



Stadsbyggnadsförvaltningen

Riktlinjer för hantering av vakanta lokaler – beslutad i TFK 23/4 2020

Processägare

Processen för lokaluthyrning ägs av fastighetsverksamhetens enhetschef.

Sammanfattning

Kommunens lokalbestånd syftar först och främst till att möjliggöra kommunal verksamhet i egen regi. Extern uthyrning tillämpas när staden äger lokaler som ej behövs till kärnverksamhet eller det finns ett långsiktigt behov av kommunalt ägarskap trots att ingen kommunal verksamhet bedrivs på fastigheten. Upplåtelser till konkurrensutsatta bolag ska ske på marknadsmässiga villkor.

Lagrum

Vid uthyrning till konkurrensutsatta bolag skall uthyrning ske på marknadsmässiga villkor och förvaltningen kan bortse från självkostnadsprincipen i dessa fall. Självkostnadsprincipen gäller som huvudregel för all verksamhet som kommuner och regioner bedriver. Principen hänför sig dock till rätten att ta ut avgifter och är inte tillämplig i fråga om förvaltning av kommunal egendom såsom överlåtelse eller upplåtelse av egendom (se prop. 1993/94:188 s. 83 och Lundin m.fl., Kommunallagen, Nordstedts juridiks lagkommentarer, JUNO 2020-01-01, kommentaren till 2 kap. 6 §). När kommunen upplåter lokaler till enskilda verksamhetsutövare är den alltså inte bunden av att ta ut hyra till självkostnad. Utformningen av kommunens hyresvillkor påverkas i övrigt av andra kommunalrättsliga bestämmelser, så som reglerna om understöd till enskilda näringsidkare m.m.

Användare

Ansvarig tjänsteperson inom fastighetsverksamheten.

Beskrivning

När en uppsägning av lokal tas emot av fastighetsenheten skall ansvarig tjänsteperson omgående utreda förutsättningarna för lokalen.

Basfakta:

Korrekt uppsägning enligt giltigt hyresavtal, kvadratmeteryta, allmänt skick, planerade åtgärder, tekniska installationer, självkostnad per år, taxeringskod, användningsområde enligt detaljplan, bygglov.

Givet dessa basfakta gör ansvarig tjänsteperson en matchning mot befintliga kända behov från egen regi utifrån gällande lokalförsörjningsplan.

Finns inget uppenbart behov annonseras lokalen på stimmet i en månad och förmedlas enligt först till kvarn-princip.



Har inga intressenter hört av sig inom utsatt tidsfrist bedöms lämpligheten i att hyra ut på öppen marknad tillsammans med berörda interna hyresgäster. Givet att denna bedömning är positiv uppskattas en marknadshyresnivå och lokalen annonseras öppet på stadens hemsida samt via relevant förmedlingstjänst.

Lokalen förmedlas till högstbjudande som uppfyller nedanstående villkor:

Lämplig verksamhet för lokalen.

God betalningsförmåga enligt kreditvärdering

Avsaknad av betalningsanmärkningar och/eller skuldsaldo hos kronofogden

Giltigt organisationsnummer och F-skattsedel (om så krävs för bedrivandet av verksamheten)

Övriga tillstånd som krävs för bedrivandet av verksamheten.