

STYRANDE DOKUMENT

Sakområde: Lokaler och fastigheter

Dokumenttyp: Riktlinjer
Beslutsfattare: Rektor
Avdelning/kansli: Avdelningen för infrastruktur
Handläggare: Jon Kennedy

Beslutsdatum: 2015-02-16
Träder i kraft: 2015-04-01
Giltighetstid: Tills vidare
Bör uppdateras före: 2017-12-31

Ev dokument som upphävs:

Bilaga till: Rektors beslut "Gemensamma riktlinjer för uppsägning av lokaler (interna upplåtelser)

Uppsägning av lokaler (interna upplåtelser)

Sammanfattning

Avdelningen för infrastruktur, som ansvarar för SLU:s lokalförsörjningsplan och som är universitetets planerande, beredande och verkställande organ i lokalförsörjningsfrågor, har på uppdrag av universitetsdirektören arbetat fram nya och gemensamma riktlinjer för uppsägning av lokaler (interna upplåtelser). De nya riktlinjerna tydliggör uppsägningsreglerna för alla interna överlåtelse. Dessa riktlinjer har nu fastställts genom rektors beslut.

Riktlinjer för uppsägning av lokaler (interna upplåtelser)

Följande uppsägningsregler gäller för alla interna upplåtelser. Riktlinjerna gäller både för gamla befintliga förhyrningar och för nya byggnader.

Lokalförsörjningsprocessen:

- Universitetsstyrelsen beslutar om universitetets övergripande lokalförsörjningsfrågor i en lokalförsörjningsplan.
- Fakulteterna beslutar i lokalförsörjningsfrågor avseende fakulteternas och institutionernas förhyrning av lokaler.
- Universitetsdirektören beslutar i lokalförsörjningsfrågor avseende universitetsadministrationens förhyrning av lokaler.
- Rektor beslutar om uppsagda och friställda lokaler som inte återlämnats till fastighetsägare.
- Avdelningen för infrastruktur (Infra) är universitetets planerande, beredande och verkställande organ i lokalförsörjningsfrågor.
- Institutionerna eller motsvarande ansvarar för att initiera lokalförsörjningsärendet då behov av förändringar i lokal innehavet föreligger.

Förändringar av en institutions lokalinnehav innebär vanligtvis en eller flera av följande åtgärder:

- Uppsägning av lokaler
- Överlämnande/övertagande av lokaler
- Ombyggnad/anpassning av lokaler
- Utökning av lokaler

För att institution ska kunna frånträda lokaler krävs uppsägning enligt SLU:s interna upplåtelsevillkor som innebär:

1. Uppsägning skall ske skriftligen till Infra hyresadministration. Uppsägningstiden är 12 månader samt tiden fram till månadens utgång, om inte rektor i varje särskilt fall beslutar annorlunda.
2. Brukaren kan endast frånträda lokaler som är belägna i ytterkanten av institutionens lokalinnehav dvs. gränsar till lokaler som hyrs av annan institution/enhet eller som gränsar mot allmän yta. Lokalerna ska ha sådan storlek och utformning att de kan användas av en annan intern lokalbrukare. Om vinds- eller källarlokalerna klart hör till de av institutionerna nyttjade areorna eller byggnaden, kan de inte sägas upp.
3. När Infra hyresadministration mottagit en uppsägning inhämtas yttrande från aktuellt husråd/ortsråd/motsvarande och vid behov aktuell fakultet. Därefter meddelas bifall eller avslag.
4. Om två institutioner har överenskommit att överföra rum från den ena institutionens upplåtelse till den andra, ska detta bekräftas genom e-post från båda institutionernas prefekter till Infra hyresadministration. E-postmeddelandet ska redovisa vilka rum som avses och från vilken tidpunkt rummen ska övergå till ny brukare. Överföringen är inte giltig förrän Infra hyresadministration har bekräftat förändringen.
5. Ev. kvarstående restvärden från lokalanpassningar som återstår vid en uppsägning ska betalas av den verksamhet som avflyttar. Dock kan anpassningskostnaden överföras till annan verksamhet som flyttar in.
6. Vid en beställd ombyggnad utgår hyra för lokalerna under byggtiden. Den interna uppsägningstiden gäller även om SLU:s kontrakt med fastighetsägarna har längre bindningstider.

Rektor

BESLUT
2015-02-16**Sändlista**

Gemensamma riktlinjer för uppsägning av lokaler (interna upplåtelse)

Beslut

Rektor beslutar:

att, med verkan från den 1 april 2015 fastställa enhetliga riktlinjer för uppsägning av lokaler (interna upplåtelse) vid SLU enligt bilaga till detta beslut, samt

att, med verkan från den 1 april 2015 upphäva tidigare riktlinjer för uppsägning av lokaler (interna upplåtelse).

Redogörelse för ärendet

SLU har sedan början av 2000-talet tillämpat ett regelverk som främjar rörlighet i lokalanvändningen. Detta regelverk har gjort det möjligt för samtliga verksamheter inom SLU att med en uppsägningstid om 6 månader, avflytta från en lokal under förutsättning att det interna regelverket uppfylls. Enligt nuvarande riktlinjer tillåts dock normalt inte uppsägning (enligt riktlinjerna i SLU:s lokalförsörjningsplan) i nya byggnader utan respektive fakultet har som beställare av byggnaden ett långvarigt ansvar och har inte medgivit möjligheten att säga upp lokalerna inom de närmaste 5-10 åren. Detta har givit lokalförsörjningen bra planeringsförutsättningar att skapa en långsiktig plan över vilka byggnader som på sikt kan återlämnas till hyresvärd. För att underlätta den pågående förtätningen av vissa verksamheter på campus i Ultuna har rektor medgivit ett avsteg från 5-10 årsregeln för nya VHC.

I och med att de pågående förtätningar och de sista stora byggprojekten närmar sig sitt färdigställande behövs nya och enhetliga uppsägningsregler. Infra har som ansvarig för bl.a. framtagandet av SLU:s lokalförsörjningsplan tagit fram nya och enhetliga uppsägningsregler som bland annat innebär att en generell uppsägningstid om 12 månader för alla byggnader, nya som gamla, införs. Se bilaga 1, Uppsägning av lokaler.

Motiv till beslutet

Andelen friställda lokaler har minskat mellan åren 2004 till 2012 och målsättningen är att kostnaden för friställda lokaler ska vara under 4 procent av universitetets samlade lokalkostnader efter att omstruktureringen av campus Ultuna och Alnarp genomförts. I och med att nya byggnader har färdigställts och inplacering av verksamheter genomförts har skälen för de korta uppsägningsreglerna minskat. Vidare så har endast ett fåtal uppsägningar per år inkommit de senaste åren vilket också tyder på att den korta uppsägningstiden har tjänat sitt syfte.

Det avsteg från 5-10 årsregeln som medgivits för VHC understryker ytterligare behovet av enhetliga riktlinjer för samtliga interna upplåtelser inom SLU. Sammantaget innebär allt detta att det finns ett tydligt behov av enhetliga uppsägningsregler som ger verksamheter en viss flexibilitet samtidigt som målet för kostnaden för friställda lokaler uppnås.

Beslutets innebörd och bedömda konsekvenser

Beslutet att införa nya och enhetliga uppsägningsregler för lokaler (interna överlåtelser) innebär att samtliga verksamheter får samma förutsättningar för sina förhyrningar. Det innebär också att ingen skillnad görs mellan nya eller gamla fastigheter.

Beslut i detta ärende har fattats av rektor Lisa Sennerby Forsse efter föredragning av Jon Kennedy och i närvaro av universitetsdirektör Martin Melkersson.

Lisa Sennerby Forsse

Jon Kennedy

Sändlista

Dekaner
Prefekter
Verksamhetschefer
Avdelningschefer

Kopia för kännedom

Universitetsdirektör

Fakultetsdirektörer

Vicerektorer

Vicedekaner