

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	24.06.2015

Engmark barnehage - vurdering av kjøp eller videre leie modulbygg

Forslag til vedtak

1. Bodø kommune kjøper modulbygget tilknyttet Engmark barnehage pålydende 3 462 000 kroner ekskl. mva i henhold til pristilbud fra Malthus.
2. Kjøpet finansieres gjennom økt låneopptak og de økonomiske konsekvenser innarbeides i tertialrapport 2.
3. Vedtaket fattes i hht kommunelovens §13, på grunn av tidsfristen for opphør av leieavtalen 1.8.2015

Sammendrag

Vedtaket om kjøp bør fattes innen leiekontrakt utgår 1. august 2015. Derfor benyttes kommunelovens paragraf 13.

Driften av 2 avdelinger i Engmark barnehage ble i PS 15/32 vedtatt opprettholdt. En gjennomgang av pristilbudene viser at kommunen vil spare penger ved å kjøpe modulbygget. Bygget ble levert og tatt i bruk høsten 2011, og det er lite slitasje på bygget. Modulen egner seg også som midlertidig skolebygg.

Engmark barnehage modulbygg ble i PS 15/32 i bystyrets møte 7. mai.2015 vedtatt benyttet videre og driftet med to avdelinger. I vedtak beskrives det at modulen benyttes til Tverlandet skole ferdigstilles.

Når lengden av leieperioden er ca. 3-4 år og OK avdelingen i tillegg har mulige bygg/utbedringsprosjekter som f.eks. Aspåsen, Saltvern og Bodøsjøen skole, vurderer OK avdelingen kjøp som mer lønnsomt enn leie. (se leiepriser og opsjonsalternativer under saksopplysninger)

Saksopplysninger

Engmark barnehage modulbygg ble i PS 15/32 i bystyrets møte 7. mai.2015 vedtatt benyttet videre og driftet videre med to avdelinger. Videre ble det vedtatt at modulen benyttes til Tverlandet skole

ferdigstilles, da det er tenkt at de fristilte lokalene i Løding skole skal ombygges til barnehagelokaler.

Bodø kommune har fått tilbud om å fortsette leieavtalen på modulbygget, eventuelt å kjøpe dette fra Malthus. Dagens leieavtale går ut 1.8.2015, og det er dermed grunnlag for å bruke kommunelovens § 13 som gir formannskapet utvidet myndighet i hastesaker. Som en kan se av prisforslagene nedenfor, vil kjøpsprisen avhenge av hvor lenge Bodø kommune har leid bygget. Utgangspunktet er en kjøpspris på 3,46 millioner kroner per 1.8.2015, synkende til 2,43 millioner kroner 1.8.2017 med en 24 måneders leieavtale:

Leiepriser og opsjonsalternativer Engsmark Barnehage

Bygg	Antall modul	Montering	*Leie pris per mnd.	Antall leier	Total Leie pris	Demontering	Totalt i leieperiode	Salgspris
Salgspris 01/08 2015	30							kr 3 462 000
Barnehage 12 mnd leieavtale	30		kr 94 980	12	kr 1 139 760	kr 620 000	kr 1 759 760	
Salgspris 01/08 2016	30							kr 2 915 250
Barnehage 24 mnd leieavtale	30		kr 90 000	24	kr 2 160 000	kr 620 000	kr 2 780 000	
Salgspris 01/08 2017	30							kr 2 429 950
Barnehage 36 mnd leieavtale	30		kr 87 000	36	kr 3 132 000	kr 620 000	kr 3 752 000	

*Vesentlig endring i volum og/eller leieperiode vil påvirke prisvurderingen!
Alle priser eks mva.
Indeksregulering i henhold til opprinnelig leieavtale.

**Demonteringskostnader bortfaller om kjøpsopsjon utløses.

Bygget ble levert av Malthus og tatt i bruk høsten 2011. Det ble foretatt befaring av modulen 8.juni 2015 for å se på funksjonsbruk fremover for skolesektoren. Deltakere på befaringen var representanter fra Bodø kommunale eiendommer KF, representant for skole ved rektor og verneombud Tverlandet skole samt barnehagesjef. Modulbygget viser lite slitasje, og etter befaringen var konklusjonen at det egner seg som midlertidig skolebygg.

Vurderinger

Tverlandet skole skal ferdigstilles i ØP 2015-2018. Per juni 2015 er ikke byggingen startet. Det må også påregnes tid til ombygging av Løding skole. En kan dermed regne med at det vil være behov for brakkeriggen flere år fremover for å opprettholde vedtatt kapasitet på Tverlandet. Dette perspektivet forsterkes ytterligere gjennom befaringen som ble foretatt. Modulbygget kan om nødvendig brukes til andre formål, som eksempelvis midlertidige skolelokaler dersom behovet for barnehageplasser ikke er like høyt de neste år.

En forenklet fremstilling er at Bodø kommune vil være tjent med kjøp fremfor leie dersom det er planlagt leie i mer enn 3 år. Husleiekostnadene vil etter 3 år overgå kjøpesummen. I pristilbudet gitt av Malthus, kommer det klart frem at dersom brakken skal kjøpes, så er det hensiktsmessig å gjøre dette så fort som mulig. Årlige husleiekostnader er på om lag 1,14 millioner kroner, mens salgsprisen kun blir redusert med 0,55 millioner kroner. Kommunen «taper» dermed om lag 0,6 millioner kroner dersom brakken kjøpes i 2016, og ikke i 2015 (gitt at det ikke er andre store vesentlige uforutsette kostnader).

Beregnete kapitalkostnader ved et kjøp pålydende 3,46 millioner kroner er på rundt 0,31 millioner kroner ved nedbetalingstid på 20 år. Om kjøpet skal dekkes inn raskere, vil dette medføre økte årlige kapitalkostnader. Årlig husleie er som sagt på over 1 millioner kroner, så dekning av kapitalkostnadene kan gjøres av sparte husleiekostnader.

Dersom kommunen velger å kjøpe brakken så påtar kommunen seg ansvaret for ytre vedlikehold og eventuelle større vedlikeholdsoppgaver. Et brakkebygg er derimot ikke egnet for langvarig drift, og brakkene skal kun brukes til barnehageformål i en mellomperiode. Sannsynligheten for at det vil være kostbare vedlikeholdsoppgaver de neste 4 årene regnes som lav. Videre så vil kommunen få ansvaret for demontering av modulbygget når drift i dette opphører. Demonteringskostnader var av Malthus beregnet til 620 000 kroner. Dette er kostnader som kommunen uansett måtte ha dekket, forskjellen er kun ansvaret.

Konklusjon og anbefaling

Det anbefales at kjøp av modulbygg tilknyttet Engmark barnehage for å sikre videre barnehagedrift til ombyggingen av Løding skole gjennomføres. Et kjøp innebærer sparte utgifter i forhold til det foreliggende tilbudet om leieavtale fra Malthus.

Kjøpet av modulbygget finansieres gjennom økt låneopptak, og reguleres inn i 2.tertialrapport.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Arne Øvsthus
kommunaldirektør

Saksbehandler: Eirik E. Haugmo