



Inderøy kommune

7670 Inderøy

Møteinnkalling

Utvalg: Hovedutvalg Folk
Møtested: Inderøy kulturhus, møterom:
Dato: 21.06.2010
Tidspunkt: 17:00

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 74124210. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Per Ørjan Hansen
Leder

Solbjørg Kirknes
sekretær

Sakliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Untatt off.
PS 39/10	Leieavtale Inderøy helsehus AS. Nytt lege- og fysioterapisenter. Utkast. Legetjenesten i Inderøy. Utkast til ny økonomisk samarbeidsavtale.	X



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Folk	39/10	21.06.2010
Formannskapet		
Inderøy kommunestyre		

Leieavtale Inderøy helsehus AS. Nytt lege- og fysioterapisenter. Utkast.
Legetjenesten i Inderøy. Utkast til ny økonomisk samarbeidsavtale.

Rådmannens forslag til vedtak

1. Vedlagte utkast til avtale om leie av lokaler i planlagt nytt lege og fysioterapisenter eid av Inderøy Helsehus godkjennes. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre vesentlige endringer i avtalene før undertegning; herunder avtale endelig leiesum og reguleringer innenfor rammen av gjengs husleie for tilsvarende fasiliteter.
2. Vedlagte utkast til avtale om salg av tomt til Inderøy Helsehus A/S godkjennes. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre vesentlige endringer før undertegning.
3. Vedlagte utkast til ny økonomisk samarbeidsavtale – og overgang til privat drift av støttetjenester for legetjenesten – godkjennes som retningsgivende for avsluttende forhandlinger. Rådmannen godkjenner endelig avtale.

Vedlegg – utkast til avtaler

- 1 Inderøy helsehus as - kontrakt ved leie
- 2 Inderøy helsehus as - kjøpekontrakt
- 3 Inderøy helsehus AS - avtale om økonomisk samarbeid

Henvisning:

Sak 55/09 i Hovedutvalg Natur 24.08.09

Sak 45/09 i Hovedutvalg Folk 25.08.09

Sak 64/09 i Formannskapet 26.08.09

Sak 18/09 i Kommunestyret 31.08.09

Bakgrunn

Det er over to år ført samtaler og forhandlinger med legene om overgang til privat drift. Politisk nivå er kontinuerlig informert om utviklingen i forhandlingene.

I formannskapssak 63/09 og etter innstilling fra hovedutvalg folk i sak 44/09 ble besluttet følgende:

"Rådmannen gis fullmakt til å avslutte forhandlingene med interessentgruppen bak nytt lege og fysioterapisenter og inngå nødvendige avtaler på grunnlag av retningslinjer gitt i denne sak, kfr. gjeldende avtaleutkast."

Samtalene og forhandlingene er så godt som slutført. Det er etablert et eierselskap Inderøy Helsehus A/S, og med alle private fysioterapeuter og to av legene som eiere, og som står bak planene om realisering av nytt lege og fysioterapisenter på Venna. Pr. dato er det så godt som avklart at prosjektet vil bli realisert; men det tas fortsatt fra interessentene forbehold om at finansieringen formelt ikke er på plass. Det presiseres således at endelig og irreversibel beslutning om gjennomføring av investeringene – i størrelsesorden 25 mill. kroner – ikke er tatt.

Rådmannen velger å legge fram oppdaterte avtaleutkast til ny godkjenning av følgende formelle grunner:

1. Avtaler om salg av tomt. Samlet areal omfatter 3,8 mål som er noe mer enn forutsatt i første avtaleutkast.
2. Kommunen forplikter seg på en mer omfattende leieavtale med Inderøy Helsehus A/S ; dvs kommunen inngår avtale om leie på vegne av så vel private leger som på egne vegne. (offentlig del av legetjenesten, turnus mv) Avtalen er på 10 pluss 5 år. Denne avtalen må godkjennes av kommunestyret.

Det forhandles samtidig om en ny økonomisk samarbeidsavtale med legene og som innebærer at legetjenesten overtar støttetjenester fra 01.01.2013. Denne avtalen vil ikke være sluttforhandlet før ferdigstilling av de øvrige avtalene.

Det forutsettes at legene fra samme tidspunkt overtar den kommunale leieavtalen med Inderøy Helsehus A/S. Dette kan/vil være betinget av at banken godkjenner nye leietakere.

I forbindelse med realisering av administrasjonsbygget er leieavtalene med leger og fysioterapeuter sagt opp med virkning 15.01.2011 for fysioterapeutene og 15.05.2011 for legetjenesten.

Vurdering

Det vises til tidligere behandling for en gjennomgang av bakgrunn, motivering og målsetting.

Målsettingen for dette prosjektet er – sett i sammenheng med planene om overgang til helprivat drift av legetjenestens støttetjenester - er for Inderøy kommune:

1. å frigi nåværende lokaler i Inderøy Helsehus til familiesenterprosjektet
2. å bidra til mer hensiktsmessig lokaler for legetjenesten og fysioterapitjenesten
3. å sørge for en mer hensiktsmessig organisert samlet legetjeneste ved at støttetjenestene overtas av de private legetjenestene.
4. å holde legetjenesten samlet
5. over tid en reduksjon av kostnadene til drift av legetjenesten. Beregninger antyder at kommunen pr i dag – på grunnlag av nåværende samarbeidsavtaler - subsidierer legetjenesten med vel 0,5 mill. kroner.

I tillegg oppnås andre samfunnsmessige gevinster – som det faktum at prosjektet bidrar til å realisere et moderne treningssenter i kommunen.

Avtaleformatene er noe endret sammenholdt med de formater som lå til grunn for vedtakene av august 2009. De avtaleformatene som nå er lagt til grunn er utviklet i tett samråd med KS-advokatene.

De reelle endringer kan enkelt sammenfattes slik i forhold til det en så for seg i avtaleskissene av august 2009:

1. Vi bruker noe mer tid på å gjennomføre overføringen av støttetjenester til privat drift. (01.01.2013) Dette er vurdert å være fornuftig – også av hensyn til de ansatte.
2. Det er en viss økning i medgått areal; dog slik at den resterende del av ”Solstadtomta” fortsatt utgjør nærmere 3 da. Det er beregnet behov for noe mer parkeringsareal enn opprinnelig forutsatt.
3. Vi tar i teorien – om ikke i praksis – en noe større risiko ved å inngå avtaler om leie av lokaler for hele legetjenesten med Inderøy Helsehus. Jeg viser til disse avtalene planlegges overført til de private legene pr. 01.01.2013. Denne løsningen er for øvrig viktig for å sikre finansieringsgrunnlaget for det nye senteret.
4. I forhold til effekten på driftsregnskapene er de nye avtalene økonomisk sett på linje med de opprinnelige avtaleskissene. Vi vil videreføre en subsidiering av legetjenesten fram til 01.01.2013. Deretter vil vi hente inn en reell besparelse i størrelsesorden 0,5 mill. kroner.

Konklusjon

Det vises til innstillingen.

KONTRAKT VED LEIE AV LOKALER

Avtale mellom Inderøy Helsehus AS, org.nr 895373362, og Inderøy kommune, org.nr 963955162 om leie av/garantier for lokaler

DEL I – GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Forankring mv.

Denne avtalen er inngått under henvisning til Lov om husleie av 26.3.1999 (Husleieloven). Presiseringer i avtalen formulert som hoveddeler med underpunkt er å anse som avvik fra standardvilkårene i Husleieloven, og anses herved som skriftlig opplyst ved inngåelse av avtalen. For øvrig er leieavtalen inngått på grunnlag av eller med henvisning til standardvilkårene i Husleieloven.

1.2 Virkeområde

Husleieloven regulerer sammen med denne leiekontrakten leietakers og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet.

1.3 Partsforhold

Parter i denne avtalen er Inderøy Helsehus AS som utleier og Inderøy kommune som leietaker.

1.4 Eiendommen

Areal regulert i denne avtalen er lokalisert til Inderøy Helsehus AS med adresse Venna, 7670 Inderøy.

1.5 Andre avtaler

Se også Avtale om økonomisk samarbeid mellom allmennleger med kommunal fastlegeavtale i Inderøy kommune og Inderøy kommune.

DEL II – LEIEFORPLIKTELSER. AREAL

Inderøy kommune leier lokaler av Inderøy Helsehus A/S til kommunens legetjeneste.

Arealet er spesifisert som bilag 1 i denne avtalen.

Leieavtalen gjøres gjeldende for 10 år fra innflytningsdato. Leieavtalen er uoppsigelig i avtaleperioden.

Ved utløpet av avtaleperioden har partene gjensidig rett til 5-års forlengelse av avtaleperioden. Husleien reforhandles og fastsettes til gjengs husleie, se også del III

Inderøy kommune har rett når som helst og overdra denne avtalen til et selskap(eventuelt under stiftelse) eid av fastleger/fastlegetjenesten i Inderøy. Inderøy Helsehus A/S forplikter seg til å godkjenne overdragelse.

DEL III – ØVRIGE BESTEMMELSER

3.1 Avtalt leie og andre ytelser

Avtalt husleie er kronerpr. kvm direkte leieareal og andel fellesarealer, ved en dokumentert byggekostnad på kr.pr. kvm. Endelig husleie fastlegges etter at revisorbekreftet byggekostnad foreligger. Leiebeløpet justeres forholdsmessig.

Utleiers utgifter til drift, renhold, strøm, oppvarming og andre felleskostnader – herunder kommunale avgifter - skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen etter faktiske kostnader eller andel leid areal, hvor det ikke er praktisk eller økonomisk forsvarlig å fordele etter dokumentert ressursbruk. Leieren kan kreve at utleieren hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommen.

3.2 Indeksregulering

3.2.1 Husleien kan årlig reguleres med 100 % endringer i konsumprisindeksen.

3.2.2 Endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

3.2.3 Den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

3.3 Oppgjørsmåte

Husleien skal betales forskuddsvis to ganger i året, 1 mnd. før terminforfall for renter og avdrag.

3.4 Partenes plikter i avtaleperioden

Her gjøres gjeldende Husleielovens § 5 i sin helhet.

3.5 Leietaker har rett til fremleie av lokalene til relevant virksomhet etter samtykke fra utleier. Utleier kan ikke nekte framleie uten en åpenbart saklig begrunnelse.

3.5 Prosessuelle bestemmelser

For øvrig gjelder husleielovens bestemmelser så langt som naturlig.

Problemer av ulik karakter tas fortløpende opp for drøfting og søkes løst snarest mulig.

3.6 Diverse

Leieavtalen er utferdiget med _1__ vedlegg og er underskrevet i _2__ eksemplarer.

3.7 Forbehold

Det tas nødvendig forbehold for godkjenning i politiske organer.

3.8 Underskrifter

Sted og dato

For Helsehuset A/S

For Inderøy kommune

Utleier

Leietaker

Gjenta med blokkbokstaver

Utleier

Leietaker

KJØPEKONTRAKT

Mellom Inderøy kommune, organisasjonsnr. 963955162 som selger og Inderøy Helsehus as, foretaksnr. 895373362 som kjøper inngås følgende kjøpekontrakt:

1. Inderøy kommune selger et tomteareal på inntil 3800 m² til kjøper. Yttergrensene for arealet som selges er vist på vedlagte kart, som inngår som signert vedlegg 1 til nærværende avtale. I arealet er inkludert parkeringsareal for Inderøy Helsehus as sitt behov. Endelig areal fastlegges i forbindelse med oppmålingsforretning.
2. Selger besørger og bekoster oppmåling og fradeling for registerføring av den solgte parsell. Kjøper besørger og bekoster egenerklæring /konsesjon og tinglysing av overdragelse.
3. Kjøper er kjent med forslaget til omlegging av veg inn til Venna-området – og som kan bli lagt inn til grense mot vest. Kjøper har ingen innsigelser til en slik vegløsning.
4. Arealet overtas som besiktiget og fritt for pengeheftelser.
5. Arealet skal nyttes til lokaler for nytt senter for leger, fysioterapeuter og privat treningsinstitutt .
6. Kjøpesummen for det areal som erverves bestemmes slik:

a. Inntil 1500,- kvm	kr. 59,00
b. Inntil 2500,- kvm	kr. 150,00
c. Inntil 3800,- kvm	kr. 340,00

Vann. Kloakk og strøm mv. er lagt til tomtegrensen. Vann(50 mm), spillvann(160 mm) og overvann(200 med mer)

7. Arealet overtas fra 20.06.2010. Kjøpesummen forfaller til betaling pr. 30 dager etter overtakelse. Umiddelbart etter at kjøpesummen dokumenteres innbetalt til selgers konto nr. 4451.06.00662, stiller selger skjøte til kjøpers disposisjon.
8. Inderøy kommune gis rett til tilbakekjøp av tomta til kostpris dersom prosjektet ikke realiseres som forutsatt, jfr. punkt 5 og punkt 8 i denne avtale.
8. Kjøper forplikter seg til å ferdigstille nytt lege- og fysioterapisenter innen 15.05.2011 og slik at næværende lokaler i helsehuset er fraflyttet senest denne dato.
9. Partene er enige om et tettest mulig samarbeid for en estetisk god utforming av området – hva gjelder bygningsmessig uttrykk, grøntarealer og parkeringsplasser.

9. Partene forplikter seg til å inngå avtale om langsiktige leveranser av fjernvarme for minimum 80 % (inntil 100 %) av Inderøy Helsehus as sitt årlige behov for oppvarming fra et sentralanlegg - til konkurransedyktige betingelser.
11. Kjøper er kjent med planene om etablering av et sentralanlegg for vannbåren varme i Vennaområdet. Kjøper vil ikke ha innsigelser til lokalisering av et slik anlegg i nærområdet.
12. Det tas forbehold for godkjenning av politiske organer.

For selger:

For kjøper:

Inderøy kommune

Inderøy Helsehus as

v/rådmannen

AVTALE OM ØKONOMISK SAMARBEID

1. Avtalens bakgrunn

Legene Erik Knoph, Frank Andre Opdahl, Antti Koistinen og Elisabeth Hustad (i fellesskap kalt legene) er alle selvstendig næringsdrivende leger i Inderøy kommune med individuelle avtaler om allmennpraksis i fastlegeordningen i kommunen. Alle legene har i dag i sine individuelle avtaler nedfelt bestemmelser om økonomisk samarbeid. I forbindelse med at legenes virksomhet senest fra 1. mai 2011 skal drives fra Inderøy Helsehus som skal oppføres av Inderøy Helsehus as er legene og Inderøy kommune (i fellesskap kalt partene) enig om at nærværende avtale om økonomisk samarbeid skal erstatte alle tidligere avtaler om økonomisk samarbeid mellom partene både individuelle avtaler og eventuelle avtaler inngått i fellesskap.

2. Lokalisasjon

Inderøy kommune forplikter seg til å leie nødvendige lokaler av Inderøy Helsehus as slik at alle legene kan drive sin legevirkosomhet i lokalene på en hensiktsmessig måte. De lokalene som stilles til legenes disposisjon fremkommer av bilag 1 til denne avtale og inkluderer strøm, renhold, vaktmestertjeneste og lignende. Lokalene skal stilles til disposisjon for en periode på minimum 10 år regnet fra innflyttingsdagen. I samme periode forplikter legene seg på sin side å drive sin legevirkosomhet fra disse lokalene.

Kommunen og den enkelte lege forplikter seg til å lyse ut/inngå vikaravtaler med lokalisering i de samme lokalene. Eventuell ledighet i den enkelte leges hjemmel skal også lyses ut med lokalisering i de nevnte lokalene. Den lege som i et slikt tilfelle fratrer har rett og plikt til å overdra denne rett og plikt til lokalene til overtagende lege som en del av den praksis som overdrag jf nåværende punkt 5.6 i ASA 4010.

Også eventuelle nyopprettede hjemler skal søkes utlyst med lokalisering i Inderøy helsehus as. Dette er imidlertid et forhold som Inderøy kommune selv rår over og må avgjøre i forbindelse med eventuell utlysning av ny hjemmel og basert på de avtaler som eventuelt inngås i den forbindelse både mellom kommunen, Inderøy Helsehus as og den nye legen.

3. Øvrige forhold som stilles til legenes disposisjon

I perioden frem til 1. januar 2013 stiller Inderøy kommune følgende til disposisjon for legene:

- Hjelpepersonell tilsvarende 4 årsverk
- Utstyr, herunder data og programvarer
- Administrative hjelpetjenester
- Annet

Som nevnt under punkt 2 er det enighet mellom partene at legevirkosomheten skal drives i de samme lokalene også ut over 1. januar 2013. Partene er derfor enige om at

legene i fellesskap kjøper det utstyr som pr 1. januar 2013 er knyttet til driften av legekantoret. Kjøpesummen fastsettes på bakgrunn av en uavhengig takst eller en nærmere bestemt kjøpesum som partene måtte bli enige om.

Legene har også etter 1. januar 2013 plikt til å inngå arbeidsavtaler med det hjelpepersonell som pr 1. januar 2013 arbeider på legekantoret på de lønns- og pensjonsbetingelser de da har, jf arbeidsmiljøloven § 16-2, med mindre de ansatte etter avtale viderefører sitt ansettelsesforhold til kommunen med endrede arbeidsoppgaver.

Dersom _____, _____ og _____ blir ansatt av legekantoret forplikter Inderøy kommune seg til å dekke legekantorets eventuelle merutgifter til pensjon som følge av reguleringspremie eller uttak av AFP fra 62-65.

4. Vederlag

Legene driver sin kurative legevirkosomhet som selvstendig næringsvirksomhet. Dersom legene mottar ytelse fra kommunen i form av hjelpepersonell, lokaler, forbruksvarer osv, skal legene som et utgangspunkt refundere kommunens utlegg i sin helhet med mindre kommunen og legene av rekrutteringshensyn o.a. skriftlig avtaler redusert innbetaling for en tidfestet periode.

På denne bakgrunn er partene enig om at legene pr oppstart av denne avtalen (senest mai 2011) og frem til 1. januar 2013 betaler et beløp til kommunen tilsvarende basistilskuddet og praksiskompensasjon. Oppgjøret skjer gjennom at kommunen ikke foretar utbetaling til legene av basistilskuddet og praksiskompensasjonen.

Dersom noen av det hjelpepersonell som etter oppstart av denne avtalen avslutter sitt arbeidsforhold til kommunen erstattes disse av personell ansatt direkte av legene som også har det fulle arbeidsgiveransvaret for disse. Lønn og sosiale kostnader for hjelpepersonell som på denne måten er ansatt direkte av legene, dekkes av kommunen frem til 1. januar 2013 gjennom utbetaling av basistilskudd til legene med et beløp som tilsvarer lønn og sosiale kostnader. Punkt 3 siste ledd om lønns- og pensjonsbetingelser gjelder ikke for personale som ansettes på denne måten.

Etter 1. januar 2013 betaler Inderøy kommune basistilskudd og eventuell praksiskompensasjon til legene som måtte overstige det kommunen betaler i husleie for det lokale legene disponerer. Dersom den husleie kommunen betaler overstiger legenes rett til basistilskudd og praksiskompensasjon er dette kommunens ansvar og kan ikke belastes legene så lenge denne avtales punkt 2 gjelder. Denne garantien gjelder ikke for leger som har eierandel i Inderøy Helsehus A/S.

5. Andre forhold

Nærværende avtale er inngått i 5 eksemplarer – ett til hver av partene – og trer i stedet for enhver tidligere avtale/avtalepunkter om økonomisk samarbeid.

Inderøy, _____ april 2010

For Inderøy kommune

Erik Knoph

Frank Andre Opdahl

Antti Koistinen

Elisabeth Hustad