

Program

Plan

Policy

• **Riktlinjer**

Borås Stads

Riktlinjer för internhyra

Borås Stads styrdokument

Planerande

PROGRAM – vägval, verksamheter och metoder i riktning för att nå målen i Borås
PLAN – aktiviteter, tidsram och ansvar

Normerande

POLICY – Borås Stads hållning
RIKTLINJER – rekommenderade sätt att agera

Fastställt av: Kommunstyrelsen

Datum: **2025-12-11**

Dokumentet gäller för: Alla nämnder som hyr lokaler av Lokalförsörjningsnämnden

Dnr: KS 2025-00682

Dokumentet gäller till och med: 2029

Riktlinjer för internhyra

Inledning

Dessa riktlinjer gäller för de lokaler som Lokalförsörjningsnämnden tillhandahåller åt Borås Stads verksamheter. Riktlinjerna behandlar hyresrelationen mellan Lokalförsörjningsnämnden och de nämnder som använder lokalerna.

Dessa riktlinjer gäller inte för:

- lokaler som Servicenämnden, Tekniska nämnden och Fritids- och folkhälsonämnden själva ansvarar för.
- övriga lokaler, verksamheter och specifika kostnader som Lokalförsörjningsnämnden ansvarar för och som finansieras av externa hyresintäkter eller av kommunbidrag, se information ”Finansiering Lokalförsörjningsnämnden”.

Principiella grunder

Över tid ska hyresintäkterna täcka kostnaderna.

Eftersom oförutsedda variationer kan påverka kostnaderna är det inte realistiskt att varje år gå med nollresultat. Det är därför normalt att det faktiska resultatet kan skilja sig från den ursprungliga budgeten för ett enskilt år, men på lång sikt ska intäkterna och kostnaderna balanseras.

Det innebär att ett moment i årsredovisningen är att bedöma om resultatet ska förs vidare som ackumulerat resultat, inklusive eventuella krav på att under kommande år redovisa positiva resultat för att återställa ett nolläge.

Riktlinjerna gör ingen skillnad på om lokalen ägs av kommunen eller är inhyrd.

Internhyran

Internhyran fastställs enligt två principer: Schablonhyra eller bedömd självkostnadshyra.

Huvudprincipen är schablonhyra, vilket innebär att alla lokaler delas in i grupper utifrån verksamheten som bedrivs i lokalen. Lokalerna i varje lokalgrupp delas in i två hyresnivåer, ny eller standard. För varje grupp fastställs schablonhyror som räknas om årligen med ett av Kommunstyrelsen fastställt omräkningstal.

Moduler som hyrts in för en verksamhet ingår inte i lokalgruppen. Hyresnivån för moduler ingår inte heller i det årliga omräkningstal som beslutas av Kommunstyrelsen utan budgeteras årligen enligt bedömd självkostnad.

Hyran för lokaler som inte ingår i någon lokalgrupp räknas om årligen med ett av Kommunstyrelsen fastställt omräkningstal. Beslutet grundas på förslag från Lokalförsörjningsnämnden. Dessa lokaler delas inte in i olika hyresnivåer.

Omräkningstalet för lokaler med schablonhyra och övriga lokaler beräknas separat och behöver därför inte vara lika.

Vad ingår i hyran?

- Drift, löpande underhåll och kapitalkostnad för byggnaden och tillhörande tomt samt utemiljö i övrigt.
- Kostnadsandel för Lokalförsörjningsförvaltningens direkta arbete med verksamhetslokaler.
- Kostnader för återlämnade inhyrda lokaler under uppsägning samt grundbelopp för lokalbanken.
- Tilläggsarbeten som beror på konstruktionstekniska brister eller myndighetskrav.
- Förändringar som sker i samband med att en komponent skall bytas ut enligt regelverket för komponentavskrivning.

Alla verksamheter betalar för samma innehåll i tjänsterna från Lokalförsörjningsnämnden.

Om lokaler tillfälligt tas ur drift för att byggas om betalar verksamheterna en oförändrad hyra. Eventuella kostnader för evakueringslokaler är ett ekonomiskt ansvar för Lokalförsörjningsnämnden.

Tilläggsarbeten, återställningskostnader och standardökningar

Tilläggsarbeten och standardökningar som beror på önskemål från verksamheten, återställningskostnader vid återlämning av inhyrda lokaler samt satsningar behandlas enligt principen bedömd självkostnad.

Schablonhyra

Lokalgrupper

Lokalerna delas in i följande grupper:

- Förskola
- Grundskola inkl. fritidshem och förskoleklass
- Gymnasie- och vuxenutbildning
- Äldreomsorg
- Daglig verksamhet, m.m
- LSS-boenden
- Bibliotek
- Fritid
- Kontor
- Fritidsgårdar
- Individ- och familjeomsorg

Hyresnivåer

Lokalgrupperna delas in i två hyresnivåer, ny respektive standard. En lokal räknas som ny i 15 år efter att den tagits i bruk efter nybyggnation, men även efter omfattande renovering eller ombyggnation.

Beslut om schablonhyra

Kommunstyrelsen beslutar årligen om det tal som ska tillämpas vid omräkning av schablonhyran. Detta sker i samband med beslut om budgetramar för det kommande året. Motsvarande tal tillämpas även vid omräkning av verksamhetsnämndernas lokalkostnader. Avsikten är att få en överensstämmelse mellan ramuppräknade och omräknade hyror.

Den årliga omräkningen innebär att Lokalförsörjningsnämndens intäktssida läggs fast.

Grundhyran för respektive lokalgrupp och hyresnivå ska utvärderas årligen av Lokalförsörjningsnämnden. Utöver årlig uppräknade kan en nivåförändring ske av särskilda skäl. T.ex. om de verkliga kostnaderna ökat väsentligt mer än schablonhyrans uppräknade på grund av nya objekt eller tilläggsarbeten. Det innebär att även det samlade över- eller underskottet för respektive lokalgrupp ska kunna följas över tid.

Kommunfullmäktige beslutar om schablonhyrorna för varje hyresnivå inom respektive grupp i samband med budget.

Den årliga omräkningen innebär att Lokalförsörjningsnämndens intäktssida läggs fast.

Tillfälligt inhyrda moduler

Inhyrda moduler räknas inte in i lokalgrupper. Hyran för dessa beräknas årligen enligt principen bedömd självkostnad.

Övriga lokaler

Det finns lokaler som inte tillhör någon lokalgrupp. Det kan bero på lokalens särart eller att lokalerna är för få för att bilda en egen lokalgrupp, exempelvis Kulturhuset, museer, sim- och ishallar. De benämns istället som Övriga lokaler. Grunden för hyresberäkning för dessa lokaler är bedömd självkostnad för respektive objekt.

Beslut om hyror för övriga lokaler

Kommunstyrelsen beslutar årligen om det tal som ska tillämpas vid omräkning av hyran. Beslutet grundas på förslag från Lokalförsörjningsnämnden. Detta sker i samband med beslut om budgetramar för det kommande året. Motsvarande tal tillämpas även vid omräkning av verksamhetsnämndernas lokalkostnader. Avsikten är att få en överensstämmelse mellan ramuppräknings och omräkning av hyran.

Den årliga omräkningen innebär att Lokalförsörjningsnämndens intäktssida läggs fast.

Verksamheten ”Lediga disponibla ytor”

Definition

Med Lediga disponibla ytor avses de lokaler eller del av lokaler som finns tillgängliga för uthyrning.

Effektivisering av lokalytor

Verksamheterna ska inte använda mer lokalyta än vad som är nödvändigt för att upprätthålla en önskvärd nivå på verksamheten.

För att ge ekonomiska incitament och synliggöra lediga lokaler kan en nämnd anmäla till Lokalförsörjningsnämnden att nämnden vill avstå en viss lokal. Rätten för en nämnd att lämna tillbaka en lokal gäller endast om det för nämnden sker en nettominskning av ytan och en verksamhetseffektivisering samt att lokalen är uthyrningsbar till annan verksamhet. Det ekonomiska ansvaret övergår då från verksamheten till Lokalförsörjningsnämnden. Bedömning av fortsatt behov av lokalen görs av Lokalförsörjningsnämnden.

Uppsägningstider

Ägda lokaler

Uppsägningstid för ägda lokaler är ett (1) år.

Inhyrda lokaler

Uppsägning för inhyrda lokaler fördelas enligt nedan.

0–5 år	100 % av kontraktstiden
6–10 år	75 % av kontraktstiden
>10 år	Efter särskilt beslut av beställande nämnd. Beslutet fattas av den högst beslutande instansen vid avtalets tecknande.

Vid förlängning av ett hyresavtal uppstår ny kontraktstid. Eventuellt förkortad uppsägningstid kan beslutas av Lokalförsörjningsnämnden.



BORÅS
STAD

Postadress 501 80 Borås **Besöksadress** Stadshuset, Kungsgatan 55
Telefon 033-35 70 00 **e-post** boras.stad@boras.se **Webbplats** boras.se