Arkivsak-dok. 41 – 16 

Saksbehandler: Torbjørn Sterri

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 26.04.2016

**Internhusleie, forslag til kontrakt**

**Bakgrunn for saken:**

Det vises til styresak 166 – 15, «Internhusleie – implementering 2015» samt bystyresak 118/15 «Internhusleie som inntektskilde for Sandnes eiendomsselskap KF – implementering». Rådmannen har på bakgrunn av nevnte saker satt ned en prosjektgruppe som har hatt som oppdrag å fremme konkret leiekontrakt mellom SEKF og resultatenhetene i kommunen, samt ta stilling til en del prinsipper som skal ligge til grunn for en slik leieavtale.

I forbindelse med etablering av selskapet ble det i sak 122/13 i vedtakets pkt 8 sagt følgende:

*«Bystyret gir styret i foretaket i samarbeid med rådmannen i oppdrag å utforme endelig opplegg for praktisering av intern husleie for kommunale bygg innenfor den rammen som fastsettes i økonomiplan».*

Denne sak omhandler overnevnte forhold.

**Saksopplysninger:**

I flere saker både i selskapet og i bystyret har innføringen av internhusleie vært behandlet. En er nå kommet inn i en avsluttende fase der de siste detaljene rundt ordningen kommer på plass. I 2014 ble husleiemodellen vedtatt (SEKF, sak 71-14, bystyret sak 169/14) med virkning fra og med 2015. I 2015 ble det fremmet saker vedr prinsipper og gjennomføring av ordningen (SEKF, sakene 117-15 og 166 – 15, bystyret sak 118/15). Disse gikk i første rekke ut på å beregne husleieordningen til hvert enkelt leieobjekt, samt å avklare hvilke detaljerte prinsipper som skulle ligge til grunn for dette. SEKF hadde utarbeidet et utkast til hvordan en leieavtale kunne være. Utkastet var ment å vise oppbyggingen av en leiekontrakt basert på prinsipper både fra det private leiemarkedet men også tilpasset kommunens situasjon og føringer.

Bystyret gjorde i sak 118/15 i pkt 4 følgende vedtak:

*«Utkast til leieavtale for bygg må gjennomgås av leietakerne før det konkluderes på innholdet i avtalen».*

Rådmannen opprettet deretter i januar 2016 en prosjektgruppe med følgende mandat:

*1. Foreslå innhold i leiekontrakt som skal gjelde mellom Sandnes Eiendomsselskap og resultatenhetene i Sandnes kommune.*

*Det kan tas utgangspunkt i utkast til leiekontrakt fra Sandnes Eiendomsselskap KF som framkommer i sak 118/15*

*2. Alternative leiekontrakter for ulike typer bygg kan om nødvendig utarbeides.*

*3. Utkast til leiekontrakt (eventuelt vedlegg til leiekontrakt) må inneholde ansvarforhold ved framleie/videreutleie av bygg*

*5. Dersom det ikke er mulig å komme fram til omforente leiekontrakter i prosjektgruppen, må uoverensstemmelser/ ulike alternativer til formulering framkomme skriftlig og bringes inn for rådmannens ledergruppe.*

*6. Prosjektgruppen må og ta stilling til om budsjett og kostnader til renhold, energi og vaktmestertjenester skal ligge på de enkelte resultatenhetene, på tjenesteområdenivå eller på Sandnes Eiendomsselskap KF.*

*7. Foreslå hvordan bygg og areal som ikke er i bruk eller ikke ønskes leid av resultatenheter skal håndteres når det gjelder kostnader og ansvar*

*8. Konsekvenser for bestiller/utfører må belyses*

*9. Håndtering av fellesareal må belyses der det er aktuelt.*

Videre ble det forventet at:

*Resultat av arbeidet med forslag til leiekontrakt mv. legges fram for rådmannens ledergruppe innen utgangen av februar.*

*Daglig leder av eiendomsforetaket legger fram sak vedrørende arbeidet for sitt styre.*

*Resultatet av arbeidet legges og fram for bystyret som orienteringssak, eller ordinær sak dersom det blir behov for det.*

Gruppen bestod av to representanter fra budsjett og analyse, en fra rådmannen, en fra kommuneadvokaten, fem representanter fra virksomhetene samt to fra SEKF.

Det foreligger nå et sluttdokument fra nevnte prosjektgruppe, hvor gruppen er enige om selve utformingen av leiekontrakten. Gruppen er imidlertid delt mht hvor budsjettansvaret for forhold som ikke inngår i selve leieavtalen skal ligge. Dette dreier seg om renhold og brukerstyrte tjenester. Når det gjelder energi er prosjektgruppen enig i at dette skal ligge til SEKF men hvor evt avvik skal kompenseres i årsoppgjøret til Sandnes kommune.

Rådmannens ledergruppe har i møte den 12.04.2016 konkludert som følger:

* Budsjett renhold hos resultatenhet eller eiendom? Konklusjon: Eiendom.
* Brukerstyrte tjenester: Eiendom budsjetterer og følger opp avtalen. 3 millioner ble fordelt ut på enhetene. Skal disse inndras? Nei.
* Energi: Ansvaret for budsjett og oppfølging skal ligge hos Eiendom, under forutsetning av eventuelle svinger som følge av priser, kalde vintre, foreslås kompensert i årsoppgjørssaken.
* Leieforhold boliger ennå ikke klar.

**Vurderinger:**

Fremlagt husleieavtale bygger på husleieavtalen som SEKF utarbeidet høsten 2015. Denne igjen bygger på standard husleieavtaler i det private markedet, men med en god del justeringer. I første rekke går dette på forhold rundt innvendig vedlikehold og at utleier i vårt tilfelle har betydelig mer ansvar enn i et privat leieforhold. Det vises her til forslag til leiekontrakt med vedlegg, da i første rekke vedlegg 4, *«Skjema med oversikt over ansvaret for ulike vedlikeholdskostnadselementer i bygget»* som legger ansvar og kostnader for de fleste forhold til utleier.

Daglig leder har i denne saken behov for å gå tilbake til etableringen av selskapet og knytte angjeldende sak til de tanker og føringer som der ligger og som er nedfelt i selskapets vedtekter og eierstrategi. I sak 43/13 pkt 3 i vedtaket sies det at *«Bystyret ser bruk av husleie som et aktuelt virkemiddel for synliggjøring av verdier og pengestrømmer»*. I saksutredningen i samme sak, under avsnitt «Om pengestrømmer» fremkommer følgende:

*Pengestrømmer i forhold til eiendom deles naturlig inn i to strømmer:*

*1. Kostnader knyttet til finansiering av den enkelte eiendom (kapitalkostnader). Dette kan synliggjøres gjennom husleieordninger.*

*2****. Forbruksavhengige/driftsrelaterte kostnader. Dette kan synliggjøres gjennom tjenesteavtaler på energi, renhold og øvrig drift***

*Begge pengestrømmene er nødvendige som styringsredskap for beslutningstakere, forvaltere og den enkelte virksomhet.*

***Et viktig element i kostnadsbildet, er driftsrelaterte kostnader. Ved at den enkelte virksomhet får budsjettansvar også for energi, renhold og driftsoperatørtjenester, vil virksomhetene få gode incentiver i forhold til arealeffektivitet, ENØK og andre kostnadsbesparende tiltak.*** *Egne tjenesteavtaler med reelle transaksjoner mellom Eiendom og virksomhetene vil gi den enkelte virksomhet oversikt over det totale kostnadsbildet ved bruk av lokalene. Det vil også gi mulighet til mer direkte å sammenligne tjenester levert gjennom interne og eksterne leverandører.*

(Uthevelsene er gjort i denne saken)

Når det gjelder selskapets vedtekter, er det § 2, Formål sagt bl.a følgende:

*«Foretakets formål er å utøve helhetlig eierskap, forvaltning og utvikling av Sandnes kommunes bygnings-, eiendoms- og boligmasse etter* ***forretningsmessige prinsipper****….*(uthevet i denne saken).

I forhold til eierstrategien for SEKF, har bystyret vedtatt i pkt 2.1 at:

*«Det skal tilligge eiendomsforetaket å utøve bestillerfunksjonen hva gjelder byggdriftstjenester som renhold, forvaltning, drift fra Sandnes bydrift og eksterne parter».*

Videre i pkt. 2.3 «Resultatkrav» fremkommer følgende:

*«Bystyret legger til grunn prinsippet om at foretaket skal være selvfinansierende – med det menes at det ikke ytes tilskudd fra bykassen utover det som følger av internhusleiesystemet og definerte investerings- og utviklingsprosjekter fastsatt i økonomiplan».*

Daglig leder oppfatter dette som klare føringer også i forhold til angjeldende sak, hvor risikoen omkring tjenesterelaterte forhold mellom selskapet og våre leietakere ikke skal eksponere selskapet for evt tap i forhold det ikke selv har styring med. Konkret gjelder dette levering av tjenester som energi og renhold til kommunens virksomheter. I et hvert annet leieforhold er det leietaker som står for disse kostnadene, basert på de bestillinger leier selv måtte finne formålstjenlig.

Energi:

Når det gjelder energi, så er prosjektgruppen enig i at det er formålstjenlig at SEKF budsjetterer og følger opp dette. Budsjettet utarbeides på bakgrunn av erfaringstall og forventet pris på energien. I realiteten vil regnskapet sjelden stemme med budsjettet, ikke minst grunnet brukerpåvirkning, energiprisen og klimatiske forhold som kalde / milde vintre etc. I dag har SEKF ansvar for store deler av energibudsjettet, noe som senest i styresak 30 – 16 «Energibudsjett og avgiftsøkning 2016» hvor det som følge av endrede rammebetingelser medfører at selskapet i inneværende år får en kostnadsøkning på 2,7 mill kr grunnet bl.a. økt miljøavgift til staten og linjeavgift til Lyse. Styret gjorde vedtak om at selskapet ber om at det i forbindelse med 1. tertial 2016 avsettes kr 2,7 mill kr for økt kostnader til energi grunnet avgiftsøkning energi. Rådmannen har signalisert at saken først kommer opp i 2. tertial for å se endrede energikostnader i sammen med den totale økonomiske situasjonen i kommunen. Dette viser hvordan energi er en usikkerhetsfaktor for selskapet som i fall den ikke blir kompensert vil medføre redusert bygningsvedlikehold. Prosjektgruppen innstilte på at hverken SEKF eller virksomhetene skulle sitte med risikoen for energi, men at dette skulle avregnes i konsernets årsregnskap. Dette har rådmannen støttet. Det er her viktig å presisere at dette gjelder vanlig forbruksavhengig energi og ikke de innsparinger som selskapet vil stå ansvarlig for i henhold til Enøk – tiltak som det er knyttet investeringsmidler til. For å skille dette er det behov for en gjennomgang mellom selskapet og økonomiavdelingen for å finne gode, praktiske måter å løse dette på. Basis for innsparingskravene må knyttes til energimengde i kWt og ikke kronebeløp, men avregnes i forhold til de aktuelle energiprisene hvert år. Når det gjelder avregning i forhold til forbruksavhengig energi, må dette låses slik at dette ikke blir et tema i fremtiden mellom partene. Dette fordrer et bystyrevedtak, enten i egen sak eller som en del av revidert økonomireglement.

Renhold:

Renhold er en tjeneste som etter forslaget skal bestilles via SEKF, noe som også stemmer overens med eierstrategien til selskapet. Det skal utarbeides egen renholdsplan som danner grunnlaget for renhold i alle kommunale bygg. I praksis vil imidlertid leietakerne selv ha stor innflytelse på hvordan bygget brukes og dermed omfanget av renhold. Eksempel på dette er bruk av innesko på noen skoler, noe som dermed reduserer kostnadene til renhold. I andre skoler er renholdsbehovet større som følge av bruk av utesko inne. Brukerne av lokalene er den som i størst grad kan påvirke renholdskostnadene, men så lenge kostnadene blir belastet andre vil insitamentet til kostnadsreduserende tiltak i stor grad forsvinne.

Brukerstyrte tjenester:

Brukerstyrte tjenester som utbæring av søppel til containere på utsiden ved bygget, montering av bokhyller etc har ikke noe med selve bygget å gjøre, men til aktiviteten i bygget. Disse tjenestene er prosjektgruppen enige i skal kjøpes via SEKF, da som en felles bestilling fra rådmannen. Budsjettet i dag er på 3 mill kr og ligger hos SEKF, dette foreslås endre til at rådmannen på vegne av virksomhetene disponerer dette beløpet til å kjøpe brukerstyrte tjenester via SEKF. Diskusjonen har gått på hvorvidt midler som tidligere var avsatt til dette formålet og lagt direkte ut til virksomhetene, skulle trekkes inn og legges til de 3 mill kr som nå overføres rådmannen. Rådmannen har ikke ønsket å trekke inn nevnte midler og beløpet til kjøp av brukerstyrte tjenester via SEKF blir dersom dette ikke endres, på 3 mill kr hvert år. Dersom behovet skulle endre seg, må bestillingen fra rådmannen endres i sammen med endring i budsjettet.

Som det fremgår av overnevnte, vil selskapet kunne bli eksponert for risiko dersom selskapet har ansvaret for forbruksavhengige/driftsrelaterte kostnader. Som det fremkommer i saksutredningen i forbindelse med etablering av selskapet bør disse kostnadene synliggjøres gjennom tjenesteavtaler på energi, renhold og øvrig drift. Slik forslaget nå foreligger vil det ikke foreligge noe insitament hos kommunens virksomheter til å redusere energikostnadene gjennom at disse avregnes i konsernet ved årsoppgjøret. For SEKF er dette uproblematisk så lenge selskapet ikke har risiko forbundet med dette. Når det gjelder brukerstyrte tjenester og kjøp av disse, medfører løsningen at ansvaret for omfang og budsjett vedr disse kjøpene, ligger hos leietaker, i praksis samlet hos rådmannen. Dette er for selskapet uproblematisk. Når det gjelder renhold, mener daglig leder det er viktig at budsjett ligger til virksomhetene selv, og at dette bestilles gjennom SEKF. Det er virksomhetene selv som bør bestemme omfanget av renhold, da etter en renholdsplan. Virksomhetene har selv ansvaret i hht arbeidsmiljøloven for renhold for sine ansatte og mellom annet etter forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler § 13. SEKF skal være kompetanseenhet på levering av disse tjenestene og skal samlet foreta bestilling av renhold i kommunen.

Det vises for øvrig til notat fra prosjektgruppen der overnevnte forhold er mer omtalt.

**Oppsummering:**

Daglig leder er i stor grad tilfreds med fremlagt forslag til intern leieavtale mellom SEKF og kommunens virksomheter. Det er etter daglig leders mening viktig å skille mellom selve husleieavtalen og avtale omkring kjøp av forbruksavhengige /driftsrelaterte tjenester (tjenesteavtale). Når det gjelder selve husleieavtalen, er denne akseptabel selv om den på flere punkter bryter med en standard leieavtale i det private markedet. Når det gjelder tjenesteavtalene, er det viktig at også budsjettansvaret for renholdstjenester ligger hos leietaker og ikke i SEKF. Så lenge det ikke er tillagt risikopåslag på renhold, vil et avvik gå direkte utover vedlikeholdene på byggene. Slik saken er vil daglig leder foreslå at kostnader til renhold og brukerstyrte tjenester fullt ut overføres til virksomhetene og / eller rådmannen. For energi skal denne avregnes i årsregnskapet til Sandnes kommunen med unntak av innsparinger relatert til Enøk- investeringer som SEKF fortsatt skal ha ansvaret for. SEKF vil som kommunens kompetanseenhet innen bygg og eiendom levere det materiell og budsjettgrunnlag som er nødvendig i forbindelse med budsjettering og oppfølging innen disse områdene.

Prinsippene som nå foreslås lagt foreslås innarbeidet i økonomireglementet. Saken oversendes derfor rådmannen for videre oppfølging.

**Forslag til vedtak:**

* Forslag til internhusleieavtale godkjennes med følgende presiseringer:
  + Kostnader knytet til energi budsjetteres og følges opp hos SEKF og avregnes i årsregnskapet til Sandnes kommune hvert år med unntak av innsparinger knyttet til Enøk- tiltak som SEKF har ansvaret for.
  + Kostnader til renhold og brukerstyrte tjenester legges til virksomhetene / rådmannen. Tjenestene kjøpes via SEKF som bestiller disse tjenestene samlet.
* For de andre forhold støttes «Anbefaling fra prosjektgruppen interne leiekontrakter» slik de fremkommer i notat datert 05.04.2016.
* Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 19.04.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

1. Anbefaling fra prosjektgruppe internhusleie 01 04 2016
2. Utkast til avtale om internhusleie for administrasjonsbygg
3. Plantegning 1
4. Plantegning 2
5. Kart over oppmerkede parkeringsplasser
6. Oversikt over sommer- og vintervedlikehold
7. Skjema med oversikt over ansvaret for ulike vedlikeholdskostnadselementer i bygget