

Møteinnkalling Formannskapet

Møtested: Bystyresalen, Gamlebyen (ekstramøte)

Tidspunkt: 25.03.2010 kl. 16:00

Eventuelle forfall meldes til Yvonne Meidell, tlf. 69 30 62 82,
e-post yvme@fredrikstad.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Formannskapetets saker 50/10 og 52/10 trykkes ikke her, er inntatt i bystyredokumentene som sendes ut samtidig med denne innkallingen til formannskapet

Sakliste

Sakene 50/10 og 52/10 avgjøres av bystyret

PS 50/10 Framtidig pensjonsleverandør – vurdering av mulig anbud

PS 51/10 Leieavtale for motellet

PS 52/10 Valg av 1 medlem og 2 varamedlemmer til overformynderiet

Fredrikstad, 19.03.2010

Eva Kristin Andersen
ordfører

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/18372
Dokumentnr.: 5
Løpenr.: 33436/2010
Klassering: 303/1104
Saksbehandler: Kjell A. Jacobsen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Formannskapet	18.03.2010	48/10
Formannskapet	25.03.2010	51/10

Leieavtale for motellet

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Formannskapet å fatte slikt vedtak:

1. Rådmannen gis fullmakt til å inngå leieavtale for eiendommen Torsnesveien 16 og 16A, gnr 303, bnr 1104 og 1105 med Bøckmann Eiendom AS for årlig leiesum kr 595.000. Løpetid på kontrakten er 40 år med rett til fornyelse.
2. Rådmannen gis mandat til å fremforhandle øvrige kontraktsbetingelser med leier samt inngå leiekontrakt

Fredrikstad, 16.03.2010

Formannskapets behandling 18.03.2010:

Tilleggssak:48/10

Forslag fra representanten Jon-Ivar Nygård (Ap):

Formannskapet utsetter behandlingen av denne sak til et ekstraordinært formannskapsmøte før bystyremøte 25.03.10

Formannskapets vedtak 18.03.2010:

Formannskapet utsetter behandlingen av denne sak til et ekstraordinært formannskapsmøte før bystyremøte 25.03.10

Sammendrag

Saken gjelder fastsettelse av rammebetingelser for leiekontrakt for eiendommen Torsnesveien 16 og 16A, gnr 303, bnr 1104 og 1105 med Bøckmann Eiendom AS.

Vedlegg

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Verditakst datert 18.12.2009 for eiendommen Torsnesveien 16 og 16A, gnr 303, bnr 1104 og 1105 utført av Ingeniør Bjørn Hals AS

Saksopplysninger

Bystyret behandlet i sak 13/10 den 11.02.2010 salg av denne eiendommen. Bystyrets vedtak var å leie denne ut til dagens leiepris med justering for vedlikeholdsansvar som overtas av leier. Rådmannen påpekte fra bystyrets talerstol at "dagens leiepris" måtte være i henhold til gjeldende EØS-regelverk. Etter at forhandlinger er gjennomført med leietager, legges saken fram på nytt for å klargjøre dette punktet.

Leieinntektene i 2009 var kr 146.315 for motellet og kr 30.000 for lagerrom i kjelleren.

Det er fremforhandlet et forslag til avtale med leier hvor leiesummen er kr 106.315.

Markedsleie beregnet i verditakst datert 18.12.2009 er kr 652.954. I dette beløpet inngår avsetning av kr 40.000 til løpende vedlikehold som påhviler eier.

Økonomiske konsekvenser

Leieinntektene vil stige fra dagens leie på kr 176.315 til kr 612.954.

Ansattes medbestemmelse

Ingen relevans

Vurdering

Fastsettelse av leiebeløpets størrelse omfattes av EØS lovens artikkel 61 og 62 om at støtte som medfører konkurransevridning ikke er tillatt.

Fremforhandlet forslag på kr 106.315 er vesentlig lavere enn beregnet markedsleie og antas derfor å være regelstridig. Regelverket setter en normal grense for lovlig avvik på maksimalt 5 % fra markedsleie.

Saken har vært forelagt kommuneadvokaten som bekrefter forbudet mot konkurransevridning og at fremforhandlet forslag om leie på kr 106.315 synes klart regelstridig.

Kommuneadvokaten viser til sammenlignbare saker hvor ESA pålegger leier å betale differansen mellom markedsleie og faktisk leie.

Følgelig må leien settes til markedsverdi for en kommersiell aktør.

Markedsleie kan fastsettes av uavhengig takstmenn.

Markedsleie beregnet i verditakst datert 18.12.2009 er kr 652.954. I dette beløpet inngår avsetning av kr 40.000 til løpende vedlikehold som påhviler eier. Netto markedsleie vil derfor være kr 612.954 hvis leier overtar vedlikeholdsansvaret.

Derfor anbefaler rådmannen at eiendommen utleies til Bøckmann Eiendom AS for kr 612.954 pr år minus ca 5%, avrundet til kr 595.000.

Det anbefales at rådmannen gis mandat til å fremforhandle leiekontrakt basert på rammebetingelser fremlagt i denne saken samt alminnelige kontraktsbestemmelser og at rådmannen gis mandat til å inngå kontrakt om leieforholdet.

Dersom formannskapet vurderer markedsleien annerledes enn rådmannens, kan beløpet i forslaget til vedtak, endres i henhold til den alternative vurderingen.