

AVTALE

OM

FLYTTING AV FISKERNES SALGSLAG

Denne avtalen («**Avtalen**») er inngått mellom:

(i) Grimstad kommune, org.nr. 864 964 702,

og

(ii) Fiskernes Salgslag Grimstad, org.nr. 953 960 079,

(i fellesskap kalt «**Partene**»)

1 Bakgrunn og formål

Fiskernes Salgslag Grimstad («**FS**») leier i dag lokaler og kaiområde til fiskemottak på gnr. 200, bnr. 1272 og 1275 på Torskeholmen i Grimstad kommune. Utleier er Grimstad kommune («**GK**»).

GK som grunneier og Havna Eiendomsutvikling AS som fester av flere eiendommer på Torskeholmen, har i fellesskap stiftet Torskeholmen AS med formål å detaljregulere og utvikle hele Torskeholmen basert på overordnede føringer i vedtatt områdereguleringsplan og utarbeidet planinitiativ. GKs eierposisjon i Torskeholmen AS utøves per dags dato

gjennom kommunens heleide selskap Grimstad Bolig og Næringsutvikling AS («**GBNU**»).

Oppstart av planarbeidet og forhandlinger om utbyggingsavtale ble varslet i juni 2019. Planprogram ble vedtatt 10.12.2019 og forslag til detaljreguleringsplan ble behandlet av kommunestyret 06.09.2022. Kommunestyret vedtok at planforslaget skulle sendes tilbake for justering på en rekke punkter. Kommunestyret vedtok 20.06.2023 et justert planforslag som nå sendes på høring. Detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale forventes politisk behandlet innen utgangen av 2026.

For å realisere planene er GK avhengig av å kunne flytte FS' virksomhet. Etter innledende forhandlinger vedtok årsmøtet i FS i 2022 at virksomheten kunne flyttes som vist i planforslaget dersom FS sine leievilkår ble uforandret, og at driften kunne fortsettes uendret etter flytting. FS har hatt dette som grunnlag inn i forhandlingene. Partene har over lang tid avholdt møter, utarbeidet skissetegninger og utvekslet e-postkorrespondanse for å finne en omforent løsning for flyttingen av FS sin virksomhet til et nybygg på østsiden av Torskeholmen. Partene er nå blitt enige om at flytting kan skje dersom visse betingelser er oppfylt.

Avtalen regulerer de nærmere betingelsene for flytting, kravene til nybygget og området rundt samt hovedprinsippene for ny leieavtale som skal inngås mellom Partene dersom flytting finner sted.

2 Rett til å kreve Flytting av FS (opsjon)

GK har rett til å kreve at FS flytter sin virksomhet til et nytt bygg på Torskeholmen når detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Torskeholmen er vedtatt. Den nærmere lokasjonen fremgår av **Bilag 1**.

GK skal skriftlig varsle FS om de vil benytte seg av denne retten innen 18 måneder etter at detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale er endelig vedtatt. Fristen kan også forlenges. Dersom detaljreguleringsplanen og/eller utbyggingsavtalen blir påklaget, har GK rett til å vente med å benytte seg av retten til innen 30 dager etter at klagesaken er endelig avgjort.

Dersom fradeling av eiendommen FS, og oppføring av nybygg ikke har skjedd/er påbegynt innen 3 år etter at avtalen er signert, skal partene komme sammen for nærmere å avklare når gjennomføringen av dette kan forventes.

Hvis retten ikke benyttes innen fristen, bortfaller Partenes rettigheter og forpliktelser etter denne Avtalen. Partene kan heller ikke fremme andre krav mot hverandre som følge av at Avtalen opphører og eksisterende leieforhold videreføres uendret.

3 Gjennomføring av Avtalen

3.1 Innledning

Dersom GK utøver retten til å kreve at FS flytter, skal GK – i samarbeid med FS – stå for planleggingen og byggingen av nytt bygg inkl. nødvendig uteområde med kai og ny marina. GK kan inngå avtale om at planlegging og bygging kan foregå i regi av andre. GK skal uansett ha ansvaret og stå som eier når bygget og kaianlegget er ferdig.

I tillegg skal det inngås to leieavtaler mellom Partene, en for det nye bygget, inkl. uteområdet og tankanlegget, og en for kai.

I dette punkt 3 fremgår nærmere de krav Partene er enige om at skal stilles til byggingen, flyttingen og inngåelsen av leieavtaler for det nye bygget, uteområdet og marinaen.

3.2 Nærmere om prosjektet

De overordnede føringene for prosjektet er som følger:

1. Utforming av bygning og uteområde, samt standard:

I forbindelse med detaljreguleringen, utarbeider GK overordnede planer for bygningen og uteområdene innenfor rammene definert i denne Avtalen. GK skal deretter utarbeide detaljerte tegninger og detaljprosjekter bygningen og uteområdene, hvor blant annet arkitektonisk utforming, byggemåte, materialvalg mv. avklares. FS skal kunne komme med innspill både til overordnende planer og detaljprosjekteringen, men det er GK som endelig avgjør hvordan planen skal utformes, samt utformingen og standard for bygningen og uteområdene innenfor rammen i denne Avtalen. GK skal ta hensyn til eventuelle offentligrettslige krav/behov eller annen utforming som er nødvendig for at FS skal kunne drive sin virksomhet på eiendommen.

2. Referanseprosjekt:

Partene er enige om at fiskemottaket i Risør skal være referanseprosjekt for den innvendige standarden/kvaliteten for FS lokaler i nybygget.

3. Innvendig utforming:

Etter vedtatt detaljreguleringsplan, skal endelige tegninger og planløsning for innredning av fiskemottak, lager og butikk utarbeides av Partene i fellesskap. Tegningene skal vedlegges som kravspesifikasjon til den nye leieavtalen. Det skal tas utgangspunkt i skissen som per i dag er utarbeidet og inntatt som **Bilag 3** til denne Avtalen, samt endelig detaljreguleringsplan. Størrelsen på lokalene skal tilsvare størrelsen FS har i dagens lokaler, i 1. og 2. etasje. I tillegg skal det ses hen til standarden i referanseprosjektet nevnt i punkt 3.2 (2). Innenfor avtalt standard, er det opp til FS å avgjøre den nærmere innvendige utformingen. Dersom FS ønsker en høyere standard, skal FS betale det standardhevingen koster, evt. at kostnaden legges til husleien som FS skal betale. I alle tilfeller der FS skal dekke en merkostnad skal denne være avtalt skriftlig med FS. Ved uenighet om standard, skal standarden i referanseprosjektet legges til grunn. Ved fortsatt uenighet skal partene oppnevne en uavhengig sakkyndig til endelig avgjørelse av det/de oppståtte spørsmål. Det nye bygget skal leveres som komplett bygg, inkl. naglefaste innretninger og tekniske installasjoner – fullt ut bekostet av GK. Oversikt over spesifikke tekniske installasjoner som kreves i fiskemottaket er angitt i **Bilag 4**. Her fremgår også hva som eventuelt kan flyttes fra eksisterende bygg. Før innflytting i nytt bygg skal alle tekniske installasjoner være prøvekjørt og operative. Alt av innbo og løsøre inngår ikke og må leveres/flyttes av FS.

4. Uteområde:

Skissetegningen (**Bilag 1**) angir uteområdet som FS skal disponere og som skal inngå i leieforholdet, herunder arealer avsatt til trålbane, parkeringsplasser til kunder, midlertidig lagring av fiskekasser og annet utendørsmateriell og veibredde for inn- og utkjøring med trailere samt ny kai. Nøyaktig avgrensning av leiearealet fastsettes i leieavtalen, jf. pkt. 3.3 nedenfor.

Det skal etableres kundeparkering for FS sine kunder som avtalt mellom partene. Det etableres minst 5 parkeringsplasser ved rundkjøring, samt HC plass og sykkelparkering, som vist i skisse, bilag 1. Plassene merkes «Kundeparkering Fiskernes Salgslag maks 30 min.» I tillegg skal FS ha

2-3 parkeringsplasser på området som FS skal leie, men uten at plasseringen er bestemt.

5. Standard på ny kai:

Den nærmere standarden på den nye kaia, inkl. målsetting og seilingsdybde, skal fremgå av teknisk beskrivelse inntatt som **Bilag 5**. FS kan komme med innspill, men det er GK som endelig avgjør utforming og standard. Offentligrettslige krav og annen utforming som er nødvendig for at FS skal kunne utøve sin virksomhet skal uansett hensyntas.

6. Løfteutstyr på kai:

På kaia skal det monteres en elektrisk kjettingtalje på løftebom (ca 400 kg) Marinekran på kaianlegg skal flyttes. GK skal sørge for og bekoste kranfundament på minimum 25 t/m og montering etter kranens spesifikasjoner. FS har fullt ansvar for kranen, herunder vedlikehold, utskiftning, sikkerhet og forsikring.

7. Tankanlegg:

Tankanlegget skal flyttes til plassering som angitt i endelig detaljreguleringsplan. Tankanleggets standard, funksjon og dimensjon skal minimum tilsvare dagens anlegg, og skal framgå av **Bilag 6**. GK avgjør om det er hensiktsmessig å flytte eksisterende tankanlegg inkl. pumper og flytebrygge, eller om dette skal leveres nytt. FS skal uansett være eier og ha det fulle ansvaret for anlegget. Dette inkluderer vedlikehold, utskiftning, sikkerhet og forsikring av anlegget.

8. Sjøområde:

Sjøområdet og manøvreringsarealet inntatt som **Bilag 7** skal inkluderes i detaljreguleringsplanen, slik at nødvendig manøvreringsareal som fiskebåtene trenger til den nye kaia blir regulert i planen. De nåværende blå fortøyningsbøyene og nåværende utstikker med bryggeplasser markert på kart inntatt som **Bilag 8** skal fjernes. Båter må ikke fortøyes på utsiden av tverrgående brygge utenfor Dampskipsbrygga.

9. Leietakerombud:

I forbindelse med oppføring av nybygget, skal FS hyre inn en profesjonell representant som kan ivareta FS interesse i byggefasen. Leietakerombudet skal betales av FS, men hvor kostnadene refunderes

av GK. GK skal være med på valg av hvem som skal utføre oppdraget og godkjenne budsjett for dette arbeidet.

10. Anleggsperioden:

I anleggsperioden skal GK legge til rette for at flyttingen til nytt anlegg skal skje slik at FS' virksomhet ikke avbrytes. Før byggingen gjennomføres, skal det - i samarbeid med FS - lages en anleggsplan som viser hvordan kunder og nødvendig varelevering og annen logistikk/transport under hele utbyggingen av Torskeholmen, skal sikres adkomst til FS butikk, lager og kaiområde – herunder tankanlegg.

11. Overtakelse/tidspunkt for flytting

Nytt bygg, kai og tankanlegg, skal stå ferdig forut for flytting. GK skal skriftlig varsle FS i god tid før flytting skal skje. Det nærmere tidspunktet for FS' overtakelse av det nye leieobjektet, skal fremgå av leieavtalen.

12. Kostnader utbygging/flytting

GK skal dekke alle nødvendige kostnader knyttet til prosjektering og oppføring av nybygget inkl. uteområdet og flytting av tankanlegget som beskrevet ovenfor. FS er ansvarlig for og bekoster selve flyttingen av egen virksomhet, herunder innbo og løsøre, til ny lokasjon.

3.3 Nærmere om ny leieavtale for bygning, uteområdet og tankanlegget

Leieavtaler:

Forut for flytting av FS til nytt bygg skal det inngås en ny leieavtale for det nye bygget. For FS har det vært en helt sentral og absolutt forutsetning for å inngå denne Avtalen at dagens vilkår i hovedsak videreføres.

Eksisterende leieforhold er basert på kjøpekontrakten mellom Skagerakfisk S/L og Grimstad kommune, Havnevesenet (udatert), som vedlegges som **Bilag 9**.

Leie av kai har sitt grunnlag i leieavtale av 28. januar 2003, med tilleggsavtale datert 24. november 2009, som begge vedlegges som **Bilag 10**.

Ny leieavtale for bygning vedlegges som **Bilag 11**.

Partene er enige om at årlige netto leiekostnader for nybygget, tankanlegget og uteområdet fortsetter uendret og skal ikke økes fra dagens nivå, utover 60 % årlig KPI-justering. I 2023 er årlige netto leiekostnader på NOK 86 272,73 eks. mva.

Leieavtalen for nybygget, ~~fortsetter~~ og skal være uoppsigelig fra GKs side, forutsatt at FS ikke misligholder leieavtalens bestemmelser eller fiskemottaket avvikles.

Det skal inngås en ny avtale for leie av kai, og vedlegges som **Bilag 12**. Leieavtalen for kai fornyes etter 20 år, deretter hvert 10. år. Tilgang til kai er etter FS sitt syn en helt nødvendig forutsetning for drift av fiskemottaket, og leie av kai skal i hovedsak følge leie av bygg slik det er beskrevet i eksisterende avtalevilkår.

Dersom det på tidspunkt for utløp av avtalen fortsatt er fiskerivirksomhet i bygget og mottak av fisk på mottakskaien, kan ikke avtalen nektes forlenget uten saklig grunn. Som eksempler på saklig grunn regnes: Betalingsmislighold, fremleie eller eierskap i strid med de vilkår som er fastsatt i leieavtale for bygget og/eller tungtveiende offentlige interesser.

GK har av ulike årsaker frem til nå ikke benyttet seg av retten til å kreve reforhandling av leien som ikke er regulert siden 2009, jf. **bilag 10**, og utgjør i dag kr 11.000,-. I forbindelse med inngåelsen av denne Avtalen er Partene enige om at ny leie for kai fra flytting av FS er gjennomført, skal utgjøre kr. 80.000,-/år. Leien kan justeres årlig, etter endringer i KPI indeksen, med 100%.

Hvis leieavtalen for nybygget m.m. sies opp, faller også avtalen om leie av kai bort.

Fiskehav SA (tidligere Skagerak Fisk), skal ha rett til å tre inn i Avtalen og begge leieforhold dersom FS avviker sin virksomhet eller har misligholdt de inngåtte avtaler.

Det er en klar forutsetning for ny leieavtale at lokalene benyttes for fiskemottak og -utsalg med tilhørende aktivitet.

Dersom lokalene skal tas i bruk for annen virksomhet, ved fremleie eller FS egen aktivitet, så krever det kommunens samtykke og reforhandling av leiebetingelsene, med en markedsmessig verdivurdering til grunn for ny leieavtale.

Innvendig vedlikehold m. m.:

FS er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold samt utskiftning av tekniske innretninger som FS selv har anbragt i leieobjektet, eksempelvis is og kjølemaskiner, teknisk utstyr i salgsdisk mm. når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Leietaker er også ansvarlig for at uteområdene og kaien vedlikeholdes på en forsvarlig måte.

GK er ansvarlig for utvendig bygningsmessig vedlikehold, og for vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen på kaia.

Støymålinger:

Det er gjennomført støymålinger som viser at manøvrering og tillegging av fiskebåtene i utgangspunktet ikke medfører støy utover anbefalte grenseverdier. Støymålingsrapport utarbeidet av Brekke/Strand den 15.05.2024 vedlegges som **Bilag 13**. Som følge av dette må tomme fiskekasser heises ned i båten på i tidsrommet 23.00-07.00 i stedet for å bli kastet ned. Det er anbefalt i rapporten at lossingen begrenses til kun å skje på nordlig del av bryggeanlegget i tidsrommet 23.00-07.00. FS har akseptert at dette tas inn som støydempende tiltak i reguleringsplanen.

4 Mislighold

Ved mislighold gjelder alminnelige kontraktsrettslige prinsipper.

Dersom en av partene vesentlig misligholder Avtalen, kan den annen part heve Avtalen etter forutgående skriftlig varsel med rimelig frist for å rette misligholdet.

5 Transport

Dersom GK selger sine eiendommer på Torskeholmen, enten direkte eller gjennom salg av aksjer, står GK fritt til å transportere sine rettigheter og plikter etter leieavtalene til tredjepart i forbindelse med salg av berørte eiendommer/aksjer, jf. pkt. 3.1 første ledd.

Dette betinger at FS sine 2 leiekontrakter tinglyses med førsteprioritet i Eiendommen, i.e. før alle økonomiske - og øvrige heftelser.

6 Forbehold

6.1 Politisk forbehold

GK tar forbehold om politisk godkjenning av Avtalen med bilag.

6.2 Finansieringsforbehold

Dersom GK ikke oppnår tilstrekkelig finansiering til ny bygning, uteområde og marina gjennom salg av eiendommene eller på annen måte, er GK ikke forpliktet til å gjennomføre dette prosjektet. Dette gjelder også etter at opsjonen er utøvet. FS blir i så fall værende i eksisterende lokaler med eksisterende uteområde, kai og marina. Partene kan forøvrig ikke fremme andre krav mot hverandre som følge av at Avtalen ikke gjennomføres.

7 Tvist

Skulle en tvist om forståelsen av denne Avtalen oppstå mellom partene, skal denne søkes løst i minnelighet. Om enighet ikke oppnås, skal tvisten avgjøres ved alminnelig domstolsbehandling med Agder tingrett som rett verneeting.

8

Signatur

I tillegg til Partene, bekrefter Fiskehav SA og GBNU med sine underskrifter på denne Avtalen at de er kjent med og har akseptert innholdet i Avtalen med tilhørende bilag.

* * *

Grimstad, [dato]

Fiskernes Salgslag

Grimstad kommune

Bilag:

Bilag 1: Lokasjon nytt bygg med inntegnet uteområde, herunder parkering

Bilag 2: Referanseprosjekt (Risør)

Bilag 3: Innredning/planløsning innvendig, nytt bygg

Bilag 4: Tekniske installasjoner/naglefaste innretninger i nybygg

Bilag 5: Teknisk beskrivelse av ny kai

Bilag 6: Tankanleggets standard og dimensjon

Bilag 7: Kart over sjøområde og manøvreringsareal

Bilag 8: Angivelse av brygger/bøyer som må fjernes

Bilag 9: Kjøpekontrakt mellom Skagerakfisk og GK

Bilag 10: Eksisterende avtaler for leie av kai

Bilag 11: Ny leieavtale for bygning, uteområde og tankanlegg

Bilag 12: Ny leieavtale for kai

Bilag 13: Støymålingsrapport