

# Leiekontrakter overfor HBR iks

---

Det ble inngått leiekontrakter mellom Karmøy kommune (utleier) og HBR iks (leietaker) i desember måned 2020 for følgende brannstasjoner:

- Skudenes brannstasjon.
- Åkra brannstasjon.
- Kopervik brannstasjon.
- Bø brannstasjon.
- Vormedal brannstasjon.

Kontraktene fikk tilbakevirkende kraft fra og med 1.1.2019.

Kontraktene for de fem brannstasjonene har likelydende bestemmelser, men leieprisene er fastsatt konkret for den enkelte brannstasjon.

## Leieforholdenes økonomiske betingelser

Det var en forutsetning for disse utleieforholdene at de skulle bygge på selvkostprinsippet. Kontraktene har følgende standard bestemmelser knyttet til leiepris og betingelser:

*«Leieprisen settes i samsvar med forutsetningene i selskapsavtalen for Haugaland brann og redning IKS, og skal dekke kapitalutgifter og de faktiske drifts- og vedlikeholdsutgifter etter selvkostprinsippet.*

*Kapitalutgiftene beregnes ut i fra nedskrevet historisk kostpris, basert på en annuitetsmodell med nedbetaling over 50 år, og en rente basert på Kommunalbankens kalkylerente pr 1. januar ved årets begynnelse. Renten per januar 2019 er 2,37 %, som benyttes som grunnlag, eks. mva.*

*Ombygging/påkostninger som bokføres som investering, øker grunnlaget for beregning av kapitalutgifter.*

*De øvrige faktiske utgiftene faktureres akonto, og med endelig avregning ved årets utløp basert på de faktiske utgiftene ved driften knyttet til utgifter til forsikringer, eiendomsavgifter, vann/avløp og renovasjon m.m.*

*Utleier skal lage en oversikt/budsjett over hvilke utgifter som inngår her og som er grunnlag for akonto-fakturering. Oversikten skal inkludere bl.a. følgende tjenester: Vaktmestertjenester inkl. brøyting av uteområder, vask og renhold, serviceavtaler for drift av bygget så som garasjeporter, ventilasjonsanlegg, kompressor, brannalarm og nødlysanlegg, heis, tømning av oljeutskiller o.l.»*

## Praktisering av leieforholdene mht. økonomi

Utfakturering av lokalleie for brannstasjoner er utfakturert forskuddsvis hvert kvartal. Dette er i tråd med inngåtte kontrakter.

Husleie er fastsatt basert på en annuitetsmodell med nedbetalingstid på 50 år.

Utgangspunktet ved etablering av leieforholdene var at husleien ble beregnet utfra avskrevet historisk kostpris (bokført verdi) per 31.12.2018 med en nedbetalingsplan over 50 år. Dersom det investeres i eksisterende brannstasjoner, vil investeringen komme som en tilleggsleiesum, som for seg har en nedbetalingsplan over 50 år. Vi har etablert en tilleggsleiesum for påbygg til brannstasjonen i Skudenes.

Husleibeløpet endres årlig etter endring i kalkylerenten for selvkost. Etter selvkostforskriften skal kalkylerenten settes lik årets gjennomsnittlige 5 årige swaprente med et tillegg på ½ prosentpoeng. Kalkylerenten for det enkelte år settes lik kalkylerenten for det forutgående år. Ved avtalestart i 2019 ble kalkylerenten satt til 2,37 %, som var kalkylerenten for 2018.

For 2022 har samlet husleie basert på annuitetsmodell med nedbetaling over 50 år utgjort 1 035 210 kroner.

Utenom husleien er HBR iks blitt utfakturert for refusjon av følgende typer driftsutgifter:

- Bygningsmessig vedlikehold.
- Serviceavtaler.
- Drift og vedlikehold av uteområder.
- Vaktmestertjenester tilsvarende 10 % stilling per brannstasjon.
- Strøm og annen energi.
- Forsikring.
- Renhold.
- Andre innkjøp til brannstasjonene.

For 2022 har refusjonsbaserte utgifter utgjort 2 136 190 kroner.

Til sammen utgjorde husleie og refusjonsbaserte utgifter 3 171 400 kroner i 2022.