

Borgarráð

Starfshópar - áframhaldandi úrvinnsla ábendinga innri endurskoðunar um stjórnskipulega stöðu og verkefni SEA

Úttekt innri endurskoðunar Reykjavíkurborgar á stjórnskipulegri stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar var lögð fram í borgarráði þann 4. júní 2015. Í skýrslunni komu fram ábendingar og athugasemdir sem þörf var á að bregðast við og koma í formlegt umbótaferli. Með erindisbréfi 15. júní 2015 skipaði borgarstjóri starfshóp um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar. Starfshópurinn skilaði minnisblaði til borgarstjóra þann 18. júní 2018, sjá hjálagt, þar sem gerð er grein fyrir stöðu ábendinganna og næstu skref við vinnslu þeirra. Þar er lagt til að stofnaðir verði starfshópar skipaðir fulltrúum umhverfis- og skipulagssviðs, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og fjármálaskrifstofu sem skulu áfram vinna að ákveðnum ábendingum og athugasemdum sem fram komu í úttekt innri endurskoðanda. Hjálögð til kynningar eru drög að erindisbréfum þriggja starfshópa sem skila skulu niðurstöðum sínum til borgarritara þann 1. mars 2019.

Stefán Eiríksson
borgarritari

Hjálagt:

Drög að erindisbréfi - starfshópur um viðhaldsstefnu vegna gatnaframkvæmda.

Drög að erindisbréfi - starfshópur um almenn viðmið um umfang viðhalds eigna.

Drög að erindisbréfi - starfshópur um bókhaldslega meðferð þróunarverkefna.

Minnisblað starfshóps um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 15. júní 2018, ásamt tölvupósti dags. 18. júní 2018.

Bréf til fjármálaskrifstofu - úrvinnsla ábendinga, dags. 24.10.2018.

Bréf til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar - úrvinnsla ábendinga, dags. 24.10.2018.

ERINDISBRÉF

Starfshópur um almenn viðmið um umfang viðhalds eigna

Ábyrgðarmaður:

Stefán Eiríksson, borgarritari

Inngangur:

Í minnisblaði til borgarstjóra dags. 15. júní 2018 frá starfshópi um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar er tilgreind staða og vinnsla við ábendingar frá innri endurskoðun úr skýrslu um stjórnsýslu- og rekstrarúttekt á starfsemi skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar. Í þeirri skýrslu kemur meðal annars fram að í fjárfestingaráætlun fyrir árið 2014 sé gert ráð fyrir 800 m.kr í kostnaðarliðinn „Endurbætur og meiriháttar viðhald“. Það er mat innri endurskoðunar að ekki sé skýrt hvar viðmiðin liggja milli þess að vera meiriháttar viðhald og almennt viðhald eigna. Við yfirferð og skoðun á þessum kostnaðarstað virðist vera að þar séu verkefni sem falla ekki undir að vera meiriháttar viðhald.

Hlutverk og verkefni starfshóps:

Hlutverk starfshópsins er að gera tillögu um almenn viðmið um hvað telst meiriháttar viðhald og hvað telst almennt viðhald eigna. Helstu verkefni starfshópsins eru að yfirfara og endurskoða það sem sett er á kostnaðarliðinn Endurbætur og meiriháttar viðhald og greina hvar viðmiðin liggja milli þess að vera meiriháttar viðhald annars vegar og almennt viðhald eigna hins vegar.

Starfshópin skipa:

Jón Valgeir Björnsson, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar (formaður)

Gísli Hlíðberg Guðmundsson, fjármálaskrifstofu

Ámundi Brynjólfsson, umhverfis- og skipulagssviði

Starfsmaður:

María Níelsdóttir, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.

Til ráðgjafar og samstarfs:

Starfshópurinn leiti ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu.

Starfstímabil:

Starfshópur skili lokaniðurstöðum til ábyrgðarmanns fyrir 1. febrúar 2019

Reykjavík, [Dags.]

Stefán Eiríksson

ERINDISBRÉF

Starfshópur um bókhaldslega meðferð þróunarverkefna

Ábyrgðarmaður:

Stefán Eiríksson, borgarritari.

Inngangur:

Í minnisblaði til borgarstjóra dags. 15. júní 2018 frá starfshópi um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar er tilgreind staða og vinnsla við ábendingar frá innri endurskoðun úr skýrslu um stjórnsýslu- og rekstrarúttekt á starfsemi skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar. Í þeirri skýrslu kemur meðal annars fram að í fjárfestingaráætlun fyrir árið 2014 hafi verið gert ráð fyrir 65 m.kr. í þróunarverkefni. Sum þróunarverkefni leiði ekki til sölu lands eða lóða eða til eignfærðra verðmæta og í þeim tilvikum sé þróunarkostnaður gjaldfærður. Það kemur jafnframt fram að þróunarverkefni séu langtímaverkefni sem ná yfir lengri tíma en eitt ár og gera megi ráð fyrir að hægt sé að eignfæra eftir 3-5 ár. Ekki er til verklagsregla um hvernig fara á með þennan lið bókhaldslega. Á það bæði við um eignfærslur og gjaldfærslur, svo og hvort eða hvenær gjaldfærður kostnaður er færður í eignasjóð eða aðalsjóð.

Hlutverk og verkefni starfshóps:

Hlutverk starfshópsins er að setja fram tillögu að formlegum verklagsreglum um bókhaldslega meðferð þróunarverkefna sem samræmast reikningsskilareglum sveitarfélaga. Á það bæði við um eignfærslur og gjaldfærslur.

Starfshópin skipa:

Gísli Hlíðberg Guðmundsson, fjármálaskrifstofu (formaður)
Guðlaug S. Sigurðardóttir, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar
Ámundi Brynjólfsson, umhverfis- og skipulagssviði

Starfsmaður:

María Níelsdóttir, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.

Til ráðgjafar og samstarfs:

Starfshópurinn leiti ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu.

Starfstímabil:

Starfshópur skili lokaniðurstöðum til ábyrgðarmanns fyrir 1. febrúar 2019

Reykjavík, [Dags.]

Stefán Eiríksson

ERINDISBRÉF

Starfshópur um viðhaldsstefnu vegna gatnaframkvæmda

Ábyrgðarmaður:

Stefán Eiríksson, borgarritari.

Inngangur:

Í minnisblaði til borgarstjóra dags. 15. júní 2018 frá starfshópi um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar er tilgreind staða og vinnsla við ábendingar frá innri endurskoðun úr skýrslu um stjórnsýslu- og rekstrarúttekt á starfsemi skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar. Í þeirri skýrslu kemur fram að ekki sé til viðhaldsstefna vegna gatnaframkvæmda og talin ástæða til að setja fram slíka stefnu.

Hlutverk og verkefni starfshóps:

Hlutverk starfshópsins er að gera viðhaldsstefnu vegna gatnaframkvæmda ásamt því að skoða hvort rétt sé að gera tillögur að breytingum á reikningsskilareglum sveitarfélaga en þær gera ráð fyrir þeim aðferðum sem nú er beitt hjá Reykjavíkurborg vegna fjárfestinga í götum og rekstri þeirra.

Starfshópin skipa:

Ámundi Brynjólfsson, umhverfis- og skipulagssviði (formaður)

Halldóra Káradóttir, fjármálaskrifstofu

Óli Jón Hertervig, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar

Starfsmaður:

María Nielsdóttir, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar

Til ráðgjafar og samstarfs:

Starfshópurinn leiti ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu.

Starfstímabil:

Starfshópur skili áfanganiðurstöðum til ábyrgðarmanns fyrir 1. febrúar 2019

Reykjavík, [Dags.]

Stefán Eiríksson

Minnisblað

Til: Borgarstjóra.

Frá: Starfshópi um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar.

Dags: 15. júní 2018.

Efni: Lokaskýrsla starfshóps um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar

Inngangur: Með erindisbréfi 15. júní 2015 skipaði borgarstjóri starfshóp um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar (SEA) og verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar. SEA tók til starfa 1. september 2012 og var hluti af stærri stjórnkerfisbreytingu sem fól í sér niðurlagningu framkvæmda- og eignasviðs, umhverfis- og samgöngusviðs og skipulags- og byggingasviðs. Eftir breytinguna voru verkefni þessara sviða að stórum hluta færð í umsjón nýs umhverfis- og skipulagssviðs (USK), en SEA var falið að fara með málefni Eignasjóðs, leiða vinnu við fjárfestingaráætlun, vinna að markaðssetningu og þróun lands og framfylgja stefnu borgarinnar í uppbyggingu húsnæðis- og atvinnuþróunarmála.

Úttekt innri endurskoðunar: Árið 2014 ákvað innri endurskoðun Reykjavíkurborgar að gera stjórnsýslu- og rekstrarúttekt á SEA og var úttektarskýrsla í kjölfarið skilað til borgarráðs. Í skýrslunni eru listaðar upp ábendingar og athugasemdir sem setja þyrfti í formlegt umbótaferli. Ákveðið var að skipa starfshóp sem fékk það hlutverk að yfirfara ábendingar innri endurskoðunar og setja þær í formlegt umbótaferli. Í hópinn voru skipuð Ellý Katrín Guðmundsdóttir borgarritari, Hrólfur Jónsson skrifstofustjóri SEA, Ólöf Örvarsdóttir sviðsstjóri USK og Birgir Björn Sigurjónsson fjármálastjóri. Starfsmaður hópsins var María Níelsdóttir á skrifstofu SEA. Stefán Eiríksson borgarritari tók sæti í starfshópnum í upphafi árs 2017.

Vinna starfshópsins: Starfshópurinn vann að verkefninu í samræmi við erindisbréf og greindi nánar þær 30 ábendingar sem gerðar voru í skýrslu innri endurskoðunar, leysti úr fyrirbyggjandi álitaefnum og ábendingum eða kom ábendingum í frekari rýni og úrvinnslu eftir atvikum hverju sinni. Í þessari lokaskýrslu eru allar framangreindar 30 ábendingar listaðar upp, gerð grein fyrir stöðu þeirra, hvernig hefur nánar verið unnið með ábendingar og í þeim tilvikum þar sem vinna er ekki lokið er gerð grein fyrir stöðu mála. Ennfremur eru gerðar tillögur um næstu skref þar sem þörf er á frekari úrvinnslu, greiningu eða vinnu.

Ábendingar og tillögur í skýrslu IE og staða mála: Hér á eftir eru listaðar upp allar ábendingar IE, hvaða einingar hafa unnið að viðbrögðum við umræddum ábendingum, hver staða málsins er og í þeim tilvikum sem vinna er ólokið hvernig verkefnið verður unnið áfram. Af þeim 30 ábendingum sem um ræðir eru 24 ábendingar enn í vinnslu að hluta en 6 hefur verið lokið með viðeigandi úrbótum eða þá með þeim athugasemdum sem hér má sjá. Þó svo að þetta stórum hluta ábendinga sé ekki að fullu lokið þá eru flest þau atriði sem enn eru í vinnslu langt komin og fyrirbyggjandi eru t.a.m. í drögum þær verklagsreglum sem oftast en ekki er kallað eftir. Í þessu minnisblaði er hér á eftir vikið að hverri ábendingu fyrir sig og þeirri vinnu sem er í gangi.

Ábending 1: *Endurskoða þarf framsetningu fjárhagsáætlunar fyrir Eignasjóð og greina betur á milli verkefna Eignasjóðs og Aðalsjóðs þannig að einvörðungu sé miðað við starfsemi Eignasjóðs í bókhaldi og fjárhagsáætlun.*

Unnið af: SEA – FMS

Staða máls: Verkefni í vinnslu.

Regluverk: Í reglugerð nr. 1212/2015 um bókhald, fjárhagsáætlunir og ársreikninga sveitarfélaga er eignasjóður skilgreindur þannig: „Eignasjóður er A-hluta stofnun sem leigir út varanlega rekstrarfjármuni til stofnana og fyrirtækja sveitarfélags samkvæmt óskum þeirra og þörfum. Hann innheimtir leigu (svonefnda innri leigu) í samræmi við raunverulegan kostnað sem viðkomandi fjárfesting ber með sér yfir lengri tíma. Til slíks kostnaðar teljast fjármagnskostnaður vegna viðkomandi rekstrarfjármuna, afskriftir, skattar og tryggingar og viðhaldskostnaður, auk eðlilegrar þóknunar eignasjóðs fyrir umsýslu.“ Í 8. – 12 gr. reglugerðarinnar er nánar fjallað um starfsemi eignasjóðs. Eignasjóður leigir út fasteignir til rekstrareininga Aðalsjóðs, og í einstaka tilvikum til þriðja aðila og er miðað við að leigutekjur frá Aðalsjóði (fagsviðum) standi undir hverri einingu Eignasjóðs. Gert er ráð fyrir að skýr aðskilnaður sé á milli bókhalds, reikningsskila og fjárhagsáætlunar Aðalsjóðs og Eignasjóðs.

Samkvæmt sveitarstjórnarlögum skal Eignasjóður vera sjálfbær sjóður. Af því leiðir að einungis má vista þar sjálfbær verkefni. Skilgreina þarf hvaða verkefni falla undir sjóðinn í samræmi við skilgreiningu um Eignasjóð í reglugerð. Sveitarstjórn getur ákveðið að vista tiltekin verkefni Aðalsjóðs hjá Eignasjóði en þá verður Aðalsjóður að greiða fyrir þau verkefni þannig að Eignasjóður beri ekki kostnað af þeim verkefnum, þ.e. þannig að sú ákvörðun raski ekki sjálfbærni Eignasjóðs.

Eignasjóður fer með rekstur, kaup og sölu eigna borgarinnar, svo sem lönd, lóðir og aðrar fasteignir, samgöngumannvirki og lausafé, sem fellur undir A-hluta í rekstri Reykjavíkurborgar sem og tillögugerð varðandi úthlutun lóða.

Eignasjóður yfirtók á sínum tíma verkefni Skipulagssjóðs en verkefni hans voru m.a. að kaupa og selja eignir af skipulagsástæðum. Þannig hafði Skipulagssjóður með höndum verkefni sem um margt líktust verkefnum Eignasjóðs. Skort hefur á að Eignasjóði hafi verið tryggðar tekjur (innri leiga) af sumum þessara verkefna sem hefur þannig myndað ákveðna ósjálfbærni hjá Eignasjóði, a.m.k. tímabundið. Þá hafa tiltekin verkefni Aðalsjóðs verið vistuð í Eignasjóði án þess að tilsvareandi tekjustreymi hafi komið frá Aðalsjóði. Einnig þetta skapar ákveðna ósjálfbærni hjá Eignasjóði. Á móti þessu hefur komið að innri leiga af fasteignum hefur gert ráð fyrir mun meira viðhaldi í rekstri fasteignanna en raunin hefur verið frá 2008. Það hefur tímabundið skilað miklum afgangi í Eignasjóði þrátt fyrir áður nefnda ósjálfbærni. Æskilegt er að gera gleggri framsetningu á uppgjörum og fjárhagsáætlunum Aðalsjóðs og Eignasjóðs sem myndu draga þetta betur fram en nú er.

Almennt er litið svo á að þau stjórnsýsluverkefni sem sveitarfélagi eru falin að lögum eigi að vera í Aðalsjóði og fjármögnuð af skatttekjum. Hluti af verkefnum Aðalsjóðs eru færð hjá Eignasjóði, m.a. vegna þess að Eignasjóður er með verkbókhald en það er ekki uppsett

hjá Aðalsjóði. Þetta fyrirkomulag á þó ekki að koma í veg fyrir að gjaldfærslur og eignfærslur komi út með réttum hætti í uppgjörum og áætlunum Aðalsjóðs og Eignasjóðs eins og skylt er samkvæmt reglum um reikningsskil sveitarfélaga.

Fjármálaskrifstofa setti í mars sl. á laggirnar starfshóp sem hefur það hlutverk að gera tillögur um endurskoðun á fjárhagslíkani Reykjavíkurborgar sem m.a. felur í sér samræmingu á bókhaldslíkani Aðalsjóðs sem á m.a. eftir að auðvelda að taka upp verkbókhald aðalsjóðsmegin.

Næstu skref: Fjármálaskrifstofa mun ásamt SEA (og USK) hefja undirbúning að nauðsynlegum breytingum á framsetningu fjárhagsáætlunar og ársreiknings fyrir Eignasjóð og greina betur á milli verkefna Eignasjóðs og Aðalsjóðs þannig að einvörðungu sé miðað við starfsemi Eignasjóðs í fjárhagsáætlun og ársreikningi til að tryggja að Reykjavíkurborg fari að settum reglum um reikningsskil sveitarfélaga.

Ábending 2: *Æskilegt er að fram kæmi með skýrara hætti hve mikill kostnaður felst í lykilverkefnum skrifstofunnar svo sem við framkvæmd húsnæðisstefnu, umsýslu eigna, lóðaumsýslu, atvinnuþróun eða annað sem fellur undir verksvið skrifstofunnar. Þá ætti að gera kostnaðarhlutdeild í LUKR sýnilegan.*

Unnið af: SEA – FMS

Staða máls: Verkefni í vinnslu.

Rekstrarkostnaður skrifstofunnar deilist upp í eftirfarandi flokka: 1. rekstur deilda, 2. fasteignir, 3. götur, gönguleiðir og opin svæði, 4. áhöld tæki og stofnbúnaður og að lokum 5. lóðir og lönd. Allt þetta miðast m.a. við mismunandi afskriftareglur hvers flokks fyrir sig og gjaldfærslu kostnaðar, en einnig til að skýra reksturinn. Síðan eru þessir flokkar brotnir niður á kostnaðarstaði og innan kostnaðarstaða er síðan sundurgreint með mismunandi verkum og verkbeiðnum. Sem dæmi er kostnaði vegna atvinnuþróunar haldið sér með verki innan flokksins rekstur deilda og hverju verkefni innan atvinnuþróunar síðan haldið sundurgreindum með verkbeiðnum. Allt kemur þetta fram undir viðauka við fjárhagsáætlun „Sundurliðun eignasjóðs“.

Innan flokksins *rekstur deilda* er haldið sérstaklega utan um hlutdeild Eignasjóðs í rekstri deilda sem tilheyra Aðalsjóði. Upplýsinga- og almannatengsl og þjónustudeild LUKR sem jafnframt er getið um í athugasemdinni er haldið sér sem gjaldfærslu hjá Eignasjóði og tekjufærslu hjá Umhverfis- og skipulagssviði en innan eignasjóðs. Er þetta gert þar sem LUKR er hluti af þjónustusamningi milli USK og Eignasjóðs en hinar deildirnar tvær eru það ekki. Skipulag Eignasjóðs þarf að vera þannig uppbyggt að skýr aðgreining sé á milli verkefna sjóðsins og annarra verkefna sem eru vistuð þar en eru fjármögnuð af Aðalsjóði eða öðrum aðilum. Kostnaður við önnur verkefni en eiginleg verkefni Eignasjóðs þurfa á hverjum tíma að vera rekin á núlli, þ.e. vera sjálfbær.

Næstu skref: Til að uppfylla kröfur reikningsskilareglna þarf að skilgreina hvaða verkefni falla undir starfsemi Eignasjóðs og tryggja að Eignasjóður fái tekjur vegna þeirra verkefna sem honum eru falin en ættu að öðru jöfnu að vera í Aðalsjóði. Fjármálaskrifstofu verði falið það verkefni að skilgreina það í samvinnu við SEA.

Ábending 3: *Setja þarf verklagsreglur um hvernig fara eigi með þróunarverkefni bókhaldslega. Á það bæði við um eignfærslur og gjaldfærslur.*

Unnið af: SEA – FMS

Staða máls: Verkefni í vinnslu.

Regluverk: Einungis er heimilt að eignfæra kostnað ef það liggur fyrir að verkefnið skapi tekjur í framtíðinni. Ef ekki liggur fyrir í náinni framtíð að verkefni skili tekjum þá verður að gjaldfæra þann þróunarkostnað. Samkvæmt skilgreiningu á Eignasjóði er einungis heimilt að bóka þróunarkostnað sem heimilt er að eignfæra, annan þróunarkostnað verður Aðalsjóður að bera. Ef í ljós kemur að áður eignfært verkefni komi ekki til með að skapa tekjur í framtíðinni verður að gjaldfæra alla fjárhæðina strax. Það þýðir að Aðalsjóður verður að bera þann kostnað og gjaldfæra hjá sér.

Eins og áður hefur komið fram er haldið utan um þróunarverkefnin sérstaklega í bókhaldi skrifstofu SEA. Haldið er utan um þróunarverkefnin í verkbókhaldi og þau síðan færð á verk í vinnslu um hver áramót. Verk í vinnslu er síðan skoðuð ársfjórðungslega með tilliti til þess hvort aðstæður séu til að meta hvert kostnaðurinn eigi að fara. Með þennan kostnað er farið með eftirfarandi hætti allt eftir því hvað við á hverju tilviki fyrir sig:

1. Færður til lækkunar á söluhagnaði viðkomandi eignar ef um er að ræða undirbúningskostnað vegna sölu fasteigna eða lóða.
2. Gjaldfært sem almennur kostnaður vegna sölu lands og lóða.
3. Færður á fjárfestingarkostnað viðkomandi verkefnis enda er það þá komið á fjárfestingaáætlun. Fjárfestingaáætlun er þá í flestum tilvikum skipt upp í þróunarkostnað SEA þannig að þetta kemur fram sérstaklega í sundurliðun á kostnaði viðkomandi mannvirkis.
4. Í einstökum tilvikum er þessi kostnaður færður á viðkomandi fagsvið en þá er viðkomandi verkefni yfirleitt komið inn á fjárfestingaáætlun.

Næstu skref: Settar verði formlegar verklagsreglur um þróunarverkefni sem samræmast reikningsskilareglum sveitarfélaga. Starfshópur á vegum SEA-FMS-USK geri tillögu.

Ábending 4: *Mikið ósamræmi er á milli þess sem fram kemur í forsendum fyrir viðhaldi eigna í útreikningi á innri leigu og þeirri upphæð sem fer í raunverulegt viðhald. Innri leiga 2014 innheimtir 1,9 milljarða til viðhalds fasteigna en viðhaldsáætlun gerir ráð fyrir 900 milljónum króna. Um er að ræða viðfangsefni sem greiðendur innri leigu hafa miklar áhyggjur af vegna ástands einstakra eigna.*

Unnið af: SEA – FMS

Staða máls: Verkefni í vinnslu.

Regluverk: Innri leiga fasteigna er reiknuð í samræmi við reikningsskilareglur sveitarfélaga. Í auglýsingu nr. 790/2001 er sett niður aðferðafræði og viðmið vegna innri leigu. Í útfærslu hjá Reykjavíkurborg eru viðmiðin þessi: Skattar og tryggingar 1,2%, viðhald 1,5%, fjármagnskostnaður 3,9%, afskriftir 1,8% og umsýslukostnaður 0,1%. Alls er innri leiga fasteigna þannig 8,5% af stofnverði.

Við vinnslu úttektarinnar var reynt að skýra þessi mál. Er reynt að gera það hér aftur. Meðfylgjandi er skýringamynd þar sem fram kemur hvernig innri leiga myndast Eins og sést vel á myndinni reiknast innri leiga fasteigna yfir allan líftímann eða í 50 ár.

Tilgangur innri leigu er fyrst og fremst sá að endurspegla ákvarðanir um fjárfestingu inn í rekstrarkostnað aðalsjóðs til framtíðar. Ekki frá ári til árs.

Þess vegna er sú leið valin að breyta ekki útreikningi á innri leigu frá ári til árs þó svo að fjárveitingu sem varið er til viðhalds á hverju ári sé lægri eða eftir atvikum hærrí en innri leigan segir til um. Slíkt er talið valda enn meiri óskýrleika. Samræmi þarf þó að vera á milli útreiknings innri leigu og raunverulegs viðhalds og fjármagnskostnaðar til lengri tíma. Langtímaáætlanir þurfa að endurspegla gjaldskrá innri leigu.

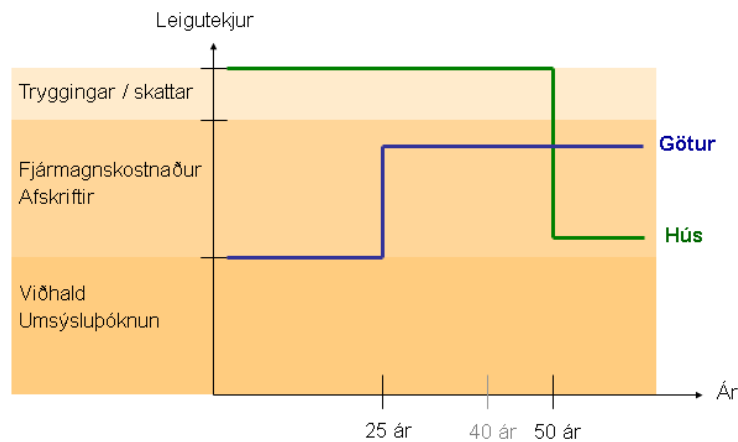
Í hruninu þegar tekjur borgarinnar drógust verulega saman var farin sú leið að fresta viðhaldi í talsverðu mæli og þar með að draga úr gjaldfærðu viðhaldi. Af fyrrgreindum ástæðum var útreikningi leigunnar þó ekki breytt. Við það myndaðist hagnaður í Eignasjóði (mismunur á reiknuðu viðhaldi og þeim fjármunum sem varið) sem skilaði sér allur beint yfir í sjóðstreymi aðalsjóðs í formi afborgunar af skuldabréfi. Ef halda hefði átt uppi sama viðhaldsstigi og fyrir hrun hefði það þýtt að fagsviðin hefðu þá þurft að draga enn meira saman í sínum rekstri eða sem nemur þessum mismun. Tekjusamdrætti Aðalsjóðs var þannig mætt með lækkun viðhaldsgjalda hjá Eignasjóði. Gjaldfærsla Aðalsjóðs endurspeglaði áfram raunkostnað veittrar þjónustu þar sem eðlilegur viðhaldskostnaður var áfram gjaldfærður þar. Hjá Eignasjóði safnaðist upp rekstrarafgangur vegna minna gjaldfærs viðhalds. Á allra næstu árum er fyrirsjáanlegt að gjaldfæra þarf mun meiri viðhaldskostnað hjá Eignasjóði og þá mun ganga hratt á áður uppsafnaðan rekstrarafgang sjóðsins.

Til þess að mæta þessum niðurskurði í viðhaldi var ákveðið fljótlega eftir erfiðustu kreppuárin að taka fyrir stærri viðhaldsverkefni og eignfæra viðhaldið. Með eignfærslunni hækkar innri leigan og hafa fagsviðin alltaf fengið þessa hækkun bættá utan eins árs, 2010, þegar þessu var beitt sem þvingaðri sparnaðarráðstöfun í mjög erfiðu rekstrarári. Eignfærsla viðhalds, sem ekki eykur notagildi fasteignar, er andstæð reikningsskilareglum. Rökstuðningur fyrir að halda óbreyttri innri leigu, í niðursveiflu, þrátt fyrir lækkun

gjaldfærðs viðhaldskostnaðar var að þegar kæmi að frestuðu viðhaldi þá myndi leigan ekki vera hækkuð.

Frá því að skýrslan var unnin hefur verið bætt töluvert í gjaldfært viðhald Eignasjóðs, bæði í fjárhagsáætlun hvers árs en einnig í fimm ára áætlun. Á móti hefur verið dregið nokkuð úr eignfærðu viðhaldi.

Samsetning leigu



Næstu skref: Eignfærsla viðhalds, sem ekki eykur notagildi fasteignar, er andstæð reikningsskilareglum. Röksuðningur fyrir að halda óbreyttri innri leigu, í niðursveiflu, þrátt fyrir lækkun gjaldfærðs viðhaldskostnaðar var að þegar kæmi að frestuðu viðhaldi þá myndi leigan ekki vera hækkuð. Lagt er til að eignfærslu viðhalds verði hætt nema í vel rökstuddum undantekningartilvikum. Skipaður var starfshópur til að endurskoða innri leigu. Starfshópurinn lagði til lækkun innri leigu vegna lækandi fjármagnskostnaðar og afskrifta.

Ábending 5: *Endurskoða þarf forsendur fyrir útreikning á innri leigu miðað við þau markmið sem innri leiga er ætlað að standa undir.*

Unnið af: SEA – FMS

Staða máls: Verkefni lokið, sjá athugasemdir við ábendingu 4.

Ábending 6: *Setja þarf fram viðhaldsstefnu vegna gatnaframkvæmda.*

Unnið af: SEA – USK

Staða máls: Verkefni í vinnslu.

Í raun er til viðhaldsáætlun fyrir götur. Er þessi áætlun í formi gagnagrunnsins ROSY sem heldur utan um og áætla viðhaldsþörf gatna frá ári til árs. Það hefur hins vegar ekki verið fjárhagslegt svigrúm til að þess að fara að fullu að þeim tillögum sem gagnagrunnurinn/forritið mælir með. Niðurskurði í gjaldfærðu viðhaldi gatna var mætt að hluta með eignfærðu viðhaldi eins og gagnvart húsunum. Að sama skapi hefur verið aukið í gjaldfært viðhald á undanförunum árum en einnig aukið verulega í eignfært viðhald gatna. Götur afskrifast á 25 árum.

Samsvarandi þarf að vinna viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir göngu- og hjólastíga ásamt opnum svæðum.

Næstu skref: Lagt er til að stofnaður verði starfshópur á vegum SEA-FMS-USK til að skoða þessi mál ásamt því að skoða hvort rétt sé að gera tillögur að breytingum á reikningsskilareglum sveitarfélaga en þær gera ráð fyrir þeim aðferðum sem nú er beitt hjá Reykjavíkurborg vegna fjárfestinga í götum og rekstri þeirra.

Ábending 7: *Skrá þarf verklagsreglur um hvernig eigi að fara bókhaldslega með þróunarkostnað.*

Unnið af: SEA – FMS

Staða máls: Verkefni lokið, sjá skýringu við ábendingu nr. 3.

Ábending 8: *Yfirfara og endurskoða þarf það sem er sett á kostnaðarlið Endurbætur og meiriháttar viðhald. Greina þarf betur hvar viðmið liggja á milli þess að vera meiriháttar viðhald og almennt viðhald eigna.*

Unnið af: SEA – FMS – USK

Staða máls: Verkefni í vinnslu.

Að mati SEA er ekki hægt að skrifa frekari reglur um þessa vinnu. Þetta verður alltaf matsatriði. Í raun skiptir þetta ekki miklu máli í hverju tilviki fyrir sig svo framarlega sem að eignfært viðhald verði ekki of stórt hlutfall af heildareignastofni. Að mati fjármálaskrifstofu er mjög æskilegt að setja almenn viðmið um hvað telst meiriháttar viðhald og hvað telst almennt viðhald.

Næstu skref: Lagt er til að stofnaður verði starfshópur á vegum SEA-FMR-USK til að gera tillögu um almenn viðmið um hvað telst meiriháttar viðhald og hvað telst almennt viðhald.

Ábending 9: *Endurskoða þarf uppbyggingu á rekstrarhandbókinni sem á uppruna hjá FER, skýra ábyrgð og skilja á milli SEA og USK. Umsýsla og utanumhald verklagsreglna sem tilheyra SEA ætti að vera á ábyrgð og í umsjón skrifstofunnar.*

Ábending 10: *Við uppfærslu verkferla og gerð ferillýsinga þarf að beita aðferðafræði áhættugreiningar til að ná fram því sem skiptir mestu máli og tryggja að eftirlitsaðgerðir séu til staðar þar sem áhættur liggja í verklagi.*

Unnið af: SEA

Staða máls: Verkefni í vinnslu – Vinnu við ábendingar 9 og 10 er ólokið og verða verkefnin unnin áfram sameiginlega af SEA og USK. Í þeirri vinnu verði tekið mið af niðurstöðu útboðs á nýju upplýsingakerfi Reykjavíkurborgar þar sem gert er ráð fyrir að rekstrarhandbók geti verið hluti af nýju kerfi.

Ábending 11: *Yfirfara þarf forsendur kostnaðarhlutdeildar SEA vegna Verkefnavefs, Eignavefs, Framkvæmdasjár og Landupplýsingakerfis.*

Unnið af: SEA – USK

Staða máls: Verkefni lokið. Tekið er á þessari ábendingu í skýringu við ábendingu nr. 2, sjá hér að framan.

Ábending 12: *Uppfæra þarf núgildandi reglur um „leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði“ frá 2010 og styrkja meðal annars ákvæði um málsmeðferð og eftirlit. Yfirfara þarf umsýslu og ut anumhald leigusamninga.*

Unnið af: SEA - USK

Staða máls: Verkefni í vinnslu. Unnið er að þessu verkefni meðfram vinnu við greiningu á húsnæðisþörf í tengslum við greiningarvinnu á fagsviðum.

Ábending 13: *Halda þarf áfram vinnu við drög að stefnu um viðhald fasteigna borgarinnar og leggja síðan fyrir borgarráð.*

Unnið af: SEA – USK

Staða máls: Verkefni í vinnslu. Fyrir liggja drög að viðhaldsstefnu fyrir fasteignir.

Næstu skref: Stefnt að því að klára tillögu um viðhaldsstefnu á þessu ári og leggja fyrir borgarráð til samþykktar.

Ábending 14: *Búa þarf til skriflegt verklag um hvernig standa eigi að þarfagreiningu í tengslum við viðhaldsáætlanir þar sem fram kemur hlutverk hvers aðila í mati á slíku, fagsviða, USK og SEA. Nauðsynlegt er að það sé betur tekið á þessu í þjónustusamningi.*

Ábending 15: *Skilgreina þarf eftirlitshlutverk SEA með viðhaldsframkvæmdum borgarinnar.*

Unnið af: SEA – USK

Staða máls: Verkefni í vinnslu – Vinnu við ábendingar 14 og 15 er ólokið og verða verkefnin unnin áfram sameiginlega af SEA og USK.

Ábending 16: *Til staðar þarf að vera góð yfirsýn á einum stað yfir lóðarleigusamninga þar sem aðgengilegar eru nauðsynlegar upplýsingar svo sem staðsetning og gildistími samnings og annað sem við á.*

Unnið af: SEA

Staða máls: Verkefni lokið. Ekki er talin þörf á þessu og óvíst hverju slík vinna mundi skila. En ef ákveðið er að fara í þetta er ljóst að það þarf að ráða að minnsta kosti tvo starfsmenn í þessa vinnu í talsverðan tíma.

Ábending 17: *Stilla þarf upp ferli um gerð fjárfestingaráætlunar, ítarlegri en fram kemur í reglum um gerð fjárhagsáætlunar. Nauðsynlegt er að þar komi betur fram kröfur um skrifleg rök og forsendur val á verkefna og áhrif þeirra á rekstur borgarinnar.*

Ábending 18: *Fjárfestingaráætlunin þarf að vera nákvæmari og meiri vinna sett í að meta stór fjárfestingarverkefni strax í upphafi. Val á verkefnum sem fara eiga í fjárfestingaráætlun þarf ávallt að byggja á skýrt fram settu hagkvæmnismati til þess að draga úr áhættu varðandi möguleg mistök eða óhagræði við uppbyggingu lóða, gerð nýframkvæmda og kaup og sölu eigna.*

Unnið af: SEA – FMS - USK

Staða máls: Verkefni lokið. Fyrir liggja útfærð drög að ferli um gerð fjárfestingaráætlunar unnin með sama hætti og ferli um fjárhagsáætlun. Stefnt er að útgáfu verkferilsins fljótlega.

Ábending 19: *Fjárhagslegt umfang þjónustusamnings milli SEA og USK þarf að koma skýrt fram í samningnum.*

Ábending 20: *Bæta þarf og skýra verkaskiptingu SEA og USK með því að endurskoða og styrkja ákvæði um eignarhald verkefna, ábyrgð og verkstýringu í þjónustusamningi.*

Ábending 21: *Skilgreina þarf betur ábyrgð og ut anumhald eigenda, SEA, í upphafi verkefna og fyrirkomulag verkefnisstjórnunar. Á þessu stigi þarf SEA að tryggja að allir viðeigandi aðilar máls sem hafa nauðsynlega sérþekkingu komi að verkefninu. Hér er um samhæfingar og verkstjórnarhlutverk að ræða.*

Ábending 22: *Uppfæra þarf lýsingu á hlutverki, ábyrgð og skyldum verkefnisstjóra verkefna sem eru á fjárfestingaráætlun svo og annarra aðila sem eiga sæti í slíkum hóp.*

Ábending 23: *Skilgreina þarf eftirlitsaðgerðir hjá SEA, sérstaklega með því að tekið sé tillit til bæði faglegra og fjárhagslegra þátta við framgang fjárfestingarverkefna.*

Ábending 24: *Skilgreina þarf og setja í fastan farveg vöktun og eftirlit með viðhaldsverkefnum, sbr. umfjöllun í kafla um viðhald hér að framan.*

Ábending 25: *Fylgja þarf eftir að skilamat sé gert við verklok verkefna á framkvæmdaáætlun. Einnig þarf að huga að því með hvaða hætti skilamöt verða meðhöndluð.*

Unnið af: SEA – USK

Staða máls: Verkefni í vinnslu – Vinnu við ábendingar 19 – 25 er ólokið og verða verkefnin unnin áfram sameiginlega af SEA og USK.

Ábending 26: *Verklagsreglur um umsýslu og málsmeðferð atvinnuþróunar þurfa að vera til staðar og skýrar.*

Ábending 27: *Mikilvægt er að nýta áhættugreiningu við gerð verklags í tengslum við málsmeðferð og vinnulag atvinnuþróunarverkefna. Einnig þarf að beita aðferðafræði áhættugreiningar gagnvart hverju verkefni fyrir sig.*

Ábending 28: *Nauðsynlegt er að flokka atvinnuþróunarverkefni enn frekar en gert er og greina hvort þau falli undir verksvið sem aðrir aðilar sinna.*

Unnið af: SEA

Staða máls: Verkefni í vinnslu – Vinnu við ábendingar 26 – 28 er ólokið og verða verkefnin unnin áfram af SEA.

Ábending 29: *Mikilvægt er að formgera og styrkja málsmeðferð verkefna SEA með því að skilgreina samráðsvettvang þar sem verkefnin verða tekin til ítarlegrar umfjöllunar; hvort þau samrýmist stefnu borgarinnar, aðkoma aðila máls sé tryggð strax í upphafi, viðhöfð sé kostnaðargát á öllum stigum til að styrkja eftirlit með framgangi verkefna.*

Unnið af: SEA – USK

Staða máls: Verkefni í vinnslu – Vinnu við ábendingu 29 er ólokið og verður verkefnið unnið áfram sameiginlega af SEA og USK.

Ábending 30: *Halda þarf áfram vinnu við gerð samþykktar fyrir SEA er tekur á umboði, stöðu í skipuriti, verksviði og verklagi hjá SEA.*

Unnið af: SEA

Staða máls: Verkefni í vinnslu – Vinnu við ábendingu 30 er ólokið og verður verkefnið unnið áfram af SEA.

Samantekt: Eins og rakið er í minnisblaði þessu er úrvinnsla fyrirbyggjandi ábendinga innri endurskoðunar sem gerðar voru í stjórnsýslu- og rekstrarúttekt á skrifstofu eigna og atvinnuþróunar enn í gangi. Verkefnið hefur reynst umfangsmikið og eru ýmis atriði enn óafgreidd meðan önnur hafa verið afgreidd. Minnisblað þetta geymir upplýsingar um stöðu þessarar vinnu og næstu skref í þeim liðum sem enn á eftir að afgreiða. Frekari úrvinnsla verður fyrst og fremst í höndum skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og fjármálaskrifstofu, sem og umhverfis- og skipulagssviðs.

Starfshópurinn lýkur með þessu minnisblaði formlega störfum sínum og sendir borgarstjóra upplýsingar um stöðu og næstu skref í þeirri vinnu sem framundan er. Jafnframt leggur starfshópurinn til að skrifstofustjóra skrifstofu eigna og atvinnuþróunar verði falið að skila inn minnisblaði um frekari framvindu þessa verkefnis eigi síðar en 1. nóvember nk.

Theódóra Sigurðardóttir

Efni: FS: SEA málin
Viðhengi: Lokaskýrsla starfshóps um stjórnskipulega stöðu SEA ofl - endanleg útgáfa - júní 2018.pdf; ERINDISBRÉF - Starfshópur um viðhaldsstefnu vegna gatnaframkvæmda_Drög (002).docx; ERINDISBRÉF - Starfshópur um bókhaldslega meðferð þróunarverkefna_Drög (....docx; ERINDISBRÉF - Starfshópur um almenn viðmið um umfang viðhalds eigna_Drög....docx

Frá: Stefán Eiríksson

Sent: mánudagur, 18. júní 2018 11:46

Til: Dagur B Eggertsson <dagur.b.eggertsson@reykjavik.is>

Afrit: Ólöf Örvarsdóttir <olof.orvarsdottir@reykjavik.is>; Birgir B Sigurjónsson

<birgir.bjorn.sigurjonsson@reykjavik.is>; Guðlaug S Sigurðardóttir <Gudlaug.S.Sigurardottir@reykjavik.is>; María

Nielsdóttir <maria.nielsdottir@reykjavik.is>; Svavar Jósefsson <Svavar.Josefsson@reykjavik.is>; Helga Björg

Ragnarsdóttir <helga.bjorg.ragnarsdottir@reykjavik.is>; Theódóra Sigurðardóttir

<Theodora.Sigurardottir@reykjavik.is>

Efni: Lokaskýrsla starfshóps um stjórnskipulega stöðu og verkefni SEA o.fl.

Til borgarstjóra frá starfshópi um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar.

Með erindisbréfi 15. júní 2015 skipaði borgarstjóri starfshóp um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar. Starfshópurinn var settur á laggirnar í kjölfar stjórnsýslu- og rekstrarúttektar innri endurskoðunar Reykjavíkurborgar á SEA og var úttektarskýrslu í kjölfarið skilað til borgarráðs. Í skýrslunni eru listaðar upp 30 ábendingar og athugasemdir sem setja þyrfti í formlegt umbótaferli. Í starfshópnum áttu sæti Ellý Katrín Guðmundsdóttir borgarritari, Hrólfur Jónsson skrifstofustjóri SEA, Ólöf Örvarsdóttir sviðsstjóri USK og Birgir Björn Sigurjónsson fjármálastjóri. Starfsmaður hópsins var María Nielsdóttir á skrifstofu SEA. Undirritaður tók sæti í starfshópnum árið 2017.

Í meðfylgjandi lokaskýrslu starfshópsins er að finna upplýsingar um með hvaða hætti unnið hefur verið með framangreindar 30 ábendingar IE. Stórum hluta þeirra verkefna sem um ræðir er ekki að fullu lokið og er í skýrslunni að finna tillögur um það hvernig vinna eigi áfram að umræddum verkefnum, eftir því sem við á hverju sinni.

Lagt er til við borgarstjóra að fallist verði á tillögur starfshópsins um frekari vinnu við þau verkefni sem ekki hefur verið lokið, eins og nánar greinir í sjálfri skýrslunni. Ef fallist verður á það mun skrifstofa borgarstjóra og borgarritara sjá til þess að setja slíka vinnu í gang, eftir atvikum innan afmarkaðra starfshópa eða með því að fela tilgreindum aðilum að ljúka umræddum verkefnum. Jafnframt er lagt til að skrifstofustjóri SEA muni síðar á þessu ári taka saman minnisblað með upplýsingum um stöðu og framvindu allra ólokinna verkefna.

Fyrir hönd starfshópsins,
Stefán Eiríksson, borgarritari.

Stefán Eiríksson
Borgarritari / Chief Executive Officer
Reykjavíkurborg / City of Reykjavík
Sími: 411-1111 / 862-0667 – Tel: +354 411-1111 / +354 862-0667

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



Fjármálaskrifstofa

B.t. fjármálastjóra

Úttekt innri endurskoðunar á skrifstofu eigna og atvinnuþróunar - úrvinnsla ábendinga

Árið 2014 ákvað innri endurskoðun Reykjavíkurborgar að gera stjórnsýslu- og rekstrarúttekt á skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og var sú úttektarskýrsla lögð fyrir á fundi borgarráðs þann 4. júní 2015. Í skýrslunni eru listaðar upp ábendingar og athugasemdir sem þörf var á að bregðast við og koma í formlegt umbótaferli. Með erindisbréfi 15. júní 2015 skipaði því borgarstjóri starfshóp um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar. Hlutverk hópsins var samkvæmt erindisbréfi að vinna úr þeim ábendingum og athugasemdum sem fram komu í úttektarskýrslu innri endurskoðunar. Starfshópurinn hefur nú lokið störfum og skilaði formaður starfshópsins minnisblaði til borgarstjóra þann 18. júní 2018 þar sem fram koma tillögur að umbótum við ábendingar innri endurskoðunar. Í samræmi við niðurstöður hópsins er fjármálaskrifstofu hér með falið að annast framkvæmd og eftirfylgni með eftirfarandi verkefnum:

Ábending 1: Endurskoða þarf framsetningu fjárhagsáætlunar fyrir eignasjóð og greina betur á milli verkefna Eignasjóðs og Aðalsjóðs þannig að einvörðungu sé miðað við starfsemi Eignasjóðs í bókhaldi og fjárhagsáætlun.

Fjármálaskrifstofa skal ásamt SEA (og USK) hefja undirbúning að nauðsynlegum breytingum á framsetningu fjárhagsáætlunar og ársreiknings fyrir Eignasjóð og greina betur á milli verkefna Eignasjóðs og Aðalsjóðs þannig að einvörðungu sé miðað við starfsemi Eignasjóðs í fjárhagsáætlun og ársreikningi til að tryggja að Reykjavíkurborg fari að settum reglum um reikningsskil sveitarfélaga.

Ábending 2: Æskilegt er að fram kæmi með skýrara hætti hve mikill kostnaður felst í lykilverkefnum skrifstofunnar svo sem við framkvæmd húsnæðisstefnu, umsýslu eigna, lóðaumsýslu, atvinnuþróun eða annað sem fellur undir verksvið skrifstofunnar. Þá ætti að gera kostnaðarhlutdeild í LUKR sýnilegan.

Til að uppfylla kröfur reikningsskilareglna þarf að skilgreina hvaða verkefni falla undir starfsemi Eignasjóðs og tryggja að Eignasjóður fái tekjur vegna þeirra verkefna sem honum eru falin en ættu að öðru jöfnu að vera í Aðalsjóði. Fjármálaskrifstofu er falið að skilgreina það í samvinnu við SEA

Óskað er eftir því að fjármálaskrifstofa upplýsi borgarritara reglulega um framvindu vinnslu ofangreindra ábendinga.

Stefán Eiríksson, borgarritari



Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

B.t. skrifstofustjóra

Úttekt innri endurskoðunar á skrifstofu eigna og atvinnuþróunar - úrvinnsla ábendinga

Árið 2014 ákvað innri endurskoðun Reykjavíkurborgar að gera stjórnsýslu- og rekstrarúttekt á SEA og var sú úttektarskýrsla lögð fyrir á fundi borgarráðs þann 4. júní 2015. Í skýrslunni eru listaðar upp ábendingar og athugasemdir sem þörf var á að bregðast við og koma í formlegt umbótaferli. Með erindisbréfi 15. júní 2015 skipaði því borgarstjóri starfshóp um stjórnskipulega stöðu og verkefni skrifstofu eigna og atvinnuþróunar (SEA) og verkaskiptingu og samstarf við önnur svið borgarinnar. Hlutverk hópsins var samkvæmt erindisbréfi að vinna úr þeim ábendingum og athugasemdum sem fram komu í úttektarskýrslu innri endurskoðunar. Starfshópurinn hefur nú lokið störfum og skilaði formaður starfshópsins minnisblaði til borgarstjóra þann 18. júní 2018 þar sem fram koma tillögur að umbótum við ábendingar innri endurskoðunar. Í samræmi við niðurstöður hópsins er skrifstofu eigna og atvinnuþróunar hér með falið að annast framkvæmd og eftirfylgni með eftirfarandi ábendingum:

Ábending 9: Endurskoða þarf uppbyggingu á rekstrarhandbókinni sem á uppruna hjá FER, skýra ábyrgð og skilja á milli SEA og USK. Umsýsla og utanumhald verklagsreglna sem tilheyra SEA ætti að vera á ábyrgð og í umsjón skrifstofunnar.

Ábending 10: Við uppfærslu verkferla og gerð ferillýsinga þarf að beita aðferðafræði áhættugreiningar til að ná fram því sem skiptir mestu máli og tryggja að eftirlitsaðgerðir séu til staðar þar sem áhættur liggja í verklagi.

SEA og USK er falið að vinna sameiginlega að ábendingum 9 og 10. Í þeirri vinnu skal taka mið af niðurstöðu útboðs á nýju upplýsingakerfi Reykjavíkurborgar þar sem gert er ráð fyrir að rekstrarhandbók geti verið hluti af nýju kerfi.

Ábending 12: Uppfæra þarf núgildandi reglur um „leigu fasteigna og um uppsögn og skil á húsnæði“ frá 2010 og styrkja meðal annars ákvæði um málsmeðferð og eftirlit. Yfirfara þarf umsýslu og utanumhald leigusamninga.

SEA er falið að vinna að þessu verkefni meðfram vinnu við greiningu á húsnæðisþörf í tengslum við greiningarvinnu á fagsviðum.

Ábending 13: Halda þarf áfram vinnu við drög að stefnu um viðhald fasteigna borgarinnar og leggja síðan fyrir borgarráð.

Fyrir liggja drög að viðhaldsstefnu fyrir fasteignir. Stefnt skal að því að klára tillögu um viðhaldsstefnu á þessu ári og leggja fyrir borgarráð til samþykktar.

Ábending 14: Búa þarf til skriflegt verklag um hvernig standa eigi að þarfagreiningu í tengslum við viðhaldsáætlanir þar sem fram kemur hlutverk hvers aðila í mati á slíku, fagsviða, USK og SEA. Nauðsynlegt er að það sé betur tekið á þessu í þjónustusamningi.

Ábending 15: Skilgreina þarf eftirlitshlutverk SEA með viðhaldsframkvæmdum borgarinnar

SEA og USK er falið að vinna sameiginlega að ábendingum 14 og 15.

Ábending 19: Fjárhagslegt umfang þjónustusamnings milli SEA og USK þarf að koma skýrt fram í samningnum.

Ábending 20: Bæta þarf og skýra verkaskiptingu SEA og USK með því að endurskoða og styrkja ákvæði um eignarhald verkefna, ábyrgð og verkstýringu í þjónustusamningi.

Ábending 21: Skilgreina þarf betur ábyrgð og ut anumhald eigenda, SEA, í upphafi verkefna og fyrirkomulag verkefnisstjórnunar. Á þessu stigi þarf SEA að tryggja að allir viðeigandi aðilar máls sem hafa nauðsynlega sérþekkingu komi að verkefninu. Hér er um samhæfingar og verkstjórnarhlutverk að ræða.

Ábending 22: Uppfæra þarf lýsingu á hlutverki, ábyrgð og skyldum verkefnisstjóra verkefna sem eru á fjárfestingaráætlun svo og annarra aðila sem eiga sæti í slíkum hóp.

Ábending 23: Skilgreina þarf eftirlitsaðgerðir hjá SEA, sérstaklega með því að tekið sé tillit til bæði faglegra og fjárhagslegra þátta við framgang fjárfestingarverkefna.

Ábending 24: Skilgreina þarf og setja í fastan farveg vöktun og eftirlit með viðhaldsverkefnum, sbr. umfjöllun í kafla um viðhald hér að framan.

Ábending 25: Fylgja þarf eftir að skilamat sé gert við verklok verkefna á framkvæmdaáætlun. Einnig þarf að huga að því með hvaða hætti skilamót verða meðhöndluð.

Ábending 26: Verklagsreglur um umsýslu og málsmeðferð atvinnuþróunar þurfa að vera til staðar og skýrar.

Ábending 27: Mikilvægt er að nýta áhættugreiningu við gerð verklags í tengslum við málsmeðferð og vinnulag atvinnuþróunarverkefna. Einnig þarf að beita aðferðafræði áhættugreiningar gagnvart hverju verkefni fyrir sig.

Ábending 28: Nauðsynlegt er að flokka atvinnuþróunarverkefni enn frekar en gert er og greina hvort þau falli undir verksvið sem aðrir aðilar sinna.

Ábending 29: Mikilvægt er að formgera og styrkja málsmeðferð verkefna SEA með því að skilgreina samráðsvettvang þar sem verkefnin verða tekin til ítarlegrar umfjöllunar; hvort þau samrýmist stefnu borgarinnar, aðkoma aðila máls sé tryggð strax í upphafi, viðhöfð sé kostnaðargát á öllum stigum til að styrkja eftirlit með framgangi verkefna.

SEA og USK er falið að vinna sameiginlega að ábendingum 19 - 29.

Ábending 30: Halda þarf áfram vinnu við gerð samþykktar fyrir SEA er tekur á umboði, stöðu í skipuriti, verksviði og verklagi hjá SEA.

Verkefnið skal unnið áfram af SEA.

Þá er skrifstofustjóra skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar falið að upplýsa borgarritara um

framvindu þessara mála eigi síðar en 1. mars nk.

Stefán Eiríksson, borgarritari