

Handläggare
Kulma Tuija
Larsson Sten

Datum
2019-02-18

Diarienummer
IFN-2019-0038

Idrotts- och fritidsnämnden

Riktlinjer för uthyrning av föreningslokaler

Förslag till beslut

Idrotts- och fritidsnämnden föreslås besluta

att anta förvaltningens förslag till riktlinjer för uthyrning av föreningslokaler i enlighet med vad som framgår i ärendet.

Sammanfattning

Föreningarnas efterfrågan av att kunna hyra lokaler för eget bruk överstiger nämndens möjligheter att tillhandahålla lokaler. Förvaltningen ser därför ett behov av att nämnden fastslår vissa riktlinjer för uthyrning av föreningslokaler. Riktlinjerna syftar till att underlätta dialogen med föreningar och säkerställa att förfrågningar om hyra av föreningslokaler behandlas lika.

Ärendet

Idrotts- och fritidsnämnden hyr in idrotts- och fritidsanläggningar samt lokaler från bland annat Uppsala kommuns sport- och rekreationsfastigheter AB. Bland dessa anläggningar/lokaler finns även lokaler som inte är verksamhetslokaler, t.ex. på Flogstavägen 9, som hyrs ut av stadsbyggnadsförvaltningen till föreningar som kanslilokaler.

På anläggningar med omklädningsrum och förråd hyr stadsbyggnadsförvaltningen också ut fasta omklädningsrum och förråd på hyresavtal till föreningar och skolor.

Sammanlagt handlar det om 103 stycken avtal.

Nämnden fastställde den 13 november 2012, § 114 priset för hyra av kallförråd till 250 kr/kvm, varmförråd till 400 kr/kvm och omklädningsrum till 500 kr/kvm (IFN-2012-0160). Uthyrning av kansliutrymme sker enligt självkostnadsprincipen.

Det är vanligt, framförallt när nya idrottsanläggningar byggs men även i befintliga anläggningar, att föreningar kommer till förvaltningen med önskemål om att för eget bruk kunna hyra främst förråd, men även omklädningsrum (s.k. fasta omklädningsrum) och kansliutrymme. Föreningarnas efterfrågan av att kunna hyra nämnda lokaler överstiger nämndens möjligheter att tillhandahålla lokaler. Förvaltningen ser därför ett behov av att nämnden fastslår riktlinjer för uthyrning av föreningslokaler. Riktlinjerna syftar till att underlätta dialogen med föreningar och säkerställa att förfrågningar om hyra av föreningslokaler behandlas lika.

Moms

Uthyrning av en fastighet är som regel en omsättning som är undantagen från mervärdesskatteplikt (moms). Hyresgästen har en exklusiv rätt till lokalen och upplåtelsen sker mot ersättning. Fastighetsägaren kan ansöka om frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokal för att få en möjlighet att dra av momsen för drift och underhåll samt byggmoms.

Uppsala kommuns fastighetsbolag hyr ut sina lokaler och anläggningar med moms till idrotts- och fritidsnämnden. Kommunen som hyr ut lokalerna och anläggningarna i andra hand har momsfri uthyrning till föreningar.

En fastighetsägare kan förlora rätten att dra av moms för byggnation och underhåll om uthyrningen av lokalens eller anläggningens yta är högre än 5 % av hela anläggningens eller lokalens yta. Momsen får inte dras av på just den ytan som är uthyrd till momsbefriad verksamhet.

Förvaltningen har kontinuerlig kommunikation med kommunens fastighetsbolag för att undvika uthyrning av förråd, omklädningsrum och andra lokaler om risken är att de 5 % överskrids. På några av de äldre anläggningarna har sedan kommunen ägde fastigheterna uthyrning skett till en förening som överskrider 5 %, t. ex Ekebyvallen. Vid planering av nybyggnation har förvaltningen och fastighetsbolagen kontinuerlig dialog så att 5 % inte överskrids.

Utgångspunkter för riktlinjerna har hämtats från följande styrdokument:

1. Nämndens reglemente.

Idrotts- och fritidsnämnden ansvarar för kommunens fritidsverksamhet utom den fritidsverksamhet som kulturnämnden ansvarar för. Nämnden ansvarar för upplåtelse av lokaler och anläggningar för idrotts- och fritidsverksamhet.

Förvaltningens kommentar: Nämndens ansvar att upplåta verksamhetslokaler bör även innefatta förråd och omklädningsrum i sådan omfattning som är nödvändig för att få väl fungerande verksamheter utifrån olika anläggningars ändamål.

Verksamheter som kräver omfattande och skrymmande utrustning behöver förråd där den kan förvaras. Det är orimligt att kräva att aktiva, särskilt barn och ungdomar, ska ha med sig all utrustning fram och tillbaka mellan hemmet, skolan och träningen, i synnerhet när transporter sker kollektivt eller med cykel.

Allmänna, bokningsbara omklädningsrum i anslutning till idrottsanläggningar krävs i tillräcklig omfattning för att klara hygienkrav och få en väl fungerande verksamhet.

2. Idrotts- och fritidspolitiska programmet.

”Den långsiktiga anläggningsförsörjningen i Uppsala ska ha som utgångspunkt att anläggningar för bredd- och motionsverksamhet utformas och byggs med fokus på basfunktionalitet och -utrustning för att därigenom stärka förutsättningarna att nå behovstäckning.”

”Kommunens åtgärder ska leda till balans när det gäller förutsättningarna för en aktiv och hälsobefrämjande fritid bl.a. mellan flickor/pojkar, kvinnor/män”

”Evenemangs/elitidrotten är för kommunen primärt en fråga om upplevelseutbudet för Uppsalaborna och en varumärkesfråga för kommunen”

Förvaltningens kommentar: Ovanstående utdrag ur inrotts- och fritidspolitiska programmet bedöms ha särskild bäring på detta ärende. Nämndens resurser ska främst tillgodose ett brett behov av lokaler och anläggningar som möjliggör att så många som möjligt kan delta i verksamheter inom nämndens ansvarsområde så länge som möjligt.

Nämnden ska arbeta för en jämn fördelning av resurser mellan kvinnor och män, vilket innebär aktiva åtgärder för att uppnå balans och jämlika förutsättningar.

Nämnden har också ett ansvar för elitidrott och att skapa goda förutsättningar för elitidrotten att utvecklas, vilket bland annat innebär att lokaler kan anpassas och upplåtas till elitidrottens behov för aktiva och ledare.

3. Regler för anläggningskategorier och prioritering av tider. Fastställd av IFN 16 november 2016 § 107, IFN-2016-0113. **Bilaga.**

Riktlinjer för prioriteringar av tid och resurser i anläggningar i kategori 2. Till anläggningar i kategori 2 räknas de anläggningar som i stor utsträckning används för match, tävling och träning på elitnivå med krav på god publikkapacitet.

”Vuxna med inriktning på tävling går före vuxna med inriktning på motion. När det gäller tider för vuxna med inriktning på tävling ger högre plats i seriesystemet, eller motsvarande,

företråde framför lägre. Som resurser räknas tider för tävling och träning, fasta omklädningsrum, reklamplatser, förråd, försäljningsrätt.”

Förvaltningens kommentar: Nämndens bokningsbara anläggningar är indelade i två kategorier, vilket framgår av bilaga 1. Till kategori 1 hör de som i stor utsträckning används för barn-, ungdoms- och motionsidrott inklusive match och tävling. Till kategori 2 räknas de anläggningar som i stor utsträckning används för match, tävling och träning på elitnivå med krav på god publikkapacitet.

Nämnden beslutar vilka anläggningar som ingår i kategori 1 ”basanläggningar” och vilka som räknas till kategori 2 med elitinriktning.

Förslag

Riktlinjer för uthyrning av föreningslokaler inom idrotts och fritidsnämndens ansvarsområde.

Övergripande gäller att kommunens styrdokument ska följas, t.ex. avseende jämställdhet, inkludering och likabehandling.

Jämställd fördelning av nämndens resurser innebär att aktiva åtgärder vidtas där det är nödvändigt för att uppnå balans och jämlika förutsättningar mellan könen

Möjligheten att inrymma föreningslokaler i nya anläggningsprojekt styrs av kostnadsramar, myndighetskrav och andra krav som ett byggprojekt måste följa. Efter samråd med verksamhetsutövare (främst föreningar och skolan) preciseras nämndens krav på omfattning och utformning av lokaler som ingår i nämndens lokalinhyrning.

Förråd, varma och kalla

Förrådsutrymme i anläggningar ska bidra till och underlätta aktiviteter för utövare och även bidra till effektivt nyttjande av anläggningar.

Nämndens strävan är att så långt det är möjligt tillgodose verksamheternas behov av förrådsutrymme.

Nämnden tecknar genom förvaltningen hyresavtal enligt av nämnden beslutat pris.

Fördelning av förråd ska ske från följande prioriteringar.

För kategoriindelning se bilaga.

Anläggningar i kategori 1

1. Barn- och ungdomsverksamhet
2. Verksamheter som kräver mycket och skrymmande utrustning
3. Strävan är att samtliga verksamheter i anläggningen ska ges möjligheter till förrådsutrymme efter bedömt behov

Anläggningar i kategori 2

1. Fördelning sker ur ett elitperspektiv.
2. Högre plats i seriesystemet, eller motsvarande ranking, ger företråde framför lägre.
3. Verksamheter som kräver mycket och skrymmande utrustning

Omklädningsrum

Nämnden ska främst tillhandahålla allmänna bokningsbara omklädningsrum med syfte att upprätthålla hygienkrav och få en väl fungerande verksamhet för alla utövare. Nämnden ska ha en restriktiv inställning till att upplåta fasta omklädningsrum, särskilt i befintliga anläggningar.

Vid befintliga anläggningar kan fasta omklädningsrum hyras ut exklusivt till enskild förening där så är möjligt. Möjligheten till sådan uthyrning ska bedömas utifrån följande kriterier:

- Påverkan på övrig verksamhet i anläggningen. Är det möjligt att bedriva en väl fungerande verksamhet i anläggningen med färre allmänna omklädningsrum?
- Bedömning av värdet för Uppsala kommun som baseras på idrotts- och fritidspolitiska programmet som säger att evenemangs/elitidrotten är för kommunen primärt en fråga om upplevelseutbudet för Uppsalaborna och en varumärkesfråga för kommunen.
- Värdet av eget omklädningsrum för den enskilda föreningen.

Vid nybyggnation av anläggningar som anpassas för elitidrott kan möjligheten för föreningar att hyra fasta omklädningsrum prövas, vilket innefattar att föreningen i tidigt skede i planeringsprocessen tecknar ett intentionsavtal/interimistiskt hyresavtal som omvandlas till ett hyresavtal när lokalen kan tas i bruk.

Nämnden tecknar genom förvaltningen hyresavtal enligt nämnden beslutat pris i befintliga anläggningar. Självkostnadsprincipen gäller för hyressättning i nybyggda anläggningar.

Övriga lokaler

I befintliga och nya anläggningar ska nämnden sträva efter att möjliggöra uthyrning av fasta föreningslokaler. Lokalerna ska användas för föreningsverksamhet med prioritering av kanslifunktioner. Bedömningsgrunder är:

- Påverkan på övrig verksamhet i anläggningen. Är det möjligt att bedriva en väl fungerande verksamhet om del i anläggningen upplåts med exklusiv rätt enligt hyresavtal?
- Värdet med egen lokal för den enskilda föreningen.

I tidigt skede i planeringsprocessen för nybyggnation eller anpassning i befintliga lokaler ska förening teckna ett intentionsavtal/interimistiskt hyresavtal som omvandlas till ett hyresavtal i när lokalen kan tas i bruk.

Självkostnadsprincipen gäller för hyressättning.

Ekonomiska konsekvenser

Det förslag till beslut som förvaltningen presenterar medför inga ekonomiska konsekvenser för nämnden.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Mats Norrbom
Förvaltningsdirektör

Bilaga: Regler för anläggningskategorier och prioritering av tider.

ANLÄGGNINGSKATEGORIER OCH PRIORITERING AV TIDER

Antagna av idrotts- och fritidsnämnden 2016-11-16 § 107

Anläggningar

Anläggning används i det följande för alla typer av utomhusanläggningar, idrottshallar och andra lokaler för idrott. Uppsala kommun delar in anläggningar i två kategorier:

- Till kategori 1 hör de som i stor utsträckning används för barn-, ungdoms-, och motionsidrott inklusive match och tävling.
- Till kategori 2 räknas de anläggningar som i stor utsträckning används för match, tävling och träning på elitnivå med krav på god publikkapacitet.

För en komplett lista över de kommunala anläggningarna som kan bokas se separat prislista för markeringsavgift.

Principer för fördelning av tider och resurser

Följande **grundkrav** gäller för att komma i fråga för att boka tid:

1. Ansökan ska komma in i rätt tid.
2. Den som söker tid får inte ha skuld till kommunen eller att det, i fall av skuld, finns en av kommunen godkänd avbetalningsplan.
3. Nyttjandegraden av tidigare bokad tid ska ha varit hög.

Följande **grundprinciper** gäller vid fördelning av tider i bokningsbara anläggningar.

4. Utbokningen ska som helhet präglas av för Uppsala kommuns viktiga värden som jämställdhet, mångfald och rättvisa
5. Barn och ungdomar ska likabehandlas.

Utöver dessa grundkrav och principer gäller särskilda riktlinjer för **prioriteringsordning** för anläggningar i respektive kategorier 1 och 2.

Riktlinjer för prioritering av tid och resurser i kategori 1

Till **kategori 1** hör följande anläggningar:

- Samtliga idrottshallar utom Gamlis-hallen och Rosendalshallen
- Samtliga fotbollsplaner kategori B 7-, 9- 11- manna
- Samtliga konstgräsplaner utom Löten
- Samtliga grusplaner
- Gränby ishallar B och C-hall
- Studenternas IP (vinter) B-plan
- Övriga lokaler

1. Kommunens ordinarie grundskolverksamhet har alltid företräde fram till klockan 16:00 måndag-fredag och gymnasieskolverksamheten har alltid företräde fram till klockan 18:00 måndag-fredag. Skolornas 1) elitidrottsklasser och 2) idrottsprogram prioriteras framför andra skolor. Dock endast till 25 % av tillgänglig tid.
2. Bidragsberättigade föreningar ska gå före icke föreningsorganiserade/enskilda förhyrare som i sin tur går före företag; kommunexterna förhyrare bokas i sista hand.
3. Förening/verksamhet med speciella krav på anläggning/utrustning har företräde till sådan anläggning som möter kraven för verksamhetens genomförande.
4. Förening/verksamhet har under ordinarie säsong företräde till säsongspräglad anläggning framför annan.
5. Närhetsprincipen ska tillämpas för anläggningar av allmän karaktär, spridda över kommunen. Det innebär att förening och skola i första hand ges tider i de anläggningar som ligger i föreningens huvudsakliga upptagningsområde och skolans närområde, i synnerhet när det gäller tider för barn och unga upp till 20 år.
6. Ungdomar upp till och med 20 år ges företräde till tider fram till kl. 20.00. Ålderskategorin 7 år och yngre hänvisas måndag-fredag i första hand till mindre idrottshallar.
7. Många utövare har företräde framför få i jämförbara idrotter.

Riktlinjer för prioriteringar av tid och resurser i kategori 2

Till **Kategori 2** hör följande anläggningar:

- Gränby ishall, A-hallen
 - Gränby bandybana/hall
 - Studenternas IP bandybana A
 - Studenternas IP, sommararena
 - Lötens konstgräsplan
 - Anders- Diöshallen
 - B-planer gräs, 11-manna
 - Gamlishallen
 - Rosendalshallen
1. Kommunens ordinarie grundskolverksamhet har alltid företräde fram till klockan 16:00 måndag-fredag och gymnasieskolverksamheten har alltid företräde fram till klockan 18:00 måndag-fredag. Skolornas 1) elitidrottsklasser och 2) idrottsprogram prioriteras framför andra skolor. Dock endast till 25 % av tillgänglig tid.
 2. Tävlingsarrangemang och andra större arrangemang har alltid företräde (utifrån division/ranking/dignitet) framför ordinarie långtidsbokningar
 3. Tävlingstider för vuxna utifrån 1) divisionstillhörighet eller motsvarande samt 2) publikkapacitetsbehov
 4. Tid för träning som bedöms vara nödvändig i anslutning till tävling enligt föregående punkt
 5. Bidragsberättigade föreningar ska gå före icke föreningsorganiserade/enskilda förhyrare som i sin tur går före företag; kommunexterna förhyrare bokas i sista hand.

6. Förening/verksamhet med speciella krav på anläggning/utrustning har företräde framför annan förening/verksamhet till sådana anläggningar som möter de särskilda kraven.
7. Förening/verksamhet har under egen tävlingsäsong företräde till säsongspräglad anläggning framför annan förening/verksamhet.
8. Ungdomar upp till och med 20 år ges företräde till tider fram till kl. 20. 00.
9. Vuxna med inriktning på tävling går före vuxna med inriktning på motion; när det gäller tider för vuxna med inriktning på tävling ger högre plats i seriesystemet eller motsvarande företräde framför lägre.
10. Som resurser räknas tider för tävling och träning, fasta omklädningsrum, reklamplatser, förråd, försäljningsrätt.

