

ORIENTERINGSSAK

Sandnes bystyre	11.12.2017
Styret Sandnes Eiendomsselskap KF	13.12.2017

Arkivsak : 17/00461
Arkivkode : 145
Saksbehandler : Sidsel Haugen
pva arbeidsgruppen

Fremdrift - Aktiv Barnehage og prinsippsak om festetomter til private barnehager

Sandnes bystyre behandlet i møtet 29.05.2017 sak 71/17 Aktiv barnehage –forlengelse av festekontrakten. Bakgrunn for saken var barnehagens behov for å foreta bygningsmessige tiltak som følge av avvik etter tilsyn fra Arbeidstilsynet og Mattilsynet. Lån til gjennomføringen fordrer avklart festeavtale for tomten.

Bystyret vedtok enstemmig å oversende tilbud om forlengelse av festeavtalen med vilkår om årlig festeavgift på kr 163.800, at festekontrakten ikke kan overdras til andre samt at vilkår i tinglyst festekontrakt av 25.05.1988 gjelder tilsvarende. Alternativ tilbys salg av tomten til salgspris kr 3.276.000 og med tinglyste hefter skal tinglyses på eiendommen om bl.a. at den kun kan brukes til barnehage, event. videresalg til andre enn Sandnes kommune er betinget av at ny eier vil opprettholde barnehagedriften. Videre at kommunen har forkjøpsrett ved eventuelt videresalg samt rett til å overta bygninger vederlagsfritt og uten panteheftelser, eller kreve disse fjernet for selgers kostnader. Sandnes Eiendomsselskap KF oversendte i samsvar med vedtaket tilbud til Aktive Foreldre. I brev av 10.06.2017 ble mottatt bekreftelse om at de aksepterer bystyrets vedtak av 29.05.2017 og kjøper tomten for kr 3.276.000. Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS ble engasjert for oppdraget. Kjøpekontrakt ble utarbeidet av megler og kontraktsigneringsmøte ble avholdt 08.09.17. I dette møtet fremkom at Aktive Foreldre SA ikke ønsket å signere kontraktsforslaget pga. vilkårene ved bruk av forkjøpsretten i avtalens pkt. 14, identisk med bystyrets vedtak om kravet til tinglyst heftelse ved event. videresalg.

Det ble som følge av dette foretatt avklaringer med Husbanken om dere krav og vilkår for lån, fulgt opp med ytterligere dialog med barnehagen om mulige løsninger mv. Resultatene ble lagt frem i ny sak til bystyret den 16.10.2017, hvor mulige løsningsalternativer ble skissert. Ordfører opplyste at det de siste dagene var kommet nye opplysninger i saken og at rådmannen av den grunn ønsker å trekke saken. Bystyret sa seg enig i det og saken ble trukket.

Det er avholdt møte med barnehagen den 19.10.2017, etterfulgt av oppfølgende samtaler. På dette grunnlaget har saken blitt styrebehandlet i Aktiv Foreldre SA. I skriv av 24.11.2017 til Sandnes Eiendomsselskap KF meddeles at styret den 23.11.2017 vedtok å inngå festeavtale med kommunen. Betingelser som fremholdes er at nåværende festeavtale løper ut perioden (31.12.2019). Ny avtale betales det festeavgift for, beregnet ut fra de kriterier som blir vedtatt for alle fremtidige festeavtaler for private barnehager i Sandnes kommune. Festeavgiften holdes på lavest mulig nivå.

Med denne tilbakemelding fra styret og avklaringer gjort i oppfølgende dialog av Sandnes Eiendomsselskap KF omprioriteres nå arbeidet. Prinsippsaken om festekontrakter for private barnehager gjøres ferdig nå. Opplegg for ny festekontrakt for Aktiv Foreldre SA følger denne, slik barnehagen har bedt om i sitt tilsvarende av 24.11.2017. Det er gjort en ekstra utsjekk med barnehagen om at dette ikke skaper fremdriftsmessige vansker for deres prosjekt. Det er ikke fremkommet slike forhold med fremdriften som prinsippsaken nå er lagt opp med.

Det er registrert totalt 10 festeavtaler mellom kommunen og private barnehager. Utløpstidspunktene for disse er ulike, og 4 utløper innen 2022. Hensynet til EØS-regelverket og grensesnittet mot ulovlig offentlig støtte er et av flere temaer i prinsippssaken. Erfaringer som er relevante fra tilsvarende arbeid gjort i Oslo, Stavanger og andre bykommuner brukes i arbeidet.

Arbeidsgruppen ledet av Sandnes Eiendomsselskap KF og med representanter fra kommuneadvokaten og rådmannens stab, ferdigstiller arbeidet med prinsippssaken om festekontrakter for private barnehager slik at endelig behandling kan foretas i bystyrets første møte på nyåret (05.02.2018). Med prinsippene godkjent av bystyret legges også rammen for å slutføre arbeidet med ny festeavtale for Aktiv Foreldre SA.

RÅDMANNEN I SANDNES, 28.11.2017

Bodil Sivertsen
rådmann

Sidsel Haugen
Seniorrådgiver

Vedlegg:

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.