

Materialesamling vedr. Københavns Ejendomme

Denne materialesamling indeholder dels en samlet beskrivelse i forhold til afgrænsningen af Københavns Ejendomes opgaver, dels en række uddybende notater herom.

Indhold:

Administrationsejendomme	2
Anlægsprojekter	2
Arkitektkonkurrencer	3
Bestillerfunktionen	4
Brandstationer	4
Deponering.....	5
Ejendomme	5
Forsikring.....	6
Huslejemodellen.....	7
Lejemål	10
Lokalisering af byggemuligheder m.v.....	10
Selvforvaltende enheder	11
Tvistløsningsudvalg.....	11
Vedligeholdelse.....	12

Bilag:

Bilagene til materialesamlingen findes i en mappe, som er placeret i Borgerrepræsentationens Sekretariat:

- Standardlejekontrakten med bilag
- Notat om afgrænsningen vedr. vedligeholdelsesopgaver

Administrationsejendomme

Samtlige ejendomsrelaterede opgaver vedrørende administrationsejendommene overgår til Københavns Ejendomme. Det drejer sig om opgaver vedrørende vedligehold, rengøring, forsyning, energiledelse, tekniske anlæg samt gartner- og viceværtsfunktion. Midlerne til indvendig vedligeholdelse forbliver som udgangspunkt i forvaltningerne, idet Københavns Ejendomme opkræver betaling for udførelse af ydelserne vedr. indvendig vedligeholdelse. Midlerne overføres således til Københavns Ejendomme i forbindelse med kontraktindgåelse, mens betaling for udvendig vedligeholdelse (udlejers vedligeholdelses forpligtelser) opkræves gennem huslejen.

Anlægsprojekter

Der etableres på anlægsområdet en bestiller- og en udførerfunktion.

Bestilleren (fagforvaltningerne) har ansvaret for:

- servicering af fagudvalg i forhold til opfyldelse af politiske målsætninger mv.
- brugersamarbejde
- formulering af de faglige input eller krav (i form af eksempelvis pædagogiske eller undervisningsmæssige hensyn) til anlægsprojektets udformning og indhold mv.

Udføreren (Københavns Ejendomme) har ansvaret i forhold til:

- byggeteknik og -jura
- konstruktion
- myndighedskrav
- overholdelse af økonomi, tid og kvalitet mv.

Af indstillingen om etablering af ejendomsenheden i Københavns Kommune (BR 589/03) er anført en række forhold af betydning for den fremtidige ansvars- og opgavefordeling mellem Ejendomsenheden og fagforvaltningerne.

Således fremgår det bl.a. af indstillingen:

- at anlægsmidlerne placeres som selvstændige bevillinger i fagudvalgenes budgetter
- at det er fagudvalgene som beslutter og prioriterer igangsætning af byggeprojekter med input og rådgivning fra ejendomsenheden og eventuelle eksterne/andre bygherrerådgivere.
- at fagforvaltningerne bestiller anlægsprojektet hos ejendomsenheden, og at det er fagforvaltningerne der har ansvaret for at specificere hvilke krav der stilles til udformning, placering og indretning af anlægsprojektet mv. Kravspecifikationen kan gennemføres af fagforvaltningen i samarbejde med ejendomsenheden eller ved forslag fra bygherrerådgiver.
- at fagforvaltningerne har ansvaret for den generelle udarbejdelse af prognoser og visioner for det pågældende område
- at fagforvaltningerne har ansvaret for kontakten til institutioner, personale, organisationer, brugere/borgere samt forestår den politiske betjening af fagudvalget
- at anlægsbevillingen efter vedtagelse i Borgerrepræsentationen flyttes fra fagudvalg til ejendomsenheden, der dermed overtager ansvaret for projektet, herunder det budgetmæssige ansvar

- at ejendomsenheden har ansvaret for at gennemføre det specificerede projekt til den kontraktsatte pris og kvalitet, herunder udbud af rådgivning, udarbejdelse af udbudsmateriale, entreprisudbud, indgåelse af kontrakter, programlægning, styring af kvalitet, økonomi og tid i projekterne, forsikringer, indhente godkendelse fra sikkerhedstjenesten, miljøvurderinger, forhåndsgodkendelser fra Byggeri og Bolig, byggetilladelser, øvrige godkendelser, registrering af nye institutioner og ændringer i stamdata.

Med henblik på at sikre en klar og fælles opfattelse af ansvars- og opgavefordelingen i forbindelse med anlægssager, er ovennævnte forhold blevet uddybet og konkretiseret i arbejdet med etablering af Ejendomsenheden. Der er således fastlagt en overordnet ansvars- og opgavefordeling mellem Ejendomsenheden og fagforvaltningerne for henholdsvis store, mellemstore og små anlægsopgaver.

Den samlede anlægsproces - fra vision over program til realisering og færdiggørelse – kan opfattes som et samlet hele, der forudsætter dialog og samarbejde mellem de involverede parter i kortere eller længere perioder igennem hele forløbet. Det betyder, at bestiller og udfører især i de indledende faser af anlægsprocessen (program og projektforslagsfase), hvor opgaven beskrives og fastlægges, ud fra hver sine faglige kompetencer (pædagogisk/bygningsmæssigt mm.) og ud fra hver sit ansvarsområde samarbejder om opgaveløsningen, indtil opgaven er veldefineret og rammerne for opgaveløsningen er fastlagt. Dette samarbejde er nødvendigt af hensyn til begge parter: Både bestilleren og udføreren skal vide klart, hvad det er for en opgave der er stillet, og hvad det er for et produkt der kan forventes (indhold, økonomi, tidsplan mv.).

Der er imidlertid ikke tale om, at der skal to parter til at løse en opgave, som én part hidtidigt har kunnet klare (altså en egentlig dobbeltbemanding). Men det er en forudsætning for opgaveløsningen, at der samarbejdes i en proces, hvor parterne bidrager med viden og ansvar i forhold til de opgaver, som de hver for sig er sat til at varetage. Såfremt det undervejs i processen med at gennemføre et anlægsprojekt bliver nødvendigt at justere projektet, eksempelvis ved budgetoverskridelser som følge af uforudsete forhold eller lignende, vil dette ske i et samarbejde mellem Ejendomsenheden og fagforvaltningerne.

Arkitektkonkurrencer

Som en del af den fortsatte udbygning af København må det forventes, at der i forbindelse med etablering af skoler, idrætsfaciliteter, institutioner mv. i nogle tilfælde vil være ønske om, at disse faciliteter etableres på grundlag af arkitektkonkurrencer.

Der skal etableres et tæt samarbejde mellem fagforvaltningerne og Københavns Ejendomme, dels for at sikre den fornødne koordinering i forhold til fremtidige arkitektkonkurrencer, dels for at sikre den nødvendige viden og kompetence i forhold til opgaven.

Beslutningen vedrørende konkurrencebetingelser m.v., herunder dommerkomiteens sammensætning, træffes når indstillingen vedrørende igangsættelse af arkitektkonkurrencer forelægges de politiske fagudvalg.

For at sikre en mere effektiv ressourceudnyttelse samt opnå erfaringsopsamling på tværs af forvaltningerne - og for at sikre den tekniske gennemførelse af konkurrencerne i forhold til jura, byggeteknik mv. - placeres ansvaret for gennemførelse af arkitektkonkurrencer hos Københavns

Ejendomme.

Det er fortsat fagforvaltningerne, som i henhold til styrelsesvedtægten har ansvaret for det faglige indhold og dermed kompetencen til at udarbejde indholdsbeskrivelser i forbindelse med arkitektkonkurrencer, herunder konkurrenceform, særlige forudsætninger mm. Ligeledes vil det i forhold til det faglige indhold være naturligt, at repræsentanter fra det pågældende politiske fagudvalg eller andre relevante fagpersoner indgår i den dommerkomité som forestår bedømmelsen af de ved arkitektkonkurrencen indkomne forslag.

Fagforvaltningerne har således ansvaret for at give input til ejendomsenheden om fastlæggelse af grundlag og formål med arkitektkonkurrencerne, idet der vanskeligt kan laves tværgående erfaringsopsamling på den indholdsmæssige del.

Bestillerfunktionen

Som det fremgår af beskrivelsen af ansvars- og opgavefordelingen mellem fagforvaltningerne og ejendomsenheden i anlægsprocessen, vil der fortsat være behov for ressourcer i fagforvaltningerne, bl.a. til håndtering af det indledende arbejde med at analysere og initiere anlægsopgaver, til at servicere fagudvalg i forhold til opfyldelse af politiske målsætninger mv., til at varetage samarbejdet med brugerne samt til at varetage opgaver forbundet med at formulere de faglige input eller krav til anlægsprojektets udformning og indhold mv.

De enkelte forvaltninger har således fortsat behov for begrænsede analyse- og bestillerfunktioner til håndtering af det indledende arbejde, til efterfølgende at følge projektet ved bygherremøder og ved ejendomsenhedens overdragelse af det færdige byggeri til Fagforvaltningen. Disse funktioner har ligeledes betydning for forvaltningernes betjening af det politiske niveau i forhold til udbygningsplaner og spørgsmål af ejendomsteknisk karakter.

Herudover vil der i fagforvaltningerne skulle afsættes ressourcer til medarbejdere med andre opgaver på ejendomsområdet. Fagforvaltningerne vil fortsat have ansvaret for

- indvendig bygningsvedligeholdelse (herunder malerbehandling af vægge og lofter), græsslåning og ukrudtsbekæmpelse uden for bygningerne, vedligeholdelse af institutionens legepladser og havemøbler m.v. og det tilknyttede tekniske personale.
- tiltag til imødegåelse af myndighedspåbud vedrørende den selvforvaltede del
- samarbejde med ejendomsenheden om lejekontrakter vedrørende fagforvaltningernes indgåelse af huslejeaftaler med ejendomsenheden, indvendige renoveringsopgaver m.m..
- betjening af de politiske udvalg og samarbejde med institutionerne, borgerne og personalet vedrørende disse opgaver.

Brandstationer

Med udgangspunkt i de særlige forhold vedrørende Brandstationers indretning og drift er der foretaget nogle særlige afgrænsningsmæssige opgavesnit mellem Københavns Brandvæsen og Ejendomsenheden. De særlige vedligeholdelsesopgaver på Brandstationerne der ikke overgår til Ejendomsenheden vedrører bl.a. de automatiske brandalarmeringssystemer, øvelsestårnene med specialudstyr samt brandstationernes porte med tilhørende automatik.

Deponering

Det fremgår af lånebekendtgørelsens §4 stk. 1, nr. 7, at indgåelse af aftaler, herunder leje- og leasingaftaler, om benyttelse af ejendomme, lokaler mv. eller aftale om drift af institutioner, hvis etablering kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave, henregnes til kommunens låntagning.

Såfremt kommunen ikke har ledig låneramme, skal der foretages deponering ved indgåelse af private/eksterne lejemål.

Det deponerede beløb beregnes i overensstemmelse med Indenrigs- og Sundhedsministeriets fastsatte regler §4 stk. 5. Er der tale om indgåelse af lejeaftaler og lignende, jf. stk. 1, nr. 7 og 8, skal det deponerede beløb eller kursværdien af de deponerede obligationer svare til den højeste af følgende værdier:

- Opførelsesomkostningerne/anskaffelsesomkostningerne for de benyttede ejendomme, lokaler m.v.
- Værdien af de benyttede ejendomme, lokaler m.v. ifølge den senest foretagne offentlige vurdering ved aftalens indgåelse.

Efter indførelsen af huslejemodellen vil udvalget i forbindelse med deponeringen tilføres et beløb til dækning af huslejudgiften (rammeløft) svarende til forrentningen af det deponerede beløb med det samme kapitalafkast, som betales til Københavns Ejendomme ved interne lejemål, pt. 6 pct. p.a. Såfremt lejemålet opsiges vil det deponerede beløb blive frigjort i overensstemmelse med Indenrigs- og Sundhedsministeriets regler, idet forvaltningernes tildelte rammeløft til dækning af huslejudgiften modsvarende vil bortfalde.

Ved indgåelse af kommunale/interne lejemål i den eksisterende ejendomsportefølje skal der ikke foretages deponering, men her skal udvalget anvise kassemessig dækning for huslejudgiften.

På sigt vil der ikke være realøkonomisk forskel mellem deponering ved private/eksterne lejemål og huslejebetaling ved kommunale/interne lejemål, idet der alene vil være en likviditetseffekt¹. Således falder udgiften ved private/eksterne lejemål umiddelbart i forbindelse med deponeringen, idet den efterfølgende huslejudgift kan dækkes af det rammeløft (svarende til den forventede forrentning af det deponerede beløb), som udvalget får, mens udgiften ved de kommunale/interne lejemål falder over årene i forbindelse med huslejebetalingen.

Ejendomme

Følgende ejendomme overføres til Ejendomsenheden:

- Administrationsbygninger
- Institutioner
- Skoler
- Fritidshjem og klubber

¹ Likviditetseffekt betyder, at betalingstidspunktet ændres. Ved deponering sker der således en fremrykning af betalingen set i forhold til alm. huslejebetaling.

- Gymnasier (opgaven overgår til staten pr. 1/1 2007 som følge af kommunalreformen)
- Plejehjem
- Kulturbygninger (biblioteker, kulturhuse mv.)
- Brandstationer
- Tekniske bygninger under Bygge- og Teknikforvaltningen herunder bygninger der anvendes af KTK
- Øvrige ejendomme og arealer, der ikke positivt er undtaget.

Følgende ejendomme overføres ikke til Ejendomsenheden:

- Selvejende institutioner
- Københavns Idrætsanlæg (der er truffet beslutning om kommunalisering af KI – BR 370/05)
- Københavns Energi (er udskilt fra kommunen – BR 449/04)
- Ejendomme inden for det takstfinansierede område inden for Miljø- og Forsyningsforvaltningen
- Veje
- Parker og parkbygninger
- Kirkegårde og kirkegårdsbygninger
- Krematorier
- Offentlige toiletter

For selvejende institutioner og Københavns Idrætsanlæg m.fl. overgår ejendommene ikke, men ejerskabet og/eller varetagelsen af driftsopgaver kan overgå til Københavns Ejendomme efter selvstændig beslutning.

Forsikring

På forsikringsområdet medfører etableringen af Københavns Ejendomme, at ansvaret for bygningsforsikring overføres til Københavns Ejendomme, mens ansvaret for løsøreforsikringen bliver i fagforvaltningerne. Forsikringspræmien vedr. bygningsforsikringen opkræves gennem huslejen. Erstatningsansvaret følger forsikringsansvaret, således at forsikringspræmie og erstatning vedr. løsøre samt forebyggelse af indbrud og hærværk forbliver i fagforvaltningerne.

Fagforvaltningerne vil fortsat have ansvaret for forebyggelse af indbrud og hærværk, herunder ansvaret for at vælge et sikringsniveau som er passende for de forskellige institutioner. Ansvaret for bygningsforsikring og øvrige forsikringer er således delt mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne. Københavns Ejendomme kan på kontrakt løse opgaver vedrørende sikring og administration af forsikringsordninger for fagforvaltningerne.

I dag eksisterer der en intern forsikringsordning, hvor forvaltninger betaler en forsikringspræmie til Økonomiforvaltningen i forhold til værdien af bygninger samt løsøre for alle kommunale institutioner. Skader på samtlige områder dækkes af Økonomiforvaltningen, idet der er en selvrisiko på 100.000 kr.

I forhold til kommunens selvrisiko på 100.000 kr. skal udgifterne til erstatning af henholdsvis bygning og løsøre fremover koordineres, så det kan opgøres om de samlede skader (bygning + løsøre) overstiger selvrisikoen på 100.000 kr.

Ansvar for udbetaling af erstatning til dækning af bygningskader overflyttes til Københavns Ejendomme, som derved vil få udgifter til dækning af de afledte erstatningsudgifter, der ligger under selvriskogrænsen. I det omfang fagforvaltningernes udgifter til erstatning af skader under selvriskogrænsen ikke indgår i de overførte vedligeholdelsesmidler, vil Københavns Ejendomme skulle have tilført et beløb fra fagforvaltningerne.

Huslejemodellen

Etableringen af Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006 indebærer, at der indføres en huslejemodel for de ejendomme, hvor ejerskabet overføres. Huslejemodellen indebærer, at der med udgangspunkt i principperne i Erhvervslejeloven skal betales husleje af brugerne. I den første fase fra 1. januar 2006 til 31. december 2008 sker lejefastsættelsen ud fra en beregnet/tilnærmet markedsleje på baggrund af den offentlige vurdering. På baggrund af erfaringerne med huslejemodellen i første fase forventes den anden fase at begynde 1. januar 2009, hvor der går over til egentlig markedsleje.

Københavns Ejendomme vil med indførelse af huslejemodellen fungere som udlejer, mens forvaltninger, institutioner mv. fungerer som lejere. Der er i den forbindelse udarbejdet en standardlejekontrakt, som er godkendt af styregruppen vedr. etablering af Ejendomsenheden, jf. bilag.

Principperne for huslejemodellen godkendes af Økonomiudvalget og er gældende i første fase, dvs. fra 1. januar 2006 til 1. januar 2009. Ændring af principperne kan ske ved politisk beslutning.

Huslejemodellen indeholder følgende elementer:

- Basishusleje (de rene lejeomkostninger)
- Vedligeholdelsesbidrag
- Administrationsbidrag
- Driftsudgifter, herunder skatter og forbrugsafgifter mv.

Basishusleje

Den årlige basishusleje fastsættes med udgangspunkt i den offentlige vurdering/årsregulering pr. 1.10.2004, idet den beregnes som en forrentning af denne med en rente på 6 pct.

Er ejendommen ikke vurderet, anslås en vurdering.

Den samlede basishusleje vil blive justeret i takt med, at der tilvejebringes ejendomsvurderinger for ejendomme, hvor der enten ikke foreligger sådanne oplysninger, eller hvor det konstateres, at de foreliggende oplysninger ikke er korrekte.

Det vil betyde, at der vil blive foretaget en budgetmæssig efterregulering af den tildelte kompensation vedr. basishusleje, når der foreligger fuldstændige ejendomsvurderinger for de ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006.

Udvalgene vil dog selv skulle finansiere udgiften til basishusleje i forbindelse med lokaleudvidelser og ibrugtagning af nye lejemål blandt de ejendomme, som kommunen råder over pr. 1. januar 2006. Omvendt vil lokalereduktioner og opsigelse af interne lejemål medføre en sparede udgifter til vedligeholdelsesbidrag, og disse vil tilfalde udvalget. Der foretages således ikke deponering i

forbindelse med interne lejemål i første fase.

Ved ibrugtagning af nyanlæg kompenseres udvalget for udgiften til basishusleje, mens der i forbindelse med indgåelse af eksterne/private lejemål skal ske deponering. Ved deponering vil udvalgene få et rammeløft til dækning af husleje svarende til en forrentning af det deponerede beløb med kapitalafkastet på 6 pct. ved interne lejemål. Det skal bemærkes, at det deponerede beløb frigives ved opsigelse af lejemål, idet det tildelte rammeløft modsvarende bortfalder.

Den til enhver tid gældende årlige basisleje reguleres den 1. januar hvert år, første gang pr. 2007 på grundlag af den generelle pris- og lønfremskrivning i Københavns Kommune. Reguleringen fastsættes i forbindelse med udarbejdelse af det kommunale årsbudget.

Vedligeholdelsesbidrag

Det årlige vedligeholdelsesbidrag er fastsat på baggrund af de permanente vedligeholdelsesmidler, som er overført til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006. Disse er opgjort til ca. 185 mio. kr.

Det årlige vedligeholdelsesbidrag beregnes som en kvadratmeterpris gange lejemålets opgjorte areal. Kvadratmeterprisen fastsættes som de permanente vedligeholdelsesmidler sat i forhold til det samlede areal for de ejendomme, som overtages af Københavns Ejendomme.

Da de permanente vedligeholdelsesmidler er overført til Københavns Ejendomme i forhold til den aftalte opgaveafgrænsning mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne, vil udvalgene blive kompenseret for det vedligeholdelsesbidrag, der opkræves i huslejemodellen, således at betaling af vedligeholdelsesbidrag som udgangspunkt vil være udgiftsneutralt for udvalget. Kompensation af udvalgene finansieres gennem en modsvarende indtægtsbevilling til Københavns Ejendomme.

Udvalgene vil dog selv skulle finansiere udgiften til vedligeholdelsesbidrag i forbindelse med lokaleudvidelser og ibrugtagning af nye lejemål efter 1. januar 2006. Omvendt vil lokalereduktioner og opsigelse af lejemål medføre sparede udgifter til vedligeholdelsesbidrag, og disse vil tilfalde udvalget.

I forbindelse med fremtidig fastsættelse af marginalpriser for de efterspørgselsstyrede serviceområder skal der sikres parallelitet mellem beregningsforudsætningerne i den ny budgetmodel for så vidt angår vedligeholdelse, og det i huslejemodellen fastsatte vedligeholdelsesbidrag.

Da det totale ejendomsareal vil blive justeret i takt med, at der tilvejebringes arealoplysninger for ejendomme, hvor der enten ikke foreligger sådanne, eller hvor det konstateres, at de foreliggende oplysninger ikke er korrekte, vil vedligeholdelsesbidraget skulle justeres tilsvarende.

Dette vil betyde, at der vil blive foretaget en budgetmæssig efterregulering af vedligeholdelsesbidraget, når der foreligger fuldstændige arealoplysninger for de ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006.

Det årlige vedligeholdelsesbidrag reguleres den 1. januar hvert år, første gang pr. 2007, på grundlag af den generelle pris- og lønfremskrivning i Københavns Kommune. Reguleringen fastsættes i forbindelse med udarbejdelse af det kommunale årsbudget.

Administrationsbidrag

Det årlige administrationsbidrag fastsættes som et fast beløb pr. kvadratmeter, idet den eksisterende ordning for opkrævning af administrationsbidrag for administrationsbygningerne under Kultur- og Fritidsforvaltningen, Ejendomsdrift, dermed udvides til at gælde samtlige ejendomme omfattet af huslejemodellen. Administrationsbidraget er her pt. 14 kr. pr. kvadratmeter.

Da der allerede er overflyttet personale og lønmidler til Københavns Ejendomme, vil udvalgene blive kompenseret for det administrationsbidrag, der opkræves i huslejemodellen, således at betaling af administrationsbidrag som udgangspunkt vil være udgiftsneutralt for udvalget. Kompensation af udvalgene finansieres gennem en modsvarende indtægtsbevilling til Københavns Ejendomme.

Udvalgene vil dog selv skulle finansiere udgiften til administrationsbidrag i forbindelse med lokaleudvidelser og ibrugtagning af nye lejemål efter 1. januar 2006. Omvendt vil lokalereduktioner og opsigelse af lejemål medføre sparede udgifter til administrationsbidrag, og disse vil tilfalde udvalget.

Da det totale ejendomsareal vil blive justeret i takt med at der tilvejebringes arealoplysninger for ejendomme, hvor der enten ikke foreligger sådanne, eller hvor det konstateres, at de foreliggende oplysninger ikke er korrekte, vil den samlede udgift til administrationsbidrag skulle justeres.

Dette betyder, at der vil blive foretaget en budgetmæssig efterregulering af administrationsbidraget, når der foreligger fuldstændige arealoplysninger for de ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006.

Det årlige administrationsbidrag reguleres den 1. januar hvert år, første gang pr. 2007, på grundlag af den generelle pris- og lønfremskrivning i Københavns Kommune. Reguleringen fastsættes i forbindelse med udarbejdelse af det kommunale årsbudget.

Driftsudgifter

Udgifter til ejendomsskatter, forbrugsafgifter mv. vil med indførelse af huslejemodellen blive opkrævet som driftsudgift over huslejen, idet Københavns Ejendomme foretager betalingen. Udvalgenes budgetter korrigeres derfor ikke.

Såvel stigninger som fald i udvalgenes driftsudgifter finansieres af udvalgene selv.

Øvrig regulering af udvalgenes budgetter

Det er en central forudsætning, at huslejemodellen samlet set er udgiftsneutral for kommunen.

Eventuelle mer- eller mindreudgifter som følge af ændringer i forvaltningernes lokalebehov i forbindelse med kommunalreformens opgaveflytninger modsvarer i udvalgenes kompensation, således at kommunalreformen ikke får indvirkning på udvalgenes økonomi.

I forhold til ejendomme hvor der er flere lejemål, skal basishusleje, vedligeholdelsesbidrag, administrationsbidrag samt evt. driftsudgifter, som ikke kan henføres til den enkelte lejer, fordeles i forhold til lejernes andel af ejendommens samlede areal.

Da der kan være flere institutioner tilhørende forskellige udvalg i samme ejendom, vil det udvalg, som indtil den 1. januar 2006 har stået som ejer af ejendommen skulle afholde de ovenstående lejeomkostninger indtil der er aftalt en nærmere fordelingsnøgle.

Da såvel basishusleje som ejendomsareal hermed vil blive justeret i takt med, at der tilvejebringes fordelingsnøgler for de ejendomme, hvor der er flere lejere, vil udvalgenes samlede lejeomkostninger skulle justeres.

Dette betyder, at der vil blive foretaget en budgetmæssig efterregulering af basishusleje, vedligeholdelsesbidrag og administrationsbidrag, når der foreligger de nødvendige fordelingsnøgler for de berørte ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006.

Lejemål

Københavns Ejendomme vil løse alle opgaver vedrørende administration og indgåelse af lejemål. Ligesom det i dag kendes for kommunens administrationsejendomme, hvor Ejendomsdrift lejer lokalerne ud til fagforvaltningerne efter en intern huslejemodel, vil Københavns Ejendomme administrere den nye huslejemodel.

Når der indgås en lejekontrakt mellem en selvejende institution og en 3. part, skal kommunen altid godkende kontraktens indhold samt lejeudgiftens størrelse, idet det i sidste ende er kommunen, som betaler lejen. Efterfølgende ændringer i lejeforholdet skal ligeledes godkendes.

Københavns Ejendomme overtager administrationen af selvejende institutioners 3. parts lejemål fra fagforvaltningerne, idet lejemålene rent administrativt så kan behandles af medarbejdere, der har administration af lejemål som kerneområde.

Ombygninger og istandsættelse ved etablering af nye lejemål (anlægsudgifter) vil skulle foretages af Københavns Ejendomme, hvorfor Københavns Ejendomme under alle omstændigheder vil blive involveret.

Lokalisering af byggemuligheder m.v.

Det er fagforvaltningerne, som har ansvaret for sektorplanlægningen, herunder ansvaret for at sikre tilstrækkelig kapacitet i forhold til pladsgaranti m.v.

Den praktiske udfyldelse af dette ansvar via fremskaffelse af konkrete byggemuligheder mm. varetages af Københavns Ejendomme, der i kraft af sit overblik og kendskab til ejendomsmarkedet vil være velkvalificeret til at pege på egnede byggemuligheder. Københavns Ejendomme er forpligtet til at tage udgangspunkt i den eksisterende sektorplanlægning for det pågældende område, da krav til lokalisering vil afhænge af anvendelse og formål.

Det er fagudvalgene, som skal tage stilling til de af Københavns Ejendomme foreslåede bygge- og lokalelokaliseringsmuligheder, og det formelle ansvar for at bestille relevante lokaler og byggemuligheder (lokalisering) placeres hos fagudvalgene/forvaltningerne. Beslutningen vedrørende lokaler og byggemuligheder træffes således, når indstilling herom forelægges de politiske fagudvalg.

Der etableres et tæt samarbejde mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne med henblik på at afstemme behov og muligheder, ligesom der bør være et tæt samarbejde med Økonomiforvaltningens 8. og 9. kontor samt Plan & Arkitektur i Bygge- og Teknikforvaltningen.

Selvforvaltende enheder

For de selvforvaltende enheder (dvs. kultur- og medborgerhuse, museer, biblioteker, folkeskoler, specialskoler, fritidshjem og klubber, gymnasier, voksenuddannelsescentre, plejehjem, produktionskøkkener, daginstitutioner, amtskommunale institutioner, KTK, RIA, Københavns Brandvæsen, Parkering København) deles ansvaret for opgaverne på ejendomsområdet mellem fagforvaltningerne og Københavns Ejendomme. Således vil Københavns Ejendomme varetage opgaverne vedrørende primært den udvendige vedligeholdelse, mens fagforvaltningerne vil have ansvaret for den indvendige vedligeholdelse, rengøringen på institutionerne m.v.

Tvistløsningsudvalg

Den 1. januar 2006 overgår over 720 kommunale ejendomme til Københavns Ejendomme med henblik på udlejning til fagforvaltningerne på ensartede og standardiserede vilkår. Antallet af lejekontrakter vil forventeligt være væsentligt større end antallet af ejendomme, idet der i mange ejendomme vil være flere lejere.

På trods af at standardlejekontrakten er blevet tilvejebragt ved en proces, hvor såvel lejers som udlejers interesser er forsøgt tilgodeset, er det forventeligt, at der efter indgåelsen af lejekontrakten vedrørende det enkelte konkrete kontraktsforhold, løbende vil opstå situationer med uenighed om fortolkning af kontrakter. Det forudsættes naturligvis, at Københavns Ejendomme og forvaltningerne forsøger at løse uenighed om lejeaftalens forståelse i mindelighed.

Såfremt uenigheder ikke kan løses i mindelighed, indeholder standardlejekontrakten mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne i § 15, stk. 1 bestemmelse om løsning af tvister i et konfliktløsningsorgan med repræsentanter fra såvel lejer som udlejer.

For at sikre omkostningseffektivitet og da både lejer og udlejer er del af samme juridiske enhed - Københavns Kommune, og derfor ikke kan benytte de almindelige domstole til fortolkning og udfyldning af parternes aftaleforhold, nedsættes der et internt tvistløsningsudvalg som hurtigt og effektivt kan afgøre tvister mellem de kommunale enheder.

Det fremgår af standardlejekontraktens § 15, stk. 1, at tvistløsningsudvalget skal bestå af en repræsentant fra Københavns Ejendomme og fra lejersiden. For at undgå stemmelighed i afgørelsen af tvister suppleres repræsentanterne fra hver af aftaleparterne med en uafhængig 3. mand, der er formand for tvistløsningsudvalget.

Det anbefales, at Københavns Ejendomme vælger én fast person, f.eks. udlejningschefen, og én suppleant til at repræsentere Københavns Ejendomme. Fagforvaltningerne anbefales enten at vælge én fælles fast person (samt en suppleant) til at repræsentere alle fagforvaltningerne eller én fast person, f.eks. ”bestillerenhedschefen”, (samt en suppleant) fra hver forvaltning til at repræsentere sin egen forvaltning, når denne er involveret i en tvist med Københavns Ejendomme. Tvistløsningsudvalget fastlægger selv egen forretningsgang.

Som formand for tvistløsningsudvalget skal der vælges en person (samt en suppleant), der generelt er uafhængig af sagernes udfald, har indgående kendskab til erhvervslejeret, og herudover har erfaring med procesledelse. Økonomiforvaltningens 9. kontor kan stille disse kompetencer til rådighed. Såfremt Økonomiforvaltningen besidder formandsposten anbefales det, at formandens suppleant vælges fra en af fagforvaltningerne. Suppleanten overtager formandsrollen i de tvister, hvor Økonomiforvaltningen selv måtte være part i sagen.

For at minimere omkostningerne ved tvistbehandling og for at fremme hurtige afgørelser indstilles det, at tvistløsningsudvalgets afgørelser så vidt muligt er endelige og bindende. Tvister om sager til et beløb på under 10.000 kr. kan derfor som udgangspunkt ikke forelægges for tvistløsningsudvalget. Formanden kan dog vælge at behandle sager under dette beløb, hvis de vurderes at have principiel betydning.

Københavns Ejendomme, fagforvaltningerne og formandsposten bærer egne omkostninger ved gennemførelse af sager ved tvistløsningsudvalget. Herudover betaler parterne (Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne) eventuelle omkostninger afholdt til brug for sagens oplysning og gennemførelse. Formanden for tvistløsningsudvalget kan i afgørelsen træffe beslutning om den indbyrdes fordeling af omkostningerne til sagens oplysning samt eventuelt erstatning til den part, der gives medhold, ud fra principperne i voldgiftslovens kapitel 7.

Vedligeholdelse

På vedligeholdelsesområdet vil Københavns Ejendomme primært varetage opgaverne vedrørende den udvendige vedligeholdelse mens fagforvaltningerne – på de selvforvaltede områder - vil have ansvaret for den indvendige vedligeholdelse, rengøringen på institutionerne m.v. På de ikke-selvforvaltede områder (administrationsejendommene) vil Københavns Ejendomme både skulle løse opgaver forbundet med udvendig og indvendig vedligeholdelse. Vedrørende den indvendige vedligeholdelse forbliver midlerne hos forvaltningerne, men forvaltningerne vil bestille løsningen af de konkrete vedligeholdelsesopgaver hos Københavns Ejendomme.

Det overordnede udgangspunkt for afgrænsningen af vedligeholdelsesopgaverne er en vanlig lejer-udlejer-model, hvor ansvaret for den udvendige vedligeholdelse placeres hos ejendomsenheden (udlejer), mens den indvendige vedligeholdelse fortsat varetages af forvaltningerne (lejere). På enkelte områder går afgrænsningen imidlertid ikke på om vedligeholdelsen vedrører udvendige eller indvendige forhold. Således vil udvendige opgaver som græsslåning, vedligeholdelse af legepladser m.v. fortsat skulle varetages af fagforvaltningerne.

De vedligeholdelsesopgaver som overflyttes til Københavns Ejendomme vedrører bl.a. reparation og vedligehold af bygningernes klimaskærm, vedligeholdelse af bygningens basisinstallationer, reparation af befæstede arealer rundt om bygningerne, udvendig bygningsrenhold (fx fjernelse af graffiti) m.v.

Vedligeholdelsesopgaverne der bliver i fagforvaltningerne er bl.a. indvendig bygningsvedligeholdelse (herunder malerbehandling af vægge og lofter), græsslåning og ukrudtsbekæmpelse udenfor bygningerne, vedligeholdelse af institutionens legepladser og havemøbler m.v.

For administrationsejendommene vil Københavns Ejendomme både skulle løse opgaver forbundet med udvendig og indvendig vedligeholdelse. Vedrørende den indvendige vedligeholdelse forbliver midlerne som udgangspunkt hos forvaltningerne, men forvaltningerne kan bestille løsningen af de konkrete vedligeholdelsesopgaver hos Københavns Ejendomme.

Ud over ovenstående opgaveafgrænsning vil udførelse af vedligeholdelsesarbejder som følge af skimmelsvamp påhvile Københavns Ejendomme med mindre det kan tilskrives lejers forhold. Myndighedspåbud håndteres efter ovenstående afgrænsning af vedligeholdelsesopgaverne mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningen, således at myndighedspåbud, som vedrører forhold der ifølge afgrænsningen kan henføres til ejendomsenheden afholdes af denne, mens tiltag til imødegåelse af øvrige myndighedspåbud afholdes af den selvforvaltende enhed/fagforvaltningen, evt. om nødvendigt gennem ansøgning om tillægsbevilling.

Udgifterne til større genoprettende indvendige lokalerenoveringer af eksempelvis faglokaler, badeværelser og køkkener afholdes af Københavns Ejendomme, idet budgetmidlerne hertil flyttes fra fagforvaltningerne til Københavns Ejendomme.

Fordelingen af midler til ekstraordinær vedligeholdelse til selvejende institutioner på såvel dag- som det amtskommunale område placeres i Københavns Ejendomme sammen med fordelingen af midlerne til de kommunale institutioner. Fordelen herved er, at opgaven udføres af de samme medarbejdere, der derfor får et bedre grundlag for at foretage en tværgående prioritering, således at de bygninger, der trænger mest tilgodeses først. Derudover spares der herved personaleressourcer, idet opgaven ikke skal udføres både i fagforvaltningerne og Københavns Ejendomme.