

Saksframlegg

Kommunal garanti for lån til finansiering av ny flerbrukshall på Charlottenlund

Arkivsaksnr.: 06/12445

Forslag til vedtak:

- I Trondheim kommune stiller garanti for lån som Charlottenlund Sportsklubb skal ta opp til finansiering av ny flerbrukshall. Låne- og garantirammen er på maksimalt kr 36.515.000,-. Det forutsettes at utbetaling av spillemidler og refusjon av merverdiavgift skal gå uavkortet til nedbetaling av lånet.

Det stilles følgende vilkår for garantien:

1. Lånet skal nedbetales over 30 år som serielån.
 2. Garantien gis som simpel kausjon.
 3. Garantiansvaret omfatter hovedstolen samt forfalte renter og omkostninger begrenset oppad til 12 måneder.
 4. Garantiansvaret nedtrappes suksessivt i takt med nedbetaling av hovedforholdet.
 5. Långiver skal varsle kausjonist umiddelbart ved mislighold.
 6. Garantiansvaret opphører i sin helhet seks måneder etter det tidspunkt lånet er forutsatt å være nedbetalt.
- II Formannskapet settes som bystyret i denne saken og gjør vedtak i medhold av kommunelovens § 13 og kommunens delegasjonsreglement pkt 2.9, vedtatt av bystyret 25.01.2007.

Bakgrunn

Bystyret vedtok i sak 75/06 at Trondheim kommune inngår en langsiktig leiekontrakt med Charlottenlund sportsklubb (CSK) om bruk av den nye flerbrukshallen som CSK har under oppføring. Det ble videre vedtatt at rådmannen legger frem sak om kommunal garanti og leiekontrakt for flerbrukshallen til skoleformål.

Denne saken omfatter forslag om at Trondheim kommune (TK) stiller garanti ved simpel kausjon for lån som CSK skal ta opp til finansiering av flerbrukshallen og forslag til kontrakter som skal inngås mellom CSK og TK.

Fakta

Økonomi

Arbeidet med oppføring av den nye flerbrukshallen ved Charlottenlund ungdomsskole ble startet opp i november 2006. Så langt er arbeidet gått etter planen, og man regner med at hallen står ferdig i løpet av oktober 2007.

I sak B 75/06 ble totale kostnader for hallen anslått til 35 mill kr. I saken var det forutsatt følgende finansiering av hallen:

- | | |
|--------------------|------------|
| ▪ Lån | 25 mill kr |
| ▪ Spillemidler | 7 mill kr |
| ▪ Momskompensasjon | 3 mill kr |

Som følge av noe merarbeid knyttet til kjellerlokalene fra det gamle aulabygget, som nå videreføres i den nye hallen, er kostnadsanslaget revidert til 36,5 mill kr. Følgende reviderte finansieringsplan foreligger for prosjektet:

- | | |
|--------------------|--------------|
| ▪ Lån | 23,2 mill kr |
| ▪ Spillemidler | 7,0 mill kr |
| ▪ Refusjon av mva. | 6,3 mill kr |

I følge CSK er risikoen for kostnadsoverskridelse lav, da man nå er ferdig med restaureringen av de gamle kjellerlokalene som var den mest risikoutsatte delen av prosjektet.

Behovet for lån til prosjektet vil maksimalt være på 36,5 mill kr. Refusjon av mva. forventes å bli utbetalt i løpet av høsten 2007. Spillemidlene til prosjektet er forskuttert av TK, men det er i opplegget lagt til grunn at disse refunderes i sin helhet når lånefinansieringen er på plass. Det er usikkerhet om når spillemidlene fra staten utbetales, men det antas at dette skjer i løpet 2008 og 2009.

CSK har utarbeidet et driftsbudsjettet for den nye flerbrukshallen med en ramme på 2,8 mill kr inkludert utgifter til betaling av avdrag. Driftsutgifter ekskl renter og avdrag er på ca 0,6 mill kr.

Det er i driftsbudsjettet forutsatt at kommunen betaler en årlig leie det første året på 2,4 mill kr. Dette bidrar til å dekke ca 85 % av driftskostnadene, inkl avdrag. Det er lagt til grunn at CSK betaler kr 250 per time for bruk av hallen og at eksterne leietakere (andre enn kommunen) betaler kr 400 per time. Av den

Trondheim kommune

tiden CSK disponerer er ca 30 % forutsatt leid ut til eksterne leietakere.

Finansieringsopplegget forutsetter at CSK tar opp serielån og nedbetaler dette over 30 år. Dette innebærer at kapitalutgiftene avtar ettersom lånet nedbetales. Dette er lagt inn som element i leiekontrakten. At en flerbrukshall utsettes for stor slitasje og at den må underlegges et kontinuerlig vedlikehold og at vedlikeholdsbehovet øker med tiden skal det tas hensyn til ved fastsettelse av de årlige leiekostnadene.

Kontrakten

Vedlagt denne saken følger forslaget til leiekontrakt.

Flerbrukshallen bygges på kommunal grunn. Det er i sak B 75/06 forutsatt at grunnen flerbrukshallen bygges på fradeles og at det opprettes en festekontrakt mellom TK og CSK om leie av grunn. Om det er nødvendig å foreta en fradeling med hensyn til finansiering og sikkerhet har jeg drøftet med CSK og aktuell finansieringsinstitusjon. Begge parter har konkludert med at det for dem ikke er nødvendig med en fradeling. Jeg har derfor lagt til grunn at hallen blir stående på kommunal grunn og at CSK gis en særskilt bruksrett for det arealet hallen omfatter.

Det er i leiekontrakten lagt til grunn at det inngås en leieavtale mellom CSK og TK på 40 år og at hallen overdras til TK etter endt leieperiode.

TK skal leie arealene fra 08.00 til 16.00 hver skoledag. Det er i tillegg lagt inn i kontrakten at kommunen har rett til å bruke hallen inntil 1,5 timer på kveldstid per uke og inntil 10 hele døgn i løpet av skoleårets 38 uker. TK's bruk av hallen utover skolebruk skal avtales med CSK i god tid på forhånd.

Leiesummen er fastsatt med grunnlag i CSK sitt forslag til budsjett. Jeg har ovenfor gjort rede for hvilke faktorer som styrer fordelinga mellom CSK og TK. Jeg har i kontrakten spesifikt lagt til grunn følgende for de ulike kostnadskomponentene:

- **Kapitaldel:** Leiesummen skal til enhver tid dekke leiers andel (85%) av renter og avdrag på lån knyttet til eiers investering i leieobjektet. Utleier skal framlegge betalingsplan for neste års renter og avdrag, innen utløpet av november måned året før. Betalingsplanen danner grunnlaget for neste års leie. Innbetalt beløp avregnes påfølgende år mot de reelle utbetalinger av renter og avdrag.

Framtidige investeringer som påvirker leiesum skal være godkjent av leier før de iverksettes.

Når lånet er nedbetalt bortfaller denne delen av leien.

I beregning av de årlige kapitalutgiftene er det forutsatt at spillemidler delvis finansierer prosjektet. Inntil disse midlene er utbetalt vil kapitalkostnadene være høyere. I denne perioden skal Trondheim kommune dekke renter og avdrag på midlertidige lån som skal nedbetales når spillemidlene utbetales. Det samme gjelder dersom CSK må ta opp lån i påvente av refusjoner av merverdiavgift (jf avtalens punkt 5).

- **Vedlikeholdsdelen:** Årlige vedlikeholdsbudsjett for ytre- og indre vedlikehold skal fremlegges for Trondheim kommune innen 1.november året før. Budsjettet danner grunnlaget for neste års leie og skal forhåndgodkjennes av leier.

CSK plikter innen utgangen av februar påfølgende år å fremlegge godkjent regnskap på utført

Trondheim kommune

vedlikehold. Ubenyttede midler skal tilbakebetales til Trondheim kommune.

- **Forvaltning og energikostnader:** Leien skal dekke Trondheim kommunes andel av den samlede forvaltning og samt alle energikostnader knyttet til lys og varme, herunder varmtvann i forbindelse med garderobeanlegget. Kostnadene er for første leieår er budsjettet til kr 580 000,-. CSK skal framlegge budsjett for neste års forvaltning og energikostnader innen 1.november året før. Budsjettet danner grunnlaget for neste års leie og skal forhåndgodkjennes av leier.

Forvaltningskostnader og energikostnader kan kreves avregnet mot reelle kostnader av begge partene.

- **Driftskostnader:** Leien skal dekke Trondheim kommunes andel av de samlede driftsutgiftene. Kostnader til bygningsdrift avregnes ikke. Dersom leietaker ønsker det skal utleier fremlegge siste års regnskap knyttet til disse kostnadene.

Trondheim kommunes andel av driftskostnadene er kr 340 000,-. Beløpet justeres årlig med 100% av siste års KPI. Dersom tariffestet lønn stiger mer enn KPI skal reguleringen hensynta dette.

Vurdering

Økonomi

Byggingen av hallen er godt i gang og fremdriftsplanen holdes. Det er stor sannsynlighet for at det reviderte kostnadsanslaget på 36,5 mill kr holdes.

Det utarbeidete budsjettet for den nye flerbrukshallen er basert på foreliggende lånetilbud, gjeldende priser på nødvendige tjenester (f eks kommunale avgifter, forsikringer etc) og erfaringstall fra drift av tilsvarende hall. Etter min vurdering synes det økonomiske driftsopplegget å være godt gjennomarbeidet. At kommunen tar en så vidt stor andel av de løpende driftsutgiftene bidrar til en marginal risiko for CSK. Høye kapitalkostnader vil prege den økonomiske driften de første årene. Etter hvert som lånet nedbetales frigjøres midler. I kontrakten er det lagt opp til at dette blir reflektert i synkende leieutgifter, men forutsetter samtidig at det til enhver tid avsettes tilstrekkelig midler til vedlikehold.

Kontrakten

Det som er spesielt med leiekontrakten som etableres mellom CSK og TK er at den ikke regulerer de årlige leien i detalj. I kontrakten er det fastlagt en del rammebetingelser for hvordan den årlige leiesummen reguleres. Det vesentlige er at CSK opprettholder sitt inntektsnivå fra egen bruk og utleie, at nedbetaling av gjeld reflekteres i leiesummen og at forsvarlig vedlikehold vektlegges.

Kontrakten fordrer et nært samspill mellom CSK og TK.

Oppsummering

Den nye flerbrukshallen på Charlottenlund representerer et kjærkomment tilskudd til hallkapasiteten i kommunen. Dette er et spesielt prosjekt da det representerer en sterk integrasjon mellom det offentlige og

Trondheim kommune

den tredje sektor. Gjennom dette prosjektet oppnår idretten på Charlottenlund sitt mål om høyere hallkapasitet og kommunen lokaliteter for skolen.

Økonomisk faller selvsagt en stor andel av belastningen på kommunen, men det blir fortsatt slik at idretten må ta en viss andel av kostnaden gjennom at de må betale for bruken. Belønningen til idretten på Charlottenlund er at den selv kan disponere bruken av hallen etter endt skoledag.

Garantien og kontrakten fordrer nøye oppfølging av partene. Det er vesentlig at det opprettes et kontaktpunkt mellom CSK og TK.

Det vil alltid være risiko forbundet med å garantere for andres økonomiske forpliktelser, og risikoen anses i utgangspunktet som høy når det gjelder prosjekter innen idrettsområdet. Å bygge en idrettshall representerer et stort økonomisk løft for et idrettslag. Av erfaring vet vi at å realisere prosjekter går greit, men at problemene oppstår når man kommer over i driftsfasen.

CSK synes per i dag å ha en robust organisering av sin virksomhet, og dette kombinert med en betydelig kommunal finansiering anser jeg prosjektet å ha akseptabelt risikonivå.

Jeg anbefaler at kommunal garanti ved simpel kausjon, og vedtatte forslag til leiekontrakt, vedtas.

Da byggingen av den nye flerbrukshallen på Charlottenlund er godt i gang haster det med å få et politisk vedtak om den endelige finansieringen av prosjektet. Jeg tilrår derfor at formannskapet settes som bystyret i denne saken og fatter vedtak med hjemmel i kommunelovens § 21 og kommunens delegasjonsreglement pkt 2.9.

Rådmannen i Trondheim, 15.06.2007

Snorre Glørstad
kommunaldirektør

Hans Ole Rolfsen
rådgiver

Vedlegg: Leiekontrakt