



Regelverk för handläggning av lokaler rörande grundutbildning av läkare och tandläkare samt medicinsk och odontologisk forskning och utveckling inom Västerbottens läns landsting. Fastställt av Samverkansstyrelsen den 22 maj 2013

Detta regelverk gäller för lokaler som finansieras med ALF-, TUA- och LUA-Mi medel och som ingår i det regionala samverkansavtalet

Ett regionalt avtal, kallas i fortsättningen ”regionalt samverkansavtal”, om samarbete mellan Västerbottens läns landsting och Umeå universitet trädde i kraft den 1 januari 2009. Avtalet är reviderat och daterat 2011-02-21 (dnr: VLL 830:1-2013, UmU 243-4663-08)

Enligt detta avtal ska samtliga lokalfrågor som rör utbildning (ny eller förändrad utbildning) och forskning beredas av en partssammansatt Lokalkommittén inför beslut i ALF-, TUA-kommittén.

Regelverk för handläggning av lokaler rörande grundutbildning av läkare och tandläkare samt medicinsk och odontologisk forskning och utveckling inom Västerbottens läns landsting är ett tillsvidareavtal och följer avtalstiden i det regionala samverkansavtalet.

Giltighetstid

Detta regelverk gäller fr.o.m. 2013-05-22 och tillsvidare om inte någon av parterna begär omförhandling

Hantering av lokalfrågor

Forskare eller lärare som har behov av lokalförändring ska ta upp detta med berörd prefekt. Efter samråd med prefekt skall frågan, i de fall lokaler och verksamhet har klinisk anknytning till basenhet, tas upp med berörd verksamhetschef. Berörd verksamhetschef inom landstinget och prefekt skall skriva ett förslag till förändring som skickas till lokalkommittén via VLL fastighet.

Samverkansstyrelsen beslutar om vilka lokalförändringar som ska finansieras med ALF inklusive LUA-Mi och TUA-medel.

Regler för internhyresavtal

1. Lokalerna med tillhörande utrymmen upplåtes i befintligt skick.
2. Uthyrning i andra hand får inte ske.
Avsteg görs för föreläsningssalar, vissa grupperum samt vissa undervisningslab som bokas via bokningssystem. Där finns möjlighet att låta andra nyttjare boka i mån av plats.
3. Verksamheten svarar för att tillämpliga tillstånd från myndigheter finns.
4. Vid uppsägning av lokaler gäller att de uppsagda lokalerna ska vara uthyrbars.



5. Hyresgästen ombesörjer att uppsagd lokal återställs i godtagbart skick och töms på hyresgästens egendom samt är avstädad efter avflyttning .
6. Åtgärder i fastigheten får endast vidtagas i samråd med VLL fastighet.
7. Fastighetsägaren har utan uppskov rätt till tillträde till lokaler för tillsyn och förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas
8. Fastighetsägaren är inte skyldig att ge nedsättning av hyran för den tid underhållsarbeten pågår. Fastighetsägaren ska i god tid samråda med hyresgästen om planerade underhållsåtgärder. Om så är nödvändigt tillhandahåller fastighetsägaren evakueringslokaler.

För de lokaler som nyttjas ska internhyresavtal upprättas för varje basenhet. Avtalstiden ska vara 1 år mellan 1/1 till 31/12. Uppsägning får ske årligen dock senast 31/3 för att gälla påföljande år. Om skriftlig uppsägning inte sker förlängs hyresavtalet med 1 år i taget. Uppsägning ska skickas skriftligen till Lokalkommittén via VLL fastighet och ska föregås av samverkan enligt punkten "Hantering av lokalfrågor"

Tecknande av hyresavtal samt uppsägning av hyresavtal görs av ansvarig:

- för ALF eller TUA- ytor av verksamhetschef och prefekt
- för gemensamma ALF och TUA ytor av programrådsordförande eller programdirektör.
- för LUA-Mi av prefekt.

För föreläsningssalar, grupprum och uppehållsrum o.d. som inte är kopplade till en specifik basenhet samt för frysar/frysrum placerade utanför basenhetens lokaler görs en separat överenskommelse. Denna överenskommelse bereds i lokalkommittén och ALF- och TUA-kommittéerna inför beslut i samverkansstyrelsen.

Hyresavtalet indexberäknas med 50 % statligt index för ALF enligt årlig regeringsproposition och 50 % landstingsprisindex LPI utan läkemedel. Statligt prisindex redovisas i regeringsproposition för nästkommande år och LPI baseras på prognosindex från SKL för nästkommande år (redovisas i SKL Ekonominytt sep/okt). Den årliga indexhöjningen redovisas till enheten/avdelningar i form av ett procenttal. Vid hyresavtalets tecknande ska lokalens självkostnad utgöra hyran. Hyran ska belasta respektive upplåten enhet. Gemensamma ALF och TUA lokaler belastar centrala ALF och TUA medel.

Lokalkommittén ska till ALF-, TUA -kommittén senast den 31/5 redovisa förslag till förändringar avseende förhyrda ytor.

Medför ett hyresavtal en investering för landstinget behandlas denna och prioriteras tillsammans med landstingets övriga fastighetsinvesteringar.



I hyran ingår

- Kapitalkostnader enligt de avskrivningsregler, avskrivningstider och den internränta som fastställs av Västerbottens läns landsting.
- Tillsyn, drift, skötsel, förebyggande- och felavhjälpande underhåll
- Planerat underhåll
- Mediekostnader som värme, elektricitet och vatten och i förekommande fall ånga, kyla, befuktning, andningsluft, andningsoxygen, instrumentluft, teknisk luft, lustgas och koldioxid där detta distribueras via ledningsnät.
- Städ och underhåll av lokaler och inventarier i lokaler som är gemensamma för flera hyresgäster, t.ex. fläktrum, trapphus.
- Kostnad för försäkring och skador på byggnader
- Myndighetspåkallade fastighetsbesiktningar och kontroller.
- Fastighetsrelaterat Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA
- Samordnat arbetsmiljöansvar i gemensamma utrymmen, t.ex. kulvertar, sjukhusens entréhallar
- Yttre och inre skalskydd
- Utrustning för passagekontroll
- Bevakning av landstingsgemensamma beslut och policys inom området
- Lågtemperaturfrysars energiförbrukning och larmanslutning

Beräkningsgrund för hyressättning

Lokaltyp

Vid hyressättning av landstingets lokaler används tre lokaltyper som viktas olika vid hyressättning:

- Speciallokaler, det vill säga teknik- och underhållskrävande lokaler, t.ex. operationssalar och laboratorier.
- Normala lokaler det vill säga huvuddelen av lokalerna, t ex vårdrum, mottagningar, expeditioner och undervisningslokaler
- Enkla lokaler, t.ex. lager och förråd

Egna lokaler

Kostnaden för hyresgästens egna lokaler beräknas på verksamhetsutrymmen, förråd, personalutrymmen och kommunikationsutrymmen inom enheten.

Gemensamma lokaler

Kostnaderna för byggnadens gemensamma lokaler exempelvis byggnadens entréutrymmen fördelas på byggnadens uthyrbara lokaler.



I hyran ingår inte

- Inredning och utrustning
VLL tillämpar egen gränsdragningslista daterad 2011-12-21 för att definiera vilka kostnader som ingår i hyran samt vilka kostnader som räknas till inredning och utrustning. Inredning och utrustning finansieras med ALF-TUA- medel.
- Ombyggnationer för anpassning av lokaler.
- Målning av tak och väggar samt byte av golvmaterial på hyresgästens begäran bekostas av hyresgästen
- Verksamhetservice. Detta är ett samlingsbegrepp för olika åtgärder eller funktioner som hör till den verksamhet som bedrivs i byggnaden, men som kan erbjudas av den fastighetsförvaltande organisationen. Dit hör uppsättning av hyllor och skyltar, installation och reparation av persienner, validering av autoklaver, besiktning och underhåll av dragbänkar.

Övrigt

Förklaringar:

Lokalförändring = utökning/minskning av yta och/eller ombyggnationer.

Internhyresavtal = gällande regelverk och definition av de i avtalet ingående lokalytorna