

Lier kommune

## MELDING

Saksmappe nr: <b>2016/2209</b>	Saksbehandler: Ingeborg Rivelsrud
-----------------------------------	--------------------------------------

	Grunnskole-, barnehage- og kulturutvalget	
	Formannskapet	

### Melding om utleieregler og priser

Rådmannen har mottatt en politisk bestilling; det ønskes en melding om retningslinjer for utleier og priser i selskapet Lier Eiendomsselskap KF:

*Meldingen skal inneholde de retningslinjer som benyttes i forbindelse med utlån og utleie av haller, baner og kommunale lokaler til innbyggere, lag og foreninger. Herunder rutine/prosedyre ved «overtakelse og tilbakelevering». Det kan vises til prislister i siste HP, men ta med noe om prinsipper rundt fastsettelse av priser og prosedyrer. Meldingen skal ikke favne utleie av næringsbygg eller kommunale boliger.*

#### Utleieregler

Utleiereglene for kommunale flerbruksbygg var sist oppe til politisk drøfting i juni 2017, da med hovedfokus på å sikre utvidet tilgang til lokalene og med noen justeringer av gjeldende regler. Dagens utleieprinsipper og regler ligger vedlagt.

Det er ikke laget tilsvarende generelle skriftlige regler for bruk av utendørs idrettsanlegg, men vi har avtaler med idrettslagene på de ulike anleggene som regulerer bruken. Disse avtalene omfatter også fri bruk av anleggene for idrettslagene som har vært med på finansieringen og deling av driftsutgiftene. For kunstgressbanene vil det framover også komme flere krav mht. bruk og drift for å redusere gummigranulat på avveie, jfr. egen politisk sak om dette tidligere i høst.

#### Priser

De fleste som bruker de åpent tilgjengelige flerbrukslokalene i formålsbyggene har gratis bruk til trening/øvelser og møter på ukedager. Dette dreier seg om trening/øvelser for lokale foreninger med tilbud til barn/unge og lokale voksenopplæringsorganisasjoner og om møter i regi av lokale foreninger. Trening for barn og unge er etter fjorårets politiske sak også gratis i helgene. De samme reglene gjelder for utendørs idrettsanlegg. Kommunens egen bruk er også selvsagt gratis.

Billett/deltakeravgiftsarrangementer, voksentrening inne, utendørskamper og eksterne leietakere betaler leiepris fastsatt av kommunestyret i handlingsprogrammet. Kulturscenen har egne priser avhengig av utstysbruk og brukerbehov, også fastsatt av kommunestyret.

Prisene vurderes årlig administrativt før innarbeidelse i handlingsprogrammet, og årets priser samt forslag til nye ligger inne i handlingsprogramdokumentet for 2019-22. Det legges vekt på å sikre forutsigbarhet, dvs. ikke for store endringer, fra år til år. Vi vurderer imidlertid også enklest mulig prisstruktur, rimeligheten i prisnivå, forholdet til det private markedet og prisnivå i nabokommuner.

### **Hvilke lokaler er i vårt bookingsystem?**

Alle kommunale lokaler som er åpne for allmenn booking, skal ligge i vårt digitale bookingsystem som finnes under Leie av lokaler på kommunens nettside. Dette dreier seg om alle idrettshaller og gymsaler, noen aulaer, torg og møterom, kulturscenen, seniorsenterlokalene i Lierbyen og Engersand. Ved særlige arrangementer avklares bruk av tilleggslokaler på skolene som ellers ikke er allment åpne, som bruk av kafeteria, spesialrom mm.

I tillegg kjenner vi til at noen skoler stiller andre lokaler til disposisjon for barneburdager og for foreninger mm. i egen regi. Det finnes flere lokaler egnet for møter og mindre arrangementer bl.a. ved Fosshagen, Nøstehagen og Hallingstadtunet. Disse brukes primært i egen regi, men også noe av lokale interessegrupper etter avtaler med stedene direkte.

Vår nye utleieportal, som ble tatt i bruk høsten 2018, er også åpnet for private utleielokaler. Dette som en service til potensielle leietakere som da kan få en mer samlet oversikt over mulige lokaler, for å kunne vise leietakere med ønske om selskapslokaler enkelt videre og som en gest og støtte til lokale bedrifter som lever av inntekter knyttet utleie. Foreløpig har ikke så mange knyttet seg til, men flere er i planleggingsfasen.

### **Leieprosedyrer for de åpne flerbrukslokalene**

Alle må booke via den digitale utleieportalen, etter først å ha registrert seg som leietaker, som kan være en forening, en bedrift, en kommunal virksomhet eller en privatperson. Foreninger, virksomheter og bedrifter kan ha flere personer/epostadresser knyttet til sin leietakerkonto.

Det kan bookes direkte og digitalt på ledig tid, men det er også mulig å booke på opptatt tid. Bookingene skal godkjennes av kommunen (kultur og fritid) før de er gyldige. Booking på opptatt tid godkjennes kun ved kommunens eget behov og evt. ekstraordinære arrangementer, og skal varsles opprinnelig leietaker i god tid før avlysning for dem, fortrinnsvis minst 14 dager før. Ved skader eller akutte utbedringsbehov kan selvsagt lokaler stenges umiddelbart.

Ordinær booking må skje minst en uke før bruken. Dette for å sikre behandlingstid og for at vaktmestre, renholdere mm skal kunne planlegge og ha oversikt. Før booking må det hukes av på at leieregler og reglementer er lest.

Når booking godkjennes, sendes epostsvar til leietaker med konkret informasjon om at de selv må kontakte anleggets vaktmester for å få nøkler/adgangsbrikke og skrive under på leiekontrakt, som også ligger ute i portalen og er kjent før bookingen. Vaktmester sørger også for at leietaker gjøres kjent med alle stedets rutiner mht. rømningsveier, brannvarsling, lukking av dører og vinduer, lys, avfallshåndtering og evt. tilgang til bord og stoler mm.

For Engersand må nøkler hentes og utkvitteres hos Alier i deres kontorlokaler og for seniorsenteret lokaler på gamle Lier stasjon hentes nøkler på servicetorget. Kulturscenen med evt. tilleggsarealer bookes gjennom direkte kontakt med daglig leder da dette krever en større oppfølging med hensyn til bruk av teknisk utstyr og omfanget av arrangementene.

Ved fastleie over tid, beholdes nøkler/nøkkelbrikker inntil for et skoleår av gangen.

Utleie er tillitsbasert i Lier kommune. Vi har ikke tilsynsvakter eller andre ansvarlige til stede på ettermiddags/kveldstid eller i helgene, med unntak for de fleste arrangementer på kulturscenen der det ofte bl.a. trengs teknisk support.

Jevnt over fungerer dette bra, men det er også noen utfordringer, både knyttet til at det er booket leietid som ikke benyttes og at det er skader, rot eller andre forhold som må følges opp. Vi ser at det særlig er utfordrende dersom det er jevnlig ledig tid som andre kunne hatt nytte av, siden vi vet at det oppleves knapphet på treningstider. Vi vurderer nå et opplegg for stikkprøvekontroller med sanksjoner hvis mangelfull bruk og rapportering blir registrert. Hvis det påvises skader eller urimelig rot, kan ekstraregning sendes, noe vi også gjør.

Innlevering av nøkler/nøkkelbrikker skal skje etter arrangementsgjennomføringen eller leieperiodens utløp. Ved videreført fastleie skal ny utkvittering skje ved oppstart av nytt skoleår. Det er nok nøkler og nøkkelbrikker ute som ingen lenger vet hvem som har, siden det nok har vært en praksis med å levere slike videre til hverandre innenfor foreninger som leier/bruker lokalene. Dette er en utfordring vi (Lier Eiendomsselskap og Alier) prøver å få bedre kontroll på.

### **Økonomi, administrasjon og vurderinger**

Det faktureres for tiden for bruk av flerbrukslokalene hvert halvår, både mht. fastleie og enkeltarrangementer. Inntektene tilfaller Lier Eiendomsselskap, med unntak for inntektene for kulturscenen som ble vedtatt å skulle tilfalle kulturscenens drift.

For bruk av uteanleggene våre faktureres pr sesong (sommer/barmark og vinter) med inntekt til Kultur og fritid som drifter anleggene.

Det er kultur og fritid som har utleieadministrasjonen som er omfattende selv med vårt nye digitale utleiesystem. For tiden brukes ca 70% stilling til dette, men vi håper og tror at vi når ting er mer på plass vil klare oss med 50%. All booking må kontrolleres og godkjennes, og mange forespørsler krever oppfølgende avklaringer og veiledning.

Mange henvendelser utfordrer oss i forhold til regeltolkninger mht. leiepriser og formål. Vi må hele tiden balansere mellom hensynet til likebehandling og vedtatte priser og fleksibilitet mht. intensjoner og overordnede mål om bredde og tilgang av tilbudet til liungene:

- Med øvre aldersgrense for ungdom på 19 år, hvor stor andel må være under for å få gratis trening? Vi sier minst 50%.
- En forening med medlemmer både fra Lier og nabokommuner, skal de ha lokale priser? Vi legger vekt på foreningsadressen og at 50% bor i Lier, men bruker også noe skjønn.
- Hvordan kontrolleres dette? Vi baserer oss på tillit.
- En lokal forening med inntektsbringende tilbud som drift av IFO/FFO eller sommeraktivitetskurs, skal de ha samme gunstige ordninger som foreningsaktiviteter ellers? Vi sier nei, dette har en mer kommersiell innretning.

Det er mange involverte i utleietjenesten: Leietakere (som er både kommunens egne virksomheter, foreninger, bedrifter og enkeltpersoner), utleieadministrator (Kultur og fritid), eiendomsforvalter (Lier eiendomsselskap, som bl.a. også vurderer og bestiller ekstra renhold), driftsansvarlige (vaktmestre og renholdere) og skolene (som er daglige brukere). Dette gjør det ekstra viktig med god kommunikasjon og gode rutiner.