

Eignasjóður Norðurþings.

Frá og með 1. janúar 2010 hefur sveitarfélagið Norðurþing/Eignasjóður ákveðið að leggja fram leigusamning vegna umsýslu með fasteignum sveitarfélagsins.

Félagið er eignarhalds- og rekstrarfélag sem er í eigu Norðurþings og heyrir undir Framkvæmda- og Þjónusturáð Norðurþings. Starfsmaður Eignasjóðs er einn og hefur aðsetur í Stjórnsýsluhúsinu á Húsavík. Hefur hann nána samvinnu við forstöðumenn, húsverði og starfsmenn þjónustuvera.

Tilgangurinn með þessari breytingu er að gera raunkostnað við rekstur húsnæðisins sýnilegan, skýra línur milli Eignasjóðs og stofnanna og aðskilja hann frá öðrum rekstri. Eignasjóður Norðurþings leigir út fasteignir til stofnana og innheimtir leigu, þannig að sá sem notar húsnæðið borgar fyrir afnot af því. Leigugjaldið sem notendur greiða á að standa undir rekstri eignanna og sýna raunkostnað við fjárfestinguna til lengri tíma litið.

Leigugjald er samsett af eftirtöldum liðum:

- Fjármagnskostnaði
- Afskriftum
- Fasteignagjöldum /brunatryggingum
- Viðhaldi húsa og lóða
- Umsýslukostnaði

Markmiðið með breytingum á rekstri fasteigna er m.a. að færa á einn stað umsýslu með nýbyggingum og viðhaldi eignanna. Byggja þannig upp á einum stað þá þekkingu sem nauðsynleg er til að sem bestur árangur náist í gæðum og endingu húsnæðis. Einnig að tryggja að

nýbyggingar og viðhald fái á því verði sem best gerist miðað við þær kröfur sem gerðar eru hverju sinni um sambærileg mannvirki.



Mikil vinna er framundan við viðhald og endurbætur á fasteignum í eigu Norðurþings. Notendur verða að sýna biðlund því ekki verður hægt að leysa alla uppsafnaða þörf fyrir viðhald á sama tíma, þó fyrirkomulagi um rekstur hafi verið breytt. Vinna þarf viðhaldsáætlanir til lengri tíma, forgangsraða framkvæmdum og setja upp framkvæmdaplan miðað við fjárhagsramma. Viðhaldsáætlanir verða unnar í samráði við notendur húsnæðis. Eignasjóður Norðurþings leggur áherslu á gott samstarf og þjónustu við viðskiptavinum sína og hafa að leiðarljósi fagleg vinnubrögð við hönnun, framkvæmd og viðhald húsnæðis.

Helstu flokkar fasteigna sem Eignasjóður Norðurþings hefur umsjón með eru:


- Leikskólar
- Grunnskólar
- Íþróttahús
- Sundlaugar
- Þjónustumiðstöðvar
- Skrifstofuhúsnæði
- Slökkvistöðvar
- Leiguíbúðir
- Aðrar eignir

RÉTTINDI OG SKYLDUR

Sameiginlegt verkefni leigusala og leigutaka er að sjá til þess að húsnæði og lóð sé ávallt snyrtilegt og þannig að til fyrirmyndar sé. Til glöggvunar og þæginda fyrir leigjendur er hér farið yfir hlutverk þ.e. réttindi og skyldur leigutaka og leigusala. Tíundaðir eru helstu þættir í rekstri og viðhaldi húsnæðis sem leigusali sér um og greiðir og hins vegar þá þætti sem leigutaki ber kostnað af sjálfur.

HLUTVERK LEIGUSALA

Skyldur leigusala eru að annast um og kosta: allt stærra viðhald húsnæðis innan húss sem utan samanber nánari lýsingu hér á eftir.

- kæliskáp og uppþvottavél (í stóreldhúsum/ mótuneytum).
 - fastar innréttingar eftir eðli starfseminnar sem settar eru upp í upphafi eða við meiriháttar breytingar húsnæðis.
 - Uppsetning stærri búnaðar s.s. lyftur.
- að halda hinu leigða húsnæði jafnan í leigufæru ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæði að utan sem innan, endurnýja gólfefni eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.
 - viðhald á hita- frárennslis- og neysluvatnslögnum.
 - viðhald á raflögnum.
 - lagnir fyrir símakerfi og tölvulagnir í tenglarennum eða eftir því sem við á.
 - uppsetning brunaviðvörðunarkerfa og tengingu í viðurkennda vaktstöð. Leigusali sér um neyðarlýsingu og að merkja rýmingarleiðir.
 - loftræstikerfi og vélbúnaður sem þeim fylgir.
 - viðhald á snjóbræðslukerfum.
 - uppsetningu á gluggatjaldabrautum og sólskermunargluggatjöldum í nýtt húsnæði eða húsnæði sem hefur verið endurnýjað.
 - fastar innréttingar í mótuneytiseldhús og kennslueldhús svo sem gufuofn, eldavél.
- 
- viðhald bifreiðastæða s.s. merkingar, kantsteina o.fl.
 - uppsetningu á jarðföstum leiktækjum á lóðum skóla og leikskóla.
 - Viðgerðar- og viðhaldsvinnu alla skal leigusali láta vinna fljótt og vel svo að það sé sem minnst röskun fyrir leigjanda. Öll vinna við viðhald á vegum leigusala skal valda sem minnstri truflun á starfsemi í húsinu.
 - Eignasjóður sér um uppbyggingu, lóða, leiksvæða og viðhald þeirra.

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 um, bera ábyrgð á og kosta:

- lagfæringu á tjóni sem verða kann á húsnæðinu eða fylgifé þess af völdum leigjanda eða annarra sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það.
- viðhald allra lausra innréttinga og búnað vegna starfsemi sinnar. Eignasjóður endurnýjar við meiriháttar breytingar.
- viðhald á öllum sérbúnaði sem fylgir starfseminni, lyftum, öryggiskerfum o.fl.
- uppsetningu á símsstöð og öllum búnaði og tækjum sem til þarf. Allt viðhald á bjöllumkerfum skóla.
- notkun rafmagns, vatns, og hitunar á hinu leigða.
- rekstur á snjóbræðslukerfi.
- hvers konar búnað til fjarskipta- og móttökubúnað sem starfsemin krefst.
- hljóðkerfi fyrir starfsemina.
- öll sérlysing.
- þjófavarnarkerfi og tenging við vaktstöð. Það sama gildir fyrir eftirlitsmyndavélar. Ekki er gerð krafa um ofantalinn búnað frá Eignasjóði.
- hreinsun og endurnýjun á gluggatjöldum í húsnæðið. Samráð skal haft við leigusala þegar / ef gluggatjöld eru endurnýjuð.
- allar merkingar á rýmum innan dyra.

- húsvörslu.
- endurnýjun hvers konar ljósgjafa svo sem flúrpípa og pera.



- ræstingu, gluggaþvott inni og úti og hreingermingu á húsnæðinu og lóð eftir því sem viðeigandi er fyrir starfsemina, nema um annað sé samið sérstaklega. Leigutaki ber ábyrgð á ræstingu og þar með talið að hreinsiefni sem notuð eru, skaði hvorki yfirborðsefni né umhverfi.
- hreinsun og þvott á bifreiðastæðum.
- sorphirðu, sé þess krafist, og hreinsun á rusli á lóð.
- snjómokstur bílastæða, gangstétta, við innganga og á tröppum.
- annast um smávægilegt viðhald, svo sem viðhaldi á læsingum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu. Mála einstaka herbergi.
- Leigutaki sér um viðhald á lýsingu á bílastæðum og lóðum.

Leigutaki þarf að taka tillit til umgangs leigusala eða manna á hans vegum vegna viðgerða- og viðhaldsvinnu og þess ónæðis sem því fylgir.

VIÐHALD

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

Með fyrirséðu viðhaldi er átt við viðhald sem unnið er samkvæmt viðhaldsáætlun, sem er það viðhald sem þarf að framkvæma með tiltölulega jöfnu millibili. Slíkar aðgerðir má tímasetja og skipuleggja hvernig verður unnið að með löngum fyrirvara og áætla hvað þær kosta fyrirfram. Mikilvægt er að skipulega sé unnið að fyrirséðu viðhaldi til þess að tryggja endingu, útlit og ástand fasteignanna sé ætíð til sóma og umgengni notandans verði sem best. Ætla má að stærsti hluti alls viðhalds falli undir þennan flokk eða um 80%-85%.

Ófyrirséð viðhald eru þeir viðhaldspættir sem erfitt er að sjá fyrir og ekki hægt að taka með inn í kostnaðaráætlunir. Ætla má að kostnaður við ófyrirséð viðhald hækki ört með aldri húsnanna.

Meiriháttar endurbætur húsnæðis geta verið vegna nýrrar eða breyttrar starfsemi í þegar nýttu húsnæði. Breytingar vegna nýrrar tækni varðandi rekstur í húsnæðinu eða stærra inngríp í t.d. lagnakerfi eða burðarvirki húsa.

ÞJÓNUSTUVER VIÐHALDS

Starfsmenn Þjónustuvers eru þjónustufulltrúar sem sjá um viðhaldsmál og samskipti við notendur og eru helstu hlutverk þeirra:

- að hafa umsjón með húseignunum, með reglubundinni yfirferð og skrá niður ástand þeirra og viðhaldsþörf.
- sinna útköllum frá leigjendum, vera fyrsta hjálp.
- framkvæma nauðsynlegar aðgerðir vegna útkalla.
- að vinna að fyrirbyggjandi viðhaldi
- vinna að úttektum.

- eftirlit með viðhaldsverkefnum
- önnur verkefni sem verkefnisstjóri viðhalds ákveður.

Gert er ráð fyrir að áætlun um viðhaldskostnað verði gerð einu sinni á ári. Haft er samráð við notendur og þeir skila inn óskalistum sem síðan eru yfirfarnir. Viðhaldsáætlun sett upp og kostnaður áætlaður. Eignasjóður Norðurlþings ákveður forgangsröðun framkvæmda og fer yfir með notendum. Kostnaður er síðan yfirfarinn og stemmdur af við fjárhagsramma ársins.



STARFSMAÐUR EIGNASJÓÐS NORÐURLÞINGS:

Sveinn Hreinsson.