

Fastigheter som staden inte behöver i den egna verksamheten - lokalbanken

371/10.03.02/2020

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stødtjänster 27.05.2020 § 56

Beredare Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
Föredragande Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
fornamn.efternamn@pargas.fi

Pargas stad har utarbetat ett sätt att granska användningen av den bebyggda egendomen. Målet är att effektivisera förvaltningen av egendomen genom att öka kostnadstransparensen och att ta fram ett tillvägagångssätt för att effektivare kunna identifiera fastigheter som används ineffektivt. Avsikten är att försöka hitta en ny användning för ineffektivt använda fastigheter eller att effektivisera den tidigare användningen. Alternativt kan byggnaden realiseras eller rivas.

Målet är att anpassa antalet fastigheter som staden behöver till en sådan nivå av hållbar utveckling som staden har råd med och att äga byggnaderna på lång sikt.

Idén med lokalbanken utgår från identifiering av ekonomiskt effektiv användning, varmed närmast åsyftas att byggnaderna genererar en sådan hyra som räcker till för att täcka kostnaderna för dem.

En viktig fråga gällande användningen av egendomen är huruvida egendomens användning är effektiv eller ineffektiv. Med ekonomiskt effektiv användning avses att den hyra som erhålls för en byggnad täcker de utgifter som byggnaden orsakar ägaren. Den faktiska effektiviteten avseende lokalernas användning hänför sig i sin tur till en enskild aktörs användning av lokalerna, dvs. är användningen av lokalerna i resurshänseende effektiv eller kan användningen av lokalerna effektiviseras.

Om den hyra som erhålls för lokalerna inte täcker ägarens kostnader, följer följande utmaningar för förvaltningen av lokalerna:

- med den hyra som erhålls kan egendomen inte hållas i skick på lång sikt
- om egendomen hålls kvar i stadens ägo, måste skillnaden mellan den hyra som erhålls och utgifterna bekostas med hyror som betalas av andra
- om det inte finns något klart tillvägagångssätt för granskning av egendom som underutnyttjas, kan egendomen obemärkt ha en sådan struktur där man med hyror för andra byggnader täcker kostnaderna för dessa ekonomiskt ineffektivt använda byggnader.

I lokalbanken fastställs för byggnaden en kostnad, som motsvarar utfallet av utgifterna. Byggnaderna repareras inte, utan endast det som är nödvändigt för att bibehålla byggnadens skick ombesörjs genom reparationer.

De senaste åren har den allmänna grunden för att en byggnad ska överföras till lokalbanken varit att byggnaden inte längre är i konstant användning på grund av inomhusluftproblem eller sanitära olägenheter. För byggnadens del är utmaningen i lokalbanken att hitta en ny användning, om en reparation inte är ett realistiskt alternativ. Ofta säljs byggnaden och köparen gör de reparationer som behövs. Byggnaden betjänar på lokal nivå antingen som servicefastighet eller så är den i privat användning.

Genom att realisera byggnaderna strävar man således efter att avstå från att äga byggnaden, varvid dess kostnader inte längre belastar stadens egen verksamhet i framtiden. Vid en realisering är det viktigt att beakta följande:

- Vilken är situationen avseende den mark som byggnaden står på, dvs. bildar den bebyggda fastigheten (byggnad + tomt) klart en sådan enhet att byggnaden och tomten kan säljas tillsammans eller är det möjligt att utveckla den till en sådan till rimliga kostnader?

- Är byggnadens nuvarande skick sådant att en försäljning av både tomt och byggnad inbringar mer än försäljning av enbart tomten?

Om byggnaden och tomten redan klart bildar en enhet som kan säljas tillsammans eller om det genom planläggning är möjligt att utveckla dem till en sådan enhet, kan byggnaden säljas till marknaden. Om byggnaden däremot är belägen inom ett sådant område att det inte är möjligt att sälja byggnaden tillsammans med tomten, eller om byggnaden dessutom är i så dåligt skick att dess försäljning rentav kan begränsa försäljningen, kan byggnaden rivas eller säljas till marknaden som rivningsfärdig, varvid den kommande ägaren kan besluta om byggnadens framtid.

Om staden beslutar att riva byggnaden, kan byggplatsen säljas tillsammans med tomten, men om byggnaden redan i princip varit belägen på en tomt av vilken det inte går bilda en enhet som kan säljas, kvarstår marken i stadens ägo.

Innehållet i lokalbanken har utvecklats och upprättats i form av förteckningar efter användningsändamål, vilket underlättar dess användning. Kunden hittar lättare önskat objekt.

Det föreslås att sådana fastigheter som inte behövs för den egna serviceproduktionen och som det ännu inte lönar sig att riva säljs från lokalbanken. Förutsättningarna för en försäljningslista granskas tillsammans med stadens övriga organ. Lokalbanken innehåller sammanlagt 55 objekt, varav 17 eventuellt kunde säljas. För närvarande är en realisering av fyra objekt aktuell: Houtskärs bibliotek, Peikkorinne daghem, före detta Källdinge skola och kommunalstugan i Nagu.

Enligt stadens förvaltningsstadga ska ansvarsområdet Fastigheter årligen upprätta en förteckning över de stadens fastigheter som inte längre behövs i den egna verksamheten och som därför kan säljas. Stadsstyrelsen behandlar (godkänner) försäljningslistan. Beredningen ska ske i växelverkan med stadens övriga förvaltningsenheter.

En arbetsgrupp för utrymmeseffektivitet och för att effektivera realiserandet av lokalbankens fastigheter har utsetts. Arbetet har startat och första mötet hölls

18.5. Medlemmar i arbetsgruppen är Jonas Nylund, Petra Palmroos, Seppo Pihl, Daniel Backman, Peter Lindgren, Tomas Eklund, Patrik Nygrén, Ulrika Lundberg och Miia Lindström.

Kompletterande material	Lokalbanken Försäljningslista Tillvägagångssätt i grova drag
Förslag	Sektionen tar del av ärendet och beslutar att föra förteckningen över stadens bebyggda fastigheter, som inte längre behövs i den egna verksamheten och därför ska säljas, för beslut i stadsstyrelsen.
Beslut	Sektionen beslöt att ärendet behandlas på mötet 10.6.2020.
