

Saksframlegg

Stiftelsen Zion sykehjem - søknad om utvidet kommunal garanti

Arkivsaksnr.: 04/08638

Forslag til innstilling:

Trondheim kommune garanterer med simpel garanti for lån kr 30 560 000 som tas opp av Stiftelsen Zion sykehjem til påbygging og rehabilitering av Zion sykehjem.

Garantien erstatter tidligere gitt garanti, jfr. B.sak nr 113/2003

Garantien innvilges på følgende vilkår:

1. Garantien gis ved simpel kausjon for hovedstolen med tillegg av 10% av til enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle renter og omkostninger. Kommunens maksimale garantiansvar kan ikke overstige kr 33 616 000
2. Lånet skal være nedbetalt 30 år etter at det er tatt opp
3. Lånet skal tas opp som annuitetslån uten avdragsfri periode. Garantiansvaret nedtrappes i takt med utviklingen i hovedforholdet
4. Garantibeløpet reduseres etter ferdigstillelse med fratrekk for andel statlig oppstartingsstilskudd, og med tillegg av 10% av til enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger, og slik at det maksimale garantibeløpet etter utbetaling av statstilskuddet er kr 28 740 000
5. Garantibeløpet opphører i sin helhet 2 år etter det tidspunkt lånet er forutsatt å være nedbetalt
6. Det påhviler kreditor aktivitetsplikt mht å sørge for at renter og avdrag blir betalt ved forfall. Trondheim kommune skal varsles uten unødig opphold hvis debitor ikke betaler renter og avdraga ved forfall

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Saken gjelder forslag om å gi økt kommunal garanti til Stiftelsen Zion sykehjem. Det vises til tidligere sak om kommunal garanti B.nr. 113/2003 *Kommunal garanti for lån i Kommunalbanken, Bakklandet Menighets Omsorgssenter og Stiftelsen Zion sykehjem*. Påbyggingen er gjennomført og de nye plassene er tatt i bruk. Under rehabiliteringen av den gamle delen vil beboerne bli flyttet over i den nye delen mens dette arbeidet pågår.

Opprinnelig låneramme til Kommunalbanken var på 28 mill kr og var basert på utpreget nøkternhet og som nå viser seg å være for trang for gjennomføringen av prosjektet slik at lånerammen må økes. En del nødvendig oppgradering var ikke opprinnelig medtatt.

Kostnadsøkningen er i hovedsak begrunnet i følgende forhold, vedlegg 1 brev fra Stiftelsen Zion sykehjem:

1. Oppgradering telefoni og telefonsentral. For å kunne benytte det sykesignal- og varslingssystemet Trondheim kommune bruker, var det nødvendig å gjøre oppgraderinger i telefonsentralen, dette var ikke budsjettet.
2. Adgangskontroll. I forbindelse med utvidelsen ble det for å oppnå bedre bygningsmessig oversikt, besluttet å legge de samme prinsipper til grunn for etablering av adgangskontroll som for øvrige sykehjem i Trondheim. Dette omfatter også lokalene for Valentinlyst hjemmebaserte sone.
3. Det er innkjøpt møbler og utstyr til drift av dagsentret etter at Tordenskiold senter flyttet ut.
4. Utskifting av vinduer. I sykehjemsavdelingen som er under rehabilitering er det oppdaget at 5 vinduer på beboerrom bør skiftes på grunn av funksjonalitet i vinduet og for å gi beboerne mulighet for utsyn til hage.
5. Ventilasjonsanlegg i eksisterende sykehjemsavdeling har vært i drift siden 1967, og har et filter- og gjenvinningsystem som ikke er etter dagens standard. Et nytt ventilasjonssystem sikrer kvaliteten på innklimaet samtidig som energikostnadene vil kunne reduseres med minimum kr 10 000 pr driftsår.
6. Brannsikring. På initiativ fra Trondheim kommune er det foretatt en brannteknisk analyse av alle byens sykehjem; både de kommunale og de private. Det ble da avdekket forhold ved Zion sykehjem som må utbedres. Styret foreslå å legge disse kostnadene inn i rehabiliteringsprosjektet da det ikke er avsatt midler til dette på annet vis.

Budsjett- og kostnadsbudsjett fra byggelederfirmaet Rambøll, se vedlegg nr. 1. Kostnader til brannsikring på kr 300 000 og utstyr og inventar til dagsentret på kr 160 000, er ikke medtatt i dette oppsettet.

Dette prosjektet slutter seg til rekken av svært mange andre rehabiliteringsprosjekter hvor det viser seg at det ikke blir tatt tilstrekkelig høyde for skjulte mangler og uforutsette kostnader når eldre bygninger skal rehabiliteres og oppgraderes til dagens sykehjemsstandard.

Økonomisk risikovurdering

Kommunen vil inngå ny leieavtale etter fullføring av påbyggingen og rehabiliteringen av sykehjemmet. Leieavtalen skal sikre kommunens økonomiske interesser inklusive de statlige tilskuddene ved et eventuelt opphør av sykehjemsdriften.

Prosjektet inngår i handlingsplanen for eldreomsorgen og er innenfor Husbankens kostnadsrammer. Det er gitt tilsagn om statstilskudd.

Trondheim kommune

Oppstartingsstilskuddet ca kr 400 000 pr rom vil gå til reduksjon av lånebehovet, mens kompensasjonstilskuddet vil brukes til å redusere kommunens husleiekostnader til sykehjemmet.

Garantiutformingen

Kommunalbanken stiller strengere krav til garantivedtak enn det som er ordinære vilkår i en kommunal garantistillelse.

Kommunalbanken krever for det første en opphørbestemmelse på 2 år. Det vanlige i Trondheim er 0,5 år. For det andre krever Kommunalbanken at kommunen stiller garanti for hovedstolen med et tillegg på 10% av den enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle renter og omkostninger. Det normale på dette punktet er at kommunen ikke garanterer for annet enn hovedstolen.

Det er tidligere vært kontakt med Kommunalbanken vedrørende deres krav, men de fastholder at dette er et ufravikelig krav for å imøtekomme lånebehovet.

Konklusjon

Bystyret vedtar å øke tidligere gitt garantibeløp ved simpel kausjon med 2,4 mill kr til 30,4 mill kr som Stiftelsen Zion sykehjem tar opp til påbygging og rehabilitering av Zion sykehjem. Lånet tas opp uten avdragsfri periode.

Rådmannen i Trondheim, 13.05.2005

Tor Åm
kommunaldirektør

Marit Sivertsen
rådgiver

Vedlegg 1 : Søknadsbrev og budsjettskjema