



Riktlinjer för lokalförsörjning

Dokumenttyp: Riktlinjer

Antaget av: Kommunstyrelsen 2024-01-23, § 18

Senast reviderat:

Giltighetstid: Gäller tills vidare

Diarienummer: KS 2023-847

Dokumentansvarig: Ekonomidirektör

Adresserat till: Samtliga nämnder och Lejonfastigheter AB

Tidpunkt för aktualitetsprövning:

Relaterade styrdokument: Bolagspolicy, Bolagsordning för Lejonfastigheter AB, Särskilt ägardirektiv för Lejonfastigheter AB med dotterbolag, Riktlinje för administrativa förvaltningslokaler

Sökord: Lokaler, lokalförsörjning

Innehåll

Inledning	4
Målsättning och syfte	4
Ansvar och roller	4
Kommunfullmäktige	4
Kommunstyrelsen	4
Kommunledningsförvaltningen	4
Nämnder	5
Samhällsbyggnadsnämnden	5
Lejonfastigheter	5
Principer	6
Lokalförsörjningsprocess	7
Uppföljning	7

Inledning

Dessa riktlinjer beskriver ansvar, roller och processer för berörda aktörer inom Linköpings kommuns lokalförsörjning. Riktlinjerna syftar till att sammanfatta och förtydliga lokalförsörjningsprocessen i Linköping kommun. Riktlinjerna ska därigenom skapa strukturella förutsättningar för en effektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning samt till att säkra kvalitet i det kommunala uppdraget.

Målsättning och syfte

Linköpings kommun ska arbeta för:

- En professionell organisation och effektiv lokalförsörjningsprocess som möter lokalbehov på både kort och lång sikt.
- En kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning.
- Säkerställa en aktiv strategisk planering för lokalförsörjning.
- Förvalta och utveckla kommunens fastighetsinnehav.

Detta sker genom eget ägande, inhyrning, upplåtelse, fastighetsutveckling och att vid behov förvärva och försälja fastigheter.

Lokalförsörjningen ska styras utifrån kommunens fem övergripande strategier:

- Helhet före delar
- Fokus på väsentligheter och uppmärksamhet på risker
- Långsiktighet i agerandet
- Dialog, samspel och öppenhet
- Vid konflikt mellan mål och medel gäller medlen.

Ansvar och roller

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar om:

- Kommunens budget där kommunens lokalförsörjningsplan ingår

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens strategiska lokalförsörjning vilket omfattar beredning och uppföljning av kommunens samlade lokalförsörjningsprocess, ledning och styrning av framtagande av lokalförsörjningsplaner samt att samordna kommunövergripande projekt rörande lokaler.

Kommunstyrelsen beslutatar om:

- Kommunens hyresmodell.
- Kommunövergripande planeringsförutsättningar (inklusive förutsättningarna med påverkan på lokaler).

Kommunledningsförvaltningen

Kommunledningsförvaltningen svarar gentemot kommunstyrelsen för övergripande analyser och beredning av strategiska lokalfrågor. Kommunledningsförvaltningen har ansvaret för att leda och samordna lokalplaneringen utifrån ett långsiktigt och kommunövergripande

perspektiv samt säkerställa att effektiva incitament, styrdokument och arbetssätt etableras. I Kommunledningsförvaltningens uppdrag och ansvar ingår att säkerställa att kommunen har effektiva styrdokument, incitament och arbetssätt inom området.

Kommunledningsförvaltningen ansvarar för uppföljning och utvärdering av lokalförsörjningsprocessen och ska arbeta för utveckling av processen. Kommunledningsförvaltningen är också ansvarig för uppföljning av kommunens totala lokalbehov och lokalförsörjning.

Nämnder

Nämnder och förvaltningar är ansvariga för att lyfta sina behov av lokaler, och att i samverkan med kommunstyrelsen och Lejonfastigheter delta i arbetet med lokalförsörjning. Nämnderna är ansvariga för att en hög nyttjandegrad upprätthålls i nämndens lokaler.

Varje nämnd tecknar själva hyreskontrakt med Lejonfastigheter för de lokaler som behövs för verksamheten enligt kommunens hyresmodell. Nämnd/förvaltning ansvarar själva för ingångna avtal med Lejonfastigheter samt för de kostnader som uppstår vid avveckling.

Nämnderna har i uppdrag att:

- Utnyttja verksamhetslokaler på ett effektivt sätt utifrån kommunens fem övergripande strategier.
- Analysera och definiera sina lokalbehov.
- Kapacitetsbedömning av lokaler i samarbete med Lejonfastigheter.
- Vända sig till Lejonfastigheter för att få lokalbehoven uppfyllda.
- Ta fram och utveckla lokalkoncept.
- Verkställa beslutade åtgärder och lokalförsörjningsplan.
- Bevaka framtida behov av lokaler i samhällsbyggnadsprocessen i samverkan med Lejonfastigheter.

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för planläggning av kommunens mark och planering av mark för kommunala verksamheter och att samordna detta arbete med Kommunstyrelsen och övriga nämnder/förvaltningar samt Lejonfastigheter.

Lejonfastigheter

Lejonfastigheter är kommunens leverantör av lokaler och ansvarar även för all inhyrning från andra hyresvärdar. Lejonfastigheter har i uppdrag att tillhandahålla verksamhetslokaler åt kommunens verksamheter samt att förvalta, utveckla och underhålla lokalerna. I uppdraget ingår att Lejonfastigheter ska följa upp att externa hyresvärdar levererar lokaler i enlighet med kommunens behov. Lejonfastigheter ska för inhyrda lokaler från externa hyresvärdar sköta avtalshantering, hyresadministration och hyresförhandling

Lejonfastigheter har i uppdrag att:

- Säkerställa att verksamhetslokaler fungerar effektivt och ändamålsenligt.
- Tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler (genom anpassning av befintliga lokaler, inhyrning eller nyproduktion).

- Hyra ut lokalerna till förvaltningarna och därigenom äga alla hyresavtal gentemot externa fastighetsägare.
- Omsätta kommunens behov och koncept till lokaler och effektivt hantera förändringar i lokalbehovet.
- Kontinuerligt säkerställa lokalernas ändamålsenlighet och prestanda
- Utifrån nämndernas behov och tillsammans med respektive nämnd, stödja framtagandet av nämndernas 10-åriga lokalförsörjningsplaner.
- Att vara kommunens leverantör av konsulttjänster inom lokalområdet.
- Administrera förvaltningen av kommunens hyresavtal i Lejonfastigheters system för avtals-/hyressystem (för närvarande Vitek). Kommunen använder Qlik som system för att spegla upp sina hyresavtal.
- Säkerställa att kommunen hyr in lokaler från externa hyresvärdar till konkurrenskraftiga villkor.

Principer

Principer för Linköpings lokalförsörjning och hanteringen av fastigheter kan sammanfattas enligt följande:

Lokalförsörjningsplan

Kommunens styrdokument för lokalförsörjning är den övergripande lokalförsörjningsplanen som tas fram i samband med budget. Planen ska vara vägledande för kommunens lokalresurs- och lokalbehovsplanering under planperioden. Planen ska löpande revideras i enlighet med uppkomna behov. Som underlag till kommunens övergripande lokalförsörjningsplan ska varje nämnd som hyr in en betydande mängd lokaler för den egna verksamheten ta fram lokalförsörjningsplaner enligt anvisningar från Kommunledningsförvaltningen.

Ansvar för hyresavtal

Varje nämnd och styrelse tecknar själva hyreskontrakt för de lokaler som behövs för verksamheten enligt de delegationsregler som gäller för respektive nämnd/styrelse. Lejonfastigheter är alltid förstahandshyresgäst och förvaltningarna andrahandshyresgäst,

Varje nämnd och styrelse svarar för samtliga lokalkostnader enligt hyreskontraktet samt för alla kostnader som uppstår vid avveckling i form av återställningskostnader och så vidare.

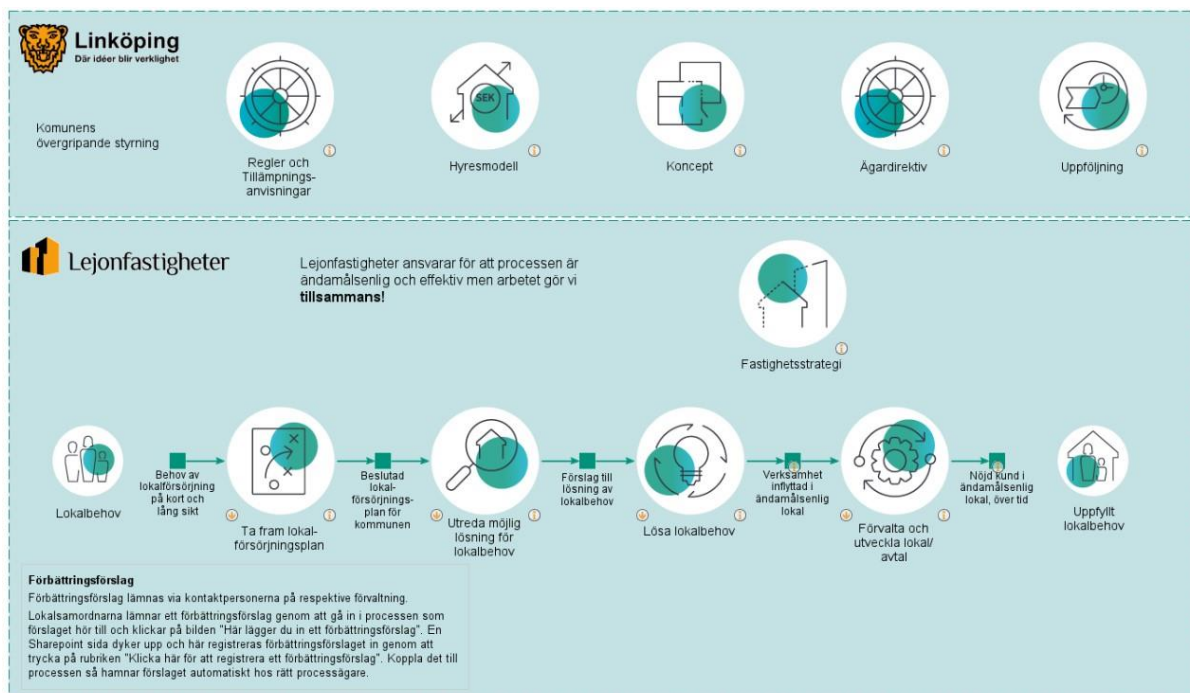
Anskaffning och avveckling vid förändrat lokalbehov

De nämnder som behöver lokaler ska i första hand undersöka möjligheterna att utnyttja befintliga lokaler. Det innebär att innan någon anskaffar ny lokal genom extern eller intern förhyrning eller på annat sätt avser ingå nya eller förändrade hyresåtaganden, ska samråd ske med Kommunledningsförvaltningen (lokalstrateg). Detsamma gäller vid lokalavveckling, det vill säga uppsägning av hyreskontrakt.

Regler för hantering av lokaler

Kommunstyrelsens tillstånd fordras för lokalanskaffning där hyrestiden överstiger 5 år. Kommunstyrelsens tillstånd fordras också om den årliga hyreskostnaden överstiger 1 mnkr. Samma tillståndskrav avseende hyrestid och belopp gäller för lokalförändring.

Lokalförsörjningsprocess



Bilden ovan illustrerar kommunens lokalförsörjningsprocess.

Kommunens lokalförsörjningsprocessen beskriver hela processen från tidigt uttryckt behov, via beställning, till färdigställd och anpassad lokal för kommunala verksamheter. Processen används av kommunen och Lejonfastigheter AB för all lokalplanering, nyproduktion, nya inhyrningar och större lokalanpassningar. Lokalförsörjningsprocessen förtydligar förvaltningarnas och Lejonfastigheters olika roller och ansvar inom lokalförsörjning. I processen används gemensamma mallar.

Uppföljning

Kommunledningsförvaltningen ansvarar för att följa upp dessa riktlinjer samt för kontinuerlig uppföljning och utvärdering av lokalförsörjningsprocessen.