

FRØYA KOMMUNE

Kommunestyret**Møtedato:****16.12.2021****Saksbehandler:****Roger Antonsen****Arkivsaksnr:****21/2418****Arkivkode:****200****Møtebok****Sak nr:****217/21****Gradering:****Saken skal behandles i følgende utvalg:**

211/21	Formannskapet	07.12.2021
217/21	Kommunestyret	16.12.2021

KJØP AV FRØYA UNGDOMSSKOLE**Formannskapets innstilling til kommunestyret:**

- **Frøya kommunestyre vedtar å kjøpe Eiendommen, gnr 21, bnr. 226 i Frøya kommune (Frøya ungdomsskole) til en pris av 52,9 mill kr.**
- **Prisen inkluderer restaurering av «verkstedbygningen» og oppgradering av utearealet som beskrevet i saken.**
- **Kjøpet finansieres av ved bruk av disposisjonsfond.**
- **Eiendommen overtas i desember 2022.**

Behandling/vedtak i Formannskapet den 07.12.2021 sak 211/21**Vedtak:**

- **Frøya kommunestyre vedtar å kjøpe Eiendommen, gnr 21, bnr. 226 i Frøya kommune (Frøya ungdomsskole) til en pris av 52,9 mill kr.**
- **Prisen inkluderer restaurering av «verkstedbygningen» og oppgradering av utearealet som beskrevet i saken.**
- **Kjøpet finansieres av ved bruk av disposisjonsfond.**
- **Eiendommen overtas i desember 2022.**

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

- **Frøya kommunestyre vedtar å kjøpe Eiendommen, gnr 21, bnr. 226 i Frøya kommune (Frøya ungdomsskole) til en pris av 52,9 mill kr.**
- **Prisen inkluderer restaurering av «verkstedbygningen» og oppgradering av utearealet som beskrevet i saken.**
- **Kjøpet finansieres av ved bruk av disposisjonsfond.**
- **Eiendommen overtas i desember 2022.**
-

Vedlegg:

- Verditakst fra Stene Takst AS og Ing. R. Lund AS
- Elevrådets, FAUs og ledelsens uttalelser
- Kostnadsoverslag – uteområde.

Saksopplysninger:

I KST-sak 62/18 og 4/19 vedtok kommunestyret å leie deler av Gamle Frøya videregående skole som midlertidige lokaler for ungdomsskolen.

Leieavtalen med Frøya Eiendom AS ble inngått med en leieperiode på 10 år – 15.7. 2019 – 15.07.2029. I avtalen har Frøya kommune en opsjon på kjøp av eiendommen. Denne opsjonen kan benyttes i perioden 01.01.2025 til 31.12.2026, jf. Avtalens pkt 11.1. I henhold til avtalens punkt 11.1 skal «markedspris» legges til grunn og takst skal gjennomføres etter nærmere prosedyre, dersom partene ikke blir enige om markedspris.

Hele bygningsmassen har et areal på totalt 4 695 m² med en tomt på 8 071 m²

Som følge av større elevvekst en forutsatt er leiearealet utvidet to ganger.

Leieavtalens arealer, omfang og leiepris eks mva. per år			
Avtaler	Areal m ²	Pris	
Hovedavtalen	2200	kr	2 500 014
Tilleggsavtale 1	354	kr	559 680
Tilleggsavtale 2	283	kr	420 021
Totalt	2837	kr	3 479 715

I leieprisen er alt av inventar inkludert.

Fra leieavtalens oppstart, 15.7.2019 og til november 2021, har vi betalt totalt 6, 089 mill kr i husleie.

Restaurert del av bygningsmassen oppfattes av elever og ansatte som veldig god og funksjonell. Vedlagt følger elevrådets, FAUs og ledelsens kommentarer til bygningsmassen.

Det er foretatt en henvendelse til Frøy Eiendom AS om er muligheter for å kjøpe eiendommen tidligere enn det opsjonen beskriver.

Frøy Eiendom AS er positivt til dette og de har kommet med et tilbud på utkjøp av eiendommen.

Frøya kommune har fått en juridisk vurdering av regelverket vedr offentlig anskaffelse og statsstøtte ved eventuell utkjøp før avtalens opsjon om utkjøp trer i kraft.

I vurderingen skriver vår advokat følgende:

«For å redusere faren for en etterfølgende klage til ESA og også for å bli felt av en slik klage, anbefaler vi at kommunen bruker det samme virkemiddel som er tilgjengelig ved salg av bygg for å underbygge at prisingen ikke utgjør offentlig støtte. Det vil i praksis si å be en kvalifisert takstmann takserer bygget. Kommer han til noenlunde samme pris som vurderes avtalt med Frøy eiendom har dere et solid argument for at dette ikke er statsstøtte. Kommer han til en betydelig lavere pris, er det grunn til å vurdere om man skal gjennomføre kjøpet på de gitte betingelser. Den foreliggende leiekontrakten som gir eier inntekter, vil være en naturlig del av takseringsgrunnlaget.»

Verditakst er foretatt av Stene Takst AS og Ing. R. Lund AS – ref vedlegg.

Omfang/areal	Pris (eks mva)
Takst	kr 53 000 000
Inventar	kr 1 500 000
Restaurering av "Maskin og mekk-bygningen) - se egens beskrivelse under	kr 3 000 000
Opparbeiding av utearealet iht til elevenes ønsker og vedlagt skisse	kr 1 400 000
Totalt	kr 58 900 000

Foreslått framdrift

Gitt positivt politisk vedtak, vil Frøy Eiendom AS starte med uteområdet umiddelbart og skal være ferdig til våren 2022. Eiendommen foreslås overtatt fra desember 2022 – der øvrige restaureringsarbeider ferdigstilles etappevis i 2022 og eiendommen overtas av Frøya kommune i desember 2022.

Vurdering:

Kommunedirektøren foreslår å ta imot tilbudet fra Frøy Eiendom AS.

I tillegg støtter Kommunedirektøren forutsetningen om at restaurering av «verkstedbygningen» og uteområdet som beskrevet inkluderes.

Med utvidelse av ovennevnte elevarealer vil Frøya ungdomsskole være godt rustet til å håndtere elevtallsveksten som er estimert. I tillegg vil verkstedhallen med tilstøtende rom bli en meget fin og funksjonell arena for våre elever som en alternativ læringsarena og til våre ungdommer knyttet til Ungdomsbasen etter skoletid.

Videre vil selve eiendomsoverdragelsen bli ivaretatt av advokat, Bjerkan & Stav AS.

Finansiering

Kommunedirektørens foreslår at kjøpet finansieres ved bruk av disposisjonsfondet. Det vil si at effekten av dagens leiekostnad på 3,47 mill kr/år kan omdisponeres til driftsutgifter.

Som kjent fra budsjettprosessen for 2022 er at ungdomsskolen har et ønske om ett ekstra ÅV som følge av elevtallsvekst (400 000 kr) og behov for økte lønnsmidler til kantinedrift (100 000 kr), og at dette ikke tatt inn i budsjettet for 2022 i påvente av utfallet om kjøp/ikke kjøp av eiendommen.

Disposisjonsfondets saldo er per 29. november 2021 på kr 65 630 100.

Takstverdien er satt til 53,0 mill kr og teknisk verdi er beregnet til 97,172 mill kr.

Tilbudet fra Frøy Eiendom AS er som følger:

Omfang/areal	Pris (eks mva)
Restaurert bygningsmasse	kr 43 000 000
Tomt	kr 4 000 000
Inventar	kr 1 500 000
Restaurering av "Maskin 6 mekk-bygningen) - se egens beskrivelse under *	kr 3 000 000
Opparbeiding av utearealet iht til elevenes ønsker og vedlagt skisse **	kr 1 400 000
Totalt	kr 52 900 000

* Restaurering av «maskin og mekk-bygningen» innbefatter:

- Bygging av etasjeskiller over verkstedet for å bygge undervisningsarealer med grupperom i 2. etg. I tillegg skal verkstedet og det store rommet ved siden av verkstedet i 1. etg. restaureres iht befaring med Frøya Eiendom AS, Virksomhetsleder og kommunalsjef oppvekst. I referatet står blant annet nytt ventilasjonsanlegg, elektro- og snekker- arbeider. Virksomhetsleder ønsker at elever skal være med på å male mm. Disse arealene er også ment å huse ungdomsbasen i tillegg til alternative læringsarena.

** Uteområdet:

- Elevenes ønsker er hensyntatt i kostnadsoverslag – se vedlegg

Tilbudet innbefatter utskiftning av punkterte vinduer i gymsalen.

I elevenes, FAU og skolens ledelse sine kommentarer vedr utkjøp, forutsettes det at restaureringen av «maskin og mekk-bygningen» og utearealet inkluderes som beskrevet over og i vedlegg.

Sammenstilling av takst og tilbud

For å vurdere tilbudet totalt sett ut over taksten og de tillegg som ligger i tilbudet er forskjellen på 6,0 mill kr.

Innstilling:

1. Kommunedirektørens forslag til avgifter, gebyrer og betalingssatser vedtas slik det fremgår av vedlagte gebyrregulativ for tekniske tjenester i Frøya kommune for 2022.
2. Forslag til betalingssatser og gebyrregulativ for tekniske tjenester i Frøya kommune for 2022 legges ut på høring etter behandling i hovedutvalget for allmenne og tekniske tjenester
3. Det foreslås en generell økning av betalingssatser og gebyrer på 2,5 % jmf. Konsumprisindeksen (KPI) prognose for 2022 med unntak av:
 - Gebyrsatser for vann økes med 3,3 %
 - Gebyrsatser for avløp økes med 10 %
 - Branntilsyn/feiling og tilsyn med fyringsanlegg i henhold til interkommunal samarbeidsavtale med Hitra.
 - Renovasjonsgebyr for et normalabonnement for husholdninger og fritidsboliger samt slangebyr er uendret, men vil senere fastsettes i henhold til vedtak i representantskapet i ReMidt AS høsten 2021.
 - Kommunal husleie reguleres i henhold til Lov om husleieavtaler § 4.2. (konsumprisindeksen).
 - For landbruksseksjonen blir gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker regulert i forskrift om gebyr for konsesjonsbehandling.
 - Gebyr for tilsyn med salgssteder for tobakkssvarer og tobakkssurrogater endres ikke.
 - Gebyrsatsene for gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova er henhold til ny forskrift.

217/21

KJØP AV FRØYA UNGDOMSSKOLE

Vedtak:

- **Frøya kommunestyre vedtar å kjøpe Eiendommen, gnr 21, bnr. 226 i Frøya kommune (Frøya ungdomsskole) til en pris av 52,9 mill kr.**
- **Prisen inkluderer restaurering av «verkstedbygningen» og oppgradering av utearealet som beskrevet i saken.**
- **Kjøpet finansieres av ved bruk av disposisjonsfond.**
- **Eiendommen overtas i desember 2022.**

Enstemmig.

Innstilling:

- Frøya kommunestyre vedtar å kjøpe Eiendommen, gnr 21, bnr. 226 i Frøya kommune (Frøya ungdomsskole) til en pris av 52,9 mill kr.
- Prisen inkluderer restaurering av «verkstedbygningen» og oppgradering av utearealet som beskrevet i saken.
- Kjøpet finansieres av ved bruk av disposisjonsfond.
- Eiendommen overtas i desember 2022.

