

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster § 56	27.05.2020
Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster § 66	10.06.2020
Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster § 87	30.09.2020
Stadsstyrelsen § 209	12.10.2020

Fastigheter som staden inte behöver i den egna verksamheten - lokalbanken

371/10.03.02/2020

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 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 Kälidinge 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.

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 10.06.2020 § 66

Beredare
Föredragande

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
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 Käldinge 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

Ordföranden föreslog remiss på grund av att fastighetsarbetsgruppen har ärendet under arbete. Sektionen omfattade ordförandens förslag.

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 30.09.2020 § 87

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424

Föredragande

Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
fornamn.efternamn@pargas.fi

Försäljningsplanen för byggnader som ska realiseras har uppdaterats efter att vissa fastigheter har sålts. Under 2020 har Käldinge skola, daghemmet Peikkorinne och Houtskärs bibliotek sålts och kommunalstugan i Nagu har överlåtits till en lokal förening i samråd med den kyrkliga samfälligheten. Byggnader realiseras i syfte att frångå ägandet av dem så att kostnaderna därav inte ska belasta stadens egen verksamhet i framtiden. De byggnader som har

sålts har funnits i lokalbanken, vilket innebär att den erhållna besparingen är mer begränsad jämfört med lokaler som säljs direkt medan de är i användning. I en situation där det med tanke på ekonomin är ytterst viktigt att snabbt kunna effektivisera användningen av fastighetsmassan ska de fastigheter som kan säljas snabbt lyftas fram.

Fastigheter som inte används kan säljas med kort varsel. Av fastigheterna på försäljningslistan kan Mossala skola, Skräbbölebaracken och Sunnanbergs skola realiseras snabbt med vissa åtgärder. Kommunalstugan i Pargas och barackbyggnaden i Kyrksundsstranden är med i en försäljnings- respektive byggprocess.

Mossala skolas tomt avgränsas till 5 000 m² vid en eventuell försäljning och då krävs åtgärder för tomtens del. Därtill behövs en separat överenskommelse om vatten- och värmesystemen då dessa finns på skolans tomt.

När det gäller Sunnanbergs skola krävs beslut om dess användning och investeringar.

När det gäller Skräbbölebaracken ska lokala aktörer kontaktas för att utreda möjligheterna till ett eventuellt köp.

Kompletterande material Fastigheter som staden inte behöver i den egna verksamheten

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.

Objekten Mossala skola, Skräbbölebaracken och Sunnanbergs skola skulle kunna realiseras i första hand.

Beslut Förslaget godkändes.
Ledamot Merja Fredriksson föreslog att innan beslut tas angående försäljning av Kommunalgården måste utredning göras gällande alternativa framtida användningsmöjligheter, vilket sektionen omfattade.

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 30.09.2020 § 87

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

Försäljningsplanen för byggnader som ska realiseras har uppdaterats efter att vissa fastigheter har sålts. Under 2020 har Källdinge skola, daghemmet Peikkorinne och Houtskärs bibliotek sålts och kommunalstugan i Nagu har överlåtits till en lokal förening i samråd med den kyrkliga samfälligheten. Byggnader realiseras i syfte att frångå ägandet av dem så att kostnaderna därav inte ska belasta stadens egen verksamhet i framtiden. De byggnader som har

sålts har funnits i lokalbanken, vilket innebär att den erhållna besparingen är mer begränsad jämfört med lokaler som säljs direkt medan de är i användning. I en situation där det med tanke på ekonomin är ytterst viktigt att snabbt kunna effektivisera användningen av fastighetsmassan ska de fastigheter som kan säljas snabbt lyftas fram.

Fastigheter som inte används kan säljas med kort varsel. Av fastigheterna på försäljningslistan kan Mossala skola, Skräbbölebaracken och Sunnanbergs skola realiseras snabbt med vissa åtgärder. Kommunalstugan i Pargas och barackbyggnaden i Kyrksundsstranden är med i en försäljnings- respektive byggprocess.

Mossala skolas tomt avgränsas till 5 000 m² vid en eventuell försäljning och då krävs åtgärder för tomtens del. Därtill behövs en separat överenskommelse om vatten- och värmesystemen då dessa finns på skolans tomt.

När det gäller Sunnanbergs skola krävs beslut om dess användning och investeringar.

När det gäller Skräbbölebaracken ska lokala aktörer kontaktas för att utreda möjligheterna till ett eventuellt köp.

Kompletterande material Fastigheter som staden inte behöver i den egna verksamheten

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.

Objekten Mossala skola, Skräbbölebaracken och Sunnanbergs skola skulle kunna realiseras i första hand.

Beslut Förslaget godkändes.
Ledamot Merja Fredriksson föreslog att innan beslut tas angående försäljning av Kommunalgården måste utredning göras gällande alternativa framtida användningsmöjligheter, vilket sektionen omfattade.

Stadsstyrelsen 12.10.2020 § 209

Beredare
Föredragande Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

I enlighet med förvaltningsstadgan har tekniska sektionen beslutat att föra förteckningen över stadens bebyggda fastigheter, som inte längre behövs i den egna verksamheten och därför ska säljas, för beslut i stadsstyrelsen.

Förteckningen över byggnader som ska realiseras har uppdaterats efter att vissa

fastigheter har sålts. Under 2020 har Kåldinge skola, daghemmet Peikkorinne och Houtskärs bibliotek sålts och kommunalstugan i Nagu har överlåtits till en lokal förening i samråd med den kyrkliga samfälligheten.

Byggnader realiserar i syfte att frångå ägandet av dem så att kostnaderna därav inte ska belasta stadens egen verksamhet i framtiden. De byggnader som har sålts har funnits i lokalbanken, vilket innebär att den erhållna besparingen är mer begränsad jämfört med lokaler som säljs direkt medan de är i användning.

I en situation där det med tanke på ekonomin är ytterst viktigt att snabbt kunna effektivisera användningen av fastighetsmassan ska de fastigheter som kan säljas snabbt lyftas fram.

Objekten Mossala skola, Skräbbölebaracken och Sunnanbergs skola skulle kunna realiserar i första hand.

Arbetsgruppen för utrymmeseffektivitet och för effektivisering av realiserandet av lokalbankens fastigheter jobbar fram till slutet av år 2020 vilket kan leda till uppdateringar i denna förteckning i början av 2021.

Bilaga **10** Förteckning över stadens bebyggda fastigheter, som inte längre behövs i den egna verksamheten och kan därför säljas

Förslag Stadsstyrelsen beslutar att försäljning av objekten som innefattas av förteckningen över stadens bebyggda fastigheter, som inte längre behövs i den egna verksamheten bereds ett objekt i taget för försäljningsbeslut. Innan beslut tas angående försäljning av Kommunalgården i Korpo måste utredning göras gällande alternativa framtida användningsmöjligheter.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning
