

RETNINGSLINJE

for internhusleie ved UiT Norges arktiske universitet

Fastsatt av:	Universitetsstyret	Dato:	26.10.2017
Ansvarlig enhet:	Avdeling for bygg og eiendom	Id:	
Sist endret av:		Dato:	
Erstatter:		Arkivref.:	

Det innføres en ny ordning med internhusleie fra og med budsjettåret 2019 i henhold til de retningslinjer gitt i dette dokumentet.

Formål

Formålet med internhusleie er å

- opprettholde tilstandsgraden for bygningene
- øke incitamentet for mer effektiv arealbruk hos enhetene
- være enkel å administrere og et tjenlig verktøy for institusjonene

Virkeområde

Internhusleieordningen gjelder for alle enheter organisert under universitetsdirektøren, inkl. fakultetene, Tromsø museum og Universitetsbiblioteket. Det legges til grunn følgende prinsipper for arealbruk som omfattes av avtalen:

- Leietaker betaler for de arealene de til enhver tid leier/benytter.
- Leietaker har et selvstendig ansvar for arealeffektivisering i egen enhet.
- Universitetsdirektøren kan omfordele areal basert på en samlet strategisk prioritering av arealbruken.

Ansvar, myndighet og oppgavefordeling

Internhusleieordningen opererer med følgende roller:

Eier har det overordnede ansvaret for bygningsmassen. Rollen ivaretas av universitetsdirektøren.

Utleier er forvalter av bygningsmassen på vegne av eier og har tre hovedoppgaver:

- leie ut bygningsmassen og være arealforvalter
- anskaffe og utvikle arealer i samsvar med eiers beslutninger
- vedlikeholde og drifte bygningsmassen i et langsiktig perspektiv

Rollen som utleier ivaretas av Avdeling for bygg og eiendom.

Leietaker er den som betaler for bruken av arealet. Ved UiT er leietaker fakultetene/enhetene. I tillegg kommer Studentsamskipnaden, studentorganer og andre som UiT har forpliktet seg å gi

arealer til. Det skal foreligge leiekontrakt mellom leietaker og utleier. I kontrakten fremgår det hvilket areal den enkelte leietaker disponerer, hvilke rettigheter og plikter som er knyttet til leie av arealet og hvilke regler som gjelder ved oppsigelse-, endringer- eller utleie av areal.

Ansvarsmatrisen gir en detaljert oversikt over hva internhusleien dekker, hvem som har ansvar for de enkelte arbeidsoppgaver og hvordan kostnadene skal dekkes.

UiT har også eksterne leietakere. Her er leieforholdene regulert i egne avtaler og inngår derfor ikke i internhusleieordningen.

Definisjoner og forkortelser

I det følgende er det gitt noen presiseringer når det gjelder spesielle forhold knyttet til rom- og arealkategorier.

Undervisningsrom

Som undervisningsrom i denne sammenheng regnes auditorier, seminarrom, kollokvierom og undervisningsrom som er tilgjengelig for alle ansatte eller studenter ved UiT. Det er egne leietakere for denne type areal da dette benyttes av flere fakulteter/enheter, og det skal derfor i størst mulig grad være en fellesressurs og tilgjengelig gjennom romreserveringssystemet TP. Leietakerne betaler ikke leie for bruk av undervisningsrom som kan benyttes av alle. Dette gjelder ikke undervisningslaboratorier og andre spesielle rom som kun disponeres av den enkelte leietaker.

I eksamensperiodene skal egnede undervisningsrom stilles til rådighet som lesesaler.

Studentarbeidsplasser

Som studentarbeidsplasser i denne sammenheng regnes lesesaler, PC-arbeidsplasser, studentkontor, studentarbeidsplasser og grupperom.

Studentarbeidsplasser skal være åpne for alle UiTs studenter og inngår ikke i fakultetenes leieareal.

Studentsamskipnaden

UiT har plikt til å stille egnede lokaler til rådighet for studentsamskipnaden, herunder fristasjonsarealer, jf. Forskrift om studentsamskipnader kap. 5. Fristasjonsarealene reguleres i egne avtaler og er derfor ikke en del av internhusleieordningen.

Studentorganisasjoner/velferd

Andre leietakere som disponerer fristasjonsarealer er studentrettede tiltak som studentorganisasjoner- og foreninger.

Fellesarealer

Fellesarealer er arealer uten leietakere. Kostnadene for slike arealer fordeles på leietakerne i den aktuelle bygningen, proporsjonalt med de arealene som inngår i den enkelte leieavtale. Fellesarealer omfatter i hovedsak tekniske rom (som sjakter, vifterom og heismaskinrom) og trafikkareal (som vringlearealer, trapper og korridorer) knyttet til driften av bygningen.

Netto-, brutto- og utleieareal

Et leieforholds *nettoareal* er summen av de enkelte rommenes areal innvendig målt, som angitt i NS 3940:2012¹. *Bruttoarealet* beregnes fra utside omsluttende vegger og inkludere utvendig avsluttende overflate. *Leiearealet* er bruttoarealet pluss leietakerens relative andel av fellesarealene nevnt ovenfor. Det er leiearealet i leiekontraktene som legges til grunn for leieberegningen. Størrelsen på de enkelte roms arealer fremgår av arealrapporten.

Beskrivelse

Internhusleieordningen innebærer at det inngås leieavtale mellom utleier og leietaker om disponering av arealer. Leietaker betaler internhusleie til utleier. Universitetsstyret kan kompensere for en andel av fakultetets/enhetens husleiekostnader gjennom justering av budsjettrammen.

1. Hva internhusleien dekker

Internhusleien dekker UiTs kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og utskiftning og utvikling av universitetets arealer.

Internhusleien skal dekke følgende kostnader i egne bygninger:

- Skatter og avgifter: eiendomsskatt og feieavgift.
- Eiendomsledelse og administrasjon: lønn og driftsmidler til BEAs sentrale stab og planleggingstjenester.
- Drift: lønn og utstyr-/driftsmidler til BEAs driftsseksjon, kostnader i forbindelse med faste servicekontrakter som branntekniske anlegg, heis- og løftemekanismer, skadedyr etc., sommer- og vinterutgifter.
- Vedlikehold: kostnader til vedlikehold av universitetets bygningsmasse (bygninger inkl. inventar og kunst i fellesarealer, undervisnings- og studentarealer) med tilhørende utomhusområder, kulvert og vedlikehold av leide areal.
- Utskiftning- og utviklingskostnader som skal dekkes av internhusleien.
- Vann/avløp: kostnader til vann og avløp i henhold til regning fra kommunalt vannverk
- Energi: kostnader til elektrisitet, fjernvarme og olje.
- Renovasjon: kostnader i henhold til regning fra kommunal renovasjon og bruk av private renovasjonsfirma.
- Renhold: utgifter til lønn og utstyr til UiTs eget renholdspersonell og kostnader ved bruk av eksterne rengjøringsfirma. Omfatter daglig renhold og hovedrengjøring.
- Vakthold/varsling: kostnader i henhold til kontrakt med vakselskap og kostnader til drift av varslingsanlegg.

Ledige arealer er registrert i arealdatabasen (Plania). Universitetsdirektøren vil stå som leietaker i arealdatabasen inntil ny leietaker foreligger. Avdeling for bygg og eiendom har ansvar for å minimere omfanget av ledige arealer ved å aktivt søke nye leietakere, og/eller legge til rette for at ledige arealer utnyttes til fellesfunksjoner for studenter og ansatte.

2. Hva internhusleien ikke dekker

Internhusleien dekker ikke større ombygginger/oppgraderinger/investeringer initiert av leietaker. Dette er nærmere beskrevet i punkt 11.

¹ NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger, omhandler definisjoner av begreper og beregning av areal og volum for rom, bruksenheter, etasjer eller plan og bygninger.

Leietaker har selv ansvar for anskaffelse, drift og vedlikehold av virksomhetstilknyttet inventar og annet brukerutstyr i leiearealet, og kostnader i den forbindelse. Dette er i prinsippet ting som den enkelte leietaker kan tenkes å bringe med seg ved flytting, både til og fra det aktuelle bygget.

Med brukerutstyr menes i denne sammenheng:

- laboratorieutstyr med tilhørende datautstyr
- elektronikk
- laboratoriebenker
- avtrekksskap med automatikk og styring fram til soneboks
- prosesskjøling av forsøksvirksomhet og kjøleteknisk utstyr som ikke er en del av bygningens infrastruktur, for eksempel kjølegondoler, frysebokser, kjøleskap etc.
- annet utstyr som følger av den faglige aktiviteten og som ikke er en del av infrastrukturen i bygningen inkl. autoklaver

Internhusleien dekker ikke data- og teleutstyr og utrustning i forbindelse med brukerutstyr. Ved behov for spesiell sikring i form av lås og sikkerhet, dekkes dette ikke av internhusleien.

3. Leiepriser

Internhusleien skal beregnes på grunnlag av leiearealet som den enkelte leietaker disponerer.

Kvadratmeterpris beregnes ut fra Avdeling for bygg og eiendoms budsjetterte kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold og inkluderer kostnader for innleie av areal. Som følge av forskjellige drifts- og vedlikeholdskostnader for ulike typer arealer, er arealene delt i tre hovedkategorier: kontor, laboratorium og lager. Pris avhenger av hvilken kategori arealet faller innenfor og reguleres årlig, jfr. årlig disponeringsskriv.

4. Bruk av arealene

Arealene skal benyttes i henhold til den funksjon de er planlagt, bygget og registrert som.

Arealene må ikke brukes på en måte som er i strid med offentlige lover og forskrifter. Leietaker plikter å følge de retningslinjer samt instruksjoner som til enhver tid gjelder for UiTs eide og leide arealer.

5. Forsikring/erstatningsansvar

Som statlig bygg- og eiendomsforvalter er universitetet selvassurandør, dvs. at universitetet ikke har anledning til å tegne verdiforsikring i forsikringsselskap. Universitetet må derfor selv dekke evt. verditap på bygg og utstyr i forbindelse med brann, vannskader, hærverk, tyveri etc. i slike tilfeller vil utleier normalt være ansvarlig for bygg og byggutstyr forutsatt at leietaker har opptrådt aktpågivende, og leietaker er ansvarlig for brukerutstyr, forskningsmateriale og sikring/overvåkning av disse.

6. Inngåelse av nye leieforhold - arealbehov

Behov for økt areal fremmes fra leietaker til Avdeling for bygg og eiendom. Sistnevnte skal vurdere om det finnes hensiktsmessige ledige lokaler i UiTs bygningsmasse. Ved behov for midler til å dekke en økning i arealet, må fakultetene/enhetene komme med budsjettinnspill til Avdeling for økonomi.

Ombygging og/eller omrokking skal vurderes for å dekke nye arealbehov. UiTs enheter skal primært leie arealer i egne bygg og til gjeldende priser.

Leietakerne kan ikke selv inngå leieavtaler med eksterne utleiere. Avdeling for bygg og eiendom inngår alle leieavtaler på vegne av UiT.

7. Framleie

Leietakerne har ikke anledning til å framleie arealer til andre enheter eller til eksterne virksomheter. All framleie og innleie skal skje via Avdeling for bygg og eiendom og reguleres gjennom egne avtaler.

8. Utlån

Studenter og ansatte som ønsker å låne/leie lokaler på kveldstid og i helger, arrangementer knyttet til studier/jobb, henvender seg til administrasjonen i bygget det er snakk om, evt direkte til Avdeling for bygg og eiendom. Dette skal skje senest en uke før planlagt arrangement. For mer informasjon, se Retningslinjer for utleie/utlån av lokaler ved UiT.

9. Oppsigelse av areal

Oppsigelse av areal skal vurderes av Avdeling for bygg og eiendom ved å fylle ut elektronisk skjema på hjemmesiden. Generelt bør lokaler som vurderes oppsagt tilfredsstillende følgende krav:

- Lokalene er egnet for utleie til andre
- Lokalene utgjør et sammenhengende område
- Lokalene har god tilgjengelighet med mulighet for etablering av egen inngang med låste dører
- Lokalene har en viss størrelse

Avdeling for bygg og eiendom skal vurdere om kriteriene er oppfylt og det vil bli satt en årlig frist for oppsigelse. Dersom det er andre interne leietakere som etterspør arealene, vil det være mulig å si opp innenfor kortere tidsrammer. Leietaker kan si opp arealer og dermed frigjøre midler som kan benyttes til andre formål.

10. Nødvendige flyttinger

Universitetsdirektøren kan i enkelte tilfeller av strategiske årsaker ha behov for en omrokering av leietakere i UiTs bygningsmasse, som betyr at leietakere må flytte til andre lokaler.

Noen forhold som ligger utenfor UiTs kontroll, kan medføre at leietakerne må flytte fra eksterne leieforhold. Dette kan skyldes at leieforhold blir sagt opp av utleier, eller at leiekostnadene eller leiebetingelsene for øvrig ikke lenger er akseptabel.

11. Bygningsmessige endringer, endringer i tekniske anlegg og endringer i arealbruk

Dersom leietaker ønsker utført bygningsmessige arbeider som ikke omfattes av leien, må dette betales av leietaker. Alt bygningsmessig arbeid (inkl. tekniske anlegg) skal avtales og koordineres av Avdeling for bygg og eiendom (inkl. de tiltak som finansieres av leietaker), for å sikre bruk av faglig kompetanse når det gjelder oppfølging og utførelse av tiltak. Endringer av røropplegg, elektriske anlegg og/eller ventilasjonsanlegg skal også bestilles utført av Avdeling for bygg og eiendom.

Dersom det i løpet av en periode er nødvendig å flytte fra arealer på grunn av bygningsmessige arbeider, iverksatt av utleier, skal det likevel betales leie for perioden. Tiltaket skal gjennomføres innen rimelig, og til avtalt, tid. Utleier vil imidlertid, i samarbeid med leietaker, søke å finne en løsning med hensyn til alternative lokaler.

12. Endringer i retningslinjer

Endringer/revideringer i dette dokumentet godkjennes av universitetsdirektøren.