IDROTTSFÖRVALTNINGEN

FASTIGHETSKONTORET

ÖVERENSKOMNA HUVUD-PRINCIPER FÖR

INTERNHYRESSÄTTNING GÄLLANDE IDROTTSANLÄGGNINGAR

Innehåll

1. Avtalsparter 3
2. Omfattning och verksamheter 3
3. Syfte 3
4. Överenskommelse 3
   4.1 Giltighetstid 3
   4.2 Överenskommelsens godkännande 3
   4.3 Ändringar i överenskommelsen 3
5. Hyreskontrakt för enskilda objekt 4
   5.1 Avstämning av ytor 4
   5.2 Upplåtelser till annan part 4
6. Hyresprinciper 4
   6.1 Självkostnadsersättning 4
   6.2 Uppföljning av självkostnaden 4
7. Hyreskonstruktion 4
   7.1 Kapitalkostnader 4
   7.2 Mediakostnader 5
   7.3 Generellt beträffande drift och underhåll 5
   7.4 Driftkostnader 5
   7.5 Planerat underhåll 5
   7.6 OH-kostnader 5
   7.7 Index 5
8. Hyresgästanpassning 5
   8.1 Kostnad för ny-, till- eller ombyggnad 6
9. Friställande och avveckling av lokaler 6
10. Reglering av hyra vid ombyggnad av anläggning 6
11. Särskilda bestämmelser 6

1. AVTALSPARTER

Denna överenskommelse tecknas mellan fastighetsnämnden (hyresvärd) och idrottsnämnden (hyresgäst).

2. OMFATTNING OCH VERKSAMHETER

Överenskommelsen omfattar samtliga idrottsanläggningar som idrottsnämnden hyr av fastighetsnämnden.

Idrottsnämnden hyr idrottsanläggningarna för att i dessa bedriva idrottsnämndens verksamhet.

3. SYFTE

Syftet med denna överenskommelse är att klargöra grunderna för hyres- och ansvarsförhållandet mellan parterna.

Idrottsnämnden och fastighetsnämnden ska gemensamt arbeta för att idrottsanläggningarna är ändamålsenliga för verksamheten. Den huvudsakliga ansvarsfördelningen framgår av detta avtal och dess bilaga 2, Gränsdragningslista. Gränsdragningslistan kan efter överenskommelse mellan parterna anpassas efter lokala förutsättningar vid varje anläggning i samband med avtalsupprättandet. Lokalerna ska uppfylla de krav som följer av gällande lagar, förordningar och andra bestämmelser bland annat med avseende på moderna krav på ventilation, akustik och tillgänglighetsanpassning.

Hyran för respektive objekt ska grunda sig på fastighetsnämndens självkostnad. Hur hyran beräknas återfinns nedan i punkterna 6 och 7.

4. ÖVERENSKOMMELSE

Genom denna överenskommelse fastställer idrottsnämnden och fastighetsnämnden de generella villkor som gäller för samtliga inhyrningsavtal för idrottsanläggningarna.

Överenskommelsens bestämmelser gäller även för tillkommande idrottsanläggningar som idrottsnämnden kommer att hyra av fastighetsnämnden.

4.1 Giltighetstid

Överenskommelsen löper from 2011-01-01 och till dess ny överenskommelse tecknas. Uppföljning sker i samband med båda förvaltningars bokslut i enlighet med punkt 6.2 i överenskomna huvudprinciper. Respektive part har rätt att aktualisera en översyn i samband med bokslutsarbetet.

4.2 Överenskommelsens godkännande

Överenskommelsen ska godkännas av respektive nämnd samt av kommunstyrelsen.

4.3 Ändringar i överenskommelsen

Beslut i idrottsnämnden och fastighetsnämnden fordras för ändringar av mer principiell natur.

Ändringar av mindre principiell natur kan överenskommas mellan respektive förvaltningschef. Sådana ändringar protokollförs och läggs som bilaga till denna överenskommelse.

5. HYRESKONTRAKT FÖR ENSKILDA OBJEKT

Hyreskontrakt för samtliga upplåtelser ska upprättas för varje enskild idrottsanläggning.

De idrottsanläggningar som vid detta avtals ikraftträdande omfattas av överenskommelsen är förtecknade i bilaga 1. Vid behov kan en aktuell förteckning upprättas löpande.

5.1 Avstämning av ytor

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret är överens om att gemensamt verka för uppdatering och avstämning av idrottsanläggningarnas ytor

5.2 Upplåtelser till annan part

Idrottsförvaltningen har efter skriftligt godkännande från fastighetskontoret rätt att hyra ut del av anläggning. Hel anläggning kan hyras ut efter särskild överenskommelse i varje enskilt fall.

Generellt gäller att i upplåtelsen till annan part skall verksamheten som kommer att bedrivas överensstämma med den verksamhet som anläggningen är avsedd för. Eventuell upplåtelse till annan part ska ej påverka hyressättningen. En lista med fördelningen av aktuella uthyrningsavtal finns upprättad. Listan som utgör bilaga till föreliggande överenskomna huvudprinciper visar vad som för närvarande gäller för fördelningen av uthyres- och arrendeavtal mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. Av listan framgår vilka lokaler idrottsförvaltningen tillsvidare kan hyra ut utan ytterligare särskild överenskommelse. Idrottsförvaltningen ansvarar för att dessa avtal överensstämmer med Idf:s gällande hyresavtal gentemot fastighetskontoret. Fastighetskontoret ska omgående delges dessa avtal. Omprövning ska ske när avtalen går ut.

6. HYRESPRINCIPER

6.1 Självkostnadsersättning

Hyressättningen utgår från självkostnadsprincipen.

6.2 Uppföljning av självkostnaden

Idrottsnämnden och fastighetsnämnden är ense om att årligen efter bokslut gemensamt gå igenom och följa upp fastighetsnämndens faktiska kostnader för idrottsanläggningarna.
Avtalade hyresnivåer bygger på de erfarenhetsvärden som finns för respektive anläggning och förändras inte under innevarande avtalstid på annat sätt än vad som i övrigt anges i denna överenskommelse.

7. HYRESKONSTRUKTION

7.1 Kapitalkostnader

Kapitalkostnader ingår i internhyran med rak avskrivning och med vid avtalstecknandet aktuell och känd internränta fastställd av kommunfullmäktige. Vid omtecknande regleras dock räntor och avskrivningar oavsett belopp.

Internräntekostnaden sjunker i takt med avskrivningarna och påverkar på så sätt hyreskostnaden årsvis om avskrivningen per anläggning överstiger 200 000 per år.

7.2 Mediakostnader
Mediakostnader åvilar idrottsnämnden som hyresgäst och ingår inte i internhyran.

7.3 Generellt beträffande drift och underhåll
Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har enats om en ansvarsfördelning när det gäller drift och underhåll enligt den gränsdragningslista som ingår som bilaga till hyreskontrakten, Den övergripande principen är att idrottsförvaltningen svarar för inre underhåll i idrottsanläggningarna medan fastighetskontoret svarar för det yttre underhållet. Ansvar för enskilda åtgärder framgår av till hyreskontrakten tillhörande gänsdragningslista (bilaga 3)

7.4 Driftkostnader
I driftkostnader ingår i huvudsak följande:
- Tillsyn och skötsel i enlighet med gränsdragningslista
- Egendomsförsäkring för fastigheterna
- Serviceavtal i enlighet med gränsdragningslista
- Felavhjälpande underhåll i enlighet med gränsdragningslista
- Kostnader för snöröjning och klottersanering

Ingående driftkostnader i enskilda hyresavtal utgår från uppskattningar av nu kända driftkostnader som fördelas per ingående kvadratmeteryta.

Då nu tecknade hyreskontrakt efter gällande avtalsperiod ska omförhandlas är idrottsförvaltningen och fastighetskontoret överens om att driftkostnaden i stället ska fördelas per kvadratmeter.

7.5 Planerat underhåll
Planerat underhåll som åvilar fastighetskontoret enligt gränsdragningslista ingår som en del i internhyran.

7.6 OH-kostnader
Fastighetskontorets overheadkostnad utgörs av de kostnader som inte direkt kan bokföras på respektive fastighet/IKB utan fördelas genom nycklar. För närvarande sker fördelningen i relation till yta respektive omsättning (hyra) på anläggningen.

För tillkommande anläggningar respektive större investeringar som inte beräknas tillföra ökade administrativa kostnader påverkas inte den totala OH kostnadsdelen. I dessa fall lämnas hyresofferter med hänsyn till aktuella förutsättningar baserade på självkostnad.

7.7 Index
Vid framtida hyressättning arbetas om möjligt in en indexering av kostnaderna exkl. kapitalkostnaden

8. HYRESGÄSTANPASSNING
En särskild överenskommelse mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret reglerar investeringsprocessen (bilaga 2). Båda förvaltningarna medverkar i hela processen från program/inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

Hyran i samband med ny- om- och tillbyggnad hanteras i enlighet med ovanstående självkostnadsprinciper och ingår i underlaget för investeringsbeslutet. Projektuppdrag för planerade investeringar finansieras av beställaren om inget investeringsbeslut fattas.

8.1 Kostnad för ny-, till- eller ombyggnad

Kostnader för ny-, till- eller ombyggnader inom befintlig fastighet ska erläggas genom ett tillägg på hyran. Detta beräknas enligt samma hyresmodell som angetts ovan.

9. FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER

Förhyrda anläggningar följer avtalade hyresvillkor och tider. Uppkommer situationen med behov av förtida frånträde regleras detta från fall till fall.

10. REGLERING AV HYRA VID OMBYGGNAD AV ANLÄGGNING

Vid ombyggnad av anläggning då anläggningen ej kan disponeras för sitt ändamål reduceras internhyran med den del av hyran som avser minskade kostnader för drift, felavhjälpande underhåll och planerat underhåll.

11. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

I bilaga till respektive avtal upprättas de särskilda bestämmelser som gäller från fall till fall.

Stockholm den 1 juli 2011

. . . . .	. . . . .
Juan Copovi-Mena	Kjell Olofsson
Förvaltningschef	t.f. förvaltningschef

Bilagor:
1. Sammanställning och fördelning av uthyrnings- och arrendeavtal mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.
2. Gränsdragning i investeringsprojekt mellan Idf och Fsk.
3. Gränsdragningslista skötsel och underhåll.