

MØTEINNKALLING

Formannskapet

Dato: 16.01.2012 kl. 9:00

Sted:

Arkivsak: 11/01198

Arkivkode:

Mulige forfall meldes snarest til servicetorget 770 99 000.
Vararepresentanter innkalles etter nærmere avtale.

SAKSKART			Side
Saker til behandling			
Tilleggssak			
13/12	11/01566-1	Utleie/salg av lokaler ved tidligere lbestad videregående skole	2

Hamnvik, 11.01.2012

Dag Sigurd Brustind
ordfører

Saker til behandling

Tilleggssak

13/12 Utleie/salg av lokaler ved tidligere lbestad videregående skole

Arkivsak-dok. 11/01566-1
Arkivkode. 614
Saksbehandler Helge Høve

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	16.01.2012	13/12
2 Kommunestyret		

Forslag til vedtak/innstilling:

1. Kommunestyret vedtar å selge internatfløyene, kjøkken og kantine med tomt til Ingrid og Leif Magne Johansen
2. Ordfører og rådmann får fullmakt til å forhandle og inngå salgsavtale.

Vedlegg:

Ingen

Saksframstilling:

1. Bakgrunn for saken

Ingrid og Leif Magne Johansen har tatt kontakt med kommunen for å få leie eventuelt kjøpe internatfløyene og kjøkken/kantine. Ordfører, leder for styret i IDE-prosjektet og rådmann har hatt møte med Johansens der lokalene ble besiktiget og Johansens presenterte sine planer og de muligheter de så i lokalene. De planlegger å drive med utleie av hybler/leiligheter på kort og lagt sikt, produksjon av matvarer og catering. Kantina kan bli brukt som selskapslokale. Johansens vil måtte investere betydelig i oppgradering av leiligheter, hybler og kjøkken for å kunne bruke lokalene som forutsatt.

Rådmannen har forhandlet med Johansens både om leie og kjøp. Det foreligger derfor utkast til leieavtale og det er forhandlet fram en skisse for salg og salgsbetingelser.

2. Framgangsmåte ved salg

Salg av kommunal eiendom reguleres av privatrettslige regler. Kommunesektorens etikutvalg har drøftet noen prinsipielle spørsmål knyttet til salg av kommunal eiendom og uttaler at når kommunen skal selge en eiendom, bør hovedregelen være at den annonseres for salg i full åpenhet.

For 3 år siden forsøkte kommunen gjennom megler å selge hele denne bygningsmassen som omfattet tidligere vgs. Det kom den gang ikke inn bud som var av en slik størrelse at kommunen fant det hensiktsmessig å selge. I ettertid har det ikke vært andre interessenter enn UDI som leide lokalene i ca 1,5 år og Ibestad Mottak som deretter hadde en opsjon på leie i ca ½ år.

Rådmannen har annonsert bygningene til utleie/salg i HT, Ibestadportalen og kommunens hjemmeside. Det kom en henvendelse fra en eksisterende aktør innen reiselivet som så det som en fordel at overnattingskapasiteten i kommunen økte, slik at det var mulig å ta i mot større grupper.

3. Vurdering salg eller utleie

Den største gevinst for kommune vil være å få aktivitet i bygningene slik at kjøpe- eller leiepris ikke vil være avgjørende. Kommunen vil ved både leie og kjøp slippe utgifter til strøm noe som vil utgjøre mellom 50.000 og 100.000 kr pr år.

For Ibestad kommune vil pris være et forhold, men den aktivitet og ringvirkninger en ny eier kan skape vil være vel så viktig. Johansens planer vil medføre at det kommer 1 til 2 nye leiligheter på markedet og det vil øke antall rom til leie for turister og andre besøkende. I tillegg vil det komme aktivitet i kjøkkenet som kan skape deltidsjobber.

En leieavtale vil kunne sies opp dersom leietaker ikke forholder seg til leieavtalen eks. at det ikke er drift i lokalene. Et salg vil kunne ha med en gjenkjøpsavtale som utløses dersom det ikke er drift i lokalene over en viss periode.

Selv om bygningene er relativt godt vedlikeholdt, vil det etter hvert komme et vedlikeholdsbehov enten lokalene er i bruk eller ikke, for at de ikke skal forfalle. Et fortløpende vedlikehold vil bety betydelige beløp. Kommunen har store utfordringer med å vedlikeholde de kommunale bygninger der det er drift og vil neppe klare å prioritere vedlikehold av en bygning som ikke er i drift. Ved et leieforhold vil det utvendige vedlikehold fortsatt være kommunens ansvar. Dette forhold taler for at salg vil være en fordel for kommunen.

Leietaker/kjøper vil måtte bygge om/foreta endringer i bygningene slik at de skal dekke hans behov. En leietaker vil måtte forholde seg til eier for å få godkjenning for endringer/ombygging. Eier og leietaker kan ha forskjellige interesser ved ombygging/endringer som kan medføre at driften ikke blir optimal. Det kan bety at salg kan være en fordel for begge parter.

Leietaker/kjøper kan ha behov for å bruke eiendommen som sikkerhet for lån til investering. Selv om det kan tas sikkerhet i en leieavtale, vil leieavtalen ikke gi samme sikkerhet for en långiver som sikkerhet i eiendommen.

Det vil både med salg eller leie være flere aktiviteter på eiendommen – kommunen vil fortsatt være eier av store deler av den øvrige bygningsmasse, Ibestad ASVO vil ha sin vaskeridel der og Sør-Troms Museum vil disponere Skippergården. Kjøper/leietakers aktivitet ser ikke ut til å komme i konflikt med de øvrige brukeres aktivitet – tvert imot vil de kunne utfylle hverandre. Ibestad ASVO vil kunne selge vaskeritjenester til en overnattingsaktivitet.

4. Rådmannens konklusjon

Med forutsetning av at kommunen sikrer at det blir aktivitet i bygningene vil jeg anbefale at det inngås avtale om salg til Johansens.