



Skagafjörður

## EIGNASJÓÐUR SKAGAFJARÐAR

Eignasjóður Skagafjarðar leigir út fasteignir til stofnana og einstaklinga þar sem innheimt er leiga, 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 sveitarfélagsins. 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 Skagafjarðar leggur áherslu á gott samstarf og þjónustu við viðskiptavinum sína og að hafa að leiðarljósi fagleg vinnubrögð við hönnun, framkvæmd og viðhald húsnæðis.

Helstu flokkar fasteigna sem Eignasjóður Skagafjarðar hefur umsjón með eru;

- Leikskólar
- Grunnskólar
- Íþróttahús
- Sundlaugar
- Menningar og listahús
- Dvalarheimili
- Sambýli
- Þjónustumiðstöðvar
- Skrifstofuhúsnæði
- Slökkvistöð
- 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 viðhald húsnæðis innan húss sem utan samanber nánari lýsingu hér á eftir.

- að halda hinu leigða húsnæði jafnan í leigufæru ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæði utan húss sem innan, endurnýja gólfefni eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.
- viðhald á hita- frárennslis- og neysluvatnslögnum.
- viðhald á raflögnum og lýsingu.
- 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. Kosta reglulegt eftirlit og viðhald á kerfi.
- viðhald á snjóbræðslukerfum.
- uppsetningu á gluggatjaldabrautum og sólskermunargluggatjöldum á suður og vestur hlið bygginga, í nýtt húsnæði eða húsnæði sem hefur verið endurnýjað.
- viðhald og uppsetningu á bjöllukerfi í skólum.
- fastar innréttingar í mötuneytiseldhús og kennslueldhús svo sem gufuofn og eldavél.
- kæliskáp og uppvottavél (í stórelldhúsum/ mötuneytum).
- fastar innréttingar eftir eðli starfseminnar.
- viðhald lyftu og árlegar prófanir.
- merkingar utanhúss.
- viðhald lóðar og bifreiðastæða.
- slátt og viðhald gróðurs á lóð.
- Skipta um sand í sandkössum á lóðum skóla og leikskóla.
- uppsetningu á jarðföstum leiktækjum á lóðum skóla og leikskóla og viðhalda þeim.
- 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.

## **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.
- allar lausar innréttingar og búnaður vegna starfsemi sinnar.
- Allan sérbúnað sem fylgir starfsemiinni.
- uppsetningu á símsstöð og öllum búnað og tækjum sem til þarf.
- 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.
- 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 hreingerningu 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 viðhald á læsingum, hurðarhúnum, gluggakrækjum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu.

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 kostar 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 kostnaðaráætlanir. Ætla má að kostnaður við ófyrirséð viðhald hækki ört með aldri húsnæða.

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 Tæknisviðs, sviðsstjóri og þjónustufulltrúar sem sjá m.a. 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 viðhaldspörf.
- sinna útköllum frá leigjendum, vera fyrsta hjálp

- framkvæma nauðsynlegar aðgerðir vegna útkalla
- að vinna að fyrirbyggjandi viðhaldi
- vinna að úttektum
- eftirlit með viðhaldsverkefnum

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 Skagafjarðar í samvinnu við Tæknisvið Skagafjarðar ákveða forgangsröðun framkvæmda og fara yfir með notendum. Kostnaður er síðan yfirfarinn og stemmdur af við fjárhagsramma ársins.

### ***STARFS MENN EIGNASJÓÐS SKAGAFJARÐAR***

Guðmundur Þór Guðmundsson,  
byggingarfræðingur Eignasjóði

Jón Örn Berndsen, verkfræðingur  
sviðsstjóri Tæknisviðs

Ingvar Páll Ingvarsson,  
tæknifræðingur á Tæknisviði

Eiríkur Pétursson  
húsasmíðameistari Eignasjóði.