

Sakspapir

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

Saknr	Utval	Type	Dato
054/2018	Kommunestyret	PS	20.09.2018

Fensfjordbygg - revidert avtale

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Oppdatert Kjøpsavtale 27082018 endeleg frå Fensfjordbygg	19.09.2018
AVTALE OM LEIE AV LOKALER endeleg frå Fensfjordbygg	20.09.2018
2707_A-110-8_Plan 1	20.09.2018
2707_A-300-4_Fasader	20.09.2018
2707_A-120-8_Plan 2	20.09.2018
20170906085547	06.09.2017

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune inngår avtale om kjøp av areal i Fensfjordbygg jf. framlagt kjøpsavtale, og kor carportdelen vert sett som opsjon.

Økonomiplan må reviderast og oppdaterast, og sikre reell balanse mellom investering – og driftsnivå framover.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok i møte 4.mai 2017 å gå til kjøp av ein utseksjonert del i Fensfjordbygg, og endeleg avtale vart signert 5.sept. 2017.

Etter den tid har prosjektet vore ute på anbod

Kommunen har arbeidd med utforming av lokale og tilpassingar, og fått på plass teikningar og utforming av bygget som stettar kommunen sine behov.

I sommar var ein kjent med forhold kring mva. gjer at det er nødvendig for Fensfjordbygg å gjere endring/terminering av noverande avtale, samt at det er forhold kring lovverket om off.anskaffelsar, som og tilseier at gjeldande avtale må terminerast og ny avtale mellom partane må på plass. Det har såleis vorte mykje arbeid kring prosjektet, og mange alternative løysinga har vorte vurdert, og det

føreligg no to avtaleutkast som vert lagt fram for politisk handsaming, kjøp eller leige.

Fakta

Tidlegare inngått kjøpsavtale må terminerast grunna mva. forhold, samt forhold kring lovverket om off.anskaffelsar. Avtale av 5.9.2017 innebar ein brutto kjøpsum på ca. 21 mill.kr. inkl. mva. Opphavleg avtale innebar føresetnader om at mva vart lagt til kjøpesum med frådragsrett kommunen, og at kjøpesum eks. mva er innlagt netto i økonomiplanen til kommunen.

Fensfjordbygg må selje utseksjonert del til kommunan utan mva. Dette er eit forhold Fensfjordbygg ikkje har økonomisk rom for å ta, og difor må avtalen reforhandlast/terminerast. Anbudsprosess og handtering av den gjer og at avtalen må terminerast jf. lovverket om off.anskaffelsar. Etter ein del møteaktivitet og avtaleutkast, føreligg det no 2 reviderte avtalar, hhv. basert på kjøp og leige av areal som kommunen har gjort vedtak om å gå inn i Fensfjordbygg med, og som er grunnlag for saka.

KJØP	kjøpesum	påslag	kjøp eksl.mva	mva.	brutto inkl. mva
Kontorareal	18 350 471	1 468 037	19 818 508	4 954 627	24 773 135
fellesareal	5 870 267	469 621	6 339 888	1 584 972	7 924 860
carport	467 711	37 417	505 128	126 282	631 410
driftspostar årleg					
	24 688 449	1 975 075	26 663 524	6 665 881	33 329 405

Vidare er det lagt til grunn at kommunen kjøper sin andel av fellesareal og ikkje basert på leige, og ei vesentleg endring i høve kjøpsavtale av 5.9.2017. Kostnadane har auka ein del, men estimerte kostnader er no ute, og spesielt kjøp av fellesarealdelen gjer at kostnaden for kommunen aukar mykje.

Ved kjøpsalternativet inngår partane ein avtale om justeringsrett av mva., dvs. kommunen får att mva. over reelt 11 år, og ikkje umiddelbart slik som avtale av 5.9.2017 la opp til. Etter nye opplysningar frå Finansdepartementet (mottatt 19.9.2018) så krev dei at skattedirektoret gjer om på sin praksis, og at ordinært mva.frådrag vert akseptert likevel – dvs. at ein får tilbakeført mva. ved kjøp - umiddelbart.

Alternativet med leige vil utgjere;

Leige	leige	påslag	kjøp eksl.mva	mva.	brutto inkl. mva
Kontorareal	1 838 250			459 563	2 297 813
fellesareal	589 500			147 375	736 875
carport	42 513			10 628	53 141
driftspostar årleg					
	2 470 263	0	0	617 566	3 087 829

Som og inneber ein vesentleg auke i høve dei avtaleutkast vi hadde våren 2017, som utgjorde kr. 1 243 270

Vurdering

Arealbehov og teikningar er på plass, og i samsvar med ønsker frå aktuelle tenesteområde.

Framforhandla avtalar er no med basis i anbod og relle kostnader, og ikkje lenger estimerte

kostnader.

Utfordringa med saka ligg heilt klart på den økonomiske. Revidert kjøpsavtale inneber ein stor kostnadsauke, som må finansierast med eksterne lån. Det kjem i tillegg til ein ambisiøs investeringsplan for åra 2018-2022. Ein legg opp til at lånegjelda går kraftig opp, samt at renta er på veg opp. Sum rente- og avdrag i starten vil minimum utgjere over 2 mill.kr. i året for dette kjøpet/ investeringa i Fensfjordbygg, og dette skal tilpassast ei drift, som reelt gjekk i minus i 2017, 2018 budsjett med heller stort negativt netto driftsresultat, og førebels store utfordringa med å få til eit balansert budsjett for 2019. Viktig at ein ser investeringsprosjekta samla, og at ein justerer økonomiplan, både investering og drift, og ikkje ser enkelt prosjekt isolert sett. I tillegg kjem det kostnader til inventar og utstyr, og investeringsbehov barnehage – som ikkje er innarbeidd i verken drift- eller investeringsbudsjett.

Ein forhold seg til at det er gjort politisk vedtak i saka, og inngått kjøpsavtale med bakgrunn i kommunestyrevedtak sak 18/2017 – og at dette er førande for innstilling i saka. Avtalen må terminerast, som gjev kommunen eit reelt handlingsrom, og ein er ikkje forplikta av tidlegare avtale.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering (og med bakgrunn i kommunestyrevedtak sak 18/2017) tilrår ein at går inn på kjøpsalternativet – og fullfører kjøpsavtale med carport som opsjon. Økonomiplan må reviderast og oppdaterast, og sikre reell balanse mellom investering – og driftsnivå framover.

Kommunestyret - 054/2018

KS - behandling:

Sakspapira vart delt ut i møtet.

Saka vart drøfta.

Geir Egil Haugsvær (Sp) sette fram eit forslag om at saka vart utsett til neste møte.

Det vart røysta over utsettingsforslaget. Utsettingsforslaget frå Sp fekk 2 røyster og fall.

Saka vart drøfta vidare.

Framlegg til vedtak frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

Masfjorden kommune inngår avtale om kjøp av areal i Fensfjordbygg jf. framlagt kjøpsavtale, og kor carportdelen vert sett som opsjon.

Økonomiplan må reviderast og oppdaterast, og sikre reell balanse mellom investering – og driftsnivå framover.