



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Geir Aune

Opprettelse av kommunalt foretak - Lagunen KF

Vedlegg:

Forslag til vedtekter

Utkast til leieavtale med Hotell Bjugin AS

Utkast til avtale om lån og løsningsrett med Strandkanten Eiendom AS

Sakens bakgrunn og innhold:

I sak 07/ 19 ble følgende vedtatt:

- 1. Det opprettes et kommunalt foretak i samsvar med kommunelovens kap. 12, §§ 62-75, med formål å sette opp og eie et hotellbygg.*
- 2. Rådmannen bes legge fram forslag til vedtekter, avtaler og plan for finansiering så snart det er mulig hensyntatt andre arbeidsoppgaver og nært forestående ferieavvikling.*

Det er nå utarbeidet vedtekter og de er utarbeidet etter samme mal som vedtektene i Valsneset Utvikling KF og Campus Fosen KF.

Det må oppnevnes styremedlemmer og som i de øvrige selskapene foreslås det at de velges for perioden fram til 31/12-2007 og at styremedlemmer for den derpå følgende perioden velges av det nye kommunestyret.

Det er i samarbeid med vår advokat utarbeidet avtaler mellom det kommunale KFet og eiendomsselskapet (Strandkanten Eiendom AS) og driftsselskapet (Hotell Bjugin AS). Avtalene er forsøkt balansert slik at de reduserer kommunens risiko, men samtidig slik at de gir mulighet for gode driftsmuligheter. Dersom Strandkanten Eiendom AS ønsker å kjøpe ut kommunen så er driftsavtalen lagt opp slik at den tar høyde for det.

Avtalen med driftsselskapet er lagt opp slik at man har en kostnadsdekning de første 3-4 år, mens man i perioden etterpå legger opp til å kunne øke husleien slik at også kapitalen fra Strandkanten eiendom kan bli forrentet.

Økonomi/Finansiering

Kalkylene er ikke endret fra forrige saksframlegg slik at investeringsrammen fortsatt er på 15,6 mill. kroner. Ut i fra prisveksten som har vært i byggemarkedet, kan det være fornuftig at styret får en mulighet til å sette i verk byggingen ved en mindre kostnadsvekst. Samtidig er det klart at driftsselskapet ikke vil ha mulighet til å betale en vesentlig høyere husleie slik at det må være et samspill mellom KFet og driftsselskapet på dette området.

Det legges opp til at bygget finansieres med 5 mill kroner fra Strandkanten eiendom og at den øvrige finansieringen hentes inn fra kommunens ordinære lånekilder (etter en anbudsrunde).

Økonomisk risiko

Bygget blir dyrere enn forutsatt.

Ut i fra den aktiviteten som er på byggemarkedet med tilhørende prisstigning, er det en viss risiko for at dette inntreffer. Styret bør få en ramme som er noe over beregnet kostnad slik at man ikke må tilbake til kommunestyret dersom det blir en mindre overskridelse når anbudene er summert. Kommunestyret bør ha en formening/synspunkt på hvor den økonomiske smertegrensen for prosjektet går.

Lavere/mindre utleie enn forutsatt

Som i alle kalkyler er det en mulighet for at man har vært for optimistisk med hensyn på hvor mye det er mulig å selge. Dette gir som resultat at driftsselskapet kan/vil få problemer med å betale husleie. Mottiltaket for KFet i første omgang vil være å legge opp til så lave finanskostnader som mulig, samt å ha en viss sikkerhetsmargin ved beregningen av husleien

Høyere kostnader enn forutsatt i driftsselskapet.

Spesielt i en oppstartsfase vil dette være sannsynlig. Mottiltaket må være at driftsselskapet har en klar strategi på kostnadskontroll og nøye oppfølging av den løpende driften. For KF gjelder det det samme som for mindre utleie - ha en viss sikkerhetsmargin i husleieberegningen.

I tillegg må driftsselskapet ha en egenkapital som er stor nok til å kunne tåle et visst underskudd.

Annen risiko

Det er også lagt opp til at bygget kan gjøres om fra hotell til leiligheter. Dette medfører at muligheten for tap blir redusert.. I praksis er det tenkt som at 2 eller 3 av rommene slås sammen til en boenhet. Størrelsen på boenhetene vil være avhengig av etterspørselen i boligmarkedet på det aktuelle tidspunkt. Det kan også være aktuelt å leie ut som hybler.

Andre forhold

Det har vært fokusert mye på risiko i første del av saksframlegget, men for å ha en mer positiv tilnærming, så vil kommunens medvirkning i dette prosjektet bidra til å gjøre en helhetlig satsing på Kultursal og Ishall og legge til rette for en god utnyttelse av tidligere investeringer.

Blir det et vellykket prosjekt, så vil det også bidra til arbeidsplasser og derved mulig vekst i folketallet i kommunen.

Konseptet er et hotell som tilbyr overnatting og frokost. Det vil (i alle fall i oppstarten) ikke tilby annen servering. Dette for å redusere risikoen/kostnadene. Middag kan kjøpes på de 3-4 stedene i Botngård som driver med slik servering.

Rådmannen foreslår å engasjere en daglig leder i en mindre stillingsandel fram til byggingen er ferdig og bygget overlevert driftsselskapet. I tillegg må det også engasjeres en byggeleder.

Siden konseptet er ferdig utarbeidet, så legges det opp til et tilbud som totalentreprise (tilsvarende som for Fosenhallen).

Før byggestart må det også legges opp til en gjennomgang for å sikre muligheter for utvidelse både mhp antall rom og også på kjøkken og andre fasiliteter.

Vurdering:

Det er en viss risiko ved å gå inn i et prosjekt som dette, men ved å sette inn diverse tiltak kan risikoen reduseres. Den er i utgangspunktet redusert ved at det innhentes lånemidler som først rentebetjenes ved overskudd i selskapet.

Dette tiltaket må sees i sammenheng med investeringene som er gjort på Fosen vgs med kultursal pluss investeringen i Fosenhallen. Igangsettingen av et hotell bør virke positivt på bruken av disse to fasilitetene.

Oppsummering:

Forslaget er å sette opp et hotell som skal understøtte tidligere investeringer og sørge for et godt grunnlag for videre utvikling av kommunen. Det legges opp til en finansiering som reduserer kommunens risiko samtidig som det også muliggjør en overdragelse av eiendommen på en relativt enkel måte.

Ordførerens innstilling:

Kommunestyret vedtar vedlagte vedtekter som gjeldende for Lagunen KF.

Kommunestyret godkjenner at Lagunen KF tar opp et samlelån med øvre ramme NOK 18 mill kroner. Lånet skal betales ned over maksimum 40 år.

Kommunestyret vedtar å oppnevne følgende medlemmer til interimstyret i Lagunen KF:

Ordfører Arnfinn Astad	vara:
Styremedlem Per Rune Dragesæt	vara:
Styremedlem Inge Blomsø	vara:
Styremedlem Kjell Braa	vara:
Styremedlem Geir Aune	vara:

Styreleder skal være Arnfinn Astad

Styrets nestleder skal være Per Rune Dragesæt

Styret velges som interimstyre med 5 medlemmer fram til 01.01.08. Nytt styre for perioden 01.01.08 til 31.12.11 velges ved kommunestyrets konstituering etter kommunevalget i september 2007.

Kommunestyret gir rådmannen myndighet, til å iverksette etableringen av Lagunen KF innenfor de rammer som er gitt i dette vedtaket.

Kommunestyret gir rådmannen myndighet til å foreta de nødvendige budsjettendringene som må til som følge av etableringen av Lagunen KF.

Lagunen KF skal være operativt fra 01.09.07.

Rådmannen får fullmakt til å ferdigstille avtalene med Strandkanten Eiendom AS og Hotell Bjugin AS.