



PRINCIP FOR OVERDGAGELSE AF EXITEJENDOMME FRA FAGOMRÅDERNE TIL ØKONOMIUDVALGET (EXITGRUPPEN)

I de enkelte fagområder har udvalgene udpeget aktuelle ejendomme til exit, som fremgår af Exitkataloget. Efterfølgende udarbejdes en handlingsplan i samarbejde mellem fagområdet, fagudvalget og exitgruppen, for den enkelte ejendom, som angiver exitmulighed, tid og økonomi.

Denne vejledning angiver hvordan en ejendom skal overføres til exit under Økonomiudvalget, fra fagområdet. Hvilke krav der skal overholdes og hvilken driftsøkonomi der skal medfølge.

Alle overdragelser vil ske i god dialog og samarbejde mellem fagområdet og exitgruppen.

Grundlaget er byrådet beslutning 26. oktober 2011:

Exitstrategi – Praktiske og økonomiske forhold

I tilknytning til exitstrategien er der behov for opstramning af gældende praksis i forhold til overdragelse af tiloversblevne bygninger fra fagudvalgene til Økonomiudvalget. Det foreslås, at der udarbejdes principper for, hvordan bygningerne fysisk og administrativt skal overdrages, herunder sikring af nødvendige informationer omkring ejendommens tilstand og driftsforhold, økonomi m.v. Der udarbejdes således et paradigme og en beskrivelse af praksis for overdragelse af bygninger til senere vedtagelse i Byrådet.

I takt med at de enkelte bygninger overdrages til Økonomiudvalget til afklaring for anden anvendelse, salg eller nedrivning, skal driftsøkonomien til vedligeholdelse af bygningen og den løbende drift overgå fra det afgivende fagudvalg til Økonomiudvalget efter en konkret vurdering heraf. Herunder tænkes i særlig grad på udgifter til tomgangsforbrug på energi, renovation, forsikring, ejendomsskat m.v. Besparelsen og eventuelt salgsprovenu skal således bidrage til at finansiere Økonomiudvalgets drift af bygninger i tomgang, nedrivning og løbende vedligeholdelse af ejendommene.

Økonomi

Besparelserne på driften af de kommunale bygninger, der overdrages som led i exitstrategierne for de enkelte fagområder, overføres fra fagudvalgenes budgetter til Økonomiudvalget, således at der findes dækning for bygningernes tomgangsudgifter, herunder det løbende tilsyn med bygningerne.

EXIT Gruppen

Exit henlægges under ØKU, men selve EXITgruppen er organiseret i TMO med deltagelse af en projektleder, samt personale fra økonomiområdet, kommunale bygninger, Globale spor og Grundsalg.

For hvert fagområde er nedsat en arbejdsgruppe til exit.

Når ejendommen er overdraget til ØKU/Exitgruppen strukturerer exitgruppen den fortsatte drift og exitplanlægning af ejendommen.

OVERDRAGELSESFORLØB:

- Beslutning om ejendommen er klar til overdrages fra fagområdet/fagudvalget
- Aftale med Exitgruppen om overdragelse.
- Fastsættelse af overdragelsesdato.
- På overdragelsesdatoen skal dokumenter og fysiske forhold være på plads fra fagområdet.
- Driftsøkonomien overføres til ØK/Exitgruppen på overdragelsesdagen.
- På overdragelsesdagen udføres overdragelsesforretning, med deltagelse af Exitgruppen og fagområdet på ejendommen.

Dokumentoverdragelse:

- Oplysning om tidligere anvendelse og tidspunkt for dennes ophør.
- Lejere/lånere(dato for opsigelse og fraflytning). Skal være fraflytte inden overdragelsesdatoen, såfremt exit handlingsplanen foreskriver ejendommen skal være tom for lejer.
- Lejekontrakter og oplysninger på alle kontaktpersoner hos lejere, såfremt ejendommen har været udlejet/udlånt.
- Evt. opsigelser, tillæg eller andet vedrørende lejeforhold.
- Husleje, drifts og vedligeholdelses budget for de foregående 2 år
- Forbrug af el, vand og varme de sidste 2 år og evt budgetter.
- Aflæsning af forbrug, senest på overdragelsesdagen, af el, vand og varme og fagområdet indberetter til forsyningsselskaberne
- Opsigelse af telefonabonnement hos IT-servicedisk eller telefonselskab.
- Fremskaffelse af alle nøgler og opmærkning af disse.
- Evt. alarm slås fra eller alarmkode oplyses til exit.
- Driftsaftaler skal fremskaffes og opsiges, hvor disse ikke er påkrævet for den fremtidige anvendelse under exitplanen.
- Driftsmanualer.
- Tegninger og myndighedstilladelser.
- Oplysninger om evt. lån/byfornyelsesmidler i ejendommen
- Alle dokumenter skal afleveres i digital form

Fysisk overdragelse:

Ved fysisk overdragelse kan fagområdet få støtte og hjælp i kommunale bygninger. Desuden vil overdragelsen ske i god og løbende dialog mellem fagområdet og Exitgruppen.

VED OVERDRAGELSE AF EN BYGNING TIL SALG/UDLEJNING:

Grund:

- Grunden skal være ryddet for alle former for oplag.
- Græs, hække og beplantninger skal være nyklippede
- Beplantning skal i sin helhed fremstå vel-vedligeholdt
- Areal mod vej og skel skal være vel-vedligeholdt.

Bygning:

- Bygningen skal være rømmet, dvs. alt løsøre skal være fjernet
- Bygningen skal være rengjort
- Kloakker og tagrender skal være oprensede.
- Tekniske installationer skal være droslet ned til et min. for tomgang.
- Varmeanlægget er lukket ned (tomgang) ved aflevering i perioden maj-august.
- Ved aflevering i perioden september til april skal bygninger være sikret mod frost, ved en min. temperatur på 5 grader og maks. 10 grader
- Ingen toiletter eller vandinstallationer må løbe eller dryppe.
- Bygningen skal være sikret mod adgang, ved lukkede vinduer og låste døre m.m.

VED OVERDRAGELSE AF EN BYGNING TIL NEDRIVNING:

Grund:

- Grunden skal være ryddet for alle former for oplag.
- Græs, hække og beplantninger skal være nyklippede
- Beplantning skal i sin helhed fremstå vel-vedligeholdt
- Areal mod vej og skel skal være vel-vedligeholdt.

Bygning:

- Bygningen skal være rømmet, dvs. alt løsøre skal være fjernet
- Tekniske installationer skal være frakoblede. El slået fra på hovedtavlen.
- Varmeanlægget skal være nedlukket. Evt olietanke tømte.
- Vandforsyning skal være lukket ved hovedhane og anlægget tømt.
- Bygningen skal være sikret mod adgang, ved lukkede/blændede vinduer og låste døre m.m.

Økonomisk overdragelse: (Driftsøkonomi)

Der aftales mellem EXITgruppen samt EXITarbejdsgruppen fra det enkelte fagområde, hvilken bygningsøkonomi, der er afsat/budgetteret til den besluttede EXIT bygningen. I relation hertil undersøges det aktuelle forbrug. På baggrund af denne dialog aftales der nærmere vedr:

- Driftsudgifter på bygningen som forsikring, ejendomsskat, renovation, administration, driftsaftaler, faste tilsyn, abonnementer og diverse afgifter mm. Det aftales, hvorvidt det er det afsatte budget, der medfølger til EXIT, alternativ et gns. af de reelle driftsudgifter over de sidste 2 år.
- Løbende vedligehold som rengøring, græsklipning, snerydning m.m. Det aftales, hvorvidt det er det afsatte budget, der medfølger til EXIT, alternativ et gns. af de reelle driftsudgifter over de sidste 2 år.
- Bygningsvedligeholdelsesudgifter sættes til det aktuelle budgetterede beløb iht. relateret tildelingsmodel. Hvor dette ikke er afsat findes der i dialog en kr/m²/år sats for bygningstypen, ud fra det kommunale gennemsnit på bygningstypen.
- Forbrugsudgifter som varme, vand og el sættes til gns. af de reelle forbrugsudgifter over de sidste 2 år, der indekseres, eller det budgetterede beløb iht. relateret tildelingsmodel. Alternativ opgøres forbruget ud fra de til bygningen normerede udgifter.

EXIT forløb

Efter overdragelse fra fagområdet til Exit.

- Exitgruppen planlægger afviklingsforløbet for ejendomme
- Exitgruppen foranlediger evt udvikling eller optimering af ejendommen.
- Exitgruppen udarbejder dagsorden for beslutning på ØKU
- Exitgruppen gennemfører salg, nedrivning eller udlejning.
- Exitgruppen foranlediger drift og vedligehold af ejendommen i exitperioden hos ØK.

Økonomi for Exit:

- Ejendomme overført til exit driftes, sælges eller nedrives under den økonomi der medfølger fra fagområderne til drift og vedligehold, samt det provenu der fremkommer ved salg af ejendomme.
- Driftsøkonomien skal dække udgifter til tomgangsdrift, tilsyn med ejendomme, samt exitudgifter til udfasning af ejendommen.
- Provenu for salg af ejendomme fra Exitkatalog B overføres til exitpuljen, med virkning for ejendomme der er solgt efter 1. januar 2012. Kun hvor byrådet evt. har truffet beslutning om anden anvendelse af provenu, overføres det ikke til exit.
- Provenu ved salg af ejendomme skal anvendes til udgifter for nedrivning, udvikling m.m. af øvrige exitejendomme og i øvrigt i h.t. byrådsbeslutningen af 26. oktober 2011:

Et eventuelt salgsprovener herudover fra bygninger og evt. byggegrunde efter nedrivningsprojekter som sælges, samles i en fælles pulje under Økonomiudvalget og anvendes til drift af Økonomiudvalgets bygningsmasse samt til nødvendige følgearbejder til energirenoveringsprojekter, som ikke er omfattet af de gunstige lånemuligheder.

Energibesparelserne, der fremkommer ved energirenovering af de enkelte bygninger overføres til kassebeholdningen til finansiering af renter, afdrag og øvrige udgifter m.v. i forbindelse med de projekter som helt eller delvist finansieres via låneoptag.

Generelt skal provenuet fra indsatsen på såvel exitstrategi og energirenovering finansiere ordningerne i den samlede strategi efter "hvile-i-sig-selv-princippet", herunder skal eventuel bistand til interne som eksterne rådgivere afholdes heraf efter gængs praksis.

Politisk godkendelse af den enkelte ejendom.

- ØK/Exitgruppen indstiller til byrådets beslutning, plan for ejendommens salg, nedrivning eller udlejning.
- Hvor ejendomme er sammenlignelige, kan disse indstilles til godkendelse som en pulje.

Hjørring Jan. 2013
Henrik Bøgeskov Lolholm