

SAKSFREMSTILLING

SAKSBEHANDLER: Olav J. Neset	SAKSMAPPE:	ARKIV:
UTVALG:	UTVALGSSAKSNR:	MØTEDATO:
Havnestyret	2020/22	09.10.2020
Formannskapet		22.10.2020
Kommunestyret		29.10.2020

SELSKAPSAVTALE MED KRISTIANSAND HAVN KF

Forslag til innstilling:

Havnestyret godkjenner vedlagte selskapsavtale mellom Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF om opprettelse av et nytt IKS.

Havnestyret anbefaler at selskapets låneramme sette til kr 900 mill.

Saksordfører:

Vedlegg:

- 1 Utkast til selskapsavtale med tilhørende kontraktsvedlegg

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn:

Havnestyret behandlet første utkast til selskapsavtale i sak 2020/16 i møte 18.06.2020 og vedtok da følgende:

Havnestyret er positiv til sammenslåing av Kristiansand Havn og Mandal Havn. Før havnestyret behandler selskapsavtalen, ønsker havnestyret en vurdering av forslagene fra Svein Berntsen. Det settes ned et utvalg som består av representanter fra administrasjon og havnestyre i de to kommunene. Deres vurdering og forslag sendes til behandling i havnestyrene.

I møte med styreleder og administrasjon i Kristiansand Havn KF 02.09.2020 ble det enighet om følgende endringer i selskapsavtalen:

Punkt 2 om kontor i Lindesnes:

Endres: Selskapet skal også ha et kontor i Lindesnes kommune med fast daglig bemanning etter avtale med Mandal Havn KF.

Punkt 7 om representantskapet:

Endres: Representantskapet skal ha følgende sammensetning:

Kristiansand kommune	2 representanter (ordfører og varaordfører)
Lindesnes kommune	1 representant (ordfører)

For at representantskapet skal være beslutningsdyktig må begge kommuner være representert.

Punkt 9 om styresammensetning.

Endres: Fire medlemmer skal representert Kristiansand kommune, tre medlemmer skal representert Lindesnes kommune.

(Punktet om Agder fylkeskommune representasjon i styret strykes, og det vises til nytt punkt om observatørrollen.)

Punkt 9 om styret og brukerrepresentant:

Endres: Brukere skal være representert med 1 styremedlem og varamedlem.

Brukerrepresentanten med varamedlem skal representerte brukerorganisasjoner fra begge kommuner.

Punkt 9 om observatører:

Endres: I tillegg har Kystverket, Agder fylkeskommune og Forsvarsdepartementet rett til å møte med en observatør hver med talerett, men uten stemmerett. Representantskapet kan også gi andre offentlige aktører midlertidig eller permanent møterett, men ikke stemmerett i styret.

Punkt 9 antall styremedlemmer:

Endres: Ni totalt. Fire fra Kristiansand og tre fra Lindesnes, en bruker og en ansatt.

Som følge av at Lindesnes kommune får tre styremedlemmer i IKS'et blir styresammensetningen slik i Mandal Havn KF:

Tre medlemmer valgt av Lindesnes kommunestyre
En brukerrepresentant
En ansattrepresentant.

Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF har med fremleggelsen av denne selskapsavtalen fullført tredje og siste fase av prosjektet «Havnesamarbeid på Agder».

Den første fasen så på gevinstene ved havnesamarbeid på Agder, og her var også Arendal Havn med. Videre gikk fase 2 ut på å utrede juridiske, skatte- og avgiftsmessige, samt økonomiske forhold, og enkelte sider ved eiendomsporteføljen ved et tettere samarbeid, eller en sammenslåing av de to havnene. I tillegg har endringer i konkurransekraft blir belyst. Konklusjonen er at det vil være konkurransefremmende med et tettere samarbeid mellom havnene på Agder av flere grunner, blant annet:

- Mulighet for bredere og bedre markedsføring av lokal infrastruktur.
- Kristiansand Havn har god teknisk kompetanse.
- Unngå dyr overkapasitet i havnene og redusere administrative kostnader.
- Effektiv funksjonsdeling mellom de ulike havneavsnitt.

Bystyret i Mandal vedtok følgende 07.03.2019:

Bystyret tar rapportene fra prosjektet «Havnesamarbeid på Agder – Fase 2» til orientering.

Bystyret gir administrasjonen fullmakt til å utarbeide en intensjonsavtale om felles havneselskap med Kristiansand Havn KF. Intensjonsavtalen legges frem for havnestyret og bystyret.

Bystyret velger havnestyrets leder, havnestyrets nestleder og havnefogden som medlemmer av forhandlingsutvalget. Rådmannen, eller den rådmannen delegerer til, deltar også i forhandlingsutvalget.

Bystyret i Mandal ber forhandlingsutvalget for havnesamarbeid med Kristiansand å sikre mest mulig politisk styring i den nye organiseringen, om utvalget kommet frem til at en sammenslåing er best for begge parter.

Intensjonsavtale ble forhandlet frem og behandlet i havnestyret og bystyret. Sistnevnte fattet følgende vedtak 13.06.2019:

Driftsstyret godkjenner vedlagte utkast til intensjonsavtale om sammenslåing av drift i Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF.

Bystyret gir forhandlingsutvalget fullmakt til å utarbeide forslag til felles driftsselskap for Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF.

Administrasjonen bes innhente vurdering av avtalen sett fra Mandal havns syn.

Vurdering:

Med de endringer som er foreslått har Mandal Havn KF og Lindesnes kommune, etter havnefogdens syn, fått en bedre avtale.

I havnestyrets møte 18.06.2020 ble det stilt spørsmål om hvilke oppgaver som blir igjen i Mandal Havn KF og hvem som skal ta seg av dem. For det første er det klart at småbåthavner og gjestehavner i Lindesnes kommune ikke skal inn i IKS'et. Da er det naturlig at disse drives videre som før i havneforetaket. Det er ingen grunn til at småbåthavner og gjestehavner ikke skal kunne ha like god drift som før, selv om de ikke er med i et selskap som også har ordinær havnedrift. En forutsetning er likevel at Mandal Havn KF får beholde tilstrekkelige midler til driften av gjeste- og småbåthavner.

Mandal Havn KF har i dag to ansatte. Ved opprettelsen av IKS er det usikkert om det blir en eller flere personer stasjonert i Mandal. Drift av gjeste- og småbåthavner fyller ikke ett årsverk for en person. Havnestyret og administrasjonen i Mandal Havn har i flere år vært opptatt av å legge forholdene til rette for fiskerinæringen i området. For å videreføre dette arbeidet synes det å være en god løsning at vedkommende som har kontor i Mandal tar seg av dette i tillegg til drift av småbåt- og gjestehavner. Personalkostnadene for denne personen må da fordeles mellom Mandal Havn KF og IKS'et.

I utkastet til selskapsavtale er det i punkt 16 Låneopptak et avsnitt om låneramme. I henhold til IKS-loven må selskapet fastsette en låneramme. Med forventede store investeringer i Kongsgård/Vige i Kristiansand og i Strømvika foreslås en låneramme på kr 900 mill.

Kristiansand Havn har tidligere henvendt seg til alle kystkommuner i Agder med forespørsel om havnesamarbeid. I denne avtalen er det Kristiansand og Mandal havner som søker sammen. Når dette er vedtatt er det naturlig å henvende seg til andre havner som har vist interesse, så som Lyngdal og Arendal.

Konklusjon:

Havnestyret inviteres til å vedta innstilling som foreslått.

Mandal, 30.09.2020

Olav J. Neset

UTKAST PER 8.09.2020

SELSKAPSAVTALE FOR KRISTIANSAND HAVN IKS

1 Navn

Kristiansand Havn IKS (heretter Selskapet eller IKS'et) er et interkommunalt selskap opprettet i henhold til lov av 29. januar 1999 nr. 6 om interkommunale selskaper.

Selskapets lokasjon og aktivitet i Mandal, skal omtales og profileres som Kristiansand Havn Mandal.

Selskapets lokasjon og aktivitet på Spangereid, skal omtales og profileres som Kristiansand Havn Båly.

2 Hovedkontor

Selskapet har sitt hovedkontor i Kristiansand kommune.

Selskapet skal også ha et kontor i Lindesnes kommune med fast daglig bemanning etter avtale med Mandal Havn KF.

3 Formål

Selskapets formål er å sørge for effektiv, rasjonell og konkurransedyktig drift av kommunenes havneanlegg. Selskapet skal være et miljøvennlig havne- og transportknutepunkt for det sørlige Norge og legge til rette for å flytte mer transport av gods fra vei til sjø.

Selskapet skal utøve den myndighet og ivareta de oppgaver som er tillagt kommunene etter havne- og farvannsloven, havnereglementet for Kristiansand og Lindesnes havnedistrikt og annen særlovgivning.

Selskapet kan inngå samarbeid med andre kommuner, andre selskaper og andre virksomheter og kan delta på eiersiden i andre selskaper når dette ligger innenfor selskapets formål.

4 Eierandel

Eierandelene er basert på enighet mellom deltakerne, og fordeler seg slik:

Kristiansand kommune	80 %
Lindesnes kommune	20 %

Nye kommuner kan tas opp som deltakere i Selskapet. Dette krever samtykke fra by-/kommunestyret i alle eierkommuner.

5 Ansvarsfordeling

Eierkommunene hefter for Selskapets forpliktelser i henhold til sin eierandel.

6 Innskuddsplikt og andre ytelser

Ved etablering av Selskapet overfører deltakerkommunene ved henholdsvis Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF de to havnenes driftsorganisasjoner, inklusive alle driftsmidler bortsett fra fast eiendom. Unntatt fra dette er driften av småbåt- og gjestehavnene i Lindesnes.

Kristiansand kommune v/Kristiansand Havn KF og Lindesnes kommune v/Mandal Havn KF forplikter seg til å stille alle eiendommer som de respektive KF'ene eier/disponerer til disposisjon for Selskapet. Unntatt fra dette er eventuell fast eiendom Mandal Havn KF eier/disponerer knyttet til småbåt- og gjestehavnene i Mandal/Lindesnes, festetomter i Gravane i Kristiansand samt parkeringsarealer som Kristiansand Havn KF leier ut til Kristiansand kommune.

En nærmere oversikt over det som overføres til Selskapet, herunder hvilke eiendommer som stilles til Selskapets disposisjon, fremgår av **vedlegg 1**.

Låneforpliktelser overføres slik det fremgår av **vedlegg 2**. Lån/låneforpliktelser som ikke framgår av **vedlegg 2** skal ligge igjen i de respektive KF'ene.

Vilkårene/prinsippene for Selskapets disposisjonsrett over eiendommene, herunder vilkår knyttet til varighet, oppsigelse, leiesum/vederlag fremgår av **vedlegg 3** til Selskapsavtalen.

Likviditetsoverskudd i Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF, inklusive overskudd som følge av KF'enes realisasjon av eiendom/aksjer/andre eiendeler som er en del av Havnekapitalen, skal i utgangspunktet tilføres IKS'et i den utstrekning midlene ikke brukes til nedbetaling/innfrielse av KF'enes gjeld. Dersom de respektive KF'ene ved realisasjon som nevnt får midler/overskudd som Selskapet ikke trenger for å ivareta havnevirksomheten, kan midlene «deles ut» til den aktuelle kommune/tas ut av havnekapitalen forutsatt at det er mulig etter reglene i den til enhver tid gjeldende Havne- og farvannslovgivning.

7 Representantskapet

Representantskapet er Selskapets øverste organ og består av 3 medlemmer med personlige varamedlemmer.

Representantskapet skal ha følgende sammensetning:

Kristiansand kommune	2 representanter – ordføreren og varaordføreren
Lindesnes kommune	1 representanter – ordføreren

Representantskapets leder skal være ordføreren i Kristiansand kommune, mens ordføreren i Lindesnes kommune skal være nestleder.

For at Representantskapet skal være beslutningsdyktig må begge kommuner være representert.

8 Innkalling til møte i representantskapet, saksbehandling, oppgaver og myndighet

Representantskapets leder innkaller til møte i representantskapet når det er nødvendig for behandling av en sak som etter IKS-loven eller selskapsavtalen skal behandles av representantskapet, når det ellers er nødvendig for behandling av en bestemt sak og når det ellers følger av IKS-loven § 8 at leder plikter å innkalle til møte.

Innkalling til representantskapsmøte skal skje med minst fire ukers varsel og skal inneholde saksliste. Representantskapets leder kan innkalle representantskapet med kortere frist i tilfeller hvor dette er påtrengende nødvendig.

Styrets leder og daglig leder har rett og plikt til, og øvrige styremedlemmer har rett til, å møte i representantskapet og uttale seg.

Representantskapets oppgaver og myndighet omfatter:

- Behandle selskapets årsregnskap med årsberetning.
- Behandle styrets forslag til budsjett og økonomiplan.
- Velge styre med leder og nestleder.
- Velge revisor.
- Fastsette eventuell instruks for styre og godtgjørelse til styre og revisor.
- Fastsette kommunale forskrifter etter lov om havner og farvann.
- Påse at selskapets formål fremmes i overensstemmelse med denne selskapsavtale, vedtatte beslutninger og bestemmelsene i lov om havner og farvann.
- Behandle andre saker som etter lov, forskrift eller selskapsavtalen skal behandles av representantskapet.
- Behandle andre saker som legges frem av styret.

9 Styret

Selskapet skal ha et styre (Havnestyret) på inntil 9 medlemmer med personlige varamedlemmer. Styret velges for fire år og følger kommunevalgperioden.

Styret velges av representantskapet, basert på følgende premisser:

- Fire medlemmer skal representere Kristiansand kommune.
- Tre medlemmer skal representere Lindesnes kommune.
- De ansatte skal ha rett til styrerepresentasjon i henhold til lovens krav, men uansett sikres minst ett styremedlem.
- Et styremedlem skal representere brukerne av havna (brukerrepresentant).
-

I tillegg har Agder fylkeskommune, Kystverket og Forsvarsdepartementet rett til å møte med en observatør hver med talerett, men uten stemmerett. Representantskapet kan også gi andre offentlige aktører midlertidig eller permanent møterett, men ikke stemmerett i styret.

De kommunale styremedlemmene trenger ikke være bystyre-/kommunestyrerepresentanter, men skal velges basert på innstilling fra de respektive kommunene.

Brukerrepresentanten med varamedlem skal representere brukerorganisasjonene fra begge kommuner og skal velges etter forslag fra de landsomfattende brukerorganisasjoner eller grupper av slike. Med brukerrepresentant menes representant for personer eller foretak som benytter havnens tjenester som havn eller som terminal for passasjerer eller gods. Hver organisasjon eller gruppe av organisasjoner skal foreslå ett medlem hver. Representantskapet bestemmer hvilken brukerorganisasjon eller grupper av slike som skal være representert i Selskapets styre, men har plikt til å foreta oppnevning blant de foreslåtte kandidatene.

Styrets leder skal representere Kristiansand kommune og styrets nestleder skal representere Lindesnes kommune. Begge velges av Representantskapet basert på innstilling fra de respektive kommunene.

Daglig leder eller representantskapets medlemmer kan ikke være medlemmer av styret.

10 Forholdet til styret i Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF

Så lenge henholdsvis Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF opprettholdes, skal partene sørge for at de respektive kommuners representanter i styret i IKS'et også er medlemmer av styret i de respektive KF'ene og at disse styremedlemmene utgjør hele eller i hvert fall flertallet av styret i de respektive KF'ene.

Styrets leder i IKS'et skal også være styreleder i Kristiansand Havn KF og styrets nestleder i IKS'et skal være styreleder i Mandal Havn KF.

11 Styrets oppgaver og møter

Styremøtene ledes av styrets leder.

Styret fatter vedtak med alminnelig flertall. Ved votering teller hver stemme likt. Ved stemmelikhet teller møteleders stemme dobbelt. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styrets medlemmer er til stede, inkludert møtende varamedlemmer, og begge kommuner er representert.

Forvaltningen av Selskapet hører under styret, som har ansvaret for en tilfredsstillende organisasjon av Selskapets virksomhet. Styret skal sørge for at virksomheten drives i samsvar med selskapets formål, selskapsavtalen, vedtatte planer, andre vedtak og retningslinjer fastsatt av representantskapet og at bestemmelser i Havne- og farvannsloven med tilhørende forskrifter etterleves.

Ellers vises det IKS-lovens bestemmelser om innkalling til styremøte, saksbehandlingen i styret og styrets myndighet.

12 Daglig leder (Havnedirektør)

Daglig leder skal ansettes av styret i Selskapet.

Daglig leder forestår den daglige ledelsen av Selskapet og skal følge de retningslinjer og pålegg som er gitt av styret. Den daglige ledelsen omfatter ikke saker som etter foretakets forhold er av uvanlig art eller av stor betydning.

Daglig leder, eller den han utpeker, er styrets sekretær og saksbehandler. Vedkommende har tale- og forslagsrett i styrets møter, dersom ikke styret i enkeltsaker vedtar at vedkommende ikke skal kunne møte.

Daglig leder skal til enhver tid holde styret orientert om alle forhold av betydning for Selskapet. Vedkommende skal rapportere til styret på en slik måte og så ofte som situasjonen betinger og styret for øvrig måtte bestemme.

Kristiansand kommune og Lindesnes kommune forplikter seg til å ansette Selskapets daglige leder som daglig leder også i Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF.

13 Representasjon

Daglig leder skal tegne selskapets firma.

14 Offentlighetsloven mv.

Selskapet skal følge de rutiner og saksbehandlingsregler som følger av forvaltningsloven og offentlighetsloven.

Selskapet plikter å holde arkiv i henhold til arkivloven med forskrifter.

15 Delegasjon av myndighet

Kristiansand kommune og Lindesnes kommune skal delegere sin myndighet etter Lov om havner og farvann (Havne- og farvannsloven) til Selskapet, jf. Havne- og farvannsloven § 4 (lov 21. juni 2019 nr. 70).

Det vil si at Selskapet skal utøve den myndighet og ivareta de oppgaver som er tillagt Kristiansand kommune og Lindesnes kommune etter Havne- og farvannsloven, havnereglement for Kristiansand og Lindesnes havnedistrikter og annen særlovgivning.

16 Låneopptak

Selskapet kan ta opp lån for å investere i bygninger, anlegg og varige driftsmidler til eget bruk, for å konvertere eldre gjeld og likviditetslån i samsvar med IKS-loven § 22 innenfor en samlet ramme på kroner _____.

Forutsatt at opptak av lån er til havneinvesteringer og ligger innenfor de rammer som følger av vedtatt investeringsstrategi/investeringsplan og er i overensstemmelse med økonomiplan og budsjetter, kan det vedtas av styret.

Lånerammen indeksreguleres hvert år i samsvar med endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, avrundet opp til nærmeste kroner 10 000.

17 Investeringsstrategi mv.

Selskapet skal utarbeide en strategi for den fremtidige samlede virksomheten og investeringer.

Selskapets investeringer skal gjennomføres for å fremme Selskapets formål og virksomhet på en best mulig måte.

Partene er enige om at alle fremtidige havneinvesteringer i de to kommunene skal foretas av Selskapet. Dette innebærer også at midler som frigis ved at de to KF'ene eventuelt selger fast eiendom/aksjer/andre eiendeler som er en del av Havnekapitalen, skal tilføres Selskapet, jf. også avtalens punkt 6.

18 Anvendelse av Selskapets overskudd

Selskapets midler, inkl. ev. overskudd, skal disponeres i samsvar med gjeldende havne- og farvannslovgivning.

19 Forkjøpsrett

Dersom fast eiendom Selskapet eventuelt har ervervet, anlegg, faste havinnretninger el. omdisponeres til annet enn havneformål og Selskapet ønsker å selge slik fast eiendom eller anlegg mv., skal den kommune eiendommen/innretningen ligger i ha forkjøpsrett til eiendommen/anlegget etter Lov om løysingsrettar.

20 Opptak av nye deltakere

Representantskapet kan med tilslutning fra samtlige deltakere beslutte å ta opp nye kommuner som deltakere i Selskapet.

Nye deltakere trer inn i Selskapet på samme vilkår og prinsipper som fremgår av Selskapsavtalen og gjennom vedtakelse av Selskapsavtalen.

21 Endring av selskapsavtalen

Forslag til endring av selskapsavtalen kan fremmes av styret, representantskapet eller av deltakerne. Styret skal i alle tilfeller få anledning til å uttale seg om forslaget før disse fremmes for behandling hos deltakerne.

Selskapsavtalen kan bare endres ved at alle deltakerne (by-/kommunestyrene) gjør likelydende vedtak om dette.

22 Evaluering

Partene er enige om at det skal foretas en full gjennomgang og evaluering av Selskapsavtalen etter 5 år. Det skal da blant annet vurderes nærmere om Selskapets skal drives videre på samme måte eller om graden av integrasjon skal økes ved at eiendomsmassen også overføres til Selskapet.

23 Uttreden

Uttreden av Selskapet skjer ved skriftlig oppsigelse av selskapsavtalen.

Oppsigelse av avtalen kan ikke finne sted før det er gått 5 år fra stiftelsen av Selskapet. Etter dette tidspunkt kan avtalen sies opp med ett års skriftlig varsel.

Så lenge det bare er to eiere av Selskapet, vil en deltakers uttreden i praksis innebære oppløsning av Selskapet, jf. IKS-loven § 32 tredje ledd. I et slikt tilfelle gjelder det som er regulert i Selskapsavtalen punkt 24 om Oppløsning.

Ved uttreden skal disposisjonsretten til arealer, anlegg og installasjoner i den uttredende kommune, som er overlatt til Selskapet, tilbakeføres til den aktuelle kommune.

Kommunen har rett og plikt til følgende naturaluttak:

- Alle havneanlegg, jf. havne- og farvannsloven § 3 bokstav e, som ligger i den aktuelle kommune.
- Annen fast eiendom som Selskapet eier eller disponerer som ligger i den aktuelle kommune.

Den uttredende kommune overtar samtlige rettigheter og forpliktelser knyttet til de eiendeler som tas ut.

Dersom verdien av naturaluttaket overstiger utløsningsbeløpet, skal den uttredende kommune yte kontantoppgjør svarende til differansen til Selskapet. Tilsvarende skal Selskapet dersom verdien av naturaluttaket er lavere enn utløsningsbeløpet, yte kontantoppgjør tilsvarende differansen til den uttredende kommune.

Verdien av naturaluttaket og Selskapets verdi skal i slike tilfeller beregnes basert på følgende prinsipper:

- Verdien av selve havnedriften i de to kommunene settes til kr 0.
- Alle anlegg og andre eiendeler som ble tilført Selskapet ved stiftelsen og som fortsatt er i behold settes til kr 0.
- Investeringer som er foretatt av Selskapet, herunder eventuell fast eiendom som er ervervet, settes til kostpris/investert beløp redusert med årlig avskrivning lik regnskapsmessig avskrivning for den aktuelle investeringen. Det tas ikke hensyn til eventuelle nedskrivninger.

Det er avtalt at partene ved eventuell uttreden skal sikres mot åpenbart urimelig resultat ved beregning av utløsningsbeløp og naturaluttak.

Det kan ved uttreden/oppløsning, konkret avtales at merverdier som realiseres i en gitt periode etter uttreden/oppløsning skal omfordeles mellom partene.

24 Oppløsning og avvikling

Selskapet kan oppløses dersom deltakerne er enige om det.

Dersom departementet samtykker i oppløsning, skal det oppnevnes et avviklingsstyre i henhold til IKS-loven § 33.

Kommunene har rett og plikt til å overta eiendommer og anlegg med tilhørende rettigheter og forpliktelser som ligger i den aktuelle kommune. For øvrig skal de samme prinsipper som følger av punkt 23 (uttreden) legges til grunn.

25 Andre bestemmelser

IKS'et skal være medlem av KS Bedrift, bransjeorganisasjonen Norske Havner.

De ansatte som overføres fra Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF til Selskapet skal beholde sine lønns-, pensjons- og øvrige vilkår og rettigheter. Dette sikres i egen avtale.

Havnedirektøren i Kristiansand Havn KF skal videreføre sitt ansettelsesforhold som havnedirektør ved stiftelse av Selskapet.

Havnefogd Olav J. Neset skal ansettes som assisterende havnedirektør i Selskapet dersom han fortsatt er ansatt i Mandal Havn KF på tidspunkt for etablering av Selskapet.

26 Tvister

Eventuelle tvister om forståelsen og gjennomføring av Selskapsavtalen, avgjøres ved voldgift etter Lov om voldgift av 14. mai 2004 nr. 25.

Vedlegg:

Kristiansand										
Hvor ligger eiendommen/ eiendelen	Spesifikasjon	Gnr	Bnr	Havnekapital		Overføres eiendomsrett	Disponeres av IKS	Overføres/ disponeres ikke		
				Ja	Nei					
Caledonien		150	1485	x			x			
Caledonien		150	1483	x			x			
Caledonien		150	1462	x			x			
Caledonien	Parkering Caledonien	150	1462	x				x		
Caledonien		150	1466	x			x			
Caledonien		150	1481	x			x			
Caledonien		150	1489	x			x			
Caledonien		150	1493	x			x			
Caledonien		150	1497	x			x			
Caledonien, Gravane		150	1636	x			x			
Caledonien, Gravane		150	341	x			x			
Caledonien		150	341/1	x			x			
Gravane	Parkering Gravane	150	341	x				x		
Gravane	Parkering Gravane	150	1731/1	x				x		
Gravane		150	1650	x			x			
Gravane		150	1725	x				x		
Gravane		150	1728	x				x		
Gravane		150	1733	x				x		
Gravane		150	1736	x				x		
Gravane		150	1753	x				x		
Gravane		150	1773	x				x		
Gravane		150	342	x					x	
KMV Øst	Del av, leid av Rom Eiendom AS	150	1513		x					
KMV Øst		150	1499	x						
KMV Øst	Parkering Vestre kiosk	150	1499	x						x
KMV Øst		151	1933	x						
KMV Vest	Del av	151	1	x						
KMV Vest		151	1938	x						
Kongsgård		152	650	x						
Kongsgård	Del av	152	631	x						
Kongsgård	Del av	42	203	x						
Kongsgård	Del av	42	3	x						
Kongsgård	Del av	42	385	x						
Kongsgård	Del av	46	5	x						
Kongsgård	Del av	47	17	x						
Kongsgård	Del av	47	23	x						
Korsvik	Festa av Kristiansand kommune	96	169	x						
Lagmannsholmen		150	1636	x						
Lagmannsholmen		150	1671	x						
Lagmannsholmen		150	928	x						
Lagmannsholmen		150	929	x						
Lagmannsholmen		150	930	x						

Vedlegg 3

1. Bakgrunn

Av selskapsavtale for Kristiansand Havn IKS pkt. 6 fremkommer det at Kristiansand kommune v/Kristiansand Havn KF og Lindesnes kommune v/Mandal Havn KF forplikter seg til å stille alle eiendommer som de respektive KF`ene eier/disponerer til disposisjon for Kristiansand Havn IKS (IKS). Unntatt fra dette er rettigheter i fast eiendom knyttet til småbåt- og gjestehavnene i Mandal Havn KF, festetomter i Gravane i Kristiansand og parkeringsarealer som Kristiansand Havn KF leier ut til Kristiansand kommune.

De eiendommer som skal disponeres av Kristiansand Havn IKS fremkommer opplistet med gnr./bnr. i pkt. 3 i nærværende vedlegg.

2. Prinsipper for disposisjonsretten

Følgende hovedprinsipper legges til grunn for Kristiansand Havn IKS sin disposisjonsrett over de aktuelle eiendommene:

- 2.1. Det utarbeides leieavtaler mellom Mandal Havn KF (herunder Mandal Havn Strømsvika Holding AS og underliggende selskaper) og Kristiansand Havn KF på den ene siden, og Kristiansand Havn IKS på den andre, der nærmere vilkår for disposisjonsretten fremkommer.
- 2.2. Leieavtalene skal utarbeides med vilkår som innebærer at ansvaret for all drift, forvaltning og vedlikehold i leietiden hører til leietaker ("Bare house"). Drifts- og vedlikeholdsplikten skal både omfatte bygningsmassen utvendig/innvendig, og samtlige installasjoner som er etablert på de aktuelle eiendommene, herunder tekniske installasjoner, kaianlegg og øvrige havneinnretninger. For øvrig skal vilkårene i leieavtalene følge vilkårene som fremkommer i den såkalte meglerstandarden, så langt de passer.
- 2.3. Leiekostnaden fastsettes til markedsleie. Ved fastsettelse av markedsleie for eiendom som pt. er utleid, skal det ses hen til den leieinntekt KF-ene har på de aktuelle eiendommene, og gjøres et fradrag på 20 % for IKS-ets kostnader forbundet med drift, forvaltning og vedlikehold av eiendommene.
 - 2.3.1. Eiendommen som Mandal Havn KF disponerer på Tømmerkaia i Strømsvika er pr. i dag innleid fra Tømmerkaia AS. Det forutsettes av denne leieavtalen blir transportert til Kristiansand Havn IKS.
- 2.4. Leiekontraktene skal inneholde vilkår som tar høyde for at leietaker har rett til å foreta investeringer på/i de leide eiendommene, som forutsatt i selskapsavtalen.

- 2.5. Leieperiode og oppsigelsesadgang for den enkelte leiekontrakt vil variere, bl.a. avhengig av forventet fremtidig disponering av eiendommene i den enkelte kontrakt. Kontraktene skal inneholde bestemmelser om gjensidig adgang til oppsigelse, dersom selskapsavtalen sies opp, eller den kommunen der den aktuelle eiendommen ligger, trer ut av selskapsavtalen.
- 2.6. Eksisterende leieforhold der KF-ene pr. i dag er utleier, transporteres fra KF-ene til IKS-et.
- 2.7. Det legges foreløpig opp til fem leieforhold mellom Kristiansand Havn KF og IKS:
 - 2.7.1. Lagmannsholmen/Caledonien
 - 2.7.2. KMV Vest, KMV Øst og Kongsgård
 - 2.7.3. Shell-kaia
 - 2.7.4. Gravane (bortsett fra festetomter)
 - 2.7.5. Korsvik
- 2.8. Det legges foreløpig opp til to leieforhold mellom Mandal Havn KF (herunder Mandal Havn Strømsvika Holding AS og underliggende selskaper) og IKS:
 - 2.8.1. Ballastbrygga - Gismerøya - Kleven
 - 2.8.2. Tømmerkaia
- 2.9. Eiendom eid av Mandal Havn Strømsvika AS (MHS), leies ikke ut til IKSet. IKSet har imidlertid en rett (opsjon) til å leie hele eller deler av eiendomsmassen i MHS på de samme hovedvilkår som fremkommer i dette vedlegg. Dersom IKSet ønsker å benytte sin opsjon, skal dette meddeles MHS skriftlig, og leieavtale skal i slike tilfeller inngås innen 6 måneder fra varselet er sendt. Mandal Havn KF/Mandal kommune plikter å utøve sitt direkte/indirekte eierskap i MHS på en måte som sikrer IKSets rettigheter på dette punkt.
- 2.10. Eiendom beliggende i Søgne og Lindesnes (gamle), og som benyttes til havneformål, skal etter kommunesammenslåingen og så snart det praktisk lar seg gjøre, leies ut til IKS på de samme hovedvilkår som fremkommer i dette vedlegg.

3. Eiendom som skal disponeres av/leies ut til Kristiansand Havn IKS

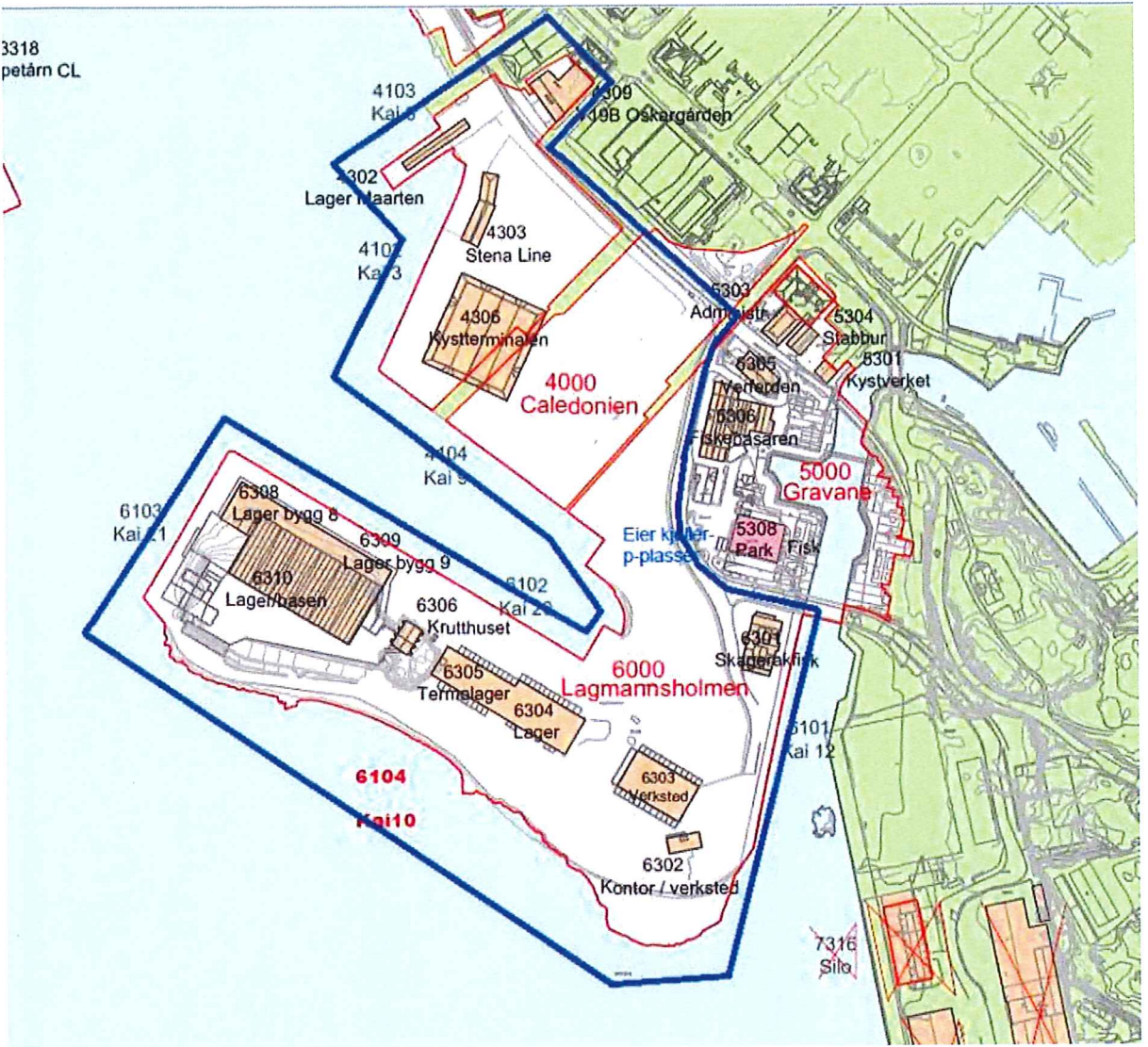
3.1 Lagmannsholmen/ Caledonien

Utleier: Kristiansand havn KF

	Gnr	Bnr
Del av	150	1462
	150	1466
	150	1481
	150	1483
	150	1485
Del av	150	1636
	150	1671
Del av	150	341
	150	341/1
	150	928
	150	929
	150	930

- Varighet: 5 år fra stiftelsesdato
- Rett for leietaker til forlengelse i ytterligere 6 perioder à 5 år på samme vilkår
- Avtalen er oppsigelig med 18 mnd varsel, etter at reguleringsplan er endelig godkjent.
- Leiesum: Markedspris, indikert til leieinntekter pr. i dag, med fradrag for 20 %
- Rogaland og Agder Felleskjøp har festeavtaler på gnr. 150 bnr. 929 og 930 frem til 2042

3318
petårn CL



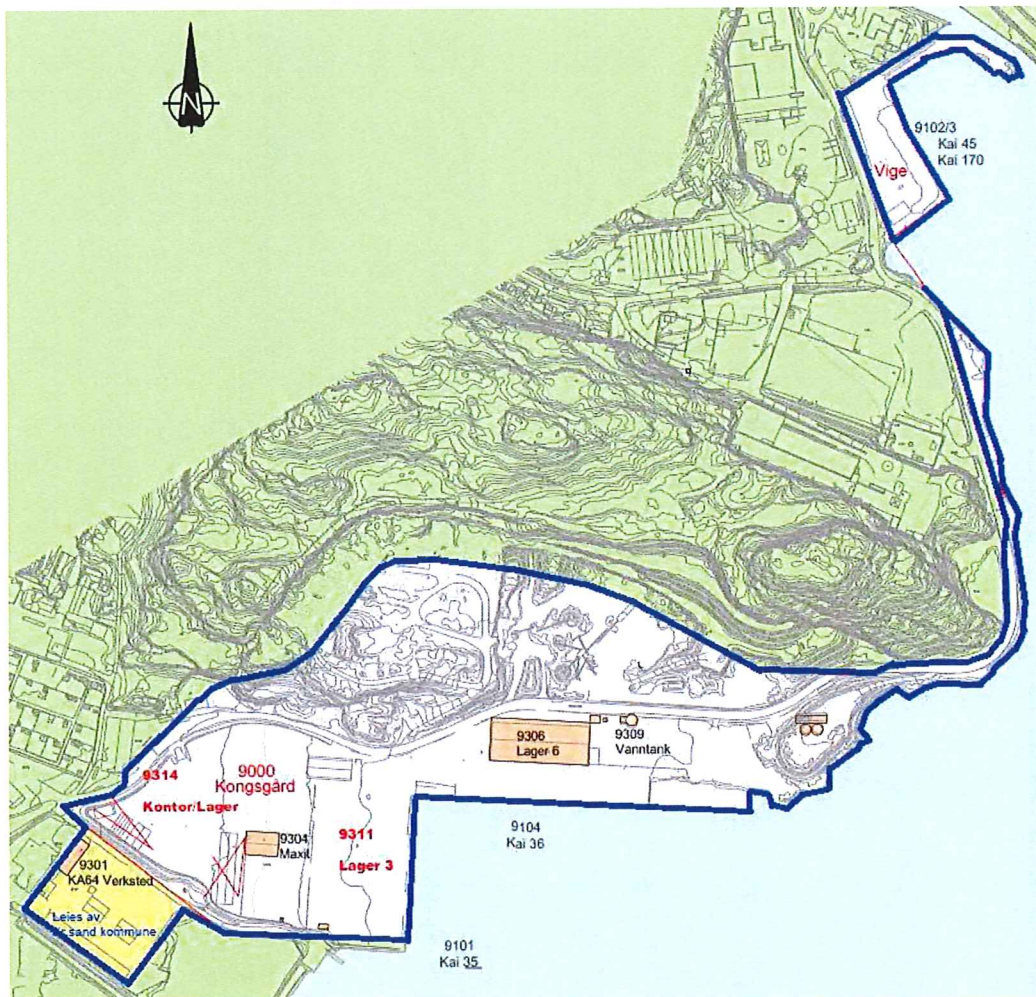
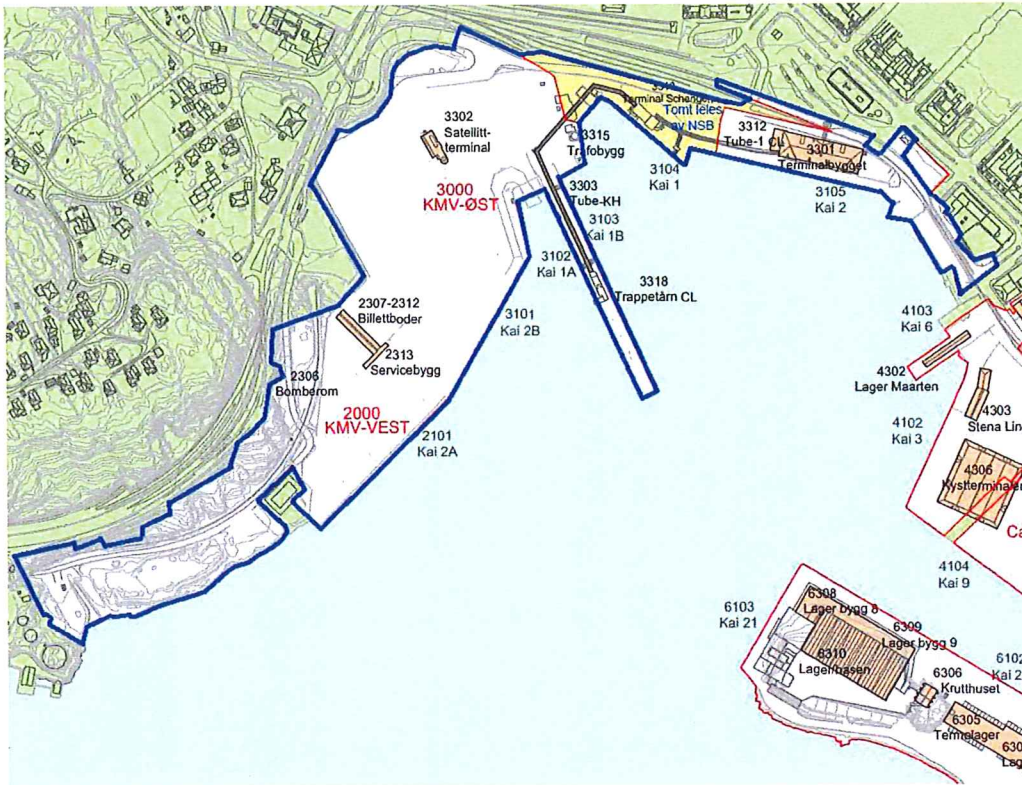
3.2 KMV Vest, KMV Øst og Kongsgård

Utleier: Kristiansand havn KF

	Gnr	Bnr
Del av	42	203
Del av	42	3
Del av	42	385
Del av	46	5
Del av	47	17
Del av	47	23
Del av	152	631
	152	650
	150	1489
	150	1493
	150	1497
Del av	150	1499
Del av	151	1
	151	1933
	151	1938
Del av *	150	1513

* Eiendom leid av Rom Eiendom AS

- Varighet: 20 år fra stiftelsesdato
- Rett for leietaker til forlengelse i ytterligere 4 perioder à 10 år på samme vilkår
- Leiesum: Markedspris, indikert til leieinntekter pr. i dag, med fradrag for 20 %

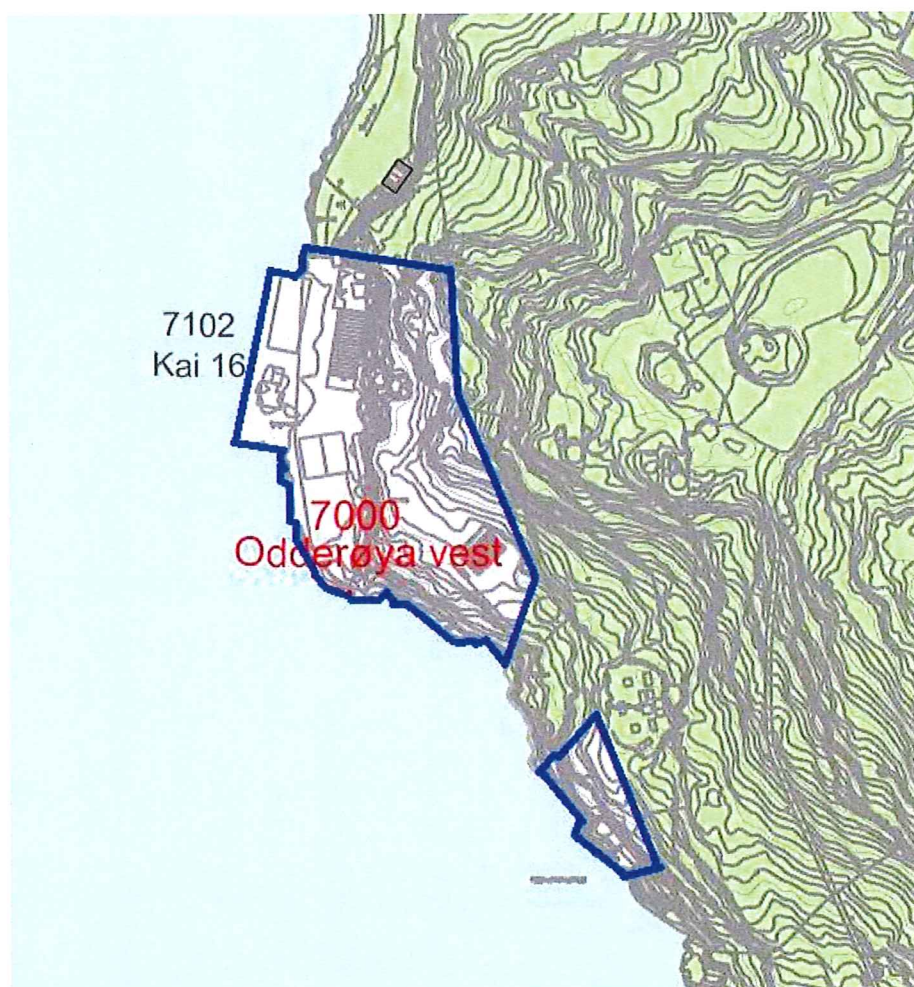


3.3 Shell-kaia

Utleier: Kristiansand havn KF

	Gnr	Bnr
Del av	150	1112
	150	1123

- Varighet: 5 år fra stiftelsesdato
- Rett for leietaker til forlengelse i ytterligere 6 perioder à 5 år på samme vilkår
- Avtalen kan sies opp med 18 måneders varsel, etter at reguleringsplan er endelig godkjent.
- Leiesum: Markedspris, indikert til leieinntekter pr. i dag, med fradrag for 20 %

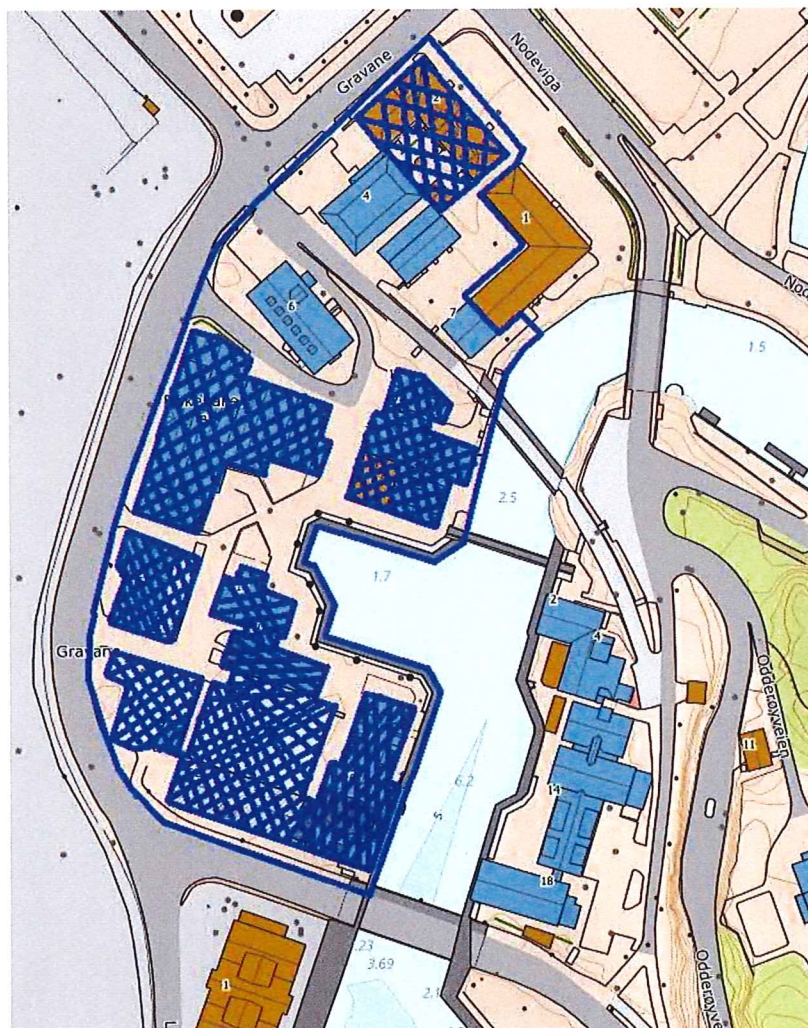


3.4 Gravane

Utleier: Kristiansand havn KF

	Gnr	Bnr
Del av	150	1636
	150	1650
	150	1773
Del av	150	341

- Varighet: 20 år fra stiftelsesdato
- Rett for leietaker til forlengelse i ytterligere 4 perioder à 10 år på samme vilkår
- Leiesum: Markedspris, indikert til leieinntekter pr. i dag, med fradrag for 20 %

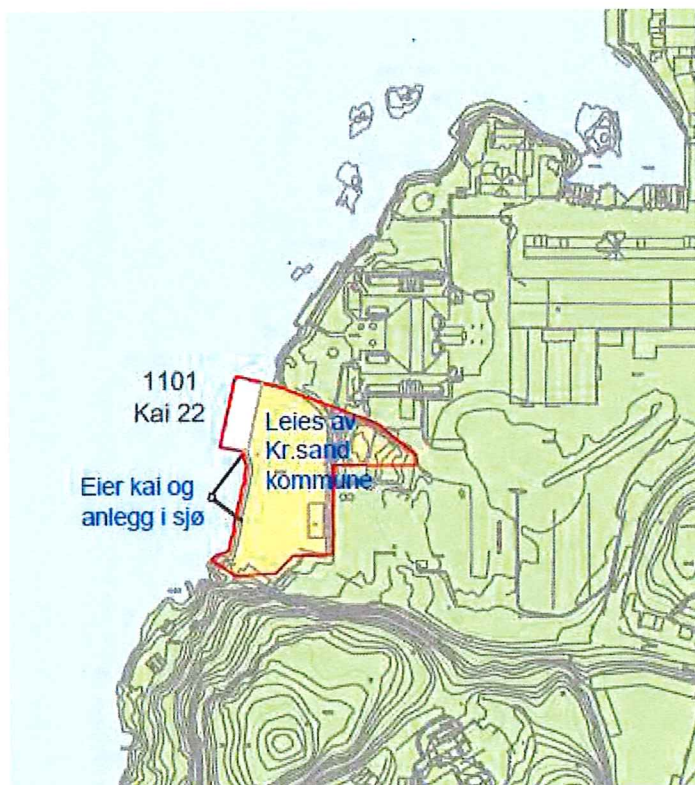


3.5 Korsvik

Utleier: Kristiansand havn KF

	Gnr	Bnr
	96	169

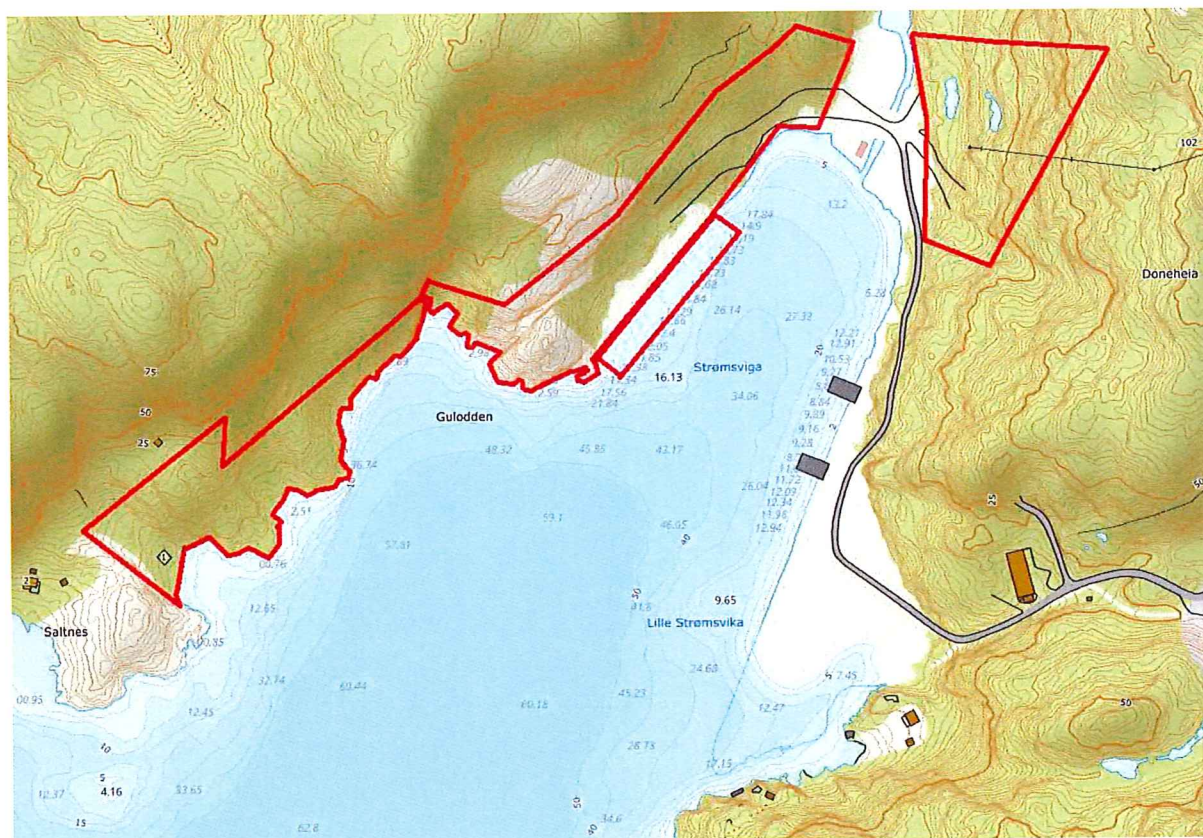
- Varighet: Fremfeste - Begrenses av dagens festekontrakt
- Avtalen kan sies opp med 18 måneders varsel
- Leiesum: Markedspris, indikert til leieinntekter pr. i dag, med fradrag for 20 %



3.6 Strømsvika

Utleier: Tømmerkaia AS/Mandal havn KF

Gnr	Bnr
40	703
40	741
40	742
40	775
40	84
37	89



- Varighet: 20 år fra stiftelsesdato
- Rett for leietaker til forlengelse i ytterligere 4 perioder à 10 år på samme vilkår
- Leiesum: Markedspris, indikert til leieinntekter pr. i dag, med fradrag for 20 %

3.7 Ballastbrygga, Gismerøya og Kleven

Utleier: Mandal havn KF

	Gnr/bnr	Bnr	Hvor
	170	113	Ballastbrygga
	170	232	Ballastbrygga
	170	233	Ballastbrygga
	170	234	Ballastbrygga
	40	630	Gismerøya
	40	605	Gismerøya
	40	774	Gismerøya
Del av	40	209	Gismerøya
	40	586	Gismerøya
	180	39	Kleven
	180	45	Kleven
	180	32	Kleven
	180	36	Kleven
	180	37	Kleven
	180	38	Kleven
Del av	180	65	Kleven
	180	33	Kleven
	180	34	Kleven
	180	35	Kleven

- Varighet: 20 år fra stiftelsesdato
- Rett for leietaker til forlengelse i ytterligere 4 perioder à 10 år på samme vilkår
- Leiesum: Markedspris, indikert til leieinntekter pr. i dag, med fradrag for 20 %

