

Policy för försörjningen av lokaler

Motala kommun



Beslutsinstans: Kommunfullmäktige

Diarienummer: 13/KS 0248

Datum: 2014-08-25

13/KS 0248

Paragraf: 85

Reviderande instans:

Diarienummer:

Datum:

Paragraf:

Gäller från: 2014-08-26

Policy för försörjningen av lokaler

Inledning

Policyns avsikt är att tydliggöra kommunens ägande, förvaltning och användning av fastigheter och lokaler. Policyn gäller dock inte, med undantag för ägande, för arrendefastigheter samt anläggningar och fastigheter som bildningsnämnden (fritid) och vatten- och avfallsnämnden (reningsverk etc.) enligt sitt reglemente ansvarar för. I policyn anges en grundläggande vision och riktlinje för hur styrningen och hanteringen av lokalförsörjningen ska tillgå.

Policyn gäller för kommunens nämnds- och förvaltningsorganisation som helhet.

Syftet med policyn är:

- att tydliggöra kommunfullmäktige/kommunstyrelsen som ägare och tekniska nämnden som ansvarig för kommunens samlade fastighetsförvaltning.
- att utifrån en helhetssyn stärka dialogen mellan nämnderna/förvaltningarna i syfte att skapa optimalt lokal- och resursutnyttjande, den s k kommunnyttan.
- att skapa en gemensam grund för arbetet med att åstadkomma ändamålsenliga och effektiva lokaler
- att medverka till att kommunen uppfyller kraven om konkurrensneutralitet.
- att skapa incitament och förutsättningar för att klimat- och miljömål ska kunna uppfyllas.

Inom Motala kommun används också följande kompletterande och gemensamma förvaltningsdokument för att tillämpa policyn:

- Gemensamma anvisningar för lokalplanering. Beslutas av kommunchefen.
- Gemensamma rutiner och anvisningar för internhyressystemet. Beslutas av kommunchefen.
- Gemensamma anvisningar för investeringar. Beslutas av kommunchefen.

Nuläge

Kommunfullmäktige beslutade 2010 att införa ett nytt ledningssystem benämnt LedMot. Syftet var att skapa ett gemensamt arbetssätt och därigenom effektivisera användningen av resurser, höja kvaliteten i verksamheten samt skapa bättre möjligheter till utveckling och förbättring.

Den nya policyn ersätter kommundirektivet för lokalförsörjningen från 2000-11-27, § 185.

Policy

Kommunens egna och inhyrda lokaler är stödresurser till kommunens verksamheter och lokalerna ska bidra till ändamålsenliga verksamhetsmiljöer. Det ska ske till lägsta totalkostnad över tiden som helhet, den s.k. kommunnyttan.

Kommunnytta innebär, att kommunens intresse sätts högre än någon enskild nämnds/förvaltnings intresse. För att uppnå kommunnytta krävs ett stort engagemang och en långsiktig planering. Därför inrättas en lokalgrupp med representanter för samtliga förvaltningar, med ansvar för att samordna och styra lokalfrågor.

Lokalgruppen ansvarar för att policyn verkställs och för att kommunen kontinuerligt har balans mellan tillgången och behovet av lokaler.

Fastighetsinnehav

Ägande

Kommunen ska äga de fastigheter, som behövs för kommunens verksamheter, under förutsättning att det är mest ekonomiskt fördelaktigt.

Undantag kan beslutas av kommunfullmäktige för fastigheter där det finns särskilda skäl för kommunens ägande.

Nyttjande

Det åligger alla kommunala verksamheter att aktivt söka möjligheter att effektivisera lokalanvändningen och medverka till, att beslutade lokaleffektiviseringar genomförs. Lokalanvändningen ska ske så, att lokaler som inte behövs kan frigöras för avveckling och/eller försäljning.

Inhyrning

Inhyrning ska alltid prövas, som ett alternativ till att äga fastigheter och väljas om det är mest ekonomiskt fördelaktigt eller om det råder osäkerhet om verksamhetens framtida innehåll, omfattning eller ekonomiska förutsättningar. Om inhyrning väljs på grund av att det råder osäkerhet får hyreskontrakt tecknas för högst fem år. Vid kontraktslängder över 5 år, hyresnivåer som överstiger 50 % jämfört med kvm-kostnaden för egenproducerade lokaler eller om inhyrningen medför kostnader överstigande 50 basbelopp, bereder lokalgruppen frågan och för ärendet till kommunstyrelsen för beslut. Hyreskontrakten ska sedan upprättas och beslutas av tekniska nämnden. För inhyrning av så kallade genomgångslägenheter ansvarar socialnämnden.

Uthyrning

Lediga lokaler för vilka det inte finns ett dokumenterat kommunalt behov inom två år och som inte ska avyttras, bör hyras ut externt under mellantiden. Externa uthyrningar ska godkännas av tekniska nämnden. Förvaltningarna får själva inte hyra ut lokaler i andra hand förutom via den korttidsuthyrning som administreras av lokalbokningen.

Avveckling

Fastigheter och lokaler som inte nyttjas eller inte bedöms komma att nyttjas av kommunens verksamheter inom tre år ska avvecklas. Förslag på fastigheter, som är aktuella för avveckling/försäljning redovisas i avvecklingsplanen. Planen upprättas av tekniska nämnden efter samråd med berörda nämnder/förvaltningar och fastställs i kommunfullmäktige. Undantag kan beslutas för fastigheter där det finns särskilda skäl för ett kommunalt ägande.

Fastigheter och lokaler som inte nyttjas av kommunens verksamheter därför att de faller inom 3-årsgränsen eller där beslut fattats om särskilt undantag, förvaltas i avvaktan på avveckling i en lokalpool. Lokalpoolen finansieras av kommunstyrelsen. Tekniska nämnden ansvarar för den operativa fastighetsförvaltningen av lokalpoolen.

Kommunfullmäktige/kommunstyrelsen beslutar även om köp och försäljning av fastigheter som inte ingått i avvecklingsplanen.

Förvaltning

Tekniska nämnden ansvarar för den operativa fastighetsförvaltningen och försörjningen med lokaler till kommunens verksamheter. I ansvaret ingår även att ansvara för externa in- och uthyrningar samt medverka i förekommande hyresförhandlingar.