



## **Regler**

**för**

## **inhyrning och hyressättning av lokaler m.m. inom Sollentuna kommunkoncern**

Antagna av fullmäktige 2018-09-20 § 100, Dnr 2018/0023 KS

### **Innehållsförteckning**

1. Syfte.....	2
2. Vilka lokaler som omfattas.....	2
3. Avtal mellan kommunen och kommunens bolag .....	2
3.1. Rätt att teckna avtal .....	2
3.2. Extern inhyrning.....	2
4. Hyressättning .....	2
4.1. Självkostnadshyra.....	2
4.2. Skolor och förskolor.....	3
4.3. Nyproducerade lokaler/större hyresgästanpassning .....	3
4.4. Gränsdragning .....	3
5. Andrahandsuthyrning .....	4
6. Lokalförändringar .....	4
7. Tvister.....	4
8. Uppsägning.....	4
8.1. Hel lokal .....	4
8.2. Del av lokal .....	4
9. Lokalbank .....	4



## 1. Syfte

Syftet med dessa regler är att klargöra vilka principer som gäller för hyressättning av lokaler m.m. mellan koncernens olika parter. Reglerna klargör också vem som har ansvar för olika frågor på övergripande nivå.

## 2. Vilka lokaler som omfattas

Reglerna gäller för samtliga lokaler där kommunal verksamhet bedrivs i egen regi. Reglerna gäller även lokaler för verksamhet som bedrivs i bolagsform inom koncernen och där koncernen är hyresvärd. Reglerna gäller inte för uthyrning av lokaler från AB Sollentunahem/Sollentunahem AB.

## 3. Avtal mellan kommunen och kommunens bolag

### 3.1. Rätt att teckna avtal

För avtal mellan någon av koncernens fastighetsförvaltande parter och kommunen äger endast kommunstyrelsen rätt att teckna avtal för kommunens räkning.

### 3.2. Extern inhyrning

Koncernens verksamheter ska i första hand hyra lediga lokaler i kommunkoncernens bestånd.

I de fall detta inte är möjligt får lokaler hyras in externt. I första hand ska Sollentuna Kommunfastigheter AB ansvara för inhyrning från externa hyresvärdar samt övriga kommunala bolag. Sollentuna Kommunfastigheter AB vidareuthyr därefter till kommunen. I undantagsfall får kommunstyrelsen teckna avtal direkt med en extern hyresvärd om inhyrningen annars skulle medföra extra kostnader för kommunen.

Vid vidareuthyrning från Sollentuna Kommunfastigheter AB ska samma gränsdragning<sup>1</sup> gälla som för lokaler som kommunen hyr direkt av Sollentuna Kommunfastigheter AB. För detta får Sollentuna kommunfastigheter AB ta ut en avgift som motsvarar kostnaden för tilläggstjänster med tillägg av två procent av hyran, för administration.

## 4. Hyressättning

### 4.1. Hyra

För lokaler där det inte finns en marknad ska en kostnadsbaserad hyressättning gälla. Hyresavtalen ska utgå från en bashyra där kostnader för drift, underhåll, kapitaltjänst och övriga kostnader som fastighetsägaren har ingår. De räntekostnader som bolaget har ska fördelas på samtliga fastigheter i beståndet utifrån bokfört värde. Hyressättning ska även ta

---

<sup>1</sup> Se avsnitt 4.4 gränsdragning



hänsyn till de risker som fastighetsägaren utsätts för, t.ex. vakanta lokaler och oförutsedda kostnader.

Hyran ska baseras på de budgeterade kostnaderna för lokalerna under de kommande tre åren och fördelas på årsbasis. Avstämning sker vart tredje år. Det planerade underhållet ska rymmas inom det utrymme som avskrivningarna genererar. I särskilda fall kan avvikelser från detta ske efter förhandling. För att säkerställa att hyran är på en rimlig nivå ska relevanta nyckeltal jämföras med liknande fastigheter hos andra fastighetsägare.

Löptiden bör anpassas så att inte samtliga avtal löper ut samma år. Vid avstämningen, som görs vart tredje år, ska lokalerna ses i grupper som utgår från vilken verksamhet som bedrivs.

#### **4.2. Skolor och förskolor**

För skolor och förskolor finns sedan tidigare en modell för internhyressättning<sup>2</sup>. Modellen ska gälla även fortsättningsvis inom kommunen. Det innebär att hyresavtal ska upprättas mellan Sollentuna Kommunfastigheter AB och kommunstyrelsen som därefter tecknar ett internhyresavtal med verksamheten.

#### **4.3. Nyproducerade lokaler/större hyresgästanpassning**

Hyra för nyproducerade lokaler sätts med utgångspunkt från att investeringen ska generera ett överskott senast efter sju år. Lokalerna ska ha ett nollresultat för den första femtonårsperioden. Från och med år 16 eller det år ett nollresultat uppnåtts ska ordinarie modell användas. Under 15-årsperioden justeras hyran efter aktuellt ränteläge. Större hyresgästanpassningar hanteras på samma sätt men tiden för nollresultat kan vara kortare.

##### **4.3.1. Merkostnader**

I samband med nyproduktion kan en del omständigheter påverka projektets kostnadsomfattning. Vissa av dessa kostnader kan anses vara merkostnad och ej påverkbara från ett fastighetsägarperspektiv. Kostnaderna kan medföra att en viss investering blir dyrare mot bakgrund av en beställares anvisningar, än den skulle blivit med utgångspunkt i kommersiella villkor.

Exempel på faktorer som kan innebära merkostnader är markförutsättningar på anvisad plats och gestaltningskrav. Merkostnader är svåra att i förväg definiera och vid varje enskild investering krävs en genomgång och en överenskommelse för hur merkostnader ska hanteras.

#### **4.4. Gränsdragning**

Utgångspunkten vid utarbetandet av gränsdragningslistor ska vara att förenkla för verksamheten. Det innebär att fastighetsägaren ska ta ett stort ansvar för fastighetsrelaterade kostnader. En annan utgångspunkt vid

---

<sup>2</sup> Se ärende 2012/0584 KS



upprättandet av gränsdragningslistor ska vara att den som har störst rådighet över en fråga också ska ansvara för den.

Gränsdragningslistor för samtliga verksamheter ska utarbetas tillsammans med verksamheten.

## **5. Andrahandsuthyrning**

För ingångna hyresavtal finns möjlighet för hyresgästen att hyra ut del av lokal eller hela lokalen genom andrahandsuthyrning.

Alla andrahandsuthyrningar måste dock godkännas av hyresvärden i förväg.

## **6. Lokalförändringar**

Vid behov av anpassning av lokaler ska dessa beställas av kommunstyrelsen. För anpassningarna får fastighetsägaren ta ut en förhöjd hyra motsvarande kostnaden för anpassningen. Mindre anpassningar under 500 tkr ska direktfinansieras av verksamhetsansvarig nämnd.

## **7. Tvister**

Ett hyresråd inrättas för att hantera tvister mellan hyresgäster och hyresvärdar inom kommunkoncernen. Hyresrådet behandlar meningsskiljaktigheter som t.ex. ansvarsfrågor i avtalet, hyresvillkor m.m. Ärenden till hyresrådet kan respektive hyresgäst och hyresvärd anmäla. Hyresrådet är inte beslutande men parterna förväntas följa hyresrådets rekommendation. Rådet ska ha tre medlemmar som representerar hyresvärd, kommunstyrelsen samt nyttjande förvaltning. Kommunstyrelsens medlem utses av kommundirektören.

## **8. Uppsägning**

### **8.1. Hel lokal**

En hyresgäst ska ha möjlighet att avträda från befintligt hyreskontrakt med en löpande uppsägningstid om nio månader om båda parter är överens. En förutsättning för att hyresvärden ska kunna ingå sådan överenskommelse är att intresse finns från annan part att överta hyresobjektet. Om överenskommelse ej kan nå gäller uppsägningstid enligt hyresavtal.

### **8.2. Del av lokal**

Hyresgästen ska ha möjlighet att under avtalsperioden säga upp lokalytor som är avskiljbara och möjliga för hyresvärden att hyra ut. Uppgörelsen om uppsägning av lokalytor under avtalsperioden kan bara göras om båda parter är överens. Uppsägningstiden är nio månader om parterna kommit överens. För detta krävs att lokalen är avskiljbar och möjlig att hyra ut.

## **9. Lokalbank**

Sollentuna Kommunfastigheter AB ansvarar för koncernens lokalbank. Syftet med lokalbanken är att ha kännedom om oanvända lokaler inom



# SOLLENTUNA FÖRFATTNINGSSAMLING

---

koncernen och kunna effektivisera lokalutnyttjandet. När kommunen identifierat att det inte finns stadigvarande behov av en lokal eller del av lokal under gällande hyresavtal ska detta anmälas till bolaget och registreras i lokalbanken. Sollentuna Kommunfastigheter AB har ansvaret för att minimera koncernens kostnader för dessa lokaler vilka det inte finns ett framtida behov av.