Arkivsak-dok. 118 - 15 

Saksbehandler: Janne Morais

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 20.08.2015

**Eksterne leieforhold, konsekvenser for SEKF**

**Bakgrunn for saken:**

Ved opprettelse av Sandnes Eiendomsselskap KF ble det forutsatt at foretaket skulle ha ansvaret for alle kommunale bygg. Både som byggherre, eier samt inn- og utleier av bygg til kommunal virksomhet.

I perioderapport og budsjetteringer per 30.04.2014 fremlagt for bystyret den 17.04.2014 (arkivsak-dok. 14/04501-1) ble det fremlagt et forslag om budsjettoverføring til SEKF for alle leiekontrakter med eksterne utleiere. Budsjettoverføringen ble da foreslått basert på en totalvurdering av regnskapstall fra 2013 og budsjettet hos den enkelte enheten. Budsjettoverføringen besto av leiesum samt driftskostnader og felleskostnader. Budsjettoverføring som ble foreslått ligger vedlagt som vedlegg 1.

SEKF har foretatt en ny gjennomgang av alle eksterne leieforhold. I denne saken legger vi frem en oversikt over alle eksterne leieforhold med oppdaterte beløp.

**Saksopplysninger:**

For å skaffe en oversikt over de reelle leiesummene har SEKF i etterkant av budsjettoverføringen foretatt en gjennomgang av alle eksterne leieavtaler. SEKF har kontaktet alle utleierne for å innhente KPI-justert leiesum, samt andre kostnader knyttet til leieforholdet som driftskostnader/felleskostnader og strøm. Alle kostnadene er kontrollert opp mot kontrakt.

Det totale avviket mellom budsjettoverføringen og de reelle kostnadene SEKF nå har ansvaret for utgjør kr. 11.200.375,-

Vedlagt som vedlegg nr. 2. er en oversikt over eksterne leieforhold, hvilken kommunal enhet som er leietaker, vedtatt budsjettoverføring basert på budsjett og regnskapstall for 2013, KPI-justert leiesum, driftsutgifter/fellesutgifter, hvem som betaler strøm (SEKF eller enheten), samt en oversikt over avvik i budsjettoverføring

Forklaring til vedlagt Excel ark, vedlegg 2:

1. Vedtatt budsjettoverføring basert på budsjett og regnskapstall for 2013 :

Som nevnt ovenfor ble budsjettoverføringen foreslått basert på en totalvurdering av regnskapstall fra 2013 og budsjettet hos den enkelte enheten.

1. Leiesum etter KPI justering:

Leiesummen er en fast kostnad, og vil kun endres hvis det reguleres i avtalen. De fleste eksterne leieavtalen har regulering av leiesum ut fra en KPI-justering. En slik justering skjer som regel årlig, men dette kan variere ut fra kontakt til kontrakt.

I forhold til fremtidige KPI-justeringer må disse justeres og inngå som en del av SEKF sitt årlige budsjett.

1. Felleskostnader/ Driftskostnader:

Felleskostnader/driftskostnader er delvis variable kostnader, og hva som inngår i fellesutgifter/ driftskostnader varierer fra leiekontrakt til leiekontrakt. Noen enheter har kun faste kostnader inn under felleskostnader/driftskostnader, mens andre leieavtaler inkluderer også variable kostnader.

1. Strøm som betales av SEKF:

Ved gjennomgang av leieforholdene ble det også avdekket at enkelte utleiere fakturerer strøm som en del av felleskostnader/driftskostnader, samt at noen utleiere fakturerte strøm direkte til enheten selv, mens noen andre utleiere fakturerte til SEKF.

1. Avvik i budsjettoverføringen:

Tallene som fremgår i kolonnen for avvik i budsjettoverføringen er budsjettoverføringen (1) minus KPI-justert leiesum (2), felleskostnader/driftskostnader (3) og strøm (4).

I hovedsak mangler det midler i de fleste leieforholdene, dette skyldes at det i opprinnelig forslag til budsjettoverføring ikke var tatt høyde for at leiesummen fortløpende justeres iht. KPI. Dette gir et betydelig avvik mellom kostnader som skal betales til eksterne og midler som er stilt til rådighet for dette.

**Vurderinger:**

Tidligere har ikke enhetene fått oppdatert budsjettene sine på grunn av endring av leiesum som følge av KPI-justering. Ved en endelig budsjettoverføring av husleiemidlene fra enheten til SEKF er det viktig at en reell leiesum overføres.

Variable kostnader betales hovedsakelig inn på a-konto og kan økes eller minskes ved utgangen av året. Budsjettoverføringen for driftskostnader/felleskostnader og strøm er basert på et a-konto beløp, forbruket til enheten kan bli høyere en estimert a-konto beløp. SEKF vil da bli sittende på de kostnadene som er over det beløpet som er estimert i a-konto. I slike tilfeller er det SEKF som må bære tapet.

Utleier kan også foreta endringer i bygget/leieobjektet som medfører økning i driftskostnader.

SEKF skal drive sin eiendomsvirksomhet mest mulig likt som en privat aktør. I private leieavtaler er det normalt at leietaker selv betaler for variable kostnader som felleskostnader/driftskostnader og strøm. SEKF er dog noe annerledes en private aktører når det gjelder leie av lokaler til kommunal virksomhet. Denne saken omhandler kun eksterne leieforhold, men det kan også kort nevnes at SEKF skal ha internavtale på alle interne bygg. For interne bygg skal leiesum, driftskostnader/ felleskostnader og strøm faktureres til SEKF. For å ha en mest mulig lik modell for eksterne og interne leieforhold foreslås derfor at de variable kostnadene som fremkommer av regnearket overføres til SEKF. Altså at driftskostnadene/felleskostnadene overføres i sin helhet, samt at kostnadene knyttet til strøm overføres for de tilfellene der strøm er en del av felleskostnader eller strøm allerede faktureres SEKF slik det fremkommer i regnearket.

Både driftskostnader/felleskostnader og strøm er variable kostnader som medfører en større risiko for SEKF. Eksempler på kostnader som kan inngå i felleskostnader er:

* Strøm til oppvarming og belysning av fellesarealer, heiser, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, utelys, branntekniske anlegg og andre forhold installert i fellesarealer
* Rengjøring og renovasjon, herunder trappevask og rengjøring av fellesarealer, utvendig vindusvask mv
* Tilsyn, servise og vedlikehold av heiser og andre tekniske installasjoner, vakthold og vaktmestertjeneste.
* Øvrige serviceytelser utvendig

Risikoelementet er det ikke tatt høyde for i beregningene. Det er heller ikke tatt høyde for selskapets kostnader med oppfølging av kontrakter. En måte å behandle risikoelementet på, kunne vært å legge på 5 % påslag på disse kostnadene.

I forhold til fremtidige endringer knyttet til felleskostnader/driftskostnader og strøm vil disse tallene bli justert og fremlagt som en del av SEKF sitt årlige budsjett.

**Oppsummering:**

Leiesum, felleskostnader/driftskostnader og strøm utgir totalt et avvik på kr 11.200.375,-. Differansen er betydelig og bryter med prinsippet om at selskapet skal drives økonomisk forsvarlig og på en profesjonell måte. Det er urimelig at selskapet skal subsidiere våre leietakere på bekostning av nødvendig drift og vedlikehold av egne bygg.

I forhold til fremtidige endringer knyttet til KPI-justering av leiesum, felleskostnader/driftskostnader og strøm vil disse summene bli justert og fremlagt som en del av SEKF sitt årlige budsjett.

Ved nye leieforhold må de enkelte virksomhetene fremskaffe nødvendige budsjettinndekning for reell husleie. De nye leieforholdene vil bli årlig budsjettjustert og fremlagt som en del av SEKF sitt årlige budsjett.

**Forslag til vedtak:**

1. Styret i SEKF foreslår følgende prinsipper mht. ekstern innleie:

* Leiesum etter KPI justering overføres i sin helhet slik det fremkommer i vedlegg 2.
* Felleskostnader/driftskostnader overføres i sin helhet slik det fremkommer i vedlegg 2.
* Kostnadene knyttet til strøm for de tilfellene der strøm er en del av felleskostnader eller strøm allerede faktureres SEKF overføres til SEKF slik det fremkommer i vedlegg 2.
* I forhold til fremtidige endringer knyttet til KPI-justering av leiesum, felleskostnader/driftskostnader og strøm vil disse summene bli justert og fremlagt som en del av SEKF sitt årlige budsjett.
* Det totale avviket på kr 11.200.375,- fremmes som søknad om tilleggsbevilgning i SEKF sin rapportering til bystyret pr. 2. tertial

1. Saken oversende rådmannen til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 13.08.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder