

REFERAT

fra styremøte avholdt den 24. august 2018

i

Øvre Eiker kommunale Eiendom KF

Til stede: Kari Solberg Økland, Atle Terum, Lars Joakim Tveit, Jorund Rønning Indrelid og George Fulford.

Møtet fant sted hos styrets leder George Fulford.

Følgende ble gjennomgått:

Styret konstituerte seg.

Det ble foretatt en presentasjon av styrets medlemmer.

Styret mente at styret var relevant kompetanse sett opp mot foretakets utfordringer og så frem til et godt samarbeid.

1. Vedtekter

Selskapets vedtekter ble gjennomgått.

Følgende ble kommentert:

a) § 2 – formål

Formålet er bl.a.

«Innenfor sitt ansvarsområde er selskapets formål å legge til rett for, eie, forvalte og utvikle eiendomsmassen etter forretningsmessige prinsipper.»

Virksomheten må skje på kommersielle vilkår, men samtidig med krav til samfunnsansvar.

b) § 4 – styrets sammensetning og § 5 styrets myndighet og ansvar.

Styret består av fem personer med tillegg av ett medlem som velges av og blant medarbeidere. Valg av ansattevalgt styremedlem i foretaket vil først kunne skje på et senere tidspunkt.

Styret har kompetanse til å treffe avgjørelser i alle saker som gjelder foretaket og virksomheten, herunder arbeidsgiverfunksjonen.

Dette innebærer at foretakets fremtidige daglige leder vil fatte alle avgjørelser som omfattes av arbeidsgiverfunksjonen innenfor daglig leders ansvarsområde.

c) § 7 – styringsdokumenter.

Dette vil ta noe tid å utarbeide styringsdokumenter som økonomiplan, årsbudsjett og virksomhetsplan.

d) § 8 - budsjett og regnskap.

Styret er tilfreds med at regnskapet skal føres etter regnskapslovens prinsipper.

Vedtak:

Vedtektene i selskapet ble tatt til etterretning.

2. Konkrete operative problemstillinger

2.1 Stiftelse av foretaket

Det forventes en behandling i kommunestyret i september. Av vedtaket i kommunestyret skal det fremgå både valg av styrets medlemmer, vedtekter og beslutning om å stifte selskapet. Foretaket vil deretter bli sendt Foretaksregisteret for registrering.

Ansvar: Kommunen/foretaket

Tid: september 2018

2.2 Oversikt over eiendommen

Det er viktig at det raskest mulig blir fremlagt en oversikt over de eiendommer som kommunen skal overføre til foretaket.

Dette omfatter i utgangspunkt alle formålsbygg, (rådhus, barnehager, skoler, alders- og sykehjem m.m.).

Oversikten bør for den enkelte eiendoms omfatte bl.a.:

- type virksomhet
- størrelse på bygget
- gårds- og bruksnummer
- eventuelt typiske trekk ved eiendommen

Det er tilstrekkelig at det gis en oversikt på ca. 80-90 % av eiendomsmassen.

Ansvar: Kommunen

Tid: 10. september 2018

2.3 Kjøpekontrakt

Det må utarbeides en avtale i forbindelse med overdragelse av eiendommene fra kommunen til foretaket.

Det må ikke være en formell kjøpekontrakt da overdragelsen skjer innen samme rettssubjekt.

Det er imidlertid nødvendig å utarbeide en «kjøpekontrakt» for å dokumentere hvilke eiendommer som er overført til foretaket, herunder fremtidige rettigheter og forpliktelser for både kommuner og foretaket. Kommunen beholder hjemmel til eiendommene.

Ansvar: Øvre Eiker kommune/KF

Tid: september 2018

2.4 Skatt og avgiftsmessige forhold

Det antas ikke å være skattemessig problem knyttet til transaksjonen/omorganisering.

Foretaket er en del av kommunen som rettsobjekt.

I den løpende virksomhet vil foretaket fakturere kommunen uten merverdiavgift da kommunen er underlagt kompensasjonsreglene.

Dette innebærer at foretaket får fradrag fra inngående avgift på kjøp.

Hvis selskapet skulle etablere virksomhet mot "eksterne" vil det påløpe merverdiavgift og selskapet må registreres i foretaksregisteret.

2.5 Finansiering/husleie

Det må fastsettes en verdi på eiendommene og på grunnlag av dette en leiesum til leietakere. Verdifastsettelse på finne sted i et samarbeid mellom foretaket og kommunen. Det vil være avgjørende for husleiens størrelse.

Husleien må fastsettes slik at den dekker renter og avdrag samt vedlikehold.

Det må være en langsiktig tenkning som legges til grunn.

Et alternativ er (som i Drammen Eiendom KF)

- 3,5 % rente
- 2,5 % avskrivning
- kr 350,- pr. kvm. for FDV (unntatt renhold, energi m.m.)

Den samlede verdi av eiendommene, skal bokføres i foretakets balanse.

Det må utarbeides leiekontrakter for den enkelte leietaker/det enkelte leieobjekt.

Av denne leiekontrakten må fremgå rettigheter og forpliktelser basert på en kommersiell tenkning.

For finansiering av «kjøp» av eiendommene, bør foretaket trolig låne penger av kommunen. Lånebeløpet blir ført som gjeld i foretakets balanse.

Ansvar: Øvre Eiker kommune/KF

Tid: september 2018

2.6 Organisasjon og arbeidsrettslige forhold

- a) Det må snarest settes opp en oversikt over berørte medarbeidere (renholdere, vaktmestere, ledere m.m.) skal overføres til foretaket.

Ansvar: Øvre Eiker kommune

Tid: 10. september 2018

- b) Det avholdes møte med tillitsvalgte og ledere snarest mulig.

Ansvar: Styrets leder

Tid: 10. september 2018

- c) Arbeidsavtaler må utarbeides.

Det vil trolig kunne gjøres et tillegg i eksisterende avtaler hvoretter medarbeidere fortsatt er ansatt i kommunen, men har som arbeidssted foretaket.

Dette er det samme som de i dag gjør i Drammen Eiendom KF.

d) Daglig leder - ansettelse

Det må sendes henvendelse til tre aktører i den grad det ikke foreligger noen rammeavtale med kommunen.

Foreløpige krav til stilling som daglig leder:

- rolleforståelse
- god til å kommunisere
- erfaring fra eiendomsbransjen
- må kjenne til kjernevirksomheten og kunne «utfordre» kommunen ledelsesmessig og kommersielt.

Det er ønske om at det samtidig skal søkes etter en økonomimedarbeider.

Bakgrunnen for dette at selskapet ønsker å ha regnskapet i foretaket.

Tid: snarest mulig

Ansvar: styrets leder

3. Virksomhetsmessige forhold

a) Lokaler

Det er viktig at det etableres lokaler utenom kommunen.

Det må skje i løpet av 2. halvår 2018.

Tid: 2. halvår 2018

Ansvar: styret

b) Regnskap og økonomi

Det er viktig at regnskap og økonomifunksjonen utføres av foretaket.

Foretaket må ha ansvaret for regnskapsfunksjonen på grunn av kontroll og krav til nærhet til leder og styret.

Lønnsutbetaling kan skje fra kommunen.

Det er viktig slik det fremkommer av vedtektene at regnskapsloven skal benyttes..

4. Eierstrategi/strategisk plan

Det må utarbeides en eierstrategi for foretaket.

Trolig må styret første halvår 2019 utarbeide en strategisk plan for selskapet.

Denne må så forankres i eierutvalget for å legge til rette for utarbeidelse av en eierstrategi.

Tid: 1. halvår 2019

Ansvar: styret og kommunen

5. Fremdrift.

Det forventes at selskapet er operativt fra 1. januar 2019.

Styret arbeider ut fra denne målsettingen.

6. Forventninger fra eier

Styret legger til grunn at kommunen har bl.a. har følgende forventninger til selskapet:

- a) Effektiv arealutnyttelse
- b) Effektiv drift
- c) Bedre og kontinuerlig vedlikehold som tar vare på eiendomsmassen

Det må generelt være kost/nytte for kommunen å opprette et foretak.

7. Prioriterte arbeidsoppgaver

Styret mener at følgende arbeidsoppgaver har prioritet:

- a) Ansette daglig leder/økonomiansvarlig
- b) Fastlegge en organisasjonsplan med roller og funksjoner.
- c) Oversikt over eiendommer, utkast til leieavtaler og gjeldsbelastning.
Dette er nødvendig for å skaffe foretaket et handlingsrom.

8. Diverse

- a) Neste møter ble fastsatt som følger:

- onsdag 3. oktober 2018 kl. 16 – 18.

- onsdag 31. oktober 2018 kl. 16 – 18.

- onsdag 4. desember 2018 kl. 16- 18.

Alle møter holdes hos styrets leder.

Toril/andre medarbeidere i kommunen inviteres til styrets møter ved behov.

Referat: George Fulford