



## VIKNA KOMMUNE

**Postadresse**

Postboks 133, Sentrum

7901 RØRVIK

**Telefon**

74 39 33 00

E-postadresse: vikna@vikna.kommune.no

**Telefaks**

74 39 00 70 / 74 39 33 12

## MØTEINNKALLING

---

<b>Utvalg:</b>	Kommunestyre
<b>Møtested:</b>	Kantine, Rørvik Samfunnshus
<b>Dato:</b>	20.08.2008
<b>Tidspunkt:</b>	19:30

---

Rørvik, 12.08.08

Karin Sjøraunet  
ordfører

Roy H. Ottesen  
rådmann

## Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Lukket
PS 51/08	Utbygging av Rørvik Samfunnshus. Kommunal garanti.	



## VIKNA KOMMUNE

Postadresse

Postboks 133, Sentrum  
7901 RØRVIK

Telefon

74 39 33 00

Telefaks

74 39 00 70 / 74 39 33 12

E-post: vikna@vikna.kommune.no

### SAKSFRAMLEGG

Saksnr.: 2008/937-1  
Arkiv: 256

Dato: 30.07.2008  
Saksbehandler/Tlf: Roy Harald Ottesen / 74 39 33 03

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
51/08	Kommunestyre	20.08.2008

#### Utbygging av Rørvik Samfunnshus. Kommunal garanti.

##### Vedlagte dokumenter:

- 1 NAV v/ Stig Hegdal. Vedrørende leie av lokaler i samfunnshuset.
- 2 HB-Prosjekt, 7900 Rørvik. Budsjettforslag utbygging Rørvik samfunnshus.
- 3 Samfunnshuset BA v/ Kjell Skjevelnes. vedrørende budsjett for utbygging av samfunnshuset.
- 4 samfunnshuset BA. Tillegg til leiekontrakt.
- 5 Skisse datert 10.04.08 over planløsning (2 stk.)

##### Andre dokumenter ikke vedlagt:

- K. sak nr. 09/07 – møte 15.02.2007.
- Forskrift om kommunale og fylkeskommunale garantier av 02.02.2001.
- Leiekontrakt av 11. april 2000 mellom Samfunnshuset BA og Vikna kommune.

#### RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Vikna kommunestyre vedtar å stille kommunal garanti (simpler kausjon) for lån på inntil 8,4 mill. kr inkl. mva som Samfunnshuset BA tar opp i bank til finansiering av tilbygg til Samfunnshuset som vist i kartskisser datert 10.04.2008. Tilbygget på ca 320 kvm i 2 etasjer er nytt kontorareal og møterom.

Kommunestyrets viser også til sitt vedtak i sak nr. 09/07 – møte 15.02.2007, hvor kommunestyret stiller seg positiv til å stille en kommunal garanti i tilknytning til utbygging av Samfunnshuset. Utbyggingen skjer i forståelse med og i regi av Samfunnshuset BA.

2. Lånet sikres med pant i Samfunnshuset gnr. 10 bnr. 502 i Vikna. Garantien gjelder inntil lånet er tilbakebetalt, likevel ikke lenger enn 30 år fra dato for låneopptak. Garantien reduseres i takt med nedbetalingen av lånet.
3. **Begrunnelse for kommunal garanti:**  
Kommunestyrets vedtak om garanti gjøres i medhold av kommunelovens prg. 51, samt tilhørende forskrift av 02.02.2001 om kommunale og fylkeskommunale garantistillelser (garantiforskriften).

Etter kommunestyrets vurdering foreligger det i dette tilfellet en særlig kommunal interesse i og med at utbyggingen er nødvendig for å dekke kommunens behov for kontor- og møteareal. Det vises i denne forbindelse til at NAV flyttet inn i Samfunnshuset i 2007 og ble samlokalisert med kommunale kontorer noe som var en del av intensjonen i NAV-reformen. Det nye tilbygget vil i hovedsak erstatte arealet som er utleid til NAV.

Vikna kommune har leid lokaler av Samfunnshuset BA siden 1965.

4. Kommunestyrets vedtak om garanti oversendes fylkesmannen til godkjenning.
5. Vedlagte forslag til tillegg til leiekontrakt av 11. april 2000 mellom Samfunnshuset BA og Vikna kommune, godkjennes. (Tillegget er datert 20.08.2008).

## SAKSGRUNNLAG

Vedlagte dokumenter.

### SAKSOPPLYSNINGER

I forbindelse med NAV-reformen ble tidligere Aetat og Trygdeetaten i Vikna samlokalisert med kommunens helse- og sosialetat i Rørvik Samfunnshus. Samlokaliseringen skjedde fra september 2007. NAV leier om lag 450 kvm i Samfunnshuset (kontor- og fellesareal). Årlig leie kr 600.000. I tillegg betaler NAV en forholdsmessig andel av eiendommens strømutgifter, samt et årlig beløp for kjøp av tjenester fra Vikna kommunes serviceavdeling.

Vikna kommune betaler i 2008 en husleie til Samfunnshuset BA på 2,95 mill. kr. Husleien fra NAV i 2008 går med til å finansiere ominnrednings- og tilrettelegging av NAV sine kontorer i 2. etasje i Samfunnshuset. Dette arbeidet var Vikna kommune ansvarlig for.

I utgangspunktet var det tenkt å løse NAV sitt arealbehov ved en utbygging av Rørvik Samfunnshus i ett plan på framsiden av bygget (dagens inngangsparti). Kommunestyret var positiv til å stille en eventuell kommunal garanti i tilknytning til finansieringen av en slik utbygging - k. sak nr. 09/07, møte 15.02.2007. Denne løsningen viste seg imidlertid å bli for kostbar, og dagens løsning med omgjøring/tilrettelegging i 2. etasje i Samfunnshuset ble derfor valgt. For øvrig en løsning alle parter i dag er meget godt fornøyd med.

De kommunale kontorer som var lokalisert i dagens NAV-areal (økonomiavd., revisjon og flyktningetjenesten) er med unntak av to sistnevnte flyttet til 1. etasjen, bl. a. er ordførerkontoret "omdisponert" til deler av økonomiavd. (2 ansatte). Ordfører og revisjon er flyttet til 3. etasje. Dette er ingen god løsning og må betraktes som midlertidig. Til orientering er det tidvis 3-4 personer som deler ett kontor i 3. etasjen. Rådmannen har hele tiden oppfattet kommunestyrets holdning å være slik at de kommunale kontorene som er leid ut til NAV skulle erstattes med nytt areal ved tilbygg. I utgangspunktet vil den årlige kostnadene knyttet til tilbygget finansieres ved leieinntekter fra NAV og eventuelt andre, slik at dette blir ett nullsumsspill.

Byggingen av tilbygget på ca 320 kvm (mot Engasvegen) er kostnadsberegnet til samlet 8,4 mill. kr inkl. mva. Dette etter ny anbudsrunde med delte entrepriser. Ved opprinnelig anbudsrunde (som ble forkastet av styret i Samfunnshuset BA) ble kostnaden med byggeprosjektet om lag 9,5 mill. kr. inkludert mva.

Rådmannen er i forhandlinger med NAV Forvaltning Nord-Trøndelag om innflytting i Samfunnshuset. Dette gjelder 3 personer som ønsker kontorer i Samfunnshuset. Disse kontorene forutsettes plassert i 2. etasje i tilbygget. Det vises til vedlagte mail datert 30.07.2008 fra NAV Forvaltning Nord-Trøndelag. Husleieavtale er ikke inngått, men årlig leie antas å ligge i størrelsesorden kr 100.000.

Tilbygget er godkjent av Planutvalget i Vikna i møte 23.01.2008. (Rammegodkjenning).

Samfunnshuset BA har i mail til rådmannen av 3. juli 2008 bedt om kommunal garantibehandling innen 20.08.2008 som er fristen overfor anbydere i forhold til gitte pristilbud. Bakgrunnen for kommunal garanti er at utbyggingen er tenkt finansiert i Kommunekreditt eller Kommunalbanken. Disse har de gunstigste lånebetingelsene og de forutsetter kommunal garanti.

Forskrift om kommunale og fylkeskommunale garantier av 02.02.2001, § 2 forutsetter at garanti gis som simpel kausjon, dvs. at kreditor ved et eventuelt mislighold først må søke dekning hos hovedkreditor. Kommunal garanti over kr 500.000 må godkjennes av fylkesmannen.

## **RÅDMANNENS VURDERING**

Eksisterende arbeidsforhold for flere ansatte i kommunens administrasjon i Samfunnshuset er i dag ikke tilfredsstillende, jfr. kommentarene foran i saksframlegget. For en kortere periode har en kunnet levd med dette i påvente av realisering av tilbygget. Rådmannen intensjon har som tidligere nevnt vært å erstatte de utleide kontorene til NAV med nytt areal. Rådmannen har oppfattet kommunestyrets flertall til å være enig i dette og Samfunnshuset BA har over lengre tid arbeidet for å realisere tilbygget. I dag har det i praksis vist seg også å være for få møterom på bygget. Dette forbedres ved utbyggingen. Også varaordføreren har ytret ønske om eget kontor på Samfunnshuset. Dette vil kunne løses innenfor det arealet som påbygges. Kommunens servicetorg i 1. etasjen er for trangt og lite publikumsvennlig. Som en følge av utbyggingen vil det gis mulighetene til å få til et mer tiltalende og forbedret servicekontor. Dette vil komme publikum til gode. På grunn av begrenset areal har en i dag vært nødt til å ta i bruk korridorene til bl. a. posthyller og kopieringsutstyr.

Ombygging av 1. etasjen med sikte på en mer åpen kontorløsning er etter rådmannens syn ingen god løsning av flere årsaker, ikke minst hensynet til publikum. Dette er for øvrig et syn som deles av de ansatte som omfattes av utbyggingen. (Åpen løsning er ikke kostnadsberegnet, men det antas at dette også vil medføre en betydelig kostnad).

Rådmannen viser til at Vikna er en kommune i vekst. Framskrevne prognoser for befolkningsutviklingen fra SSB viser at Vikna vil fortsette å vokse i årene framover. Dette vil med stor sannsynlig medføre behov for flere stillinger også i den kommunale administrasjonen, herunder prosjektstillinger i perioder. Også sett i lys av dette vil det være en fornuftig strategi å gjennomføre den planlagte utbyggingen. Ved behov kan møtelokalene i 2. etasje i påbygget enkelt kunne gjøres om til kontorer.

Økt årlig husleie er fra Samfunnshuset BA sin side som følge av påbyggingen er forutsatt til kr 700.000. Denne dekkes da ved kr 600.000 fra NAV og øvrige fra annen leietaker(e). I tillegg kommer refusjon av strømutfgifter og avtalen med servicekontoret. (Refusjon strømutfgifter fra NAV er ca kr 5000 per mnd. – 2007 tall). Når det gjelder NAV så betaler de husleie direkte til Vikna kommune. Dette vil også gjelde NAV Forvaltning og eventuelt andre leietakere.

Rådmannen har ultimo juli forhåndsdrøftet godkjenning av kommunal garanti med fylkesmannen. Med utgangspunkt i at prosjektet er av særlig kommunal interesse, jfr. bakgrunnen for realisering av tilbygget, oppfattet rådmannen fylkesmannen slik at godkjenning av garanti vil kunne påregnes.

Det foreslås videre at vedlagte forslag til tillegg til leieavtalen av 11.04.2000 mellom Samfunnshuset BA og Vikna kommune godkjennes. (Tillegget er datert 20.08.2008).

## **KONKLUSJON/TILRÅDING**

I samsvar med forslag til vedtak.

**Rørvik, 12.08.2008**

Roy H. Ottesen  
rådmann