

Intensjonsavtale om salg/kjøp av messebygget gnr. 131 bnr. 9 på Hysnes

Denne intensjonsavtalen er inngått mellom Indre Fosen kommune, Unicare Norge og Stadsbygd Sparebank.

Intensjonsavtalen er i to deler. Første del ivaretar prosjektarbeid i perioden 01.09.2020 – 31.12.2020. Perioden kan forlenges hvis nødvendig. Andre del ivaretar intensjonen om salg av eiendommen fra Stadsbygd Sparebank til Indre Fosen kommune samt utleie fra Indre Fosen kommune til Unicare Helsefort.

Del 1 – Prosjektfase

I prosjektperioden skal Unicare og Indre Fosen kommune ha fri tilgang til messebygget på Hysnes.

Intensjonen med prosjektarbeidet og tilgangen til bygget er følgende:

- Test av messebygget som produksjons- og serveringssted for Unicare Helsefort.
- Avdekking av eventuelle oppgraderings- og investeringsbehov på kjøkkenet.
- Vurdere og avklare muligheter for privat-offentlig samarbeid mellom Unicare Helsefort og Indre Fosen kommune når det gjelder kommunale helse- og omsorgstjenester i messebygget.
- Utredning av muligheter for ombygging og finansiering av bygget på lang sikt for å trygge eksisterende arbeidsplasser og skape flere arbeidsplasser tilknyttet Unicare Helsefort.

Utgifter med bygget i prosjektperioden

Driftskostnader som strøm, vannavgift og forsikring tilknyttet Unicare Helsefort sin test av kjøkkenet og serveringslokalene i full skala dekkes ved en todeling mellom Unicare og Indre Fosen kommune mot et mål om å sikre stabil drift og vekst i bygget på lang sikt. Stadsbygd Sparebank bidrar med forpliktelser når det gjelder kapitalutgifter på bygget.

Følgene kostander legges til grunn for fordeling mellom Unicare og Indre Fosen kommune i leieperioden:

Spesifisering	Kostnad pr. mnd.
Strøm	kr. 7.079 eks.mva
Vann og avløp	kr. 1058 eks.mva
Forsikring	kr. 2466
Totalt	Kr. 10.603 eks.mva

Driftskostnader knyttet til strøm vil løpe iht. faktisk bruk i perioden og vil kunne bli noe høyere enn oversikten over tilsier. Det tas forbehold om feil i fakturagrunnlag/opplysninger fra leverandører.

Prosjektet kan avkortes gjennom at minimum to av partene blir enige om å begrense eller avslutte prosjektarbeidet.

Prosjektgjennomføring

I perioden fra 1.9.2020 til 31.12.2020 skal det gjennomføres et prosjekt med formål om å avklare forhold omkring salg/kjøp og leie av messebygget. Hovedmålet er å utarbeide et kunnskapsgrunnlag som gjør det mulig å vurdere og beslutte salg/kjøp og leie av messebygget.

Prosjektledelse

Styringsgruppe:

- Ordfører
- Leder for helse- og omsorgsutvalget
- Kommunedirektør / økonomisjef
- Helse- og omsorgssjef
- Direktør i Unicare Norge
- Driftsdirektør i Unicare Norge
- Leder bedriftsmarked Stadsbygd Sparebank

Styringsgruppen har det overordnede ansvaret for økonomien i prosjektet og for å gi retninger i prosjektarbeidet for at målene i prosjektet skal nås.

Prosjektleder: Vidar Johansen, Unicare Helsefort

Prosjektleder skal ha det operative ansvaret for prosjektets fremgang og skal rapportere i faste månedlige møter til styringsgruppen ev. etter behov. Prosjektleder skal ha en dedikert 60 % stilling i prosjektperioden for å sikre prosjektets gjennomføring og fremdrift.

Prosjektgruppe:

Enhetsledere i Indre Fosen kommune som representerer aktuelle tjenesteområder samt ressurspersoner innenfor aktuelle fagområder i Unicare samt én hovedtillitsvalgt fra kommunen; i utgangspunktet fem personer. Andre aktuelle ressurspersoner trekkes inn i prosjektarbeidet ved behov.

Prosjektgruppen skal bistå prosjektleder i utredningsarbeidet for på best mulig måte nå målene i prosjektet.

Prosjektbudsjett

Prosjektleder:	kr 150.000
Ekstern kompetanse:	kr 50.000
Utprøving av kjøkkenet:	kr 50.000
Innsats fra styringsgruppe og prosjektgruppe:	<u>kr 200.000</u>
Sum:	kr 450.000

Finansieringsplan

Prosjektet skal søkes delvis finansiert av Omstillingsprogrammet for arbeids- og næringsliv i Indre Fosen kommune. Det vil kreves egeninnsats fra partene i intensjonsavtalen, og denne aktiviteten skal dekkes av de respektive parter.

Det kan bli aktuelt å tilknytte seg ekstern kompetanse for å vurdere bygningsmassen; ombygging etc. Utgifter til prosjektleder samt ev. konsulentbistand skal søkes Omstillingsprogrammet og stipuleres til kr 200.000,- for perioden.

Omstillingsprogrammet for arbeids- og næringsliv Indre Fosen kommune:	kr 200.000
Egeninnsats partene (styringsgruppe / prosjektgruppe):	kr 200.000
Egeninnsats partene (utprøving kjøkken):	<u>kr 50.000</u>
Sum:	kr 450.000

Innsatsområder

Prosjektet skal arbeide med følgende:

1. Utforme konkret prosjektbeskrivelse inkl. bl.a. delmål og tidsplan med milepæler.
2. Utarbeide konkret oversikt over kostnader knyttet til utbedring av eksisterende kjøkken og serveringslokaler i bygget Selja når det gjelder behov som Unicare Helsefort har pr tid.
3. Foreta vurderinger og kostnadsoverslag knyttet til messebygget
 - a. Avdekke investeringsbehov ved kjøkkenet i messebygget
 - b. Utrede konkrete driftskostnader ved ordinær drift av kjøkkenet
 - c. Innhente og presentere kostnadsoverslag ved endret aktivitet i byggets 1. etasje til f.eks. dag- og aktivitetssenter, ombygging til leiligheter / beboerrom ev. annet.
 - d. Utrede FDV (forvaltning, drift, vedlikehold)-kostnader ved bygget
4. Undersøke muligheten for drift av kommunale tjenester i messebygget, i tett samarbeid med Indre Fosen kommune.
 - a. Utrede mulighetene for privat/offentlig samarbeid om kommunens helse- og omsorgstjenester med hensyn på omfang, kvalitet og økonomi
5. Oppfølging av søknadsprosess i HELFO om godkjenning av ulike diagnosegrupper. Omfang av aktivitet, økonomisk betydning og risiko knyttet til intensjonsavtalen skal synliggjøres. Søknaden til HELFO skal utarbeides av Unicare Helsefort.
6. Holde seg orientert og bistå i arbeidet som gjøres i prosjektet vedrørende privat rehabilitering (prosjektleder Ingunn Rokseth, NiT Indre Fosen). Undersøke potensialet og i hvor stor grad dette kan medvirke til økt omsetning og bruk av messebygget.
7. Avdekke eventuelle hindringer for å lykkes med innsatsområdene, og vurdere tidsbegrensning eller avslutning av prosjektet.

Avgrensninger

Prosjektet skal ikke arbeide med operativ drift av bygget i leieavtalen. Dette skal gjennomføres i regi av Unicare Helsefort. Eventuelle relevante opplysninger i perioden skal kommuniseres til prosjektleder.

Beslutningspunkter

Prosjektet vurderes månedlig av styringsgruppen på fremdrift, potensial og sannsynlighet for å lykkes. Prosjektet kan begrenses eller avsluttes av styringsgruppen hvis prosjektets formål oppfattes som ikke ivarettatt.

Det skal senest 31.12.2020, ev. ved et senere tidspunkt som er avtalt, gjennomføres en beslutning på om messebygget skal selges av banken og kjøpes av kommunen og leies av Unicare iht. del 2 av denne avtalen. Dette skal gjøres på bakgrunn av en totalvurdering av de innsatsområder som prosjektet har arbeidet med.

Del 2 – Intensjonsavtale om salg/kjøp av eiendommen

Stadsbygd Sparebank har pr tid salgsfullmakt når det gjelder messebygget, gnr 131 bnr 9, og Stadsbygd Sparebank har som intensjon å selge bygget så snart som mulig. Intensjonsavtalen inngås med intensjon om at Indre Fosen kommune kjøper bygningen med inventar og omkringliggende tomt og at leieavtale med Unicare Helsefort iverksettes.

Salg/kjøp av bygget

Forutsetning for iverksettelse er at en samlet styringsgruppe beslutter iverksettelse, og de som har beslutningsmyndighet hos partene, beslutter iverksettelse.

Pris vurderes ut fra takst og eventuelle vesentlige avvik som oppdages i prosjektfasen.

Stadsbygd Sparebank forplikter seg til ikke å selge eiendommen i prosjektperioden. Banken kan markedsføre bygningsmassen og foreta visninger i perioden. Hvis prosjektet ikke foreslår at messebygget skal kjøpes av Indre Fosen kommune, kan banken tidligst 01.01.2021 selge eiendommen til andre interessenter. Ved ev. forlengelse av prosjektperioden, avtaler partene ny dato for når banken kan selge eiendommen til andre.

Leie av bygget

Hvis Indre Fosen kommune, ut fra utredningsarbeid utført i prosjektet, beslutter å kjøpe bygget, forplikter Unicare Norge seg til å leie bygget fra da kjøpet er realisert, under samme avtaleverk og til samme prisfastsetning som den øvrige bygningsmassen som leies pr. tid forutsatt at partene beslutter iverksettelse.

Eventuelle økte kostnader knyttet til FDV skal utredes i prosjektet og legges til avtalen. Disse skal følge de samme prinsipper som foreligger dagens avtale mellom Indre Fosen kommune og Unicare.

Øvrige bestemmelser

Ved signering av dokumentet forplikter partene seg til gjennomføring av innhold i Del 1 og Del 2 av intensjonsavtalen.

Signatur:

For Indre Fosen kommune

For Unicare Norge

For Stadsbygd Sparebank

Ordfører

Direktør

Banksjef