

Saksframlegg

VISTAMAR - RESULTAT ETTER FORHANDLINGER

Arkivsaksnr.: 10/19886

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

1. Rådmannen foreslår at dagens leieavtale med stiftelsen Peder Morset Eiendom A.S. opprettholdes.
2. Det foreslås følgende målgrupper for Vistamar:
 - a) 12 forebyggende plasser.
 - b) 12 rehabiliteringsplasser.
 - c) Minimum 2 av 24 plasser selges til andre kommuner. Det avsettes ikke budsjettmidler for drift av disse to plassene før det er inngått leieavtale.
3. Nettokostnaden for drift av Vistamar i 2010 er på kr.8,5 mill. Driften finansieres med forventede merinntekter på 5,5 mill i inntekter fra langtidsopphold i sykehjem i 2010 + 2,6 mill fra rammen på 8,5 mill for å etablere 20 nye sykehjemsplasser i Trondheim.
4. Rådmannen vil komme tilbake med en finansieringsplan for 2011 i økonomiplanen for 2011 -2014.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

1. Innledning

Rådmannen har pånytt gjennomført forhandlinger med Peder Morset Eiendom A.S. med sikte på å finne en løsning for å avslutte Trondheim kommunes engasjement i Spania, Vistamar.

Denne saken redegjør for de tiltakene som rådmannen har gjennomført:

- Forhandlinger med Peder Morset Eiendom A.S
- Brev til alle landets kommuner om fremleie eller leie av plasser

På bakgrunn av utfallet av forhandlinger med Peder Morset Eiendom A.S. (PME) og manglende interesse fra kommunene om fremleie av bygningen eller leie av plasser, foreslår rådmannen at Vistamar tilbys den opprinnelige målgruppen senteret var planlagt for.

12 forebyggende plasser benyttes for hjemmeboende brukere med begynnende pleie- og omsorgsbehov for å motvirke ytterligere funksjonsfall. Brukerne betaler egenandel med kr.450,- per døgn og transportkostnader Trondheim – Vistamar tur/retur.

12 rehabiliteringsplasser for brukere som fyller kriterier for rehabiliteringsopphold ved helsehusene i Trondheim. Brukere betaler egenandel tilsvarende for korttidsopphold ved helsehus i Trondheim og kommunen dekker reisekostnader Trondheim – Vistamar tur/retur.

Rådmannen foreslår at to plasser selges til andre kommuner og at det ikke budsjetteres med driftsutgifter (kun husleiekostnader) til disse plassene før det er inngått avtale. Det betyr at Trondheim kommune skal finansiere drift av 22 plasser ved Vistamar og betale husleie for 24 plasser. PME er ansvarlig for alle kostnader som er knyttet til 5 plasser.

Trondheim kommune

Fakta

I formannskapets møte av 07.04. 2010 i sak 79/10 VISTAMAR ble følgende vedtatt:

”Rådmannen bes på nytt å gå i forhandlinger med PME og andre – med sikte på å finne en løsning med formål å avslutte Trondheim kommunes engasjement i Vistamar”.

Andre relevante vedtak om Spania- Vistamar finnes i følgende saker:

- B.sak 0053/00 Rullering av Trondheim kommunes Eldreplan
- Arkivsaksnr. 00/27459 Sykehjemdrift i Spania – brukerundersøkelse
- Arkivsaksnr. 01/18361 Sykehjem/rehabiliteringssenter i Spania
- Arkivsaksnr. 02/11324 Avtale om drift av sykehjem-/rehabiliteringssenter i Spania
- Budsjettvedtak for 2007: 12 av 24 plasser i Spania skal selges til andre kommuner
- Budsjettvedtak for 2009: Hvordan kan kommunen selge seg ut og avslutte prosjektet i Spania.
- B.sak 41/09: Helsehus i Spania.

Formannskapet:

- Arkivsak: 07/23255 Helsehus i Spania – leieavtale.

2. Forhandlinger med PME

Rådmannen har gjennomført forhandlinger med PME med sikte på at Trondheim kommune skal avslutte engasjementet i Spania. PME ønsker ikke å avslutte samarbeidet eller heve leieavtalen med Trondheim kommune. De hevder at eventuelle brudd på avtalene mellom partene – både med hensyn til leieavtalen og driftsavtalen vil føre til at Trondheim kommune blir ansvarlig både for de direkte og indirekte økonomiske tap PME blir påført. PME uttrykker også at de må ta generelt forbehold vedrørende Trondheim kommunes planer om videre drift, og spesielt i forhold til deres långiver DnbNOR, da långiver har garantert for lån med bakgrunn i leieavtalen med Trondheim kommune. Leieavtalen med Trondheim kommune er helt avgjørende for PME og de hevder at det er Trondheim kommune som må finne en løsning som er i tråd med avtalene, eller en løsning som gjør PME skadesløs.

I B.sak 41/09 redegjorde rådmannen for dagens leieavtale, hvor følgende fremgår:

”avtalen forutsetter igangsetting av prosjektet med klargjøring av tomt, dvs. riving av eksisterende bygning ultimo 2007”. Det fremgår videre av avtalen at ”bygget skal ferdigstilles innen utløpet av 2008. Dersom byggeprosjektet ikke er ferdigstilt innen fristen, forplikter Peder Morset å fremskaffe 12 sykehjemsplasser for Trondheim kommune med opsjon på ytterligere 12 plasser ved annet nærområdet i Villa Joysa. Dersom dette ikke skjer kan Trondheim kommune trekke seg ut vederlagsfritt. ”

Ut over dette er det ikke lagt inn noen klausuler i avtalen med muligheter for noen av partene til å trekke seg ut av avtalen.

3. Fremleie eller utleie av plasser ved Vistamar

Rådmannen har pånytt sendt brev til alle landets kommuner og tilbudt fremleie av hele eller deler av bygningen Vistamar, alternativt leie av plass(er).

Rådmannen har fått tilbakemelding fra to kommuner. Namsos kommune var ikke interessert verken som leietaker eller kjøper av plass(er). Voss kommune ønsket å få oppgitt pris på leie av plass. De har ikke svart tilbake.

Trondheim Eiendom har vært i kontakt med ett eiendomsmeklerfirma i Trondheim. Da Vistamar forutsetter drift av helserelatert virksomhet, kan det ta måneder før en eventuelt kan finne frem til aktuelle leietakere.

Trondheim kommune

Trondheim kommune må eventuelt betale for en slik tjeneste.

4. Vurdering

Jeg viser til min vurdering i B.sak 41/09 og gjentar punktene som ble brukt, dersom Trondheim kommune ønsker å avslutte leieavtalen. Stiftelsen Peder Morset Eiendom A.S vil kreve betaling for tapte leieinntekter i 20 år eller kreve kompensasjon for investeringer som er foretatt for å realisere bygningen. Prosjekt- og byggekostnader beløper seg til ca 80 mill kroner for 29 helsehusplasser.

Stiftelsen Peder Morset Eiendom`s advokat konkluderer med følgende i sitt brev:

- *”Det er helt uaktuelt for Peder Morset stiftelse og Peder Morset Eiendom A.S. å avvikle kontrakten eller overdra kontrakten med Trondheim kommune til andre. Skolen har hele tiden hatt som mål med sitt arbeid med anlegget i Spania å kunne gi et pedagogisk tilbud til sine elever.*
- *Det eneste alternativet som kan vurderes av min klient er om en annen, større kommune overtar som leietaker av hele prosjektet, slik at skolens eierskap og skolens tilbud til sine elever blir det samme.*
- *Det antas som tilnærmet sikkert at anlegget er totalt uegnet som hotell eller som leilighetsanlegg – både anleggets funksjonalitet, de initielle kostnadene og de løpende driftskostnadene er av en slik art og størrelse at det ikke kan nyttes til annet en det er planlagt til.*
- *De samlede direkte kostnadene til anlegget vil utgjøre mellom 79-80 millioner MNOK inklusive spanske avgifter. I tillegg kommer kostnader til inventar og utstyr. Den såkalte positive kontraktsinteressen for skolen vil selvsagt utgjøre et høyere beløp.”*

Prosjektet er basert på Trondheim kommunes kravspesifikasjon og spesialtilpasset for brukere med nedsatt funksjonsevne – tilsvarende helsehus i Trondheim. Rådmannen mener i likhet med Peder Morset`s advokat at bygningen ikke nødvendigvis er egnet som hotell eller leilighetskompleks, da det er store fellesareal som er kostnadskrevende. Det er også høyst tvilsomt om spanske myndigheter kan godkjenne bygningen til slike formål.

Ved uenighet med Peder Morset i forhold til kompensasjon, dersom Trondheim kommune trekker seg ut, må rettssak med krav om erstatning og eventuelle saksomkostninger påregnes.

Rådmannen vil ikke anbefale at Trondheim kommune trer ut av avtalen, da dette kan få betydelig økonomiske konsekvenser.

Rådmannen foreslår å endre målgruppen til den opprinnelige målgruppen senteret ble planlagt for jmf sak 79/10 til formannskapet av 07.04. 2010:

- 12 forebyggende plasser
- 12 rehabiliteringsplasser

Det foreslås at to plasser selges til andre kommuner og at det ikke budsjetteres med driftskostnader for de to plassene før det er inngått leieavtale. Brukere utenfor Trondheim kommune må betale 1700 per døgn for forebyggende plasser og 1850,- for rehabiliteringsplasser. Disse prisene er inklusive full pensjon, men eksklusiv transport. Pårørende eller ledsager som deler rom med brukeren, betaler kr 400,- per døgn inklusive full pensjon. Pårørende eller ledsager betaler reiseutgifter selv.

5. Finansiering

En ny driftsform vil ikke kunne etableres før tidligst sommeren/høsten 2010. Det betyr at nettokostnadene ved dagens driftsform vil bli ca. 8,5 mill. for 2010. Rådmannen foreslår følgende finansiering.

Trondheim kommune

Årsoppgjøret for 2009 viste at det ble merinntekter for langtidsopphold på 5,9 mill. Årsaken er store økninger i trygdeoppgjøret i 2008. Dette er et nivå som vi også vil ha med oss inn i videre år. De resterende 2,6 mill. foreslår jeg å dekke inn av avsatte midler til økte sykehjemsplasser. I det politisk vedtatte budsjettet ble det satt av 8,5 mill. til å øke antall sykehjemsplasser med 20. Ved å bruke midler tilsvarende 5 plasser vil vi kunne finansiere opp driften av de 12+12 plassene på Vistamar. Rådmannen er i gang med å etablere 15 nye sykehjemsplasser i Trondheim.

For 2011 og fremover vil det være behov for ytterligere 3,9 mill. Rådmannen vil komme tilbake til en mer eksakt beskrivelse av denne finansieringen i kommende økonomiplan. Gitt at forutsetningene ved vedtatte økonomiplan forblir uendret, vil jeg påpeke at det ble satt av 9,2 mill. for å styrke hel døgns bemanning i 2011 og 13,3 mill. til opptrapping i tråd med Eldreplanen, hvor videre satsing på helsehus og forebyggende strategier var sentralt. Etter rådmannens vurdering er den foreslåtte satsingen på Vistamar i tråd med både rehabilitering/helsehus satsing og forebyggende strategier.

6. Oppsummering / konklusjon

Rådmannen har gjennomført forhandlinger med stiftelsen Peder Morset Eiendom A.S. uten å lykkes med å avslutte engasjementet i Spania. PME ønsker ikke å avslutte eller endre inngåtte leieavtale. Et eventuelt avtalebrudd vil føre til betydelige kostnader for Trondheim kommune. Rådmannen vil ikke anbefale at Trondheim kommune trekker seg fra leieavtalen.

Det har heller ikke lyktes å få andre norske kommuner til å leie hele eller deler av bygningen Vistamar. Det er heller ingen kommuner som så langt har meldt interesse for å leie plasser. Rådmannen vil fortsette arbeidet med å markedsføre tilbudet ovenfor andre kommuner og foreslår at minimum to plasser leies ut til andre.

Brukere fra Trondheim kommune som benytter rehabiliteringsplasser betaler egenandel som for opphold i helsehus i Trondheim. Trondheim kommune dekker reisekostnader t/r Trondheim – Vistamar.

Brukere fra Trondheim kommune som benytter forebyggende plasser betaler egenandel med kr 450,- per døgn inkl full pensjon. Brukeren betaler selv reise og transport t/r Trondheim – Vistamar. Pårørende eller ledsager som deler rom med brukeren, betaler kr 400,- per døgn inklusive full pensjon. Pårørende eller ledsager betaler reiseutgifter selv.

Rådmannen i Trondheim, 07.05. 2010.

Helge Garåsen
kommunaldirektør

Eirik Roos
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

... Sett inn saksutredningen over denne linja