

PROCES FOR SALG AF KOMMUNALE EJENDOMME



Hvad indeholder proces-beskrivelsen?

Slide 1

Indholdsoversigt og beskrivelse af roller og ansvar

Slide 2

Processen kort fortalt - en generel beskrivelse af processen

Slide 3

Processen kort fortalt – en beskrivelse af den økonomiske proces

Slide 4

Uddybning af ansvar og henvisning til værktøjer (vejledninger, tjeklister mv.)

Roller og ansvar - de vigtigste nedslag i det fælles samarbejde

Økonomiudvalget

Har ansvar for koordinering og administration af kommunens samlede bygningsmasse jf. styrelsesvedtægten §11 stk. 5

Byrådet

Har ansvar for udgifts- og indtægtsbevillinger

Kommunale Ejendomme KE er ejendoms-ejer og har ansvar for, at afklaring i fase 1 koordineres og for stjernehøring i fase 2. KE samarbejder med stort set alle afdelinger i Teknik, Erhverv og IT, da de leverer afgørende bidrag til afklaring af ejendomsforhold og bidrager til stjernehøringen

Fagområder

Brugerne af en ejendom har ansvar for at bringe KE ind tidligt i processen og bidrage aktivt til afklaring af ejendomsforhold med proces-facilitering ved Kommunale Ejendomme (fase 1 og 2) forundersøgelse). Fagudvalg kan tage stilling til genanvendelse af bygninger og bringer indstilling til ØU ved ønske om genanvendelse eller salg.

By og Landskab

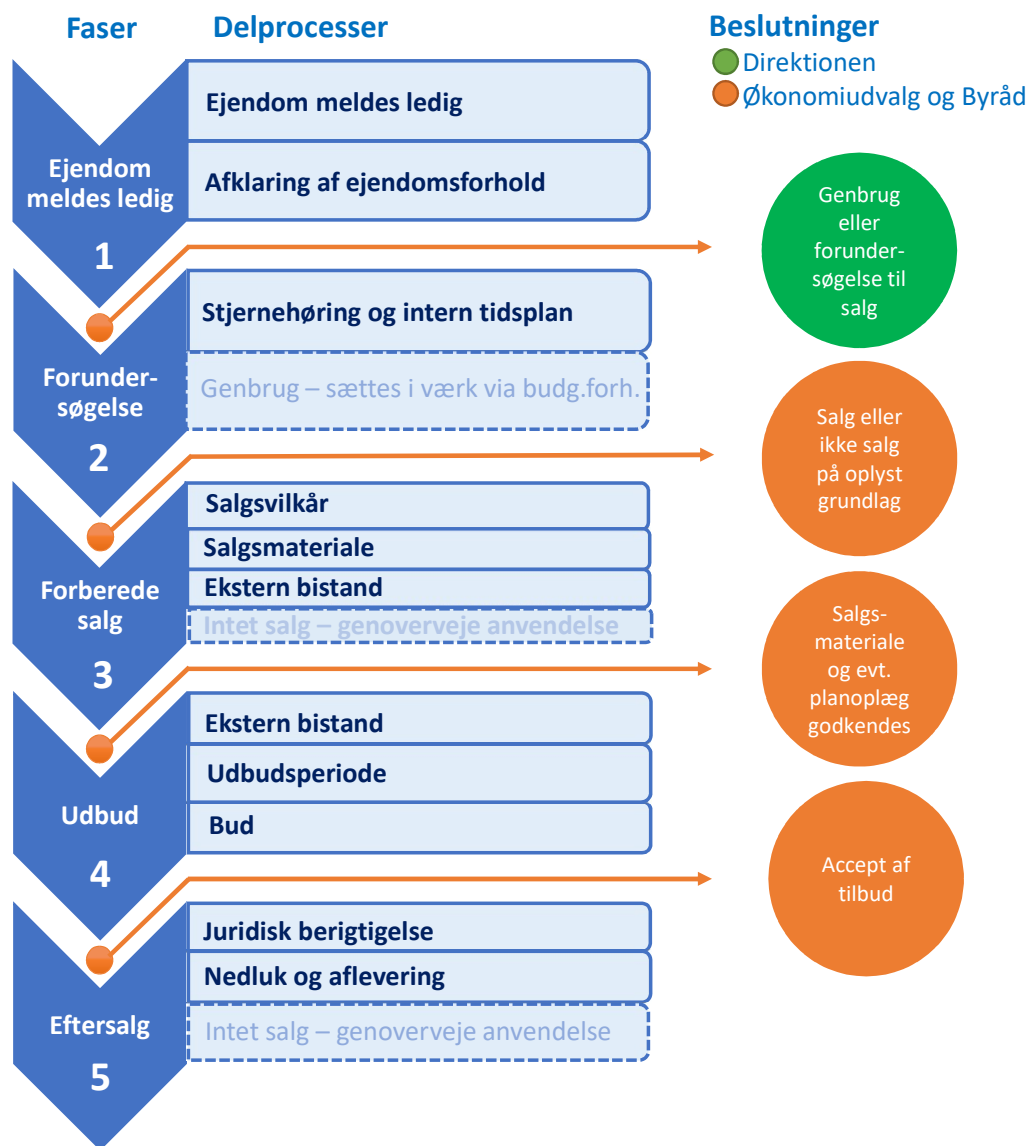
Jurister i By og landskab har ansvar for fase 3 og 4; forberede salg og udbud. Jurister varetager forberedelse af salg samt udbud, dog sideløbende med at afdelinger foretager undersøgelser som led i salgsarbejdet.

Økonomiafdelingen

Har ansvar for at belyse de økonomiske konsekvenser ved genbrug eller salg (hvad koster det at gøre bygning klar til alternativ anvendelse, at gøre klar til salg eller omkostninger, hvis salg ikke kan realiseres)



PROCES FOR SALG AF KOMMUNALE EJENDOMME



Processen – kort fortalt

Når en ejendom bliver overflødig, skal det via fagområder og fagudvalg afklares, om den kan anvendes til at dække andre behov i eget og/eller andre fagområder, eller om der skal arbejdes videre med at undersøge et salg. Fagområderne inddrager Kommunale Ejendomme, der er bygningsejer og varetager en helhedsorienteret afklaring. Hvis ejendommen kan anvendes til at dække andre behov, skal det afdækkes, hvad der skal til, for at det bliver muligt (renovation, om- og tilbygning, byplan, bindinger etc.). Fagudvalgene tager stilling til vurdering af alternativ brug, mens direktionen træffer beslutning om genbrug eller om der skal ske forundersøgelse af muligt salg.

Hvis direktionen har besluttet genbrug, sættes dette i værk via budgetforhandlingerne. Hvis direktionen beslutter forundersøgelse, iværksættes denne, herunder en stjernehøring, der går et spadestik dybere i afklaringen af ejendomsforhold. KE koordinerer forundersøgelsen, men er afhængig af input fra mange afdelinger både indenfor Teknik, Erhverv og IT, men også økonomi, jura og fagområderne. Der udarbejdes en tidsplan for, hvornår alle forhold er belyst og en ejendom vil kunne sættes til salg. Tidsplanen inkluderer deadlines, ansvarlige og en lang række aspekter som skal belyses. Når forundersøgelsen er gennemført træffer ØU beslutning om, hvorvidt ejendommen skal sættes til salg.

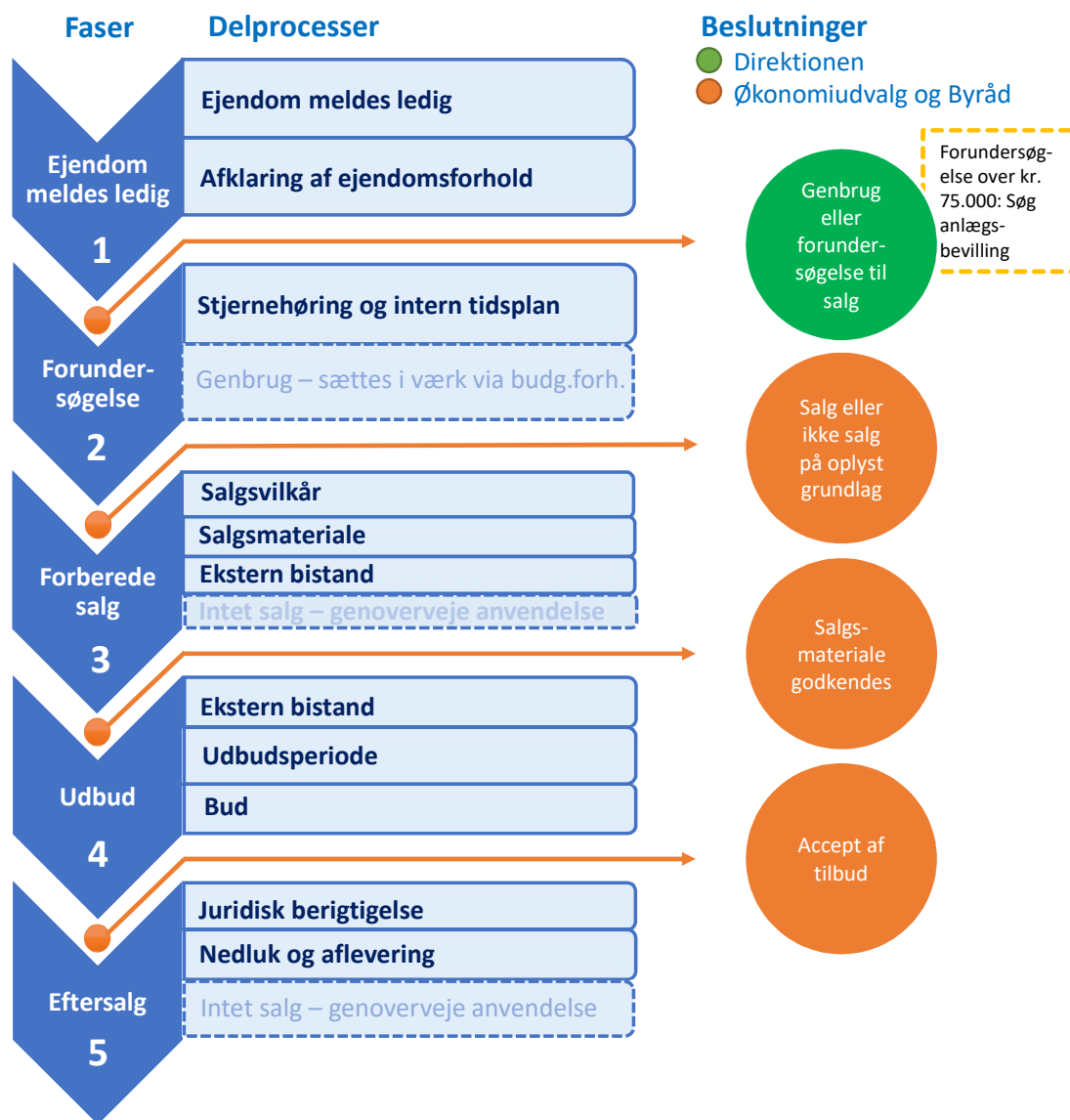
Hvis ejendommen ikke skal sælges, genovervejes anvendelsen og de økonomiske konsekvenser. Skal ejendommen sælges, skal dette forberedes med bestemmelse af salgsvilkår, opstilling af salgsmateriale og indhentning af ekstern bistand, eksempelvis ejendomsmægler. By og Landskab har ansvar for denne del af processen. Sideløbende ydes bidrag fra andre afdelinger. PMU skal godkende et evt. planoplæg. ØU skal godkende salgsmaterialet.

Når salgsmaterialet er godkendt, sendes ejendommen i udbud i en defineret periode. En ejendom bliver først synlig som salgsmateriale på hjemmesiden, når ejendommen sættes til salg. Der kan således gå kortere eller længere tid, fra der træffes beslutning om at sætte en bygning til salg, til den bliver sat til salg. I udbudsperioden finder der en lang række afklaringer sted i forbindelse med, at interesserede køber skal afgive købstilbud. Når perioden er udløbet, gennemgås og vurderes indkomne tilbud. ØU træffer beslutning om, hvilket købstilbud der skal accepteres og dermed hvem ejendommen skal sælges til.

Når ejendommen er solgt afsluttes processen med berigtigelse af skødet, nedlukning og aflevering (blandt andet refusionsopgørelser, deponering af købesum, nøgleoverdragelse mv.).

Hvis der ikke er kommet bud eller anvendelige bud, hvorved et salg ikke kan realiseres, skal anvendelsen genovervejes.

PROCES FOR SALG AF KOMMUNALE EJENDOMME - ØKONOMI



Processen – kort fortalt

1) Det er vigtigt at de økonomiske forhold belyses tidligt og løbende, således at beslutninger træffes på et oplyst grundlag og de økonomiske forhold håndteres bevillingsmæssigt korrekt. Hvis der er truffet beslutning om at igangsætte en forundersøgelse, skal der oprettes en sag, samt foretages et estimat over nødvendige udgifter til en eventuel forundersøgelse.

→ Hvis forundersøgelsen vurderes at overstige kr. 75.000, vil der som hovedregel skulle ansøges om en bevilling hertil – hvorvidt disse afholdes som drift eller anlæg må vurderes fra sag til sag.

→ Forundersøgelser, som vurderes at koste under kr. 75.000, betragtes som småsager, og vil i første omgang blive mellemfinansieret via konsulentkontoen (drift):

• 001 Konsulentmidler - salgssager XG-0000001112-00012

I 80% af alle tilfælde udgør udgifterne til en forundersøgelse under kr. 75.000.

• Hvis en frigjort ejendom vurderes at ligge tom i en længere periode, vil der skulle oprettes en driftskonto til denne under KE, og hvis der ikke kan anvendes budgetmidler til den nødvendige minimumsdrift indtil ejendommen er solgt, skal der ansøges om en nødvendig driftsbevilling.

• Økonomi sikrer i disse tilfælde, at der oprettes de nødvendige PSP elementer, som KE leverer budgettal til. I den forbindelse inddrages betalingsteamet mhp. på at sikre korrekt kontering. Herunder skal der sikres korrekt kontering af ex. energiregninger, som almindeligvis ikke varemottages men betales automatisk. Idet der er tale om en kortvarig kontering af en minimumsdrift, indtil bygningen endeligt sælges, er det besluttet at der i disse tilfælde kun oprettes en simpel kontoplan, som bevirker at energi m.v. ikke afholdes via de normale kapitalmidler.

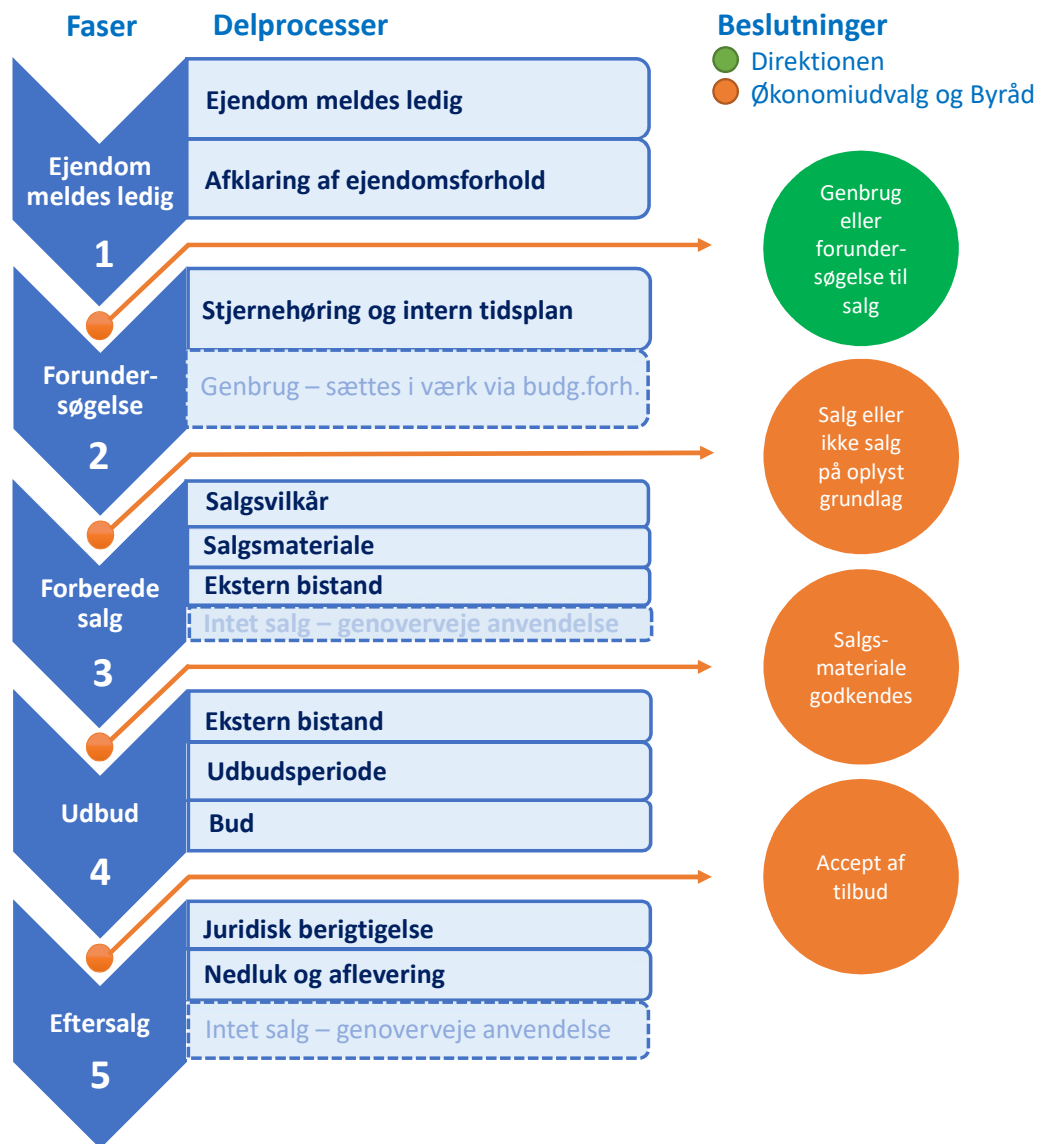
2) Hvis en forundersøgelse resulterer i at der udarbejdes et egentlig salgsoplæg til politisk stillingtagen, skal sag/indstilling belyse den samlede økonomi forbundet med salget – Salgsindtægt, udgifter til landmåler, ejendomsmægler mv, samt eventuelle udgifter til forundersøgelser, som i første omgang er mellemfinansieret via konsulentkontoen. Formålet hermed er, at der efter gennemførelsen af salget, vil skulle ske en omkontering fra konsulentkontoen, svarende til de afholdte udgifter til forundersøgelser, til den nye anlægsbevilling, som dermed indeholder samtlige udgifter forbundet med det konkrete salg.

3) I den efterfølgende indstilling om godkendelse af salgsmateriale, udregnes indtægt som forventet salgspris fratrukket driftsudgifter frem til overtagelse samt udgifter til forundersøgelse og forberedelse til salg. Økonomien konteres på anlægsrammen eller rammekontoen (konsulentkontoen).

4) I indstilling om godkendelse af tilbud, udregnes indtægt som faktisk bud fratrukket forudgående udgifter til forundersøgelse og forberedende salg.

5) Det skal bemærkes at den økonomiske politisk bevirker, at der først kan ansøges om en anlægsbevilling til en eventuel salgsindtægt, når der foreligger en bindende salgsaftale. Når salget realiseres, bogføres salgsindtægten på anlægsbevillingen. Hvis der tidligere er ansøgt og bevilget en særskilt udgiftsbevilling til forundersøgelse, idet udgifterne eventuelt har oversteget 75.000, vil bevillingen til at modtage salgsindtægten ske til samme anlægsprojekt. Når en ejendom er solgt, sikrer Kommunale ejendomme at der rundsendes en formular til alle berørte afdelingen, så det sikres at bygningen afvikles korrekt – Bredbånd, forsikring, aflæsning af forbrugsmålere, tilretning af budgetter m.v. (henvis til formular)

PROCES FOR SALG AF KOMMUNALE EJENDOMME



Ansvar

Indstiller: Centerchef for Ejendomme og IT
 Udarbejder: Kommunale Ejendomme
 Godkender: Som indstiller (sagsfremstilling)
 Medvirker: Plan, Vej, de respektive fagområder og ejendomsadministrationen
 Ansvarlig: Kommunale Ejendomme

Indstiller: Centerchef for Ejendomme og IT
 Udarbejder: Kommunale Ejendomme
 Godkender: Som indstiller (sagsfremstilling)
 Medvirker: De respektive fagområder, Økonomi, Vej & Park
 Ansvarlig: Kommunale Ejendomme

Indstiller: Centerchef for By og Landskab
 Udarbejder: By og Landskab, Juridisk konsulent
 Godkender: Som indstiller (sagsfremstilling)
 Medvirker: Kommunale Ejendomme
 Orienteres: Medvirkende fase 1 og 2
 Ansvarlig: By og Landskab

Indstiller: Centerchef for By og Landskab
 Udarbejder: By og Landskab, Juridisk Konsulent
 Godkender: Som indstiller (sagsfremstilling)
 Medvirker: Kommunale Ejendomme (adm. + fremvisning)
 Orienteres: Kommunale Ejendomme, Vej & Park
 Ansvarlig: By og Landskab

Udfører: By og Landskab, Kommunale Ejendomme
 Orienteres: Økonomaifdelingen
 Ansvarlig: Kommunale Ejendomme

Værktøjer – link

[Uddybning fase 1](#) (kladde – under udarbejdelse)

[Stjernehøring](#)
[Prioriteter vedtaget i ØU](#)

Salgsmateriale tager udgangspunkt i afklaring og stjernehøring + tidsplan

Opdatering på hjemmesiden

[Procedure ved salg af ejendom](#)