

## Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Svein Helge Hofslundsengen	FE - 027	15/438

Saknr	Utval	Type	Dato
047/2017	Formannskapet	PS	19.04.2017
	Kommunestyret	PS	

### Fensfjordbygg - og status i arbeidet med forprosjekt service-/næringsbygg Hosteland

#### Vedlegg:

##### Journalposttittel

Leigeavtale kommunen.forslag som Matretunet

##### Dato

18.04.2017

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Skriv inn framlegg til vedtak her

#### Saksopplysningar:

##### Bakgrunn

Saka har denne gongen fokus på prinsippavgjerd frå kommunen si side vedkommande å inngå forpliktande avtale med Fensfjordbygg om eit areal tilsvarande om lag ein etasje i bygget, dvs. om lag 800m<sup>2</sup>, som del av eit større service- og næringsbygg på Hosteland.

Saka starta med ein interpellasjon i Kommunestyret juni 2015.

Det har vore 3 politiske saker før knytt til oppfølging av saka – september og desember 2015, samt juni 2016. Hausten 2016 hadde ein fokus på juridiske forhold. Forholdet er og teke med i Økonomiplanen for 2017-2020, Kommunestyresak 97/16 – desember 2016

### 6.2.1 Service- og næringsbygg Hosteland

Masfjorden kommune jobbar for realisering av eit service- og næringsbygg på Hosteland, og legg opp til ei intensjonskunnngjering i desember 2016. Kommunen legg og opp til at det kan fattast vedtak om prosjektet i februar 2017, med basis i 3 alternativ

- 1) kjøp av seksjon(ar) i eit bygg, og vere eigar av eigen del
- 2) leige av areal
- 3) leige av areal med opsjon om kjøp og utseksjonering av araelet

Dette forholdet reknar ein med kjem inn anten i drift eller investeringsbudsjettet i økonomiplanperioden 2017 – 2020.

Juridiske avklaring (i forhold til lovverket om offentlege anskaffelsar) tok litt lenger tid enn føresett, og saka først klar for prinsippavgjerd no i april 2017

### Høyring

I samsvar med lov om offentlege anskaffelsar har vi lagt ut og gjennomført intensjonskunnngjering for prosjektet i perioden 9.2- 21.3.2017

#### § 8-18. Intensjonskunnngjering

Dersom oppdragsgiveren mener at han har hjemmel til å inngå en kontrakt uten å kunnngjøre konkurransen i samsvar med § 8-17, kan han etter at valget av leverandør er besluttet, kunnngjøre at kontrakten vil bli inngått ved å publisere en intensjonskunnngjering i Doffin. For kontrakter om særlige tjenester som overstiger EØS-terskelverdiene, gjelder reglene § 21-1 tilsvarende.

Trer i kraft 1 jan 2017.

Deler av innhaldet frå intensjonskunnngjeringa DOFINN

#### **Beskrivelse av anskaffelsen**

Intensjonen er å kjøpa to seksjonar i det planlagde bygget, eller å leiga tilsvarende areal på langsiktig avtale, eller å leiga med rett til utseksjonering med opsjon på kjøp. Arealbehov på ca 800 m<sup>2</sup>. I avtalen som skal inngåast med Fensfjordbygg AS vil det verta presisert at alle byggje- og anleggsarbeid, samt anna arbeid med montering og installasjonar knytt til bygget skal konkurranseutsetjast på vanleg måte i Doffin i medhald av anskaffingsregelverket, og dokumenterast i tråd med gjeldande lovverk/forskrifter.

#### **Tilleggsinformasjon**

Grunngjevinga for at Masfjorden kommune ønskjer å inngå avtale med Fensfjordbygg AS er at denne alt eig ei regulert sentrumstomt på Hosteland (gnr. 14 bnr.104), og at kommunen ikkje ser at det er andre aktuelle tomtealternativ innanfor denne reguleringsplanen med namn Hosteland sentrumsområde

## Uttale

Masfjorden kommune har ikkje motteke innspel/merknader/klage til intensjonskunngjeringa

## Fakta

Saka starta med ein interpellasjon i Kommunestyret juni 2015, og halde fram med politiske saker, og eit har no eit tilstrekkeleg grunnlag til å gjere eit prinsippvedtak og har eit tilstrekkeleg oversyn jf. KS sak 113/2015 pkt. 1-3.

### Kommunestyret - 113/2015

**Rådmann tilrår at det vert sett av inntil kr 150 000,- til forprosjekt for å vurdere ei samlokalisering av helse- og omsorgstenester i eit nytt helsehus på Hosteland.**

1. Gjennomføre juridiske avklaringar i høve kommunen si rolle og involvering i eit næringsbygg knytt til m.a. reglar om offentleg innkjøp.
2. Utgreie økonomiske konsekvensar for eit helsehus på kort og lang sikt. I tillegg må det vurderast om kommunen skal leige, eller eige areal til helsehus.
3. Gjennomføre ei grundig kartlegging og analyse av kommunen sitt arealbehov i eit helsehus, i tillegg til Nordbygda barnehage sitt framtidige arealbehov.

Dersom ein politisk gjer vedtak om å gå inn i service og næringsbygget på Hosteland, må forprosjekt arbeidet halde fram og føre fram til endeleg sak om forprosjektet som må leggjast fram for Kommunestyret, samt at prosjektet med ajourførast i økonomiplan 2018-2021, og årsbudsjett 2019.

**Juridiske avklaringa** er den delen ein har hatt mest fokus på den seinare tid, og det gjenstår framleis ein del arbeid på dette området.

## Økonomi

1. Årlege kostnader basert på leige

Årleg leige for kontorareala er 1.243.270,- utan mva., For fellesareal som kantine, heis, korridorar og utendørsareal er årleg leige 246.000,- utan mva. i tillegg kjem andre driftskostnader til innreiing av lokala etc. Alle kostnader vert del av driftsbudsjettet framover

2. Investering og årlege kostnader basert på kjøp av seksjonert del av bygget

Ved kjøp av uteseksjonert del av bygget, vil investeringa komme i investeringsrekneskapen. Finansiering ved eksterne lån i kombinasjon med bruk av eigenkapital/fond. Kjøpesum skal baserast på endelege kostnader ved ferdigstilling, bruksløyve er gjeve, og byggjelånet er konvertert. Basert på kostnadskalkyle er kjøpesum 15.540.845 + mva, + 8% påslag, **om lag 21 mill.kr.**, samt at ein og vil få kostnader i drift med for fellesareal som kantine, heis, korridorar og utendørsareal er årleg leige 246.000,- utan mva. i tillegg kjem andre driftskostnader til innreiing av lokala etc. ein vil vidare få avskrivingskostnader på ei teneste som vert motrekna mot motpost avskrivning, og netto ingen avskrivingskostnader på prosjektet.

3. Utover KS sak 97/16 bør ein og gjere ei vurdering av om det kan vere hensiktsmessig å gjere seg nytte av AS Masfjordbygg i realisering og medverknad i service- og næringsbygget på Hosteland

**Arealbehovet** er det ein hadde mest fokus på i starten, og er omtalt og heimla i tidlegare saker (jf. formannskapssak 88/15 og Kommunestyresak 113/2015).

Utkast til leigeavtale mellom Fensfjordbygg og kommunen følgjer som saksvedlegg

### **Vurdering**

Arbeidet med juridiske avklaringa (jf. pkt. 1 – Kommunestyresak 113/2015) er det som har teke mest tid og forskyve prinsippavgjerda litt fram i tid. No skal den delen som gjeld lovverket om offentlege innkjøp vere på plass, men det gjenstår ein del juridiske avklaringa framover som ein må få avklart og tilpassa oss i høve, til det beste totalløysinga sett for kommunen si side. Det er nok her ein vil bruke midlar avsett til forprosjektet.

Økonomi og oversikt over konsekvensane av alt. 1 leige og 2. kjøp er no kjente forhold. Utgangspunktet frå rådmannen si side er at ein prioriterer kjøp og vere eigar av utseksjonert del av service og næringsbygget på Hosteland. Noverande kostnadsoverslag er basert på avgrensa anbod, og ein forventar at prisane ikkje vil avvike vesentleg frå dagens kalkylar.

Satsinga på å bidra til realisering av eit service- og næringsbygg ser ein på som eit viktig samfunnsmessig tiltak for å oppnå ytterlegare positiv utvikling og vekst i kommunen/regionen. Tiltaket inneber og eit økonomisk løft for kommunen, og tidsmessig (med bakgrunn i prognose eigedomsskatt kraftverk med vesentleg nedgang i inntektene frå dette inntektsområdet) vil dette gje kommunen ei økonomisk utfordring som stiller krav til strengare prioritering og omlegging av ein del av tenestene som kommunen tilbyr . På den andre sida har ein låg lånegjeld pr. innbyggjar og bra med fondsmidlar som gjer at ein ser samla sett positivt på tiltaket, ved å ta kommunen sin del som ei investering og vere eigar av utseksjonert del.

Arbeidet med forprosjektet held fram om ein politisk sluttar seg til å gå inn i service- og næringsbygget. Utkastet til avtale mellom partane Fensfjordbygg og kommunen vert lagt til grunn, men ein ser at denne avtalen må balanserast litt, og endrast litt i innhald, og kor ein elles tek høgde for alle alternativ som kommunen utgreier.

### **Konklusjon**

**Masfjorden kommune går inn i Fensfjordbygg/service- og næringsbygg Hosteland med eit definert arealbehov på litt over 800m<sup>2</sup>, og innafor dei prisar som er gitt i avtaleutkast på alt. 1) leige og alt. 2) kjøp**

**Arbeidet med forprosjektet held fram jf. eige økonomireglement, samt at det vert arbeid vidare med avtalegrunnlaget mellom partane Fensfjordbygg og Masfjorden kommune. Endeleg sak om forprosjekt og avtale skal fram for politisk handsaming.**

## **Formannskapet - 047/2017**

### **FS - behandling:**

Ordfører Karstein Totland (H) orienterte kort og saka vart drøfta.

Det vart jobba fram følgjande framlegg til vedtak i møtet:

Masfjorden kommune går inn i Fensfjordbygg / service- og næringsbygg Hosteland med eit definert arealbehov på litt over 800 m2, og innafor dei prisar som er gitt i avtaleutkast på alt 1) leige og alt 2) kjøp.

Arbeidet med forprosjektet held fram jf eige økonomireglement, samt at det vert arbeid vidare med avtalegrunnlaget mellom partane Fensfjordbygg og Masfjorden kommune. Endeleg sak om forprosjekt og avtale skal fram for politisk handsaming.

Framlegg til vedtak jobba fram i møtet vart samrøystes tilrådd til kommunestyre.

### **FS - vedtak:**

Masfjorden kommune går inn i Fensfjordbygg / service- og næringsbygg Hosteland med eit definert arealbehov på litt over 800 m2, og innafor dei prisar som er gitt i avtaleutkast på alt 1) leige og alt 2) kjøp.

Arbeidet med forprosjektet held fram jf eige økonomireglement, samt at det vert arbeid vidare med avtalegrunnlaget mellom partane Fensfjordbygg og Masfjorden kommune. Endeleg sak om forprosjekt og avtale skal fram for politisk handsaming.