



Riktlinjer för lokalbank i Malmö stad

Klicka eller tryck här för att ange text.

Stadskontoret
Ekonomiavdelningen

Upprättad: 2022-XX-XX
Version: Antagandehandling

Innehållsförteckning

Inledning	1
Hur fungerar lokalbanken?	1
Organisering	1
Finansiering och debitering	2
Förutsättningar för överföring av lokal till lokalbanken	2
Ansökan ska avse	2
Kriterier för uthyrbarhet	2
Uppsägningstider	3
Hantering av överförd lokal	3
Reducering av hyra	3

Inledning

Syftet med lokalbanken är att möjliggöra för verksamheterna att arbeta för ett effektivt lokalnyttjande.

Lokalbanken är ett komplement till internhyresmodellen och ytterligare ett redskap i effektiviseringen av lokalnyttjandet. Med begreppet lokalbank menas en möjlighet för de lokalnyttjande nämnderna att överföra en internt ägd lokal till en lokalbank. Hyreskostnaderna överförs då till lokalbanken och finansieras inom internhyresmodellen. Samtliga verksamhetsnämnder omfattas av lokalbanken.

Förutsättningen för att föra över en lokal till lokalbanken är uppvisandet av en god planering. Nämnden ska kunna påvisa vilka förutsättningar som förändrats sedan lokalen togs i bruk. Generellt sett är det viktigt att trösklarna för att få lämna en outnyttjad lokal är låga, i syfte att i hög grad möjliggöra ett effektivt nyttjande av stadens lokaler. Den lokal som inte fullt ut nyttjas av en verksamhet kan vara värdefull för att fylla ett behov i en annan. Samtidigt måste grunden i stadens lokalplaneringsarbete vara långsiktighet och strategisk framförhållning. Anledningen till att lämna en lokal behöver således motiveras i nämndens lokalbehovsplan.

Lokalbanken avser verksamhetslokaler och därför kan inte projektfastigheter och exploateringsfastigheter som idag förvaltas av fastighets- och gatukontoret överföras till lokalbanken.

Externt inhyrda verksamhetslokaler kan lämnas till lokalbanken, men nämndens finansieringsansvar kvarstår till dess att lokalkostnaden kan överlåtas alternativt lokalen sägas upp. Eftersom lokalbanken finansieras genom internhyresmodellen blir denna distinktion nödvändig.

Hur fungerar lokalbanken?

Organisering

Lokalbanken administreras och hanteras av serviceförvaltningen. Stadskontoret, såsom kommunstyrelsens förvaltning med ansvar för stadens strategiska lokalförsörjning och som beredningsansvarig för lokalförsörjningsplanen, svarar för att säkra kopplingen till den långsiktiga strategiska planeringen. Stadskontoret ansvarar också för att, genom

anvisningar i budget- och uppföljningsprocessen, följa upp ingångsvärdena i internhyresmodellen, där lokalbanken är en del.

Finansiering och debitering

Lokalbanken finansieras genom internhyresmodellen. Den vakanskostnad som uppstår i och med överlämnandet av en lokal till lokalbanken avser självkostnaden för lokalen, dvs kapitalkostnad och driftkostnad. Den bedömda självkostnaden för samtliga vakanta lokaler i lokalbanken skattas inför det kommande året och denna kostnad omvandlas till ett nyckeltal som fördelas ut på samtliga internt uthyrda lokaler.

Förutsättningar för överföring av lokal till lokalbanken

En ansökan om att föra över en lokal till lokalbanken görs av respektive lokalnyttjande förvaltning som ska inkomma skriftligen för registrering hos serviceförvaltningen senast per den 31 mars årligen. Serviceförvaltningen sammanställer samtliga ansökningar och ger besked huruvida kriterierna för uthyrbarhet är uppfyllda. Sammanställningen stäms av med stadskontoret. Beslut om möjlighet till överföring tas av avdelningschef på stadsfastigheter i samråd med stadskontoret senast den 31 maj. Lokalnyttjande nämnds överlämning av lokal till lokalbanken motiveras i lokalbehovsplanen. Lokalerna kan sedan tidigast frånträdas vid årsskiftet.

Ansökan ska avse

- Vilken lokal och fastighet som avses.
- Motiv för avflyttning samt hur planeringen sett ut. Större lokalförändringar ska sedan tidigare vara förankrade i lokalförsörjningsplanen.
- Motiv för befrielse från finansieringsansvar.
- Yta (det skall även framgå om det avser hela kontraktsytan)
- När lokalen blir tillgänglig för annan hyresgäst

Kriterier för uthyrbarhet

För att få lämna en lokal till lokalbanken behöver denna vara ”uthyrningsbar”. Med detta avses att lokalen ska vara möjlig att avgränsa på ett kostnadseffektivt sätt så att servicenämnden kan hyra ut ytan till annan part. Följande kriterier behöver vara uppfyllda:

- Tillgång ska finnas till WC (RWC) i direkt eller i nära anslutning till lokalen.
- Lokalen får inte bestå av enbart korridorer och hallar.
- Möjlighet ska finnas att larma separat.
- Lokalen ska ha egen entré eller tillgång till gemensamma entrén.
- Brandsäkerhet och utrymningsvägar får inte påverkas.

Lokalen ska dessutom vara tom, städad och inte uthyrd i andra hand.

Uppsägningstider

En verksamhetsnämnd har rätt att med en uppsägningstid överföra en verksamhetslokal till lokalbanken. Får inte lokalen godkänt med avseende på tömning och städning vid uppsägningstidens utgång, så förlängs uppsägningstiden med tre månader. Godkännande ges av serviceförvaltningen.

Hantering av överförd lokal

De kommunägda lokaler som överförs till lokalbanken ska serviceförvaltningen i första hand erbjuda andra kommunala verksamheter. Finns ingen lämplig användare inom överskådlig tid så ska lokalen avvecklas genom försäljning eller rivning. Bedömning om vakanta lokaler som strategisk resurs måste alltid göras. Det kan, för enstaka objekt som inte bedöms komma till användning i den kommunala verksamheten, under särskilda förutsättningar ändå finnas skäl att behålla lokalen och hyra ut denna till extern aktör som bidrar med ett värde för Malmö och Malmöborna som helhet. För denna bedömning står serviceförvaltningen i dialog med berörda förvaltningar.

Externt inhyrda lokaler som överförs till lokalbanken ska erbjudas andra kommunala verksamheter och om kommunens verksamheter saknar behov av aktuell inhyrd lokal ska inhyrningsavtalet sägas upp för avflyttning och upphörande. För inhyrda lokaler upphör dock inte nämndens finansieringsansvar förrän en annan nämnd önskar överta kontraktet alternativt när avtalet upphör att gälla.

Reducering av hyra

Överförs en del av en lokal till lokalbanken så regleras internhyresavtalet för att motsvara den nya omfattningen. Internhyran reduceras med överförda kvadratmeter för den aktuella lokalen.