



Riktlinjer

Investeringsprocess för lokaler i Munkedals kommun

Dokumentbeskrivning

Typ	Beskrivning
Dokumenttyp:	Riktlinje
Antaget av:	Kommunstyrelsen
Antagningsdatum:	2022-10-10 §168
Diarienummer:	KS2022-225
Gäller till och med:	Tills vidare
Dokumentansvarig:	Ekonomichef
Revisionshistorik:	Investeringsprocess för lokaler i Munkedals kommun är en revidering av riktlinjerna antagen av Kommunstyrelsen 2010-10-12 §150.

Investeringsprocess för lokaler i Munkedals kommun

Bakgrund

Hög investeringsvolym

Munkedals kommun står inför en framtid/period med behov av höga investeringar. Äldre investeringar behöver ersättas samtidigt som demografi och omvärldsfaktorer ställer krav på nyinvesteringar. En hög investeringsvolym innebär påfrestningar på den kommunala ekonomin i form av ökade kostnader för räntor och driftskostnader samt utgifter för amortering. En omfattande investeringsvolym ställer även stora krav på besluts- och genomförande processen för att inte kommunen ska utsättas för onödiga ekonomiska risker. Investeringsprocessen ska stödja ett rationellt beslutsfattande med grund i god ekonomisk hushållning.

Genomförandegrad

Med genomförandegrad avses hur stor andel av beslutade investeringar som genomförts. En låg genomförandegraden kan bero på flera faktorer, både brister i interna processer och dels på externa faktorer som kan vara svåra för kommunen att påverka. En låg genomförandegrad kan medföra verksamhetsmässiga problem när investeringar förskjuts tidsmässigt men pekar även på problem i styrningen.

Genomförandegraden av kommunala investeringar i Munkedals kommun visar att ambitionen i investeringsplanen är högre än vad organisationen för genomförandet av investeringarna klarar av.

Lokalförsörjningsstrategi

Munkedals kommuns strategi för lokalförsörjning utgår från att kommunens lokaler ska svara upp mot behoven som finns i den kommunala verksamheten.

Den övergripande ambitionen ska vara att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till så låg kostnad som möjligt. Detta ska åstadkommas genom att inte ha överytor, samutnyttja lokaler samt avyttra lokaler som inte behövs för kommunens fortsatta verksamhet. Kommunens verksamhet ska bedrivas i lokaler som fyller kraven på god inomhusmiljö samt är energieffektiva och följer kommunens miljöambitioner.

Behovet av lokaler ska i första hand tillgodoseas inom det kommunägda fastighetsbeståndet. I andra hand kan lokaler hyras av externa fastighetsägare. Lokaler får inte hyras externt om egna lokaler finns lediga

och kan anpassas för verksamheten. Vid avveckling av lokaler gäller motsvarande prioritering det vill säga i sista hand ska verksamheten lämna lokaler ägda av kommunen.

Planering och framförhållning

För att få en god framförhållning och därmed kunna möta behoven från framför allt Valfördsnämnden, Barn- och utbildningsnämnden samt Kultur och fritidsnämnden ska arbetet med kontinuerliga behovsanalyser ske löpande och i såväl ett kortsiktigt perspektiv för det nästkommande verksamhetsåret som ett långsiktigt perspektiv för fem år.

Det utgör därmed det centrala navet för administration av fastigheterna i det kommunala beståndet. Fastighetsplanen ska årligen uppdateras med avseende på:

- Periodiskt underhåll kommande 5-årsperiod
- Investeringsbehov kommande 5-årsperiod

Ansvarig för lokalförsörjningen är samhällsbyggnadsnämnden. Alla interna och externa hyreskontrakt avseende lokaler handläggs av samhällsbyggnadsnämnden. Tecknande av nya och förlängning av gällande externa hyresavtal samt uppsägning av externa kontrakt beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden

Arbetsgrupp för investeringar i lokaler

Inför varje större investering i lokaler skall en arbetsgrupp bildas. Syftet är att underlätta styrning av stora projekt.

Arbetsgruppen skall bestå av tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen, kommunstyrelseförvaltningen och ansvarig verksamhetsförvaltning där samhällsbyggnadsförvaltningschefen är samordnare. Arbetsgruppen ansvarar för framtagande av underlag till styrgruppen.

Samordnaren för arbetsgruppen har ansvaret för att i tillräcklig omfattning informera och föra dialog med berörda nämnder och kommunstyrelsen.

Obligatoriska förstudier för större projekt

I nuläget saknas tillräckligt detaljerad kravspecifikation som gör det möjligt att säkra investeringskalkyler och behov. Bristfälliga beslutsunderlag försvårar prioriteringar och skapar en ekonomisk osäkerhet, vilket leder till att planerade investeringsprojekt förskjuts i tid. Det finns ett behov av bättre underlag inför investeringsbeslut och det kan ske genom krav på förstudier.

Innan äskande om medel för investeringsbudget kan ske skall en förstudie tas fram för investeringsprojekt som överstiger 15 mnkr.

Förstudien skall innehålla följande punkter:

- Tidsplan

- Kravspecifikation
- Investeringsutgift
- Verksamhetsvolym
- Driftskostnadskonsekvenser

Förstudien skall beredas av den utsedda arbetsgruppen och godkännas av beställande nämnd och kommunstyrelsen innan medel äskas i investeringsbudgeten. Kostnaden för förstudier finansieras av beställande nämnd, antingen inom befintlig budget eller äskande.

För investeringar överstigande 15 mnkr skall även en kalkyl tas fram som en del av förstudien, där det förutom själva investeringsutgiften även skall framgå eventuella tillkommande driftskostnader. En avstämning mot andra jämförbara projekt skall även beaktas. Samtliga kostnadsberäkningar sker utifrån aktuell marknadssituation och prisbild. Syftet är att få en så korrekt bild av kostnadsbilden och undvika större korrigeringar sent i investeringsprocessen.

Rapportering/Uppföljning

För investeringsverksamheten skall rapportering ske i samband med uppföljningen som görs per februari, april, augusti och oktober månad. Rapporteringen skall delges kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och berörd verksamhetsnämnd. Kommunfullmäktige får information i delårsrapporterna för april samt augusti. Även slutredovisning av större investeringsprojekt sker till kommunfullmäktige. Alla investeringsprojekt över 1 mnkr slutredovisas till kommunfullmäktige.

Organisation

I investeringsprocessen gäller följande ansvarsfördelning:

Kommunfullmäktige

- Beslutar om investeringsbudget och investeringsplan
- Beslutar om lokalförsörjningsplan/strategi

Kommunstyrelsen

- Bereder investeringsärenden till kommunfullmäktige
- Godkänner förstudier avseende investeringsprojekt
- Tar fram förslag och underlag för investeringar för de verksamhetsområden som kommunstyrelsen ansvarar för

Samhällsbyggnadsnämnden

- Samordningsansvar för samtliga lokalfrågor
- Genomförandeansvar för alla investeringar i lokaler och anläggningar som kommunen ansvarar för
- Tar fram förslag till lokalförsörjningsplan
- Beslutar om underhållsplaner
- Tar fram förslag och underlag för investeringar för de verksamhetsområden samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för.

Övriga nämnder

- Tar fram förslag och underlag för investeringar för de verksamhetsområden respektive nämnd ansvarar för
- Ansvarar för behovsanalyser för investeringar inom nämndens områden
- Beslutar att förstudie startas
- Föreslår beslut utifrån förstudie

Projektprocess för större investeringar i lokaler.

Behov av lokaler initieras till Strategiska lokalstyrgruppen (lokalstyrgrupp) av förvaltningschef.

Lokalstyrgruppen utreder alternativa lösningar på behovet.

- Lösning genom omflyttning
- Lösning genom inhyrning av extern lokal
- Lösning genom ombyggnad av befintlig lokal
- Lösning genom nyinvestering

Om lokalstyrgruppen kommer fram till att behovet kräver en investering på minst 15 mnkr ska aktuell verksamhetsnämnd besluta om att starta en förstudie.

Förstudien bereds sedan av utsedd arbetsgrupp. Samordnaren för arbetsgruppen har ansvaret att informera berörda nämnder samt kommunstyrelse om det fortlöpande arbetet.

När förstudien är klar ska den godkännas av beställande verksamhetsnämnd och därefter av kommunstyrelsen.

När förstudien godkänts läggs investeringen in i kommunens investeringsplan och anslag beslutas av KF i nästkommande budgetbeslut.

Samhällsbyggnadsnämnden genomför och slutredovisar investeringsprojektet.