

Arkivsak-dok. 086 - 19

Saksbehandler: Kristine N. Meinkøhn

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

12.06.2019

Leieavtale Elvegt. 25 b – Sandnes bibliotek

Bakgrunn for saken:

Sandnes kommune har siden høsten 1999 leid 3610 kvm i Elvegt. 25 b til lokaler til biblioteket. Innen 30.06.2019 må leietaker ta stilling til:

1. Om leietaker vil benytte seg av sin rett til å innløse de leide lokaler til markedspris
2. Si opp leieavtalen.
3. Fornye leieavtalen til opprinnelige betingelser for 2 perioder av 10 år

Saksopplysninger:

Vilkår i dagens leieavtale:

- Årlige leieutgifter i 2018 var på kr 3.846.398,-
- Felleskostnader for 2018 var på kr 1.412.552,-
- Pris pr kvm: kr 1065,-
- Pris pr kvm felleskostnader: kr 391,-
- Leien justeres hvert 2. år med 70 % av den årlige endringen i konsumprisindeksen.

Det ble i juli 2017 foretatt en verdivurdering av de leide lokalene.

Verdien av eiendommen ble da satt til: **NOK 45 mill** med en usikkerhet på +/- 10 %

Vurderinger:

Det er ikke gjort grundige utredninger på eiendommens tekniske stand eller eiendommens utviklingspotensial, men det er enighet om at lokalenes utforming ikke er optimale til bruk som bibliotek. Det anses derfor som ønskelig, på sikt, å relokalisere biblioteket i Sandnes

sentrum. Det kan være aktuelt å flytte biblioteket til «nye ruten» når denne står klar. Også andre lokasjoner i sentrum kan være aktuelle.

Da det er usikkert hvor lenge behovet for biblioteket i Elvegt. 25 b vil foreligge ser vi det ikke som formålstjenlig å verken gå i forhandlinger vedr. kjøp av eiendommen eller å forlenge avtalen med 10/20 år.

Huseier er varslet om at Sandnes kommune er usikre på hvor biblioteket skal etableres på lang sikt og at en derfor ønsker å forlenge dagens leieavtale med 5 år regnet fra 31.12.2019. Eier kan være villig til å diskutere en 5 års forlengelse av avtalen, men vil da øke husleien med kr. 150 pr. m².

Leiepris pr kvm vil etter denne husleieøkningen ligge på kr 1.215 kr. Årlig økning i husleie utgjør kr 541.500,-

SEKF anser tilbudt husleie å være i det nedre sjiktet i forhold til markedsleie for tilsvarende lokaler i sentrum.

Å forlenge denne leieavtalen med 5 år, evt. med opsjon på ytterligere 5 års forlengelse, er å anse som det mest hensiktsmessige på nåværende tidspunkt. En har da tid til å se på videre utvikling av sentrum og planer for etablering av offentlige funksjoner.

I økonomireglementet for Sandnes kommune, vedtatt 29.05.2017, står det i pkt. 2.1.5:

Ved behov for nye/utvidelse av lokaler til bruk i tjenesteproduksjon, skal resultatenheten fremme dette sammen med forslag til budsjettdekning til kommunaldirektør. Etter godkjenning kontaktes Sandnes eiendomsselskap KF. Eventuell leiekontrakt ved innleie av lokaler skal signeres av Sandnes eiendomsselskap KF, etter godkjennelse av bystyret.

Og i pkt 2.1.6:

Bystyret godkjenner eksterne leieavtaler for bygg/lokaler/anlegg, med varighet ut over budsjettåret, til bruk i kommunal tjenesteproduksjon, etter eventuell anbefaling fra styret i kommunalt foretak og innstilling fra rådmann.

Før en kan gå videre med kontraktsignering fremmes kontraktstilbudet på følgende vilkår derfor for styret i SEKF og for Bystyret:

- 5 års forlengelse av dagens leieavtale med en økning på kr 150,- pr kvm, total årlig husleieøkning på kr 541.500,-

Forslag til vedtak:

- Styret i SEKF godkjenner 5 års forlengelse av leieavtale for Sandnes bibliotek i Elvegt. 25 b med en økt husleie på kr 150,- pr kvm
- Total årlig husleieøkning på kr 541.500,- søkes innarbeidet i øk.plan. 2020-2023
- Saken oversendes rådmannen for videre behandling ihht økonomireglementet pkt 2.1.6

Sandnes Eiendomsselskap KF, 05.06.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder