

## Møteinnkalling

Utvalg: **Formannskapet**  
Møtested: Musikkrommet 2.etg., Genreisningsmuseet  
Dato: 09.12.2009  
Tidspunkt: 12:00

Forfall meldes til utvalgssekretæren på telefon 784 02502 som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

### Saksliste

Saksnr	Innhold
PS 141/09	3-årig avtale med Stiftelsen Barentshavskonferanser
PS 142/09	Overførsel av forvaltningsansvar m.m. fra Hammerfest kommune til Hammerfest eiendom KF
PS 143/09	Godkjenning av protokoll

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig gjennomsyn på Hammerfest rådhus, Storgata kommunehus - servicekontoret, Hammerfest bibliotek og kommunens hjemmeside.

Møtet er åpent for publikum!

Alf E. Jakobsen  
ordfører



**Saksbehandler: Trond Rismo**

**Saksnr.: 2008/101-7/**

## Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
141/09	Formannskapet	09.12.2009

### Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Avtale Hammerfest kommune

### Saksdokumenter ikke vedlagt:

## 3-årig avtale med Stiftelsen Barentshavskonferanser

### Saken gjelder

Administrasjonen fremmer forslag til 3 årig avtale med Barentshavskonferanser med forslag til finansiering

### Sakens bakgrunn og fakta

Formannskapet i Hammerfest vedtok 19.02.2009 følgende;

*Påmelding til Barentshavkonferansen koordineres via næringsavdelingen, med økonomisk belastning på de enkelte budsjettposter.*

*Næringsavdelingen har ansvar for stand og økonomisk belastes dette næringsavdelingens budsjett.*

*Formannskapet bevilger kroner 100.000 i sponsing til barentshavkonferansen, og knytter dermed Hammerfest Kommune navn og profil mot arrangementet. Økonomisk belastes dette Strategisk næringsutvikling.*

*Formannskapet gir rådmannen fullmakt til å inngå en 3-årig avtale med Barentshavkonferansen, og innarbeider dette med egen budsjettpost for avtaleperioden*

Administrasjonen i Hammerfest Kommune har, i samarbeid med Stiftelsen Barentshavskonferansen, utarbeidet forslag til avtale som innebærer 20 konferansedeltagere, standareal og sponsortilknytting. Avtalens varighet er 3 år.

Saken fremmes da finansieringsforslaget ønskes godkjent av formannskapet.

### **Rådmannens vurdering**

De siste årene har Hammerfest Kommune brukt mye tid for å forhandle om standareal, deltagere og sponing av arrangementet Barentshavskonferansen. Det synes derfor fornuftig å inngå en langsiktig avtale som gir forutsigbarhet for vår satsing på denne arenaen.

Barentshavskonferansen er en viktig arena for Hammerfest, og det synes riktig å bruke ressurser på å utnytte denne arenaen maksimal fremfor å forhandle pris hvert år.

Avtalen legger opp til 20 konferansedeltagere, 25 kvm standareal og 100 000 i sponsormidler.

Konferansedeltagere fordeles på:

Formannskapetets medlemmer	9 deltagere
Administrasjonen	9 deltagere
Premiering av konkurranse på stand	2 deltagere
Totalt	20 deltagere

Standareal settes til samme areal som kommunen hadde i 2009, som for øvrig kommunen vant ”beste stand” pris på.

Sponing knytter kommunens navn og logo til arrangementet, og synes naturlig ettersom dette er et viktig arrangement som trekker stor oppmerksomhet utenfor kommunens grenser.

Total pris (alle priser eks mva) på avtalens innhold er 363 000. Gjennom inngåelse av en 3 årig avtale settes Hammerfest Kommunes pris til 300 000, som gir reelt 63 000 i rabatt per år. Avtalen synes god for begge parter, og rådmannen ønsker å inngå vedlagte avtale.

Finansiering av avtalen for 2010 fordeles 50/50 mellom formannskapet og administrasjonen, med henholdsvis 150 000 gjennom formannskapetets bevilgning og 150 000 fra administrasjonens budsjett.

Finansiering for årene 2011 og 2012 søkes innarbeidet som egen budsjettpost i budsjettet.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Formannskapet godkjenner forslag til 3-årig avtale med Barentshavskonferansen.

Finansiering av avtalen for 2010 fordeles likt mellom formannskapet og rådmannen, da gjennom kr 150 000 fra formannskapetets bevilgning og 150 000 gjennom administrasjonens driftsbudsjett.

Finansiering for årene 2011 og 2012 søkes innarbeidet som egen budsjettpost i budsjettet.



**Saksbehandler: Trond Rognlid/Kjartan Mikalsen**  
**Saksnr.: 2009/2298-2/**

## Saksfremlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
10/09	Administrasjonsutvalget	09.12.2009
142/09	Formannskapet Kommunestyret	09.12.2009

### Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Eiendommer som er foreslått overført fra Hammerfest kommune til Hammerfest eiendom KF
- 2 Investeringstiltak som er foreslått overført fra Hammerfest kommune til Hammerfest eiendom KF
- 3 Referat fra drøftingsmøte 18. november 2009.

### Saksdokumenter ikke vedlagt:

## Overførsel av forvaltningsansvar m.m. fra Hammerfest kommune til Hammerfest eiendom KF

### Saken gjelder

Overføring av forvaltningsansvar for Hammerfest kommunes totale eiendomsmasse til Hammerfest eiendom KF i henhold til kommunestyrevedtak 95/08.

### Sakens bakgrunn og fakta

Hammerfest kommune har gjennom prosjektet "Forbedret ressursbruk" satt fokus på videreutvikling av kommunens organisasjon og økonomi. I første fase ble det utarbeidet en strategisk analyse som hadde som hovedformål å avdekke mulige forbedringsområder. Med bakgrunn i analysen vedtok styringsgruppen at det ble opprettet 9 delprosjekter som skulle videreføre utviklingsarbeidet. Disse fokuserte på; ledelse, styring, lederstruktur, forbedring og forenkling av arbeidsprosesser og omdømme og kvalitet.

Da det kom frem at organisasjonen hadde utfordringer knyttet forvaltning av kommunens eiendomsmasse var forvaltning, drift og vedlikehold av bygg og eiendommer et område det ble

arbeidet spesielt med. Det ble etablert en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Hammerfest eiendom KF, teknisk drift, renhold, brukergruppen og politisk miljø. Disse utarbeidet i løpet av høsten en rapport som ble levert til styringsgruppen i prosjektet. Styringsgruppen tok med seg anbefalingene, og det var disse som ble lagt frem i innstillingen til kommunestyremøtet 17. desember 2008:

1. Eiendomsforvaltningen organiseres i et kommunalt foretak med ansvar for total forvaltning av FDVU for kommunens bygg og anlegg
2. Organisasjonen bygges opp med bakgrunn i dagens bemanning som foretaket og kommunen har innen eiendoms- og byggforvaltning i dag.
3. Park- og idrettsanlegg legges til foretaket
4. Husleiemodellen innføres 100 % og markedsleie for utleiebolige. Forvalter/ foretaket får 100 % av husleieinntektene
5. Det innføres internfakturering for bruk av personell som ikke inngår i serviceavtalen/leieavtalen
6. Kommunen bevilger 3,5 millioner "friske" kroner til kommunens virksomheter for å kunne ivareta sitt ansvar for indre vedlikehold
7. Foretaket og kommunen drøfter frem verdi av eiendomsmassen som ligger i kommunen.
8. Foretaket tar opp lån og løser ut kommunens låneportefølje.
9. Det utarbeides leieavtaler som regulerer leieforholdet
10. Det utarbeides serviceavtaler for service- og renholdstjenesten
11. Ordningen settes i verk fra 1. januar 2009.

#### **Kommunestyrets vedtak knyttet til innstillingen (se overfor) var:**

- Kommunestyret støtter delprosjektgruppas forslag til prinsipper om - og fremtidig organisering av - forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygg og eiendommer, slik dette fremkommer i kapittel 4.3.6 i denne rapporten.
- Kommunestyret støtter delprosjektets forslag til avhending av bygg og eiendommer, men forutsetter at det snarest legges frem sak for kommunestyret når takst m.v. er foretatt.
- Kommunestyret vedtar at det utarbeides en strategisk plan for prinsipper om inndekning av vedlikeholdsetterslep og økning av virksomhetsområdenes "interne" vedlikehold før det tas endelig stilling til finansiering.
- Kommunestyret vedtar at styret sammensettes av representanter fra folkevalgte (posisjon og opposisjon), administrasjonen og tillitsvalgte.
- Kommunestyret støtter delprosjektgruppas forslag om utredning om nytt bade-/svømmeanlegg. Rådmannen legger frem sak for kommunestyret om mandat med videre for en slik utredning.

Det arbeidet som nå foregår er for å sikre at den totale eiendomsforvaltningsansvaret sentraliseres i Hammerfest eiendom KF fra 1. januar 2010. Organisasjonen bygges opp med bakgrunn i dagens bemanning som foretaket og kommunen har innen eiendoms- og byggforvaltning. Dette betyr i realiteten av man flytter over to virksomheter (vaktmester og vedlikehold, og renhold) og en støttefunksjon (byggeprosjekter) fra kommunen til foretaket.

Målsetningen er:

- Forvaltningsansvaret og økonomiske driftsmidler skal være på plass 1.1.2010
- Identifisert personell skal være overført 1.1.2010
- Enkeltområder må arbeides med i 2010.

Det siste punktet viser til enkeltelementer som man ser det blir vanskelig å få på plass frem til 1. januar, men som er sentrale at er på plass i året som kommer.

## Rådmannens vurdering

### Personell

Ett sentralt vedtak knyttet til endringen i eiendomsforvaltningen er at den nye organisasjonen skal bygges opp med bakgrunn i dagens bemanning som foretaket og kommunen har innen eiendoms- og byggforvaltning i dag.

Dette har man i dag først og fremst identifisert som to virksomheter og en støttefunksjon. Disse er:

- Vaktmester og vedlikehold
- Renhold
- Byggeprosjekter

Det vil kunne komme mindre endringer også i andre deler av organisasjonen når alle knyttet til eiendomsforvaltningen er definert. Eksempelvis er man i gang med en prosess knyttet til plasseringen av de ulike delene som nå ligger hos boligkontoret.

I en omstillingsprosess vil det være ansatte som blir berørt. Arbeidet for å sikre at disse blir ivaretatt etter retningslinjer og avtaleverk har gått kontinuerlig i gjennomføringsfasen. Dette arbeidet gjennomføres i henhold til omstillingsavtalen som er utarbeidet og underskrevet av organisasjonene. Personalavdelingen har hatt det overordnede ansvaret for dette, og også ansvaret knyttet til formalitetene i prosessen.

I prosessen ligger det en informasjonsplikt hos arbeidsgiver. Dette er noe man har bestrebet seg i gjennom hele prosessen, med artikler på internett, høringer, informasjonsmøter og involvering av tillitsvalgte både i prosjektgruppene, men også i styringsgruppen. Samtidig har det vært gjennomført informasjonsmøte med de ansatte innenfor de tre områdene som ble direkte berørt i forbindelsen med endringene i eiendomsforvaltningen. Dette møtet ble gjennomført 18. november - og det var obligatorisk oppmøte for de ansatte. Her fikk de presentert bakgrunnen for prosjektet Forbedret ressursbruk, og hvilken betydning endringene hadde for den enkelte.

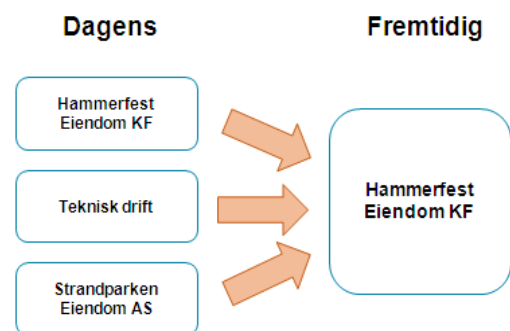
Hovedpoenget fra informasjonsmøtet er at dette vil ha liten praktisk betydning for den enkelt ansatte. De flyttes over til en annen organisering, men Hammerfest kommune har fortsatt arbeidsgiveransvaret og det blir ingen endringer i rettighetene og pliktene til den enkelte.

Dette kom ingen kommentarer fra fagforeningene (Fagforbundet, Delta og Nito) i det etterfølgende drøftningsmøtet (se vedlegg).

### Forvaltnings- og eiendomsoverføring

To sentrale premisser danner grunnlaget for forvaltningsoverføringen:

- Hammerfest eiendom KF overføres ansvar for total forvaltning av FDVU for kommunens bygg og anlegg.
- Foretaket og kommunen drøfter frem verdi av eiendomsmassen som ligger i kommunen.



Forvaltningsendringen (se figur) vil føre til at man går fra dagens situasjon hvor forvaltningen av kommunens eiendommer er delt på tre forskjellige ansvar, til en situasjon hvor Hammerfest eiendom KF har totalansvaret for alle eiendommene. Dette vil blant annet enkle hverdagen for brukerne av eiendommene med klarere ansvarsfordelinger.

Oversikt over bygg som skal overføres finnes i eget vedlegg. Eventuelle bygg, som vannhus, venterom og lignende, som ikke er nevnt i vedlegget vil bli vurdert enkeltvis av administrasjonen. Dette er noe som kommunen og foretaket må arbeide med i 2010.

I dag er KFets eiendommer tinglyst på foretaket. I utgangspunktet er dette noe man ikke vil gjøre med eiendomsmassen som nå overføres. En slik tinglysning har liten praktisk betydning, og vil kun generere ekstra kostnader.

Det arbeides parallelt med overføring av forvaltningsansvaret for Strandparken 1 AS til Hammerfest eiendom KF. Dette er også en prosess som man vil måtte benytte den første delen av 2010 for å ferdigstille, og vil behandles separat.

### **Investerings tiltak**

Ved overførsel av eiendommer fra Hammerfest kommune til Hammerfest eiendom KF vil også alle investeringsprosjekter som gjelder bygg også overføres Hammerfest eiendom KF (se vedlegg). Låneopptaket for Hammerfest kommune vil med dette reduseres med kr.94.800.000 for 2010, og låneopptak Hammerfest eiendom KF må økes tilsvarende. Dette er i forhold til administrasjonens forslag i Økonomiplan 2010 – 2013, og kan endres i økonomiplanbehandlingen i 2009. Driftskonsekvenser som følge av flytting av eiendommene må gjennomgå. Noen kostnader (FDVU og finanskostnader) vil bli flyttet til Hammerfest eiendom KF, og noen vil bli igjen i Hammerfest kommune. Det forutsettes at dette ikke får noen netto budsjettmessige konsekvenser for Hammerfest kommune i 2010.

### **Drifts endringer**

I forbindelse med overtagelsen skal Hammerfest eiendom KF overta alle kostnader og inntekter for følgende ansvarsområder i Hammerfest kommune:

	<b>Kostnader</b>	<b>Inntekter</b>	<b>Netto</b>
6040 Vedlikehold eks avskrivninger	41 411 291	-9 246 533	32 164 758
6080 Felles vedlikehold og vaktmestere	8 116 054	-841 520	7 274 534
6030 Renhold	18 200 872	-89 000	18 111 872
6090 Felles renhold	3 308 506	-2 595 931	712 575
6095 Moppevaskeriet	431 373	-609 496	-178 123
1250 Byggeprosjektadministrasjon	1 477 206	-1 466 180	11 026
<b>Totalt</b>	<b>72 945 302</b>	<b>-14 848 660</b>	<b>58 096 642</b>

Både Hammerfest eiendom KF og Hammerfest kommune har utarbeidet selvstendige budsjett uavhengig av disse driftsendringene. Dermed ligger det også i premissene at selve overføringen ikke skal få driftsøkonomiske konsekvenser utover overføringen av de spesifikke ansvarsområdene for Hammerfest kommune. Det er fra rådmannen i 2010 ikke budsjettert med 3,5 millioner "friske" kroner til kommunens virksomheter for å kunne ivareta sitt ansvar for indre vedlikehold, selv om dette er en del av vedtaket. Dette er blant annet knyttet til at det ikke er utarbeidet en strategisk plan for prinsipper om inndekning av vedlikeholdsetterslep og økning av virksomhetsområdenes "interne" vedlikehold slik som vedtaket også legger opp til. Dette er områder det må arbeides med i 2010.

### **Overføring gjeld og husleie 2010**

Forvaltningsmessig overtar Hammerfest Eiendom KF eiendommer per 1. Januar 2010. Det vil også bety at Hammerfest eiendom KF vil overta gjeld knyttet til disse eiendommene. For øyeblikket har man beregnet med at denne kan ligge i området rundt 1,016 mrd kroner, men dette må fastsettes ved grundigere finanstekniske beregninger. Det er hensiktsmessig at dette

gjennomføres av administrasjonen i Hammerfest kommune og administrasjonen i Hammerfest eiendom KF, og hvor utgangspunktet er at dette skal sikre prinsippet om at overføringen ikke skal få noen netto negativ budsjettmessig konsekvens for noen av partene.

Gjelden som overføres må betjenes. Det ønskelige hadde vært at finanskostnader hadde blitt fordelt på de ulike byggene etter husleiemodellen. Men denne modellen er ikke på plass i dag, og dermed er det nødvendig at det opprettes en midlertidig ordning for 2010 som sørger for at foretaket kan betjene gjelden.

Det foreslås at Hammerfest kommune betaler en fast husleie til Hammerfest eiendom KF tilsvarende netto driftskostnadene + beregnede renter og avdrag på gjelden som overføres. Dette tilsvarer de totale netto kostnader som Hammerfest eiendom KF overtar fra Hammerfest kommune.

Et eksempel på en slik beregning for den totale husleien for kommunen i 2010 kan være som vist under dersom sluttbeløpet blir kr. 1,016 mrd:

Netto driftskostnader		58,1 mill
Gjeld	Renter 3,5 % (1,016 mrd x 0,035)	36,1 mill
	Avdrag 20 års løpetid (1,016 mrd x 1/20)	50,8 mill
<b>Sum husleie 2010</b>		<b>145,0 mill</b>

Dette er kun ment som et eksempel, og regnestykket vil kunne endre seg betydelig etter de finanstekniske beregningene.

Resultatet av disse beregningene vil danne grunnlaget for at Hammerfest eiendom KF tar opp et nytt lån som dekker verdien av overførte eiendommer, med fratrukk fra eventuelle overførte lån fra Hammerfest kommune. I arbeidet med dette vil Hammerfest eiendom KF ha muligheten til å endre betalingsforpliktelsene i det første året. Enten ved å øke avdragstiden eller ved å ha avdragsutsettelse det første året på et eventuelt nytt lån. Styret i Hammerfest eiendom KF fremmer egen sak til første kommunestyre i 2010 knyttet til finansieringen.

### **Husleie fra 2011**

I løpet av 2010 skal det skrives ny leiekontrakt for samtlige bygg, og husleien skal fra og med 2011 budsjetteres og belastes for hver enkelt bygg. Det vil føre til at den midlertidige ordningen i 2010 faller bort.

Den overordnede hensikten med å innføre husleiemodellen er å bevisstgjøre organisasjonen hvilke kostnader de ulike byggene genererer. Det er på den måten man også kan sikre et større fokus på riktig utnyttelse av de lokalene kommunen har til rådighet.

### **Samhandlingsavtale**

Utvidelsen av Hammerfest eiendom KF gjør det nødvendig å strukturere samhandlingen mellom foretaket og kommuneadministrasjonen gjennom et sett av felles retningslinjer. Dette for å sikre forutsigbarhet og klarhet i ansvarsforhold, kommunikasjon og oppgaveløsning. Retningslinjene for samhandling må balansere den selvstendige rollen et kommunalt foretak har i henhold til eksisterende lovverk sett i forhold til behovet for forutsigbar og standardisert samhandling i løpende oppgaveløsning. Samtidig må retningslinjene være så klare at de i minst mulig grad blir gjenstand for tolkning og ulik forståelse.

Det er ønskelig at dette er på plass i løpet av første kvartal 2010.

## Prosedyre salg

Den totale forvaltningen av bygg og eiendommer vil ha stor betydning for Hammerfest kommune som tjenesteleverandør og samfunnsutvikler. Derfor vil det ha stor betydning for kommunen hvordan et eventuelt salg av eksisterende eiendommer gjennomføres av Hammerfest eiendom KF. Dersom man knytter det til kommunens rolle som samfunnsutvikler vil et bygg kunne ha liten driftsmessig verdi som lokaler for tjenesteleveranse, men vil kunne ha stor verdi i den planmessige utviklingen.

Dette er noe både Hammerfest kommune og Hammerfest eiendom KF ønsker å sikre blir ivaretatt fremover, og det vil utarbeides prosedyrer for dette i løpet av januar 2010. Disse utarbeides formelt av Hammerfest eiendom KF i samarbeid med Sektor for samfunn og utvikling. Prosedyrene skal godkjennes av Hammerfest kommunestyre.

## Nye Hammerfest eiendom KF

Det kan være nyttig å få en oversikt over hvordan "nye" Hammerfest eiendom KF vil se ut fra 1. januar 2010.

Selskapet har i dag 4 hjemler og vil fra 1. januar 2010 ha 76,5 hjemler. Disse vil være fordelt innenfor områdene:

- 48,5 renhold
- 21 vaktmester og vedlikehold
- 2 byggeprosjekter
- 5 administrative (daglig leder, 3 avdelingsleder og en kontormedarbeider)

Foretaket har i dag ansvaret for ca 9.200 m<sup>2</sup> formålsbygg og 170 boenheter. Etter nyttår vil selskapet ha ansvar for ca. 92.000 m<sup>2</sup> formålsbygg og 253 boenheter. I tillegg kommer både eksisterende og planlagte byggeprosjekter.

## Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar å gjennomføre organisasjonsendringen fra 1/1-2010, som medfører flytting av avdelingene vedlikehold, renhold og byggeprosjektsadministrasjon til Hammerfest eiendom KF.
2. I forbindelse med overtagelsen skal Hammerfest eiendom KF overta alle kostnader og inntekter for følgende ansvarsområder i Hammerfest kommune:

	<b>Kostnader</b>	<b>Inntekter</b>	<b>Netto</b>
6040 Vedlikehold eks avskrivinger	41 411 291	-9 246 533	32 164 758
6080 Felles vedlikehold og vaktmestere	8 116 054	-841 520	7 274 534
6030 Renhold	18 200 872	-89 000	18 111 872
6090 Felles renhold	3 308 506	-2 595 931	712 575
6095 Moppevaskeriet	431 373	-609 496	-178 123
1250 Byggeprosjektadministrasjon	1 477 206	-1 466 180	11 026
<b>Totalt</b>	<b>72 945 302</b>	<b>-14 848 660</b>	<b>58 096 642</b>

3. Forvaltningsmessig overtar Hammerfest Eiendom KF eiendommer i henhold til vedlegg. Eventuelle bygg, som vannhus, venterom og lignende, og som ikke er nevnt i vedlegget vil bli vurdert enkeltvis av administrasjonen.

4. Den finanstekniske beregningen av den praktiske overføring av eiendommer og gjeld, gjennomføres av administrasjonen i Hammerfest kommune og administrasjonen i Hammerfest eiendom KF. Dette skal sikre prinsippet om at overføringen ikke skal få netto budsjettmessige konsekvenser.
5. Punkt 4 danner grunnlaget for at Hammerfest eiendom KF tar opp et nytt lån som dekker verdien av overførte eiendommer, med fratrukk fra eventuelle overførte lån fra Hammerfest kommune. Styret i Hammerfest eiendom KF fremmer egen sak til første kommunestyre i 2010 knyttet til finansieringen.
6. For 2010 betaler Hammerfest kommune en husleie på kr. 58.096.642\* + renter og avdrag fastsatt av beregningene i punkt 4.
7. Hammerfest eiendom KF utarbeider leieavtaler for hvert enkelt bygg innen 30/6-2010, og husleien skal fra og med 2011 budsjetteres og belastes hver enkelt bygg.
8. Det utarbeides en samhandlingsavtale mellom foretaket og kommuneadministrasjonen i løpet av første kvartal 2010.
9. Prosedyrer for salg av eiendommer utarbeides av Hammerfest eiendom KF i samarbeid med sektor for samfunn og utvikling innen januar 2010, og skal godkjennes av Hammerfest kommunestyre i første møte i 2010.
10. Alle investeringsprosjekter tilknyttet bygg overføres til Hammerfest eiendom KF. De driftskonsekvenser som følger av investeringene, og som overføres Hammerfest eiendom KF kompenseres med økt husleie. Låneopptak Hammerfest kommune reduseres med kr. 94.800.000\* for 2010, og låneopptak Hammerfest eiendom KF økes tilsvarende.

\*) Justeres i henhold til endelig budsjettvedtak i kommunestyret 17.12.09.

**PS 143/09 Godkjenning av protokoll**

Protokoll fra møte den 27.11.09 – godkjennes.