

Bilag 1 Fortolkning af materialesamlingen

BR traf i 2003 (BR 589/03) beslutning om at etablere en fælleskommunal ejendomsenhed. 24. november 2005 godkendte BR (BR 619/05) retningslinjerne for enheden, herunder den materialesamling, der beskriver de nærmere forhold vedrørende Københavns Ejendomes opgaver og virke.

Følgende er en fortolkning til forståelse og præcisering af materialesamlingen, således at den opgavefordeling mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne, som BR med materialesamlingen som bilag vedtog i 2005 (BR 619/05), kan implementeres endeligt.

Fortolkningen medfører ikke ændringer i den myndighedskompetence, som BR i styrelsesvedtægten har delegeret til de enkelte fagforvaltninger. Det er alene ejendomsområdet, herunder ejendomsadministration, udlejning og drift og vedligeholdelse af kommunens ejendomme, der er Københavns Ejendomes kompetenceområde, og som BR (589/03) har ønsket at samle i ejendomsenheden med henblik på effektivisering, prioritering og udnyttelse af kommunens ejendomsportefølje.

Udgangspunktet for fortolkningen er, at ”alle ejendomme og arealer, der ikke er positivt undtaget, skal overføres til Københavns Ejendomme”, jf. materialesamlingen.

Hvis der opstår tvivl eller uenighed om fordelingen af ejendomme mellem fagforvaltningerne og KEjd, er det derfor materialesamlingens udgangspunkt, at der skal ske en overførsel til KEjd, medmindre de pågældende ejendomme er positivt undtaget.

I fortolkningen af, hvorvidt der er tale om en undtagelse fra overførsel til KEjd, er der mellem forvaltningerne og KEjd enighed om, at det er afgørende, om der er tale om ejendomme, der er eller kan gøres til genstand for sædvanlig udlejning, idet det har været BR's hensigt at samle alle ejendomsrelaterede opgaver i én enhed.

Ejendomme, der ikke længere anvendes til det formål, der har dannet baggrund for en positiv undtagelse i materialesamlingen, skal overflyttes til KEjd. Det gælder f.eks. offentlige toiletter, der ikke længere benyttes til toilet.

1. Ejendomme, der er positivt undtaget fra overførsel til Københavns Ejendomme i materialesamlingen

1.a Ejendomme inden for det takstfinansierede område inden for Miljø- og Forsyningsforvaltningen

Type	Materialesamlingen	Forvaltning	Fortolkningsbemærkninger	Øvrige bemærkninger
Ejendomme inden for det takstfinansierede område inden for Miljø- og Forsyningsforvaltningen	Positivt undtaget	TMF	Materialesamlingen undtager positivt ejendomme inden for det takstfinansierede område inden for Miljø- og Forsyningsforvaltningen.	F.eks. genbrugsstationer.

1.b Veje

Type	Materialesamlingen	Forvaltning	Fortolkningsbemærkninger	Øvrige bemærkninger
Veje	Positivt undtaget	TMF	Veje er positivt undtaget fra overførsel, idet de ikke er genstand for udlejning i sædvanlig forstand. Området falder derfor uden for KEjd.	For så vidt angår bygninger på veje, sker Københavns Ejendommers disposition over disse ejendomme efter forudgående høring af Teknik- og
Kommunale pladser	Positivt undtaget	TMF	Kommunale pladser er i vejlovens forstand, jf. herved vejlovens § 1, ”veje”, hvorfor de er positivt undtaget fra overførsel.	Miljøforvaltningen, således at hensynet til betimeligheden i udlejningen varetages, jf. notat af 22. august 2013 om særlige forhold vedr. udlejning af bygninger på veje, kirkegårde og i parker.
P-huse og parkeringsarealer	Positivt undtaget	TMF	P-huse og parkeringsarealer er i medfør af politiske beslutninger tillagt status som offentlige veje, hvorfor de er positivt undtaget fra overførsel, jf. ovenfor.	
Bygninger på veje	Ikke positivt undtaget	KEjd	<p>Materialesamlingen undtager ikke – i modsætning til, hvad der er tilfældet med kirkegårdsbygninger og parkbygninger – <i>vejbygninger</i>.</p> <p>Disse bygninger, herunder også runde kiosker og pavilloner, kan gøres til genstand for sædvanlig udlejning og skal derfor overføres til KEjd, således at de kan indgå i KEjds mulighed for at disponere over kommunens ejendomsportefølje med henblik på effektivisering, prioritering og udnyttelse, jf. BR’s hensigt (BR 589/03) med oprettelsen af KEjd.</p>	
<u>Eksempler på bygninger på veje</u>				

Mandskabsrum og materielgårde	Ikke positivt undtaget	KEjd	Der ses ingen grund til, at disse skal behandles anderledes end andre bygninger på veje, jf. indledningen om veje og bygninger på veje	
Broramperum og brotårne	Ikke positivt undtaget	KEjd	Broramperum og brotårne, der ikke anvendes til formål, der er kritiske for vejdriften, f.eks. åbning og lukning af broerne, skal ligeledes overføres til KEjd, da de kan gøres til genstand for sædvanlig udlejning.	<p>TMF har i et svar til KEjd oplyst, at de forsøgsvis har udlånt brotårnet på Knippelsbro (Amagertårnet) periodevis til kulturelle formål, bl.a. en lydudstilling, som var en del af Copenhagen Art Festival 2012, som blev støttet af Kultur- og Fritidsforvaltningen.</p> <p>Sjællandsbroen er ikke blevet åbnet i de sidste ca. 20 år, så tårnet står tomt og kan i princippet udlejes</p>

1.c Parker og parkbygninger

Type	Materialiesamlingen	Forvaltning	Fortolkningsbemærkninger	Øvrige bemærkninger
Parkarealer og parkbygninger	Positivt undtaget	TMF	<p>Både parkarealer og parkbygninger er positivt undtaget, fordi det har været BR's forudsætning, at parkbygninger og arealer var kritiske for parkdriften, at bygninger og arealer havde en særlig sammenhæng i parker, og at de ikke blev anvendt til den sædvanlige udlejning i erhvervslejelovens forstand, som er KEjds speciale.</p> <p>Parkarealer og parkbygninger er derfor kun undtaget fra overførsel i det omfang, de er kritiske for parkdriften og ikke anvendes til erhvervsudlejning.</p> <p>Derfor skal erhvervs- og eventuelle boliglejemål placeres i KEjd.</p>	<p>For så vidt angår parkbygninger, sker Københavns Ejendommers disposition over disse ejendomme efter forudgående høring af Teknik- og Miljøforvaltningen, således at hensynet til kommunens mål for grønne rekreative arealer iagttages, herunder for så vidt angår biologisk mangfoldighed, kvantitet og kvalitet, jf. notat af 22. august 2013 om særlige forhold vedr. udlejning af bygninger på veje, kirkegårde og i parker.</p>
Mandskabsrum og materielgårde i parker	Positivt undtaget	TMF	<p>Disse ejendomme er kritiske for parkdriften, jf. ovenfor, og skal derfor være placeret i TMF, så længe, de anvendes til det formål og i øvrigt ikke er genstand for erhvervsudlejning.</p>	<p>Det bemærkes, at der findes to materielgårde uden for parker i kommunens portefølje. Disse er beliggende på hhv. Åkandevej 15 og Studiestræde 52 og administreres af TMF.</p>
Mandskabsrum/materielgårde uden for parkarealer	Ikke positivt undtaget	KEjd	<p>Disse ejendomme er ikke beliggende på parkarealer og skal derfor administreres i KEjd, jf. ovenfor.</p>	

Bygninger på bemandede legepladser	Positivt undtaget	TMF	Bygninger på bemandede legepladser, der ligger i parker, er undtaget fra overførsel til KEjd, jf. BR beslutning af den 24. januar 2008 (BR 39/08).	
Isboder, kiosker mv.	Ikke positivt undtaget	KEjd	Isboder, kiosker mv., der er beliggende i parker, anvendes til sædvanlig udlejning i erhvervslejelovens forstand og skal overføres til KEjd.	
Kolonihaver	Ikke positivt undtaget	KEjd	Kolonihaver, der er beliggende i større parkområder, skal administreres i KEjd, da kolonihaver og de arealer, hvorpå de ligger, ikke er kritiske for parkdriften og i øvrigt er genstand for sædvanlig erhvervsudlejning.	Kolonihaver anvendes ikke som park.

1.d Kirkegårde og kirkegårdsbygninger

Type	Materialesamlingen	Forvaltning	Fortolkningsbemærkning	Øvrige bemærkninger
Kirkegårdsarealer og kirkegårdsbygninger	Positivt undtaget	TMF	Både kirkegårdsarealer og kirkegårdsbygninger er positivt undtaget, fordi det har været BR's forudsætning, at kirkegårdsbygninger og kirkegårdsarealer var kritiske for kirkegårdsdriften, at bygninger og arealer af etiske grunde havde en særlig sammenhæng på kirkegårde, og at de ikke blev anvendt til den sædvanlige udlejning i erhvervslejelovens forstand, som er KEjds speciale. Kirkegårdsarealer og	For så vidt angår kirkegårdsbygninger, sker Københavns Ejendomme's disposition over disse ejendomme efter forudgående høring af Teknik- og Miljøforvaltningen, således at hensynet til de helt særlige etiske, emotionelle og æstetiske forhold, der er forbundet med kirkegårde, iagttages, jf. notat af 22. august 2013 om særlige forhold vedr. udlejning af bygninger på veje,

Mandskabsrum og materielgårde på kirkegårde		TMF	<p>kirkegårdsbygninger er derfor kun undtaget fra overførsel til KEjd i det omfang, de er kritiske for kirkegårdsdriften og ikke anvendes til erhvervsudlejning.</p> <p>Derfor skal erhvervs- og boliglejemål overføres til KEjd.</p> <p>Disse ejendomme er kritiske for kirkegårdsdriften, jf. ovenfor, og skal derfor være placeret i TMF, så længe, de anvendes til det formål og i øvrigt ikke er genstand for erhvervsudlejning.</p>	kirkegårde og i parker.
Erhvervs- og boliglejemål	Ikke positivt undtaget	KEjd	Erhvervs- og boliglejemål på kirkegårdsarealer er ikke kritiske for driften, og er i øvrigt genstand for sædvanlig erhvervs- og boligudlejning, hvorfor de skal administreres i KEjd.	

1.e Krematorier

Type	Materialesamlingen	Forvaltning	Fortolkningsbemærkninger	Øvrige bemærkninger
Krematorier	Positivt undtaget	TMF		

1.f Offentlige toiletter

Type	Materialesamlingen	Forvaltning	Fortolkningsbemærkninger	Øvrige bemærkninger
Offentlige toiletter	Positivt undtaget	TMF		

2. Ejendomme, der ikke er nævnt i materialesamlingen

2.a Byfornyelsesejendomme

Type	Materialesamlingen	Forvaltning	Fortolkningsbemærkninger	Øvrige bemærkninger
Byfornyelsesejendomme	Positivt undtaget	TMF	<p>Byfornyelsesejendomme knytter sig til TMFs byfornyelsesopgave, jf. styrelsesvedtægten og er derfor positivt undtaget.</p> <p>Administrationen af ejendommene knytter sig dog ikke til byfornyelsesopgaven og kan således varetages uafhængigt af denne.</p>	<p>De 21 byfornyelsesejendomme, der i dag ejes af Københavns Kommune, er fysisk færdigbyfornyeede. Den endelige byfornyelsesopgave er dog ikke afsluttet førende ejendommene er afhændet.</p> <p>TMF har udliciteret administrationen af disse 21 ejendomme til en privat ejendomsadministrator. Kontrakten med den private administrator udløber 31.12.2013.</p> <p>Reglerne om kommunale opkøb af ejendomme, der skal byfornyes, er afskaffet. Det vil således ikke længere være relevant for kommunen at købe byfornyelsesejendomme, så denne type ejendomme udgår, når de er afhændet.</p>

2.b Beskyttelsesrum

Type	Materialesamlingen	Forvaltning	Fortolkningsbemærkninger	Øvrige bemærkninger
Beskyttelsesrum	Ikke nævnt	ØKF (Københavns Brandvæsen)	Disse ejendomme er ikke positivt undtaget i materialesamlingen og skal derfor overføres til KEjd.	En del af disse ejendomme anvendes allerede til sædvanlig erhvervsudlejning, herunder bl.a. til musikøvelokaler.

3. Øvrige ejendomme

3.a Tredjemandslejemål

Type	Materialesamlingen	Forvaltning	Fortolkningsbemærkninger	Øvrige bemærkninger
Lejemål	Ikke positivt undtaget	Flere	<p>Tredjemandslejemål er kommunale lokalebehov, der er opfyldt ved, at Københavns Kommune som erhvervslejer indgår aftaler om leje af lokaler med private.</p> <p>Disse ejendomme er ikke positivt undtaget i materialesamlingen, ligesom det fremgår direkte af materialesamlingen, at ”Københavns Ejendomme vil løse alle opgaver vedrørende administration og indgåelse af lejemål.” Lejemålene skal derfor overføres fra fagforvaltningerne til KEjd.</p>	Der er tale om sædvanlige opgaver vedrørende administration af og indgåelse af lejemål, som er Københavns Ejendomes kernekompetence.

3.b Servicearealer

Type	Materialesamlingen	Forvaltning	Fortolkningsbemærkninger	Øvrige bemærkninger
Servicearealer	Ikke positivt undtaget	KEjd	<p>Servicearealer er arealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der indrettes i forbindelse med almene ældreboliger i støttet byggeri.</p> <p>Arealerne skal være selvstændige almene afdelinger, hvorfor de juridisk har status som særlige almene afdelinger, jf. bekendtgørelse 1307 af 15. december 2009 om drift af almene boliger mv.</p> <p>Der er imidlertid enighed mellem fagforvaltningerne</p>	

			<p>og KEjd om, at det er i overensstemmelse med formålet med KEjd, at alle servicearealer overføres fra hhv. SUF og SOF til KEjd.</p> <p>Det er blot et spørgsmål om, at der samtidig med overførslen af servicearealer afsættes de nødvendige midler til KEjd, idet disse ikke er overført ved etableringen af KEjd.</p>	
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--