

Fastighetspolicy Umeå kommunkoncern

Beslutad av
Kommunfullmäktige

Gäller för
Nämnder och bolag

Diarienummer
KS-2023/00666

Beslut/reviderat
18 dec 2023 § 253

Dokumenttyp
Policy

Giltighetstid
Tills vidare

Ansvarig nämnd
Kommunstyrelse

Ansvarig förvaltning
Stadsledningskontoret

Fastighetspolicy Umeå Kommunkoncern

Syfte

Syftet med den här policyn är att tydliggöra principer för roll- och ansvarsfördelning samt övergripande principer och förhållningsätt för Umeå kommuns ägande och förvaltning av fastigheter.

Fastighetspolicyn ska bidra till att skapa förutsättningar för en väl sammanhållen kommunal organisation och optimalt nyttjande av de fastigheter kommunen förfogar över idag och i framtiden.

Omfattning

Policyn omfattar Umeå kommunkoncern. Den kommunala koncernen består av kommunfullmäktige, kommunstyrelse, kommunens nämnder samt kommunägda bolag.

I delägda bolag och andra associationsformer verkar kommunen för att policyn ska tillämpas i tillämpliga delar. Vad som är tillämpliga delar ska avgöras utifrån ägarförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt.

Avgränsningar och förtydliganden

Policyn omfattar inte de specialfastigheter som finns i kommunens bolag som till exempel avloppsreningsverk, fjärrvärmeanläggningar, hamn- och spåranläggningar. För dessa specialfastigheter finns behov av förvaltningsorganisation inom respektive bolag vilket gör att även dessa bolags andra verksamhetslokaler, till exempel kontor, inte ingår. Detta innebär att Umeå Energis, Umevas, Umeå Hamns samt Dåva DAC:s fastigheter inte omfattas av denna policy. Av samma orsak ingår inte heller Vagnverkstadens byggnad på ofri grund. Umeå folkets hus omfattas ej heller av denna policy.

Specialfastigheter i kommunal regi omfattas av policyn.

Principer för ägande och förvaltning

Ändamålsenliga lokaler är en viktig förutsättning för verksamheterna inom kommunkoncernen och svarar oftast mot ett långsiktigt behov. För att säkerställa god styrning samt ett effektivt ägande och förvaltning av kommunkoncernens fastigheter, nuvarande samt framtida samt att kommunkoncernens verksamheter ska kunna utvecklas och förändras över tid, ska nedanstående huvudprinciper tillämpas:

Sammanhållet ägande och sammanhållen förvaltning

Huvudprincipen är att kommunstyrelsen ska äga de fastigheter som nyttjas av de kommunala nämnderna och kommersiella fastigheter ska ägas av de kommunala bolagen och drivas på affärsmässiga grunder.

För effektiv förvaltning ska fastighetsbeståndet hållas ihop inom koncernen. De två huvudsakliga organisationer som ansvarar för detta är tekniska nämnden respektive AB Bostaden.

Eget ägande

Eget ägande inom kommunkoncernen ska alltid prioriteras för att skapa långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar samt att ha rådighet över lokalerna, vilket skapar ett större handlingsutrymme över tid. Rådigheten över strategiskt viktiga lägen ska också beaktas. Externa förhyrningar kan vara aktuella för kortsiktiga behov och/eller när egna lösningar inte är lämpliga. Kommunen ska även äga de fastigheter som har stor betydelse för viktiga offentliga platser t ex Rådhuset.

Lokalförsörjning till kommunal verksamhet

Umeå kommun ska tillhandahålla lokaler för kommunens egna verksamheter. Kommunen kan även tillhandahålla lokaler som har stark anknytning till den kommunala verksamheten och bedöms strategiskt viktiga.

Inom Umeå kommun är det tekniska nämnden som ansvarar för att tillhandahålla och förvalta lokaler.

Hållbarhet

Umeå kommun har definierat fyra dimensioner av hållbar utveckling; den sociala, ekologiska, kulturella och ekonomiska. Dessa dimensioner är ömsesidigt stödjande och ska balanseras och beaktas i kommunkoncernens fastighetsförvaltning och ägande.

Lokalförsörjningen ska optimeras med ett effektivt lokalanvändande som skapar förutsättningar för en kostnadseffektiv lokalförsörjning.

Umeå kommun och de kommunala bolagen ska ständigt verka för minskad miljöbelastning och vid nyproduktion och renovering genomföra detta med hänsyn till miljö och klimatpåverkan samt bedriva ett kontinuerligt arbete med energieffektivisering.

Fastigheter med särskilt viktiga kulturmiljövärden ska säkras på ett ändamålsenligt sätt.

Rollfördelning inom Umeå kommunföretag (UKF) gällande fastigheter

Inom bolagskoncernen finns det både kommersiella fastigheter och specialfastigheter (se avsnittet avgränsningar).

Specialfastigheter anpassade för respektive bolags verksamhet ska ägas av respektive bolag, förvaltning kan dock ske av annan part.

Bolag ska endast äga kommersiella fastigheter om det ingår i bolagets grunduppdrag enligt bolagsordning/ägardirektiv och ska drivas på affärsmässiga grunder.