

REFERAT Køge Byråd d. 25-09-2018

Mødedato Tirsdag d. 25. september 2018 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Ali Ünsal, Erling Larsen, Jacqueline Sporon-Fiedler, Flemming Christensen, Mette Jorsø, Torben Haack, Ertugrul Vural, Lissie Kirk, Mads Andersen, Helle Poulsen (Fravær), Anders Ladegaard Bork, Niels Rolskov, Osama Aref Mohamad, Bent Sten Andersen, Selim Balikci, Pernille Sylvest, Anders Dahl, Erik Swiatek, Paul Christensen (Fravær), Søren D. Brask, Marie Stærke, Kirsten Larsen, Lene Møller Nielsen, Jeppe H. Lindberg, Thomas Kampmann, Thomas Kielgast, Ken Kristensen

Indholdsfortegnelse

Salg af grund.....	3
--------------------	---

Punkt 192: Salg af grund

2016-015061

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen og Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. salg af grund på 8.033 m² til en pris af 12,0 mio. kr. til Køgehallerne godkendes
2. der gives en anlægsbevilling og rådighedsbeløb i 2018 på en indtægt på 12,0 mio. kr.
3. der gives en anlægsbevilling og rådighedsbeløb på en udgift på 12,0 mio. kr. til modernisering af Køge Idrætspark
4. 3,682 mio. kr. af ovennævnte anlægsbevilling gives som anlægstilskud til Køgehallerne til finansiering af merudgifter ved anlæg af Køgehal 3
5. Køgehallerne fritages for grundskyld
6. der afsættes et driftstilskud på 41.500 kr. i 2018 og 249.000 kr i 2019 og 10 år frem finansieret indenfor Kultur- og Idrætsudvalgets driftsbudget
7. der ikke bringes andre handlemuligheder i spil.

Økonomiudvalget 25-09-2018

Ad 1-7: Anbefales af et flertal på 8 (Flemming Christensen (C), Marie Stærke (A), Lene Møller Nielsen (A), Mette Jorsø (V), Ken Kristensen (V), Bent Sten Andersen (O) og Niels Rolskov(Ø)). Et mindretal på 1 (Jeppe Lindberg (I)) kan ikke anbefale.

Baggrund og vurdering

Økonomiudvalget besluttede den 11. september 2018, sag nr. 280 "Køge Idrætspark - beslutning om finansiering af ekstra omkostninger" følgende:

"Sagen overføres til åben dagsorden.

Forvaltningen orienterede om vurdering fra kommunens advokat om at grunden under de 3 køgehaller kan sælges uden forudgående udbud.

Sagen blev herefter drøftet.

Økonomiudvalget godkendte at løsning D, salg af grund igangsættes med henblik på at udkast til aftale om salg forelægges hurtigst muligt og gerne på Byrådets møde i september. I forbindelse med politisk behandling af udkast til aftale om salg, drøftes tillige hvorvidt der er behov for at bringe andre handlemuligheder i anvendes."

Forvaltningen har efterfølgende gennemført forhandlinger med formanden for Køgehallerne bestyrelse om salg af grund under de 3 Køgehaller. Købskontrakt er vedlagt. Købskontrakten forventes underskrevet af køgehallerne inden Økonomiudvalgets og Byrådets behandling af sagen.

Der er under forbehold af Byrådets godkendelse indgået en aftale om salg af grunden under de 3 Køgehaller til 12 mio. kr. ekskl. moms, idet parterne er enige om, at Køge Kommune ikke er momspligtig af salget. Hvis der mod forventning pålignes moms, er dette køber vedkommende.

Forvaltningen vurderer med udgangspunkt i andre handler, at prisen svarer til markedsprisen.

Handlen er fra Køgehallerne side betinget af at:

- Køge Byråd inden overdragelsen har bevilget et samlet ekstra driftstilskud til Køgehallerne på 46.700 kr i 2018 og 280.000 kr. i 2019 inkl. moms
- Køge Byråd beslutter, at ejendommen fritages for grundskyld, jf. ejendomsbeskatningslovens § 8,
- Køge Idrætspark gennemføres som projekteret og planlagt, og at den afsatte bevilling for Byggeret 2 ikke ændres
- Køge Kommunes anlægstilskud til hal 3, jf. aftale af 14. juni 2018 på 57,55 mio. kr. inkl. moms forhøjes med 4,437 mio. kr. inkl. moms
- køber i forbindelse med gennemgangen af den udleverede servituterklæring (bilag 2) ikke konstaterer særligt byrdefulde servitutter på ejendommen, som vil være økonomisk belastende for køber
- der ikke ved byggeriet af hal 3 konstateres forureningsmæssige og jordbundsmæssige forhold, der påfører køber betydelige omkostninger.

Herudover indebærer handlen, at:

- ejendommen kan ikke uden Køge Kommunes samtykke videreoverdrages
- er køber af ejendommen et selskab vil en overdragelse af aktie- eller anpartsmajoriteten blive sidestillet med et ejerskifte
- ved nedlæggelse af Køgehallerne eller Køgehallerne konkurs overgår ejendommen med derpå værende bygningsmasse vederlagsfrit til Køge Kommune mod at Køge Kommune overtager den tinglyste pantegæld
- ejendommen kan ikke uden Køge Kommunes tiltrædelse pantsættes med et beløb på mere end i alt 15,0 mio. kr., hvilket er det beløb, som er nødvendigt at belåne ejendommen til finansiering af køb og konkrete opgaver, som

- parterne er enige om skal udføres på stadion
- såfremt der bygges yderligere etagemeter til kommercielle formål på grunden skal Køgehallerne betale en tillægssum til købesummen til Køge Kommune
 - handlen kan af begge parter ophæves, hvis Byrådet ikke godkender salgsaftalen eller en eller flere af købers krav jf. ovenfor ikke opfyldes
 - såfremt ophævelsen er begrundet i købers krav jf. ovenfor skal sælger dække det direkte tab, køber måtte lide som følge af ophævelsen, herunder eksempelvis - men ikke afgrænset til - de af køber afholdte omkostninger til lånoptagelse
 - ejendommen overdrages i enhver henseende, bortset fra vanhjemmel uden ansvar for mangler, såvel synlige som skjulte, og køber frafalder derfor ethvert mangelkrav mod sælger
 - køber og sælger deler ligeligt alle omkostninger til tinglysning, herunder tinglysningsafgift. Hver part afholder omkostninger til egne rådgivere.

Ejendommen overtages den 1. november 2018, og pr. samme dato bortfalder de tidligere indgåede areallejekontrakter. Ovennævnte anlægstilskud på 4,437 mio. kr. inkl. moms vil efter fradrag af moms i henhold til den kommunale udligningsordning betyde et anlægstilskud på 3,682 mio. kr. for Køge Kommune.

Fritagelsen for grundskyld vil ikke påvirke kommunens økonomi, da Køge Kommune hidtil har ejet grunden og ikke betaler grundskyld til sig selv.

Forvaltningen anbefaler at indtægtsbevillingen på 12 mio. kr. modsvares af en udgiftsbevilling på 12 mio. kr. til Køge Idrætsparkprojektet. Bevillingen anvendes til at dække merudgifter til ekstrafundering under hal 3 på forventet 3,682 mio. kr. Herefter resterer der 8,3 mio. kr. der tilføres projektet til uforudsete udgifter hvorefter puljen til uforudsete udgifter vurderes at være passende i forhold til den risiko der er i projektet.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der fortsat arbejdes ud fra den tidligere præsenterede projektoptimering af stadiiondelen, ikke tilvalgte tilkøbsmuligheder og forhold listede under forventningsafstemning jf. præsentation på fællesmødet mellem Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Kultur- og Idrætsudvalget i august 2018.

Opdateret anlægsbudget for Køge Idrætspark vedlægges.

Økonomiudvalget besluttede i forbindelse med et eventuelt salg af grund at drøfte hvorvidt yderligere handlemuligheder skulle bringes i anvendelse. Forvaltningen gør opmærksom på, at det er en betingelse for købet fra Køgehallerne side at såvel tribune, adgangskontrol og øvrige tidligere foreslåede optimeringer i halprojektet ikke bringes i anvendelse, tillige at det bevilligede beløb til Byggeret 2 ikke reduceres. Eventuelle merudgifter der ikke kan indeholdes indenfor budgettet henligger dermed til finansieres af Køge kommune. Der udestår dermed ikke yderligere handlemuligheder der pt kan bringes i anvendelse.

Økonomi

Der søges anlægsbevilling og rådighedsbeløb på -12 mio. kr. til dækning af salgsindtægten.

Samtidig søges en anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 12 mio. kr. til dækning af forventede merudgifter til anlæg af Køge Idrætspark. hvoraf 3,682 mio. kr. gives som et anlægstilskud til Køgehallerne til finansiering af merudgifter ved anlæg af Køgehal 3.

Køgehallerne oplyser, at de forventer at lånoptage købesummen på 12 mio. kr.

Køgehallerne oplyser, at man som følge af køb af grund og ibrugtagning af hal 3 forventer en en årlig merudgift på 910.000 kr. i renter og afdrag. Da Køgehallerne har et lån med årlig ydelse på 442.000 kr., som udløber i 1. halvår 2021 vurderer hallens bestyrelse, at man bl.a. på baggrund af den ekstra omsætning i hal 3 kan betale 630.000 kr. i renter og afdrag på lånet, mens man anmoder om, at Køge Kommune bevilger årligt ikke under 280.000 kr. i driftstilskud til renter og afdrag på lånet i en 10-årig periode.

Ovennævnte driftstilskud på ikke under 280.000 kr. årligt svarer til en driftsudgift på 249.000 kr. for Køge Kommune efter fradrag for moms i henhold til den kommunale momsudligningsordning. Forvaltningen vurderer at udgiften hertil kan afholdes indenfor det afsatte driftsbudget til Køge Idrætspark.

Forvaltningen gør opmærksom på, at kontakten udelukkende indeholder bestemmelse om et driftstilskud i 2018 og 2019, da det ikke er lovligt at forpligte kommunen ud over dette. Imidlertid anbefaler forvaltningen, at der afsættes 249.000 kr. pr. år over de næste 10 år i budgettet, da dette vurderes nødvendigt for en fortsat forsvarlig drift af Køgehallerne.

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges anlægsbevilling og rådighedsbeløb til udgifter og indtægter på 12 mio. kr. i 2018 til dækning af de forventet merudgifter og salg af grunden.

Den budgetterede kassebeholdning vil ikke blive påvirket, da bevillingen er budgetneutral. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektets udgiftsside på 12 mio. kr. indgår i beregningen af anlægsloftet og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

25-09-2018 Økonomiudvalget

Ad 1-7: Anbefales af et flertal på 8 (Flemming Christensen (C), Marie Stærke (A), Lene Møller Nielsen (A), Mette Jorsø (V), Ken Kristensen (V), Bent Sten Andersen (O) og Niels Rolskov(Ø)). Et mindretal på 1 (Jeppe Lindberg (I)) kan ikke anbefale.

25-09-2018 Køge Byråd

Overført til åben dagsorden. Pernille Sylvest, A og Flemming Christensen, C deltog ikke i behandling af punktet.
Ad 1-7: Godkendt af et flertal på 23 (A, V, C, F, O og Ø). Et mindretal på 1 (I) kan ikke godkende da Liberal alliance ikke kan acceptere købsbetingelserne.

Beslutning

Overført til åben dagsorden. Pernille Sylvest, A og Flemming Christensen, C deltog ikke i behandling af punktet.
Ad 1-7: Godkendt af et flertal på 23 (A, V, C, F, O og Ø). Et mindretal på 1 (I) kan ikke godkende da Liberal alliance ikke kan acceptere købsbetingelserne.

Bilag

Opdateret anlægsbudget for Køge Idrætspark

Betinget købsaftale sokkelgrund