



ÍSAFJARÐARBÆR

EIGNASJÓÐUR ÍSAFJARÐARBÆJAR

Hlutverk og verkefni



Ísafjörður, janúar 2006

Eignasjóður Ísafjarðarbæjar

Frá og með 1. janúar 2005 hefur Eignasjóður Ísafjarðarbæjar umsjón með öllum fasteignum og öðrum fjárfestingum sem tilgreindar eru hér að neðan og samþykktar í bæjarstjórn 19. janúar 2006

Stjórnskipuleg staða

Eignasjóður Ísafjarðarbæjar heyrir undir umhverfissvið sem er undir stjórn bæjartæknifræðings. Samkvæmt starfslýsingu bæjartæknifræðings er hann ábyrgur fyrir eftirlit með því að viðhaldi húseigna bæjarfélagsins sé sinnt. Einnig að gerð sé viðhaldsáætlun fyrir einstakar eignir. Umhverfisnefnd starfar á umhverfissviði og starfar bæjartæknifræðingur með nefndinni. Hlutverk umhverfisnefndar er m.a. að vera bæjarstjórn til ráðgjafar um rekstur fasteigna í eigu sveitarfélagsins.

Tilgangur með starfsemi Eignasjóðs er að leiða fram raunkostnað við rekstur fjárfestinga og gera kostnaðinn sýnilegan.

Hlutverk Eignasjóðs er að leigja út fasteignir og aðrar eignir til stofnana og innheimta leigugjald fyrir afnotin.

Flokkar fjárfestinga eru fasteignir, lóðir og lendur, gatnakerfi og lausafjármunir.

Markmið með rekstri Eignasjóðs er m.a. að færa á einn stað umsýslu með nýbyggingum og viðhaldi eigna og byggja þannig upp þekkingu sem nauðsynleg er til að sem bestur árangur náist í gæðum og endingu eignanna. Ennfremur að tryggja að nýbyggingar og aðkeypt viðhald fái á hagstæðu verði miðað við þær kröfur sem gerðar eru hverju sinni til sambærilegra mannvirkja.

Leigugjaldið, sem notendur greiða, á að standa undir rekstri eignanna til lengri tíma litið.

Leigugjald fasteigna innifelur:

- Fjármagnskostnað
- Afskriftir
- Fasteignagjöld/brunatryggingar
- Viðhald húsa og lóða
- Umsýslukostnað

Leigugjald lóða og lendna, gatnakerfis og lausafjármuna innifelur fjármagnskostnað, afskriftir og umsýslukostnað.

Viðbótarþjónusta.

Eignasjóði er heimilt að semja við leigutaka um viðbótarþjónustu umfram þau verkefni sem innifalin eru í grunnleigugjald, s.s. um húsvörslu, ræstingu, snjómokstur, sorphirðu, slátt og umhirðu gróðurs á lóð auk þess að leigja húsnæðið út með hita og rafmagni.



Viðhaldsáætlanir.

Starfsmenn Eignasjóðs vinna langtíma viðhaldsáætlanir fyrir einstakar eignir í samráði við notendur og leggja mat á forgangsröðun framkvæmda.

Framkvæmdaáætlun, sem samin er árlega, tekur mið af samþykktum fjárhagsramma.

Starfsmenn Eignasjóðs leggja áherslu á gott samstarf og þjónustu við viðskiptavinum sína og hafa að leiðarljósi fagleg vinnubrögð við hönnun, framkvæmd og viðhald eignanna.

Helstu flokkar fasteigna sem Eignasjóður hefur umsjón með:

- Leikskólar
- Grunnskólar
- Íþróttahús og íþróttavellir
- Sundlaugar
- Skíðasvæði
- Menningar og listahús
- Félagsheimili
- Þjónustumiðstöðvar
- Skrifstofuhúsnæði
- Slökkvistöðvar
- Aðrar eignir

RÉTTINDI OG SKYLDUR

Sameiginlegt verkefni leigusala og leigutaka er að sjá til þess að húsnæðið og lóð sé ávallt snyrtilegt þannig að til fyrirmyndar sé.

Hér að neðan er getið um hlutverk, þ.e. réttindi og skyldur leigutaka og leigusala. Taldir eru upp helstu þættir í rekstri og viðhaldi húsnæðis, sem leigusali sér um og leigutaki greiðir fyrir (í grunnleigugjaldi), og hins vegar þeir þættir sem leigutaki ber sjálfur kostnað af.

HLUTVERK LEIGUSALA

Skyldur leigusala eru að greiða kostnað fyrir viðhald húsnæðis og lóðar innan húss sem utan eða að sjá um:

- ❑ að halda hinu leigða húsnæði jafnan í leigufæru ástandi m.a. með því að láta mála húsnæði utan húss sem innan, endurnýja gólfefni eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um
- ❑ viðhald á hita-, frárennslis- og neysluvatnslögnum
- ❑ viðhald á raflögnum og lýsingu
- ❑ lagnir fyrir símakerfi og tölvulagnir í tenglarennum eða eftir því sem við á
- ❑ uppsetningu brunaviðvörðunarkerfa og tengingu í viðurkennda vaktstöð, neyðarlýsingu og að merkja rýmingarleiðir
- ❑ loftræstikerfi og vélbúnað sem þeim fylgir og að kosta reglulegt eftirlit með þeim
- ❑ viðhald á snjóbræðslukerfum
- ❑ uppsetningu á gluggatjaldabrautum í nýtt húsnæði eða húsnæði sem hefur verið endurnýjað
- ❑ viðhald og uppsetningu á bjöllukerfi í skólum
- ❑ fastar innréttingar í mötuneytiseldhúsi og kennslueldhúsi svo og gufuofna og eldavélar
- ❑ kæliskápar og uppþvottavélar (í stórelldhúsum/ mötuneytum)
- ❑ fastar innréttingar eftir eðli starfseminnar
- ❑ viðhald lyftu og árlegar prófanir

- ❑ merkingar utanhúss



- ❑ viðhald lóðar og bifreiðastæða
- ❑ uppsetningu á jarðföstum leiktækjum á lóðum skóla og leikskóla og viðhalda þeim

Viðgerðar- og viðhaldsvinnu skal leigusali láta vinna eins fljótt og vel og unnt er þannig að þær framkvæmdir valdi sem minnstri röskun og truflun á starfsemi leigutaka í húsnæðinu.

Þjónusta við fyrirtæki í B-hluta.

Eignasjóði er heimilt að semja við fyrirtæki og stofnanir Ísafjarðarbæjar í B-hluta sveitarsjóðs um rekstur fasteigna og annarra eigna á sama grundvelli og þjónusta er veitt til stofnana í A-hluta sveitarsjóðs.

HLUTVERK LEIGUTAKA

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og nýta í samræmi við umsamin afnot þess.

Skyldur leigutaka eru að annast, bera ábyrgð á og greiða fyrir:

- ❑ lagfæringu á tjóni sem verða kann á húsnæðinu eða fylgifé þess af hans völdum eða annarra sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang
- ❑ allar lausar innréttingar og búnað vegna starfsemi sinnar
- ❑ allan sérþúnað sem fylgir starfseminni
- ❑ uppsetningu á símsstöð og öllum búnaði og tækjum sem til þarf
- ❑ notkun rafmagns, vatns og hitunar á hinu leigða húsnæði
- ❑ rekstur á snjóbræðslukerfi
- ❑ hvers konar áhöld, tæki og búnað til fjarskipta- og móttöku tölvugagna
- ❑ hljóðkerfi fyrir starfsemina
- ❑ alla sérlýsingu
- ❑ þjófavarnarkerfi og tengingu við vaktstöð svo og fyrir eftirlitsmyndavélar
- ❑ hreinsun og endurnýjun á gluggatjöldum í húsnæðið. Samráð skal haft við leigusala þegar og ef gluggatjöld eru endurnýjuð
- ❑ allar merkingar á rýmum innan dyra
- ❑ húsvörslu
- ❑ endurnýjun á hvers konar ljósgjafa svo sem flúrpípum og perum



- ❑ ræstingu, gluggaþvott inni og úti og hreingerningu á húsnæðinu og lóð eftir því sem viðeigandi er fyrir starfsemina. Leigutaki ber ábyrgð á ræstingu og að hreinsiefni sem notuð eru skaði hvorki yfirborðsefni né umhverfið
- ❑ hreinsun og þvott á bifreiðastæðum
- ❑ lagfæra eftir skemmdarverk og smávæileg óhöpp
- ❑ sorphirðu og hreinsun á rusli á lóð
- ❑ snjómokstur bifreiðastæða og gangstétta við innganga og á tröppum
- ❑ annast smávægilegt viðhald svo sem viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu
- ❑ æskilegt er að leigutaki skili inn óskum vegna viðhalds til starfsmanns eignarsjóðs árlega.

Leigutaki þarf að gera ráð fyrir mögulegu ónæði og taka tillit til umgangs leigusala eða starfsmanna á hans vegum á meðan á viðgerðar- og viðhaldsvinnu stendur.

Skilgreining á viðhaldi og hlutverk verkefnisstjóra Eignarsjóðs

Viðhaldi má skipta upp í þrjá flokka; fyrirséð viðhald, ófyrirséð viðhald og stærra endurbætur á húsnæði.

Með fyrirséðu viðhaldi er átt við viðhald sem unnið er samkvæmt viðhaldsáætlun með tiltölulega jöfnu millibili. Slíkar framkvæmdir má tímasetja og skipuleggja með löngum fyrirvara og áætla kostnað fyrirfram. Lögð er áhersla á að vinna skipulega að fyrirséðu viðhaldi til að tryggja að ending, útlit og ástand fasteignanna sé ætíð til sóma. Áætlað er að stærsti hluti viðhaldsframkvæmda falli undir þessa skilgreiningu eða um 80% - 85%.

Ófyrirséð viðhald er viðhald sem erfitt er að sjá fyrir og nær ógjörningur að reikna inn í kostnaðaráætlunir. Ófyrirséð viðhald vex oftast verulega með hækkandi aldri fasteigna.

Meiriháttar endurbætur húsnæðis geta orðið vegna nýrrar eða breyttrar starfsemi í þegar nýttu húsnæði, t.d. í kjölfar nýrrar tækni, skipulags eða þegar verulegar framkvæmir eru nauðsynlegar við lagnakerfi eða burðarvirki húsa.

Verkefnastjóri Ísafjarðarbæjar

Verkefnastjóri Eignarsjóðs er þjónustufulltrúi sem sér um viðhaldsmál og samskipti við leigutaka og starfsmenn hans. Helstu verkefni:

- að hafa umsjón með hinum leigðu eignum með reglubundinni skoðun, skráningu á ástandi þeirra og að meta viðhaldsþörf
- að sinna útköllum frá leigutaka; vera fyrsta hjálp
- að framkvæma nauðsynlegar aðgerðir vegna útkalla
- að vinna að fyrirbyggjandi viðhaldi
- að vinna að úttektum
- að hafa eftirlit með viðhaldsverkefnum og samskiptum við verktaka

- að annast önnur þau verkefni sem forstöðumaður tæknideildar ákveður.

Gert er ráð fyrir að áætlun um viðhaldskostnað verði gerð árlega í samráði við notendur á grundvelli framlagðra beiðna um framkvæmdir. Verkefnastjóri Ísafjarðarbæjar leggur til um forgangsröðun framkvæmda í ljósi fjárhagsramma ársins og áherslur bæjarstjórnar.



Umsjón með Eignarsjóði Ísafjarðarbæjar

Þorbjörn Jóhannesson, verkefnastjóri
doddi@isafjordur.is
Sími 450 8000

