

Notat vedr. Ringsted Kongrescenter i erhvervsdrivende fond

Dette notat angiver i overskriftsform, hvilke dokumenter samt hvilket indhold, der politisk vil skulle tages stilling til i forbindelse med, at Ringsted Kongrescenter eventuelt skal overgå til en erhvervsdrivende fond.

Notatet består af 7 dele:

- 1) Oplæg/rammer for leje- og driftsaftale vedr. bygning med erhvervsdrivende fond
- 2) Overblik over udestående anlægs- og genopretningsopgaver i de nærmeste år
- 3) Oplæg/rammer for driftsaftale ift. kultur
- 4) Oplæg/rammer for driftsaftale ift. event og turisme
- 5) Oplæg/rammer for vedtægter for en erhvervsdrivende fond
- 6) Budgetestimat for Ringsted Kongrescenter i erhvervsdrivende fond
- 7) Vilkår for medarbejdere og ledere ved overgang fra kommune til fond

Notatet indeholder ikke udtømmende redegørelser for ovenstående eller færdige oplæg til dokumenter, men notatet skitserer på overordnet plan fx via overblik, hovedtal eller en fortegnelse over hovedpunkter, hvilke forhold og beslutninger, der vil skulle indgå i og træffes beslutning om, såfremt Ringsted Kongrescenter skal overgå til en erhvervsdrivende fond.

1) Oplæg/rammer for leje- og driftsaftale vedr. bygning med erhvervsdrivende fond

Det lejeretlige forhold med en erhvervsdrivende fond kan med fordel opdeles i to aftaler; en lejeaftale og driftsaftale.

Lejeaftale

Lejeaftalen vil være omfattet af erhvervslejelovens bestemmelser. Erhvervslejeloven er på en lang række områder deklaratorisk, hvilket i praksis betyder, at lovens bestemmelser kan fraviges ved aftale mellem parterne.

Vedligeholdelse bør fordeles, således at Ringsted Kommune som ejer og udlejer af ejendommen har ansvaret for det udvendige vedligehold, herunder klimaskærme (tag, facade, den udvendige side af døre og vinduer ekskl. ruder, samt arbejder vedrørende VVS, ventilations- og køleinstallationer, elektricitet o.lign. ind til den fysiske tilslutning) og forsyningsmæssige installationer. Al indvendig vedligeholdelse (dvs. alt inden for lejemålets fysiske rammer) bør påhvile lejer.

Lejen bør fastsættes, således at den svarer til markedsløjen. Indeholdt i lejen er udlejers omkostninger til drift og udvendigt vedligehold, herunder omkostninger til tekniske installationer, bygningsforsikring (hvis ej selvforsikring) samt ejendomsskat. Det er gængs praksis, at lejen reguleres én gang årligt – typisk på baggrund af den procentvise ændring i Nettoprisindekset, evt. med fastsættelse af en årlig minimumsregulering på 2-3 % (typisk for erhvervsleje forhold).

Lejer bør i lejeaftalen gives mulighed for at foretage ændringer i det lejede, således at anvendelsen af det lejede kan understøtte lejers driftsaktiviteter og formål i øvrigt. Ændringer i det lejede, herunder i relation til den fysiske indretning og installationer, må alene foretages med udlejers forudgående godkendelse heraf. I samme anledning skal det mellem parterne aftales, om lejer har pligt til at reetablere det lejede ifm. fraflytning. Alle omkostninger forbundet med lejers eventuelle

særindretninger påhviler lejer, og lejer skal pålægges en pligt til at indhente alle relevante myndighedsgodkendelser ifm. sådanne arbejder.

Varigheden af aftalen bør tidsbegrænses. Tidsbegrænses aftalen ikke, er det som udlejer vanskeligt at opsigte aftalen uden økonomiske risici til følge, idet erhvervslejelovens bestemmelser om opsigelse er præceptive (ufravigelige). Jf. erhvervslejelovens bestemmelser skal tidsbegrænsningen, for at være gyldig, være begrundet i udlejers forhold. Det er således vigtigt, at det i lejeaftalen anføres, at udlejer selv skal bruge det lejede efter tidsbegrænsningens udløb. Tidsbegrænsningen bør fastsættes, således at aftalevarigheden er så tilpas lang, at en erhvervsrivende fond vil kunne se et kommercielt potentiale i at indtræde i lejeforholdet.

Der bør i lejeaftalen stilles krav om, at lejer stiller økonomisk sikkerhed i form af depositum, svarende til 3 – 6 måneders. Depositum tjener som udlejers økonomiske sikkerhed, såfremt lejer eller lejers aktiviteter forvolder skade på lejemålet.

Driftsaftale

Som bygningsejer og udlejer har Ringsted Kommune det overordnede ansvar for, at ejendommen er i en god og vedligeholdelsesmæssig forsvarlig stand. En driftsaftale bør tydeligt klarlægge grænsefladen for, hvilke driftsopgaver der påhviler udlejer hhv. lejer. Med en tydelig ansvarsfordeling minimeres risici for uoverensstemmelser mellem parterne. En driftsaftale kan med fordel udformes som en SLA (Service Leverance Aftale), som på skematisk vis definerer ansvar for driftsopgaver mellem hhv. udlejer og lejer. Eksempler på indhold kan være skatter og afgifter, forsikring, myndighedskontakt, tekniske installationer, terræn, inventar, renhold, forsyninger, sikkerhed og vagt mv.

Der er gennemført besigtigelse og vurdering af årligt huslejeniveau ved to uafhængige mæglere i oktober 2019. Mæglerne vurderer, at markedsprisen for det årlige huslejeniveau for udleje af Ringsted Kongrescenter er:

Mægler 1: 2.175.000

Mægler 2: 3.250.000

Markedsvurderingen for udleje ligger dermed i spændet kr. 2.175.000-3.250.000. Udlejen vil endeligt blive fastlagt efter dialog/forhandling med eventuel erhvervsdrivende fond.

2) Overblik over udestående anlægs- og genopretningsopgaver i de nærmeste år

Genopretningsopgaver

3)	2020	2021	2022	Ufinansieret
Ringsted kongrescenter Dobbeldør ved bagindgang	70.000			
Ringsted Kongrescenter - dobbeltdøre		60.000		
Ringsted Kongrescenter - ventilation				1.500.000
Ringsted Kongrescenter - Trappetårn		85.000		
Ringsted Kongrescenter - Vindeltrappe				175.000
Ringsted kongrescenter - Scenetræk			316.000	

Ringsted Kongrescenter - ny sceneelevator		1.200.000
Ringsted Kongrescenter - gulv i Banketsal		430.000
Ringsted Kongrescenter - Etablering af halvtag		150.000

Anlægsopgaver

Zinktag, budget 2,1 mio. kr. Ligger på budgetoverslagsår 2021.

4) Oplæg/rammer for driftsaftale ift. kultur

Hvis Ringsted Kongrescenter skal overdrages til en erhvervsdrivende fond vil der skulle indgås en driftsaftale ift. kulturelle aktiviteter mellem fonden og Ringsted Kommune. Denne driftsaftale for kulturelle aktiviteter vil skulle regulere, hvad Ringsted Kommune skal have for det driftstilskud, som kommunen fremadrettet yder på kulturområdet til den erhvervsdrivende fond.

En driftsaftale på dette område vil fx skulle forholde sig til:

- Profil for de kulturelle aktiviteter i Ringsted Kongrescenter
- Overordnet oversigt over aktiviteter mm., der er indeholdt i aftalen om tilskud fra Ringsted Kommune
- Ringsted Kongrescenters aktiviteter ud over arrangementer og opgaver, som kommunen yder tilskud til på området
- Vedtægter og organisering omkring driftsaftalen
- Økonomi i aftalen
- Mulighed for sponsorering, herunder navn for Ringsted Kongrescenter
- Ejendomme/lejemål i aftalen
- Regnskabsaflæggelse
- Opsigelse og misligholdelse
- Årsberetning og evaluering

5) Oplæg/rammer for driftsaftale ift. event og turisme

Hvis Ringsted Kongrescenter skal overdrages til en erhvervsdrivende fond vil der skulle indgås en driftsaftale ift. event og turisme mellem fonden og Ringsted Kommune. Denne driftsaftale for event og turisme vil skulle regulere, hvad Ringsted Kommune skal have for det driftstilskud, som kommunen fremadrettet yder på event- og turismeområdet til den erhvervsdrivende fond.

En driftsaftale på dette område vil fx skulle forholde sig til:

- Profil for event og turisme i regi af Ringsted Kongrescenter
- Overordnet oversigt over aktiviteter mm., der er indeholdt i aftalen om tilskud fra Ringsted Kommune
- Ringsted Kongrescenters muligheder ud over det, som kommunen yder tilskud til på området
- Vedtægter og organisering omkring driftsaftalen
- Økonomi i aftalen
- Mulighed for sponsorering, herunder navn for Ringsted event- og turismearbejde
- Ejendomme/lejemål i aftalen

- Regnskabsafklæggelse
- Opsigelse og misligholdelse
- Årsberetning og evaluering

6) Oplæg/rammer for vedtægter for en erhvervsdrivende fond

En fond er selvejende, hvilket betyder at formuen tilhører fonden, og ikke tilhører enkeltpersoner. En Erhvervsdrivende fond, er en fond der driver erhvervsvirksomhed, f.eks. ved salg af tjenesteydelser. For at stifte en erhvervsdrivende fond, kræves det 300.000 kr. i grundkapital fra stifterne af fonden. Grundkapitalen kan ikke komme tilbage til stifterne. Hvis der bruges kommunale midler til stiftelsen af fonden, eller hvis kommunen giver stor støtte til fonden, så medfører det, at fonden bliver er underlagt de samme begrænsninger og restriktioner, som vi er underlagt som kommune.

Når man stifter en fond, så skal det være med et eller flere specifikke formål, som skal fremgå af vedtægten. Vedtægterne i en fond er meget robuste, og kan kun ændres med Erhvervsstyrelsens accept. Der skal være en selvstændig bestyrelse i fonden, og bestyrelsen er ansvarlig for at fonden opfylder sit formål. Udpegningen af bestyrelsen fastsættes i vedtægterne.

De midler der er i fonden, både grundkapital, aktiver og indtægter, tilhører fonden. Det betyder også, at hvis fonden opløses, så skal midlerne fordeles som det er beskrevet i vedtægterne. Her kan det forventes, at en erhvervsdrivende fond, som har til formål at drive kongressen, vil udbetale evt. midler til almene kulturelle tilbud i Ringsted Kommune.

Den lejeaftale som Ringsted Kommune indgår med fonden, skal tage højde for den mulighed, at fonden nedlægges eller går konkurs. I det tilfælde vil Ringsted Kommune skulle råde over bygningerne igen.

7) Budgetestimat for Ringsted Kongrescenter i erhvervsdrivende fond

I 2019 forventes Ringsted Kongrescenter at have en bruttoomsætning tæt på 23 mio. kr. ex moms fordelt på følgende hovedindtægtsområder:

- Kultursalg 9.351.000
- Mad og drikkevaresalg kr. 4.375.000
- Basisleje indtægter kurser og konferencer 2.020.000
- Indtægter, event, turisme og julebelysning 1.680.000
- Sponsorater, billetsalgsgebyr og salg af ydelser til Scandic 1.180.000
- Kommunalt tilskud (inklusive overførsel kr. 391.000 fra 2018) 3.853.000.

Vurderingen er, at selvom omsætningen i Ringsted Kongrescenter er stor i 2019 så vil niveauet kunne fastholdes i 2020 og fremadrettet med den aktuelle markedssituation. Forudbetalte billetindtægter til 2020 vurderes aktuelt til at blive 7 mio. kr. mod 5,5 mio. kr. forudbetalt til 2019 og antallet af bestilte kurser/konferencer bogen 2020 tegner ligeledes lovende. Der er naturligvis en kapacitetsgrænse for ekspansionen i antal arrangementer. I de 9 sæsonmåneder 2019 er der afholdt 192 arrangementer, og der var 234 dage til rådighed, når søndagene trækkes fra.

Estimatet for bruttoomsætning/merindtjening i en erhvervsdrivende fond anno 2021 neden for er estimeret af Ringsted Kongrescenter og bygger på de realiserede 2019-tal med følgende ændringer og forbedringer:

<i>Aktivitet</i>	<i>Grundlag</i>	<i>Indtægtpotentiale i fond 2021</i>
Salg af sponsorater (synlighed og hospitality)	Nyt format lanceres i 2020 (forventet salg kr. 100.000) som stiger til kr. 200.000 i 2021. Fuldt udrullet (år 3 til 4) vil nettoindtægten ligge i rammen kr. 300-500.000 kr.	Kr. 300.000-500.000
Øget salg af kurser og konferencer	Når Ringsted Kongrescenter i fond aktivt må markedsføre kongrescentrets tilbud: kr. 200.000 netto i 2021 (netto betyder korrigeret for øget lønforbrug)	Kr. 200.000
Hjemtagning af salget af drikkevarer	Salget til kultur og konference forventes i 2019 at blive 1.650 mio. kr., hvoraf Ringsted Kongrescenter får 24 % tilbageloddet (drikkevaresalget er udbudt). Ved hjemtagning/eget salg forventes dækningsbidraget at stige til minimum 55 %, når råvarer og løn er modregnet. Merindtægt 2021 på kr. 511.000	Kr. 511.000
Hjemtagning af salg af madvarer	Salget til kultur og konference lander i 2019 på kr. 2.725 mio. kr. hvoraf vi får 24 % tilbageloddet (madsalget er udbudt). Anno 2021 er det ikke tanken at etablere eget produktionskøkken (fraset måske produktion af morgenbuffeter og evt. etablering af opvaskeanlæg), men at trække på en håndfuld forskellige leverandører (herunder Scandic). Dækningsbidraget- når råvare og løn er modregnet- vil realistisk kunne hæves fra de nuværende 24 % til 40 %. Merindtægt i 2021 på kr. 436.000.	Kr. 436.000
Samlet forventet merindtjening som fond i 2021		1.347.000

8) Vilkår for medarbejdere og ledere ved overgang fra kommune til fond

Hvis driften af Ringsted Kongrescenter fremadrettet skal drives af en erhvervsdrivende fond, vil der være tale om en virksomhedsoverdragelse, jf. virksomhedsoverdragelsesloven. Medarbejderne vil derfor blive overdraget til fonden. Medarbejderne overdrages til fonden med den anciennitet og på de vilkår, som de havde under deres ansættelse i Ringsted Kommune. Det følger af virksomhedsoverdragelseslovens § 2, stk. 1, at erhververen indtræder umiddelbart i de rettigheder og forpligtelser, der bestod på overtagelsestidspunktet. Fonden skal efterfølgende tage stilling til hvilke vilkår, som medarbejderne skal være omfattet af fremadrettet, jf. virksomhedsoverdragelsesloven.

Medarbejderne overdrages fra den dag, hvor driften overgår til fonden. Dette kan godt være med et kortere varsel end deres individuelle opsigelsesvarsel. Hvis fonden ønsker at ændre medarbejdernes vilkår, er det fonden, som skal opsigse disse over for medarbejderne. Hvis der er tale om væsentlige vilkårsændringer, skal det varsles med medarbejdernes individuelle opsigelsesvarsel. Hvis der er tale om kutyper, skal det varsles med passende varsel (normalt tre måneder). Medarbejderne vil i forbindelse med overdragelsen bevare deres rettigheder i henhold til deres nuværende overenskomst, men da fonden ikke er aftalepart i overenskomsten, kan medarbejderne ikke fortsætte på kommunens overenskomst. Medarbejderne vil bevare de overenskomstmæssige rettigheder, indtil overenskomsten udløber den 31. marts 2021. Herefter skal fonden forhandle de fremtidige ansættelsesvilkår.

I henhold til MED-aftalens § 7, stk. 4, litra c skal MED informeres om og drøfte beslutninger, som kan medføre betydelige ændringer i arbejdets tilrettelæggelse og ansættelsesforholdene, herunder beslutning om virksomhedsoverdragelse. MED skal informeres på et så tidligt tidspunkt, på en sådan måde og i en sådan form, at det giver gode muligheder for en grundig drøftelse, så medarbejdernes/medarbejderrepræsentanternes synspunkter og forslag kan indgå i grundlaget for ledelsens og/eller kommunalbestyrelsens beslutninger.

Når datoen for overdragelsen ligger fast, og MED er orienteret, har den, der overdrager en virksomhed (i dette tilfælde Ringsted Kommune), jf. virksomhedsoverdragelseslovens § 5, stk. 1, pligt til i rimelig tid inden overdragelsen at underrette lønmodtagernes repræsentanter eller lønmodtagerne direkte om

1. datoen for overdragelsen,
2. årsagen til overdragelsen,
3. overdragelsens juridiske, økonomiske og sociale følger for lønmodtagerne og
4. eventuelle foranstaltninger for lønmodtagerne