

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
077/14	Formannskapet	PS	04.09.2014
078/14	Kommunestyret	PS	18.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Urdahl Braseth	14/6290

Søknad frå Montessori om leige av lokalene til Skodvin skule

Vedlegg:

Søknad om overtaking Skodvin

Brev fra grunneiere

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen tilrår å avslå søknaden frå Montessori om leige av Skodvin skule. Rådmannen tilrår at administrasjonen får mynde til å gå i forhandling med Montessori om salg/overdraging av bygget.

Formannskapet - 077/14

FO - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO - vedtak:

Rådmannen tilrår å avslå søknaden frå Montessori om leige av Skodvin skule. Rådmannen tilrår at administrasjonen får mynde til å gå i forhandling med Montessori om salg/overdraging av bygget.

Kommunestyret - 078/14

KO - behandling:

Framlegg frå B.Vatnøy-Frp:

Tillegg til innstillinga frå formannskapet.

Som grunnlag for salgsavtalen skal det ligge til grunn ein takst. Det skal enkelt framgå hva som er

med i salet av møbler og løsøre.

Innstillinga frå formannskapet med tillegget vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

Kommunestyret avslår søknaden frå Montessori om leige av Skodvin skule. Rådmannen tilrår at administrasjonen får mynde til å gå i forhandling med Montessori om salg/overdraging av bygget.

Som grunnlag for salgsavtalen skal det ligge til grunn ein takst. Det skal enkelt framgå hva som er med i salet av møbler og løsøre.

Saksopplysningar:

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Montessori ynskjer å starte opp med skule i lokala der Skodvin skule er i dag. Skodvin skule er vedtatt lagt ned frå august 2015 og elevane skal flyttast til Lindås barneskule som no er under rehabilitering.

Den 13.mai 2014 fekk rådmannen ein søknad frå Montessori kor dei ber om å få leige skulebygget for ei symbolsk sum. Det er og lagt ved eit skriv frå grunneigarane om at dei og ynskjer å fortsette avtalen med Lindås kommune som huseigar. Sjå vedlegg.

Administrasjonen har vore i kontakt med begge grunneigarane og for dei er det det same om bygget er eigd av Lindås kommune eller Montessori, så lenge avtalens ordlyd er den same. Altså: I «Semja, datert 17.oktober 1932» vart området overdrege til kommunen så lenge det er skuledrift. Dersom dette tek slutt, skal området gjevast attende til grunneigarane, slik det var. Det betyr at ein må rive skulen, eller vederlagsfritt gi bygget til grunneigarane viss dei ynskjer det.

Det er laga ein rapport om tilstand på bygget og denne peiker på ei rekkje feil og manglar ved bygget som må utbetrast Dette vil Montessori gjere for eiga rekning. Dei vil og stå for drift og vedlikehald av bygget.

Vurdering:

I denne saka har ein følgjande alternativ:

1. Leige ut til Montessori for ein symbolsk sum under føresetnad at Montessori tek alt ansvar med ytre og innvendig vedlikehald. Leietakar er ved overtaking ansvarleg for at leigeobjektet er i samsvar med offentle-rettslege krav som gjeld for denne typen bygg i høve til brann, HMT, arbeidsmiljø etc. Leigetakar må og halde bygget forsikra.
 - a. Fordeler: Vi kan ikkje sjå at Lindås kommune har nokre fordeler med dette alternativet.

- b. Utdfordingar: Lindås kommune vil få utgifter til riving av bygg viss Montessori må leggje ned drifta. Ein kan ikkje som huseigar fråskrive seg ansvaret i høve til forskrift om brannførebyggande tiltak og tilsyn. Dette stiller store krav til at utleigar har fungerande oppfølgingsrutinar i høve til lovens krav om internkontrollsystem. Utleigar har ansvar for at lokala er tilpassa den verksemda som skal drivast der. Utleigar er ansvarleg for at bygget er egna til føremålet i høve til arbeidsplassforskrifta.

Avtale kan skrivast mellom aktørane for å flytte alt ansvar med bygget over på leigetakar, sett vekk frå mellom anna brannkrava, men det er mange eventualitetar som det er vanskeleg å sikre seg mot. Dette vil vere ei arbeidskrevjande løysing for kommunen.

2. Lindås kommune rehabiliterar bygget og leigar det ut til marknadspris. Montessori tek ansvar for vedlikehald og drift.

c. Fordelar: Kan gje inntekt på sikt viss Montessoriskulen har langvarig drift.

- d. Utdfordingar: Høge investeringskostnadar med rehabilitering av skulen. Legg skulen ned drifta tidleg, vil utgiftene for kommunen vere høgare enn inntekta. I tillegg får kommunen utgifter til riving av bygg om Montessori legg ned drifta. Denne løysinga vil vere ein betydeleg økonomisk risiko for kommunen.

3. Kommunen sel bygget til Montessori for ein låg marknadstakst eller overdra den kostnadsfritt. Sidan det ligg ein klausul om skuledrift på bygget, har ikkje bygget nokon verdi for Lindås kommune, og heller ikkje på den opne marknaden. Berre dei som vil drive skuledrift kan kjøpe bygget. Denne klausulen, i tillegg til den bygningstekniske rapporten (som peiker på feil og manglar med bygget), gjer at taksten ved sal vil vere låg.

e. Fordelar: Montessori kan sjølv velje kor mykje dei vil rehabiliterare bygget og i kva stand dei vil ha det. Vi eliminerar ein usikkerheit i høve til leigeavtalar. Lindås kommune har ikkje eit bygg i porteføljen som ein ikkje kan nytte, og som ein ikkje vil ha noko ansvar i høve til brann, tilsyn etc. Denne løysinga vil heller ikkje binde opp ressursar på eigedomseininga.

- f. Utdfordingar: Vi kan ikkje sjå nokre ulemper for kommunen ved dette alternativet.

Bygget har ingen verdi for kommunen. Vi kan ikkje nytte bygget til anna enn skule og har berre kostnaden med riving. Denne kostnaden kan vi spare ved at Montessori får kjøpe/overta bygget. Montessori vil då måtte bere kostnaden med riving av bygget viss dei evt må leggje ned drifta. Kommunen må heller ikkje koste ei rehabilitering av bygningen og ha usikre leieinntekter som ved alternativ 2.

- f. Utdfordingar: Vi kan ikkje sjå nokre ulemper for kommunen ved dette alternativet.

Administrasjonen rår til å velje alternativ 3.