

Møteinnkalling

Utvalg: Skjervøy Formannskap
Møtested: Kommunestyresalen, Skjervøy Rådhus
Dato: 07.10.2010
Tidspunkt: 14:30

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 77775500. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
	Politisk sak		
PS 88/10	Overdragelse av aksjer fra Ståle Godø til Atlantic Eiendom AS		2010/4656
PS 89/10	Tomt til ensilasjeanlegg ved Skjervøy Sjømat		2010/4787



Skjervøy kommune

Arkivsaknr: 2010/4656 -2

Arkiv: 255

Saksbehandler: Reidar Mæland

Dato: 30.09.2010

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
88/10	Skjervøy Formannskap	07.10.2010

Overdragelse av aksjer fra Ståle Godø til Atlantic Eiendom AS

Vedlegg:

Søknad fra Atlantic Eiendom AS v/ Ove Godø
Samarbeidsavtale mellom Skjervøy kommune og Skjervøy Sjømat AS
Leieavtale mellom Skjervøy kommune og Skjervøy Sjømat AS

Rådmannens innstilling

Formannskapet gjør følgende vedtak:

1. Søknaden fra Atlantic Eiendom AS v/ Ove Godø om å få overta aksjene til Ståle Godø godkjennes.
2. Det forutsettes at Atlantic Eiendom AS etterlever alle inngåtte avtaler som er gjort mellom Skjervøy kommune og Skjervøy Sjømat AS, herunder at Atlantic Eiendom AS, som aksjonær i Skjervøy Sjømat AS, bekrefter at de planer og strategier som følger av samarbeidsavtalen mellom Skjervøy kommune og Skjervøy Sjømat AS ikke endres uten kommunens samtykke.

Saksopplysninger

Selskapet Skjervøy Sjømat AS har inngått en Leieavtale og Samarbeidsavtale med Skjervøy kommune for drift av fiskeindustrianlegget i Skjervøy havn. Viser til vedlegg.

Skjervøy Sjømat AS eies av Ståle Godø og Atlantic Eiendom AS v/ Ove Godø. Atlantic Eiendom AS er eier av Atlantic Seafood AS som har kjøpeløyve på Skjervøy Sjømat AS og de respektive mottaksstasjoner.

Det er inngått en avtale mellom Atlantic Eiendom AS og Ståle Godø hvor Atlantic Eiendom AS kjøper Ståle Godø's aksjer i Skjervøy Sjømat AS.

Atlantic Eiendom AS søker Skjervøy kommune om aksept for ovennevnte aksje overdragelse.

I leieavtalens pkt. 13.3 står det:

Leietakers aksjonærer garanterer med sin medsignatur på denne leiekontrakt at de ikke vil selge aksjer eller på en annen måte redusere sin eierposisjon hos Leietaker i leieperioden uten at dette på forhånd er avklart med, og skriftlig akseptert av Utleier, jf.pkt.12.3 . Ved salg av aksjer til andre enn Ståle Godø og/eller Atlantic Eiendom AS, så skal kommunen ha forkjøpsrett på ellers like vilkår.

Ovennevnte punkt bygger på **pkt. 12.3** i leieavtalen som lyder:

"Overdragelse av minst 50% av aksjene eller stemmene hos Leietaker til andre enn Ståle Godø eller Atlantic Eiendom AS eller til selskap som er kontrollert av disse, anses for overdragelse av leieretten. Det samme gjelder ved skifte av selskapsform. Selskapsmessige endringer , eksempelvis fusjoner eller fisjoner, som kan forringe Leietakers økonomiske stilling overfor Utleier, krever Utleiers samtykke. Slikt samtykke kan nektes uten særlig grunn".

Vurdering

Rådmannen kan ikke se at en overdragelse av aksjer fra Ståle Godø til Atlantic Eiendom AS som eier Atlantic Seafood AS vil ha noen negativ innvirkning for leieforholdet eller utviklingen av fiskeindustrianlegget i Skjervøy havn. Rådmannen vil derfor anbefale at omsøkte aksjeoverdragelse aksepteres av Skjervøy kommune.

2010/4656



SKJERVØY KOMMUNE
v/Roy Waage

P.O.Box 410
N-6001 AALESUND, NORWAY
Tel: +47 70 101800
Fax: +47 70 101810

Home page: www.atlantic.no
Enterprise and VAT number
NO 966 525 576

OVERDRAGELSE AV AKJER FRA STÅLE GODØ TIL ATLANTIC EIENDOM AS

Viser til tidligere samtaler og møte i Tromsø mandag 20 September. Som kjent er det inngått avtale mellom Atlantic Eiendom AS og Ståle Godø hvor Atlantic Eiendom AS kjøper Ståle Godø's aksjer i Skjervøy Sjømat AS.

Atlantic Eiendom AS er eier av Atlantic Seafood AS som har kjøpeløyve på Skjervøy Sjømat AS og de respektive mottaksstasjoner. Atlantic har til hensikt å etterleve de punkter som er nedfelt i de avtaler som er inngått mellom Skjervøy Sjømat og Skjervøy kommune.

Ber om en aksept på dette.

Alesund 23 September 2010

Vennlig hilsen
ATLANTIC EIENDOM AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Svein Godø", is written over the typed name "Ove Godø".

Ove Godø

LEIEAVTALE

mellom

**SKJERVøy KOMMUNE
("UTLEIER")**

OG

**SKJERVøy SJøMAT AS
("LEIETAKER")**

<u>LEIEAVTALE</u>	3
1. <u>BAKGRUNN – EIENDOMMEN</u>	3
2. <u>EIENDOMMENS TILSTAND</u>	3
3. <u>LEIEFORHOLDET</u>	3
4. <u>LEIENS STØRRELSE</u>	3
5. <u>LEIEREGULERING</u>	4
6. <u>GARANTI</u>	4
7. <u>LEIEBETALING</u>	5
8. <u>LEIEFORHOLDETS VARIGHET</u>	5
9. <u>UTLEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER</u>	5
10. <u>LEIETAKERS RETTIGHETER OG PLIKTER</u>	6
11. <u>VEDLIKEHOLD OG RENHOLD</u>	7
12. <u>FREMLEIE, OVERDRAGELSE, PANTSETTELSE M.V.</u>	8
13. <u>LEIETAKERS GARANTIER</u>	9
14. <u>FORSIKRING MV.</u>	9
15. <u>FRAFLYTTING</u>	9
16. <u>MISLIGHOLD/TVANGSFULLBYRDELSE</u>	10
17. <u>SALG AV EIENDOMMEN</u>	10
18. <u>TVISTER</u>	10
19. <u>FORHOLDET TIL HUSLEIELOVENS BESTEMMELSER</u>	10
20. <u>ENDRINGER</u>	11

LEIEAVTALE

MELLOM

SKJERVØY KOMMUNE

Org. nr. 941 812 716
("UTLEIER")

OG

SKJERVØY SJØMAT AS

ORG.NR.
("LEIETAKER")

1. BAKGRUNN – EIENDOMMEN

1.1 Utleier og Leietaker har i dag inngått denne avtale om leie av eiendommen Havnegata 38, 9180 Skjervøy (gnr. 69 bnr. 1 med festnr. 256 og 643) i Skjervøy kommune, med påstående bebyggelse, kaianlegg, tilbehør og løsøre slik spesifisert i vedlegg 1 ("Verdi og lånetakst Næringseiendom" og vedlegg 2 ("Liste over vesentlig løsøre"), samt kart som angir leiearealets grenser inntatt som vedlegg 2a. (heretter "Eiendommen").

1.2 Eiendommen er innsisert av Leietaker.

2. EIENDOMMENS TILSTAND

2.1 Eiendommen overtas "som den er". Før overtakelse gjennomføres felles overtakelsesforretning med utarbeidelse av egen rapport som vedlegges denne avtale. Rapporten skal dokumentere eiendommens tilstand før overtakelse.

3. LEIEFORHOLDET

3.1 Eiendommen skal benyttes til kjøp og videreforedling av fisk og alt som naturlig hører med til dette. Skifte av bransje eller endring av virksomheten på Eiendommen er ikke tillatt uten Utleiers forutgående skriftlige samtykke.

Skifte/ending av bransje uten Utleiers skriftlige samtykke anses som vesentlig mislighold.

ZW

SG

6

4. LEIENS STØRRELSE

- 4.1 Den årlige leien pr. avtaletidspunktet utgjør kr 200.000,- (norskekronertohundredetusen 00/100) pr. år.
- 4.2 Leietaker skal direkte og for egen regning betale alle utgifter/tiltak knyttet til bruk av Eiendommen, herunder men ikke begrenset til utgifter til elektrisk kraft, lys, offentlige avgifter, vedlikehold og servicer, renhold, oppvarming, kjøling og ventilasjon av egne lokaler. I tillegg kommer alle kostnader forbundet med rydding, måking, vasking og lignende.
- 4.3 Utleier skal tegne en fullverdiforsikring for Eiendommen som blant annet skal omfatte bygningsmassen og alt av løsøre og tilbehør. Kostnadene forbundet med en slik forsikring skal dekkes av Leietaker og betales mot påkrav fra kommunen, men kommunen skal være registrert som medforsikret.
- 4.4 For det tilfelle Eiendommen må utbedres, utbygges eller på annen måte påkostes eller lignende, og partene blir forent om at slike tiltak skal finansieres av Utleier, så skal Utleier være berettiget å kreve tillegg i leien for å dekke sine faktiske kostnader ved slike tiltak, herunder eventuelle skatter og avgifter som utledes og som ikke blir refundert.
- 4.5 Den årlige leiesummen er eks. mva. Dersom det blir innført mva, skatter eller avgifter på leiesum, felleskostnader, annet avtalt vederlag eller for øvrige betingelser for Utleiers fastsettelse av husleien, plikter Leietaker å betale denne i tillegg til leien.

5. LEIEREGULERING

- 5.1 Leien skal hvert år, med virkning fra 1. januar hvert år, første gang 1. januar 2011, oppreguleres med basis i økningen i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks pr. 15. november året før. Regulering skal skje med 100 % av økningen i konsumprisindeksen. Utgangspunktet for første gangs regulering er endringen i indeksen fra den 1. januar til 31. desember 2010. Hvis utarbeidelsen av konsumprisindeksen skulle opphøre, skal man isteden gå over til å bruke annen offisiell indeks som måtte erstatte konsumprisindeksen.

6. GARANTI

- 6.1 Som sikkerhet for forfalt leie, andel felleskostnader, inndrivelsesomkostninger samt eventuelle andre krav Utleieren får overfor Leietakeren i anledning leieforholdet skal Leietaker innbetale et garantibeløp til utleiers konto stor NOK 50.000,-. Utleier skal beholde garantibeløpet så lenge leieforholdet løper, og skal tilbakebetale beløpet til Leietaker ved leieforholdets slutt. Dersom Utleier ved leieforholdets opphør kan dokumentere skader eller andre forhold som tilsier det, skal utleier kunne motregne garantibeløpet som kompensasjon for dette.

7. LEIEBETALING

- 7.1 Leien betales forskuddsvis mot faktura fra kommunen hvert kvartal til Utleier. Første betaling forfaller ved Utleiers overtagelse av Eiendommen. Ved for sen innbetaling av leie og/eller tilleggsytelser betaler Leier forsinkelsesrenter i henhold til den til enhver tid gjeldende morarentelov. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.
- 7.2 Mislighold av forpliktelsen til å betale leie, felleskostnader og eventuelle andre tilleggsytelser med mer enn 1 måned utgjør vesentlig mislighold.

8. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

- 8.1 Overtakelse skal finne sted ved Utleiers overtagelse av Eiendommen i henhold til egen overtakelsesprotokoll, dog senest 3. februar 2010.
- 8.2 Leieforholdet er tidsbestemt, og gjelder for 5 år.

Leietaker har ved hver leieperiodes utløp opsjon på å forlenge leiekontrakten for 3 år på uforandrede vilkår.

Dersom Leietaker;

- a) benytter Eiendommen i strid med denne avtale, eller
- b) ikke opprettholder kjøp og produksjon av fisk i samsvar med de planer og budsjetter som er fremlagt for Skjervøy kommune forut for kontraktsinngåelsen, og slik manglende kjøp og produksjon ikke kan tilbakeføres til svikt i fiske, markedsmessige forhold, eller andre ekstraordinære forhold som tilsier at drift ved anlegget ikke er bedriftsmessig forsvarlig,

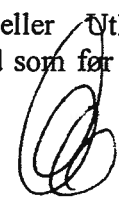
så skal Utleier være berettiget å kansellere denne avtale med 6 måneders skriftlig varsel. Eventuelt ulovlig bruk av Eiendommen skal opphøre umiddelbart.

- 8.3 Oppsigelse av avtalen må skje skriftlig ved rekommandert sending til den adresse som er angitt i herværende avtale.

9. UTLEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

- 9.1 Utleier stiller Eiendommen til disposisjon for Leietaker fra det tidspunkt som er fastsatt i punkt 8.
- 9.2 Alle bygningsmessige forandringer på Eiendommen tilfaller Utleier vederlagsfritt ved leieforholdets opphør, såfremt ikke annet er avtalt eller Utleier krever arbeidet/endingen fjernet, og Eiendommen satt i samme stand som før forandringen

RW



ble foretatt.

10. LEIETAKERS RETTIGHETER OG PLIKTER

- 10.1** Dersom Leietaker ønsker å foreta forandringsarbeide i de leide lokaler, skal dette skriftlig meddeles til Utleieren. Arbeid må ikke igangsettes før Utleieren skriftlig har gitt tillatelse til forandringsarbeidene. Utleier kan ikke nekte forandringsarbeidet uten saklig grunn, men kan stille krav til finansiering, forsikring og lignende. Det påligger Leietaker å innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter i forbindelse med arbeidene, samt inngi alle nødvendige varsler til offentlige myndigheter, forsikringsselskap, naboer, etc.
- 10.2** Leietakeren bærer alle omkostninger i forbindelse med de forandringsarbeider han ønsker utført på Eiendommen. Partene kan avtale at Utleier skal medvirke med finansiering til slike arbeider under slike forutsetninger som fremkommer av pkt. 4.4.
- 10.3** Dersom Leietakerens bruk av, endringer i Eiendommen og/eller utstyr fører til forhøyelse av forsikringspremie for Utleieren og/eller andre leietakere, skal Leietakeren være ansvarlig for disse merutgifter.
- 10.4** Leietaker plikter å gjøre seg kjent med, samt overholde, de til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrifter/bestemmelser gitt i medhold av lov eller forskrift (for eksempel brannforskrifter, forskrifter om kvalitets- og internkontroll, m.v.) samt eventuelle sikkerhetsforskrifter/-vilkår som fremgår av Utleiers forsikringsavtale vedrørende Eiendommen. Leietaker plikter å besørge at all bruk/vedlikehold/ombygging m.v. av Eiendommen er i overensstemmelse med gjeldende sikkerhetsforskrifter/bestemmelser og andre offentligrettslige krav.
- 10.5** Leietakeren plikter uoppfordret å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av Eiendommen, herunder eventuell konsesjon. Leietaker bærer selv risikoen for eventuell konsesjon og kjøpergodkjenning etc.
- 10.6** Eventuelle krav eller pålegg fra mattilsynet i tilknytning til Leietakerens bruk av Eiendommen er Utleier uvedkommende. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helse råd, brannvesen, industrivern, sivilforsvar, forurensningsmyndigheter eller andre offentlige myndigheter foranlediget av stedlige forhold og forhold som har oppstått i perioden før Leietaker tar i bruk Eiendommen, er Leietaker uvedkommende og forutsettes utført snarest av Utleier.
- 10.7** Eventuelle krav eller pålegg som skyldes forurensning i grunnen forårsaket av Leietakers produksjon og aktivitet og som kan tilbakeføres til forhold inntruffet etter at Leietaker har overtatt anlegget, er Utleier uvedkommende og skal utbedres av Leietaker.
- 10.8** Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard eller lignende (for eksempel ventilasjon) som måtte pålegges Utleier i leieperioden, skal dekkes av Utleier som igjen skal være berettiget tillegg i leie i samsvar med avtalens pkt. 4.4.

RW

56

- 10.9** Leietaker skal ha rett til å sette opp virksomhetskilt. Det samme gjelder solavskjerming, radio- og TV-anlegg mv. Skilter, herunder også opplysningskilter og markiser, skal settes opp i samsvar med retningslinjer og krav fra det offentlige. Hvis Utleier eller Leietaker får pålegg fra offentlige myndigheter, plikter Leietaker å besørge slik fjerning eller flytting etter skriftlig varsel fra Utleier.
- 10.10** Leietakeren plikter å følge de regler som gjelder for Eiendommen for øvrig, med tilbørlig aktsomhet, og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, så som flyttefolk, betjening av varetransport og lignende, eller andre personer som han har gitt adgang til Eiendommen eller Eiendommen for øvrig.
- 10.11** Leietaker plikter etter avtale å gi Utleier adgang til Eiendommen i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, inspeksjon, taksering m.v. Dette gjelder også for de tilfeller hvor Utleier må foreta reparasjon eller vedlikehold fordi Leietaker har misligholdt sine forpliktelser. Utleier og Leietaker tar sikte på i fellesskap å avholde en årlig befarings- og gjennomgang av Eiendommen med henblikk på å avdekke eventuelle behov for vedlikehold, endringer, utbedringer og lignende. Forhold som avdekkes under partenes felles befarings- og gjennomgang kan Utleier kreve at Leietaker utbedrer umiddelbart.
- Leietaker har ikke rett til nedsatt leie eller erstatning på grunn av at Utleier lar gjennomføre arbeider på Eiendommen. Det samme gjelder ved ulemper som følge av opparbeidelse av vei eller oppfyllelse av pålegg fra offentlige myndigheter. Utleier og Leietaker tar sikte på i fellesskap å planlegge slike arbeider med minimal påvirkning på driften på anlegget.
- 10.12** Leietaker skal uten ugrunnet opphold underrette Utleier om tap av eller oppstått skade på Eiendommen.
- 10.13** Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel forårsaket ved forsømmelse fra Utleiers side. Utleiers erstatningsplikt for direkte tap er begrenset oppad til 6 – seks – måneders husleie. Indirekte tap som nevnt i husleielovens § 2-14 erstattes ikke, unntatt der Utleier har utvist forsett eller grov uaktsomhet.
- 10.14** Leietaker plikter uten ugrunnet opphold å opplyse Utleier om alle forhold som har eller kan ha betydning for leieforholdet, herunder forhold internt hos Leietaker.
- 10.15** Leietakers plikt til å betale husleie faller ikke bort selv om Eiendommen i perioder blir helt eller delvis skadet som følge av brann eller annen tilfeldig skadeårsak. Leietakers betalingsplikt er forutsatt av at Utleier gjenoppbygger Eiendommen. Dette gjelder likevel ikke i den utstrekning Utleier får forsikringsdekning for samme forhold.
- 10.16** Utleier og Leietaker skal komme til enighet om buk av kaianlegg for fartøy som bestiller liggetid hos Leietaker.

11. VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

- 11.1 Leietaker skal bekoste og sørge for det innvendige og utvendige vedlikehold og utbedring av Eiendommen med alle innredninger og installasjoner slik at Eiendommen løpende holdes i minimum samme stand som ved overtakelse. Vurderingen av om Eiendommen er samme stand som ved overtakelse skal ta utgangspunkt i rapporten fra overtakelsesbefaringen. Kostnadene ved eventuelle større opprustningsarbeider og vesentlige vedlikeholdsarbeider som ikke kan karakteriseres som ordinære (for eksempel nytt taktekke etc), skal finansieres av Utleier etter prinsippene i pkt. 4.4.
- 11.2 Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også låser, gulvbelegg, himlinger, vegger, søyler, elektriske ledninger, alt elektrisk utstyr og alt varmeventilasjons- og sanitærutstyr, herunder VVS, avløp, prosessvannavløp og tilførsel på Eiendommen, foruten innretninger anbrakt av Leietaker. Alle arbeider som Leietaker utfører skal utføres uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig god måte.
- 11.3 Leietakers vedlikeholds- og erstatningsplikt omfatter også skader som følger av innbrudd og hærverk på Eiendommen, herunder skader på dører og vinduer samt tap av nøkler/nøkkelkort. Ved skadetilfelle plikter Leietaker å utbedre skaden så snart som mulig. Vedlikeholdsplikten omfatter for øvrig også alle utvendige arealer, herunder eventuelle gjerder og lignende.
- 11.4 Forsømmer Leietaker sin kontraktmessige vedlikeholdsplikt kan Utleier iverksette nødvendige vedlikeholdsarbeider og holde Leietaker ansvarlig for alle omkostninger i denne forbindelse, dog etter rimelig varsel, jf. for øvrig punkt 10.11.
- 11.5 Vedlikehold omfatter også utskiftninger av enhver art, herunder også av tekniske installasjoner, der dette anses nødvendig som følge av elde, slitasje eller tilfeldig skade når vedlikehold ikke lenger kan anses regningssvarende ut fra en alminnelig økonomisk vurdering.
- 11.6 Leietaker er videre ansvarlig for vedlikehold i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges i leieperioden.
- 12. FREMLEIE, OVERDRAGELSE, PANTSETTELSE M.V.**
- 12.1 Leietaker har ikke adgang til å fremleie leiekontrakten uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kan nektes uten saklig grunn.
- 12.2 Utleier kan samtykke til overdragelse eller pantsettelse av leiekontrakten. Slikt samtykke må skje som skriftlige forhåndssamtykke, men kommunen er berettiget å nekte slikt samtykke uansett grunn. Utleier kan stille vilkår for et slikt samtykke, også i de tilfeller hvor Leietaker overdrar hele virksomheten. Eventuelle panterettigheter skal i ethvert tilfelle ha prioritet etter Utleiers heftelser og krav mot leietaker.
- 12.3 Overdragelse av minst 50 % av aksjene eller stemmene hos Leietaker til andre enn Ståle Godø eller Atlantic Eiendom AS eller til selskap kontrollert av disse, anses for overdragelse av leieretten. Det samme gjelder ved skifte av selskapsform. Selskapsmessige endringer, eksempelvis fusjoner eller fisjoner, som kan forringe Leietakers økonomiske stilling overfor Utleier, krever Utleiers samtykke. Slikt

RW

SL

samtykke kan nektes uten saklig grunn.

- 12.4 Leietaker har rett til, for egen kostnad, å tinglyse denne leiekontrakten på Eiendommen. Leiekontrakten skal til en hver tid ha prioritet etter de pengeheftelser Utleier ønsker å påhefte Eiendommen.

13. LEIETAKERS GARANTIER

- 13.1 Leietaker garanterer at selskapet skal i leieperioden opprettholde en forsvarlig drift i samsvar med egen samarbeidsavtale inngått med kommunen, jf, vedlegg 3.
- 13.3 Leietakers aksjonærer garanterer med sin medsignatur på denne leiekontrakt at de ikke vil selge aksjer eller på annen måte redusere sin eierposisjon hos Leietaker i leieperioden uten at dette på forhånd er avklart med, og skriftlig akseptert av Utleier, jf. pkt. 12.3. Ved salg av aksjer til andre enn Ståle Godø og/eller Atlantic Eiendom AS, så skal kommune ha forkjøpsrett på ellers like vilkår.

14. FORSIKRING MV.

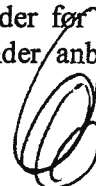
- 14.1 Leietaker skal tegne forsikring som dekker sin egen bygningsmessige innredning, fast inventar, løsøre, varer, maskiner, avbrudd for 6 mnd, driftstap og ansvar. Forsikringen skal være utformet slik at Utleier holdes skadesløs for skader som oppstår på Eiendommen eller på annen måte som følge av leieforholdet.

15. FRAFLYTTING

- 15.1 Ved fraflytting skal Leietakeren tilbakelevere Eiendommen i minst like god og vedlikeholdt stand som da leieforholdet ble påbegynt, med fratrekk for normal slitasje.
- 15.2 Såfremt ikke Utleieren krever fjernet fast inventar, innvendige vegger, dører, himlinger, gulvbelegg, elektriske installasjoner etc. som Leietaker har påkostet, tilfaller disse Utleieren ved kontraktstidens utløp, og må derfor ikke fjernes helt eller delvis uten utleiers samtykke.
- 15.3 Ved demontering av innredning og inventar, må sår og skjemmende merker utbedres, og Eiendommen for øvrig bringes i samme stand som ved overtakelsen.
- 15.4 Skader/mangler som Leietaker er ansvarlig for og som ikke er utbedret innen fraflytting eller innen en frist fastsatt av Utleier, kan Utleier utbedre for Leietakers regning. Det samme gjelder avfall som ikke er fjernet ved fraflytting. Utleier har intet ansvar eller risiko for Leietakers eiendeler som ikke er fjernet ved fraflytting.
- 15.5 I rimelig tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring av Eiendommen mellom Leietaker og Utleier. I de siste 4 måneder før fraflytting har Utleier rett til å annonsere at Eiendommen blir ledig, herunder anbringe skilt på

R.W

SG



fasaden med slik informasjon.

- 15.6 Etter forhåndsvarsel plikter Leietaker i samme periode å gi adgang til visning av Eiendommen for leieinteressenter 1 dag pr uke i åpningstiden.
- 15.7 Ved opphør av leiekontrakten har Utleier rett til å overta alt løst driftstilbehør som er brukt til driften av anlegget og som tilhører Leietaker til markedspris, eller takst utarbeidet av nøytral takstmann dersom markedspris ikke lar seg bestemme. Likeledes skal Utleier ha rett til å overta sentralbord/ hovedtelefonnummer, faksnummer, eventuelt domene/Internett-adresser og lignende samt navn.. Eventuelle kostnader forbundet med overtakelse av disse immaterielle rettighetene dekkes av Utleier.

16. MISLIGHOLD/TVANGSFULLBYRDELSE

- 16.1 Dersom Leietakeren går konkurs, åpner akkord, eller opptar gjeldsforhandlinger, gjelder dekningslovens bestemmelser om Utleierens og boets rettigheter og plikter.
- 16.2 Blir leien eller avtalte tilleggssytelser ikke betalt innen fire uker etter at særskilt varsel etter tvangsfullbyrdeslovens § 4-18 er sendt på eller etter forfallsdag, vedtar Leietaker tvangsfravikelse i henhold til reglene i tvangsfullbyrdeslovens § 13-2 tredje ledd. Leietaker kan ikke fremsette motkrav på Utleier med mindre motkravet skriftlig er erkjent av ham eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Flytter ikke Leietaker når leietiden er ute, eller kontrakten er lovlig oppsagt, vedtar Leietaker tvangsfravikelse i henhold til reglene i tvangsfullbyrdeslovens § 13-2 tredje ledd.
- 16.3 Gjør Leietakeren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan Utleier heve avtalen med øyeblikkelig virkning, og Leietaker plikter da å fraflytte Eiendommen. Fraflytting som skyldes utkastelse eller krav fra Utleier på grunn av mislighold, gir Utleier rett til å kreve leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag for det som Utleier får igjen ved ny utleie.
- 16.4 Ved mislighold fra Leietakers side plikter Leietaker å erstatte samtlige av Utleiers omkostninger ved eventuell utkastelse, juridisk bistand, offentlige avgifter, utgifter til renhold og rydding, etc. Ved eventuelt brudd på sikkerhetsforskrifter omfatter erstatningsplikten også eventuell avkorting i forsikringsoppgjør.

17. SALG AV EIENDOMMEN

- 17.1 Utleier og Utleiers eiere står fritt til i leieperioden å selge Eiendommen eller andeler i Utleier uten varsel til eller samtykke fra Leietaker.
- 17.2 Dersom eiendommen legges ut for salg så skal Leietaker ha forkjøpsrett på ellers like vilkår. Unntatt herfra er salg fra Skjervøy kommune til selskap kontrollert av kommunen.

18. TVISTER

18.1 Tvister som måtte oppstå mellom partene som følge av denne leiekontrakt skal behandles av de ordinære domstoler og for Eiendommens verneting.

19. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVENS BESTEMMELSER

19.1 Følgende bestemmelser i lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17 gjelder ikke: §§ 2-2, 2-13, 2-14, 2-15, 3-6, 3-8, 4-3, 5-3, 5-4, 7-5, 7-6, 7-7 annet ledd, 8-4 tredje ledd, 8-5 og 8-6 annet ledd, 10-5 og 10-6. For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn det som følger av husleielovens fravikelige regler.

20. ENDRINGER

20.1 Enhver endring av denne kontrakt skal avtales skriftlig.

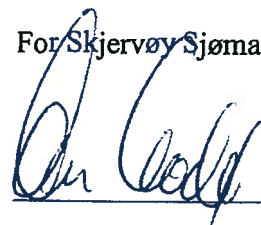
Denne avtale er opprettet i 2 – to – likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Skjervøy, 1. februar 2010

For Skjervøy kommune




For Skjervøy Sjømat AS



Vi er kjent med og aksepterer herved de begrensninger som avtalen medfører mht. omsetning av våre aksjer i Skjervøy Sjømat AS.

For Ståle Godø



For Atlantic Eiendom AS



SAMARBEIDSAVTALE

Skjervøy kommune (Kommunen) og Skjervøy Sjømat AS (Bedriften) har i dag inngått følgende samarbeidsavtale:

1. Avtalens bakgrunn

Kommunen eier fiskerimottaket i Skjervøy havn (Anlegget) som ved avtale datert [dato] er avtalt bortleid til Bedriften.

I anledning inngåelsen av leieavtalen er det avtalt at Kommunen og Bedriften skal inngå et samarbeid med et formål som er angitt i avtalens pkt. 2.

Denne samarbeidsavtalen regulerer de nærmere vilkår for samarbeidet.

2. Avtalens hovedformål

Avtalens hovedformål er å styrke Skjervøy kommune sin posisjon som fiskerisentrum i Nord-Troms.

3. De enkelte samarbeidsområder

Partene er forent om at samarbeidet skal konsentreres om:

- Infrastruktur ved anlegget i Skjervøy havn
- Markedsarbeid
- Kompetanse og rekrutteringsarbeid
- Omdømmebygging
- Finansieringssamarbeid
- Nettverksbygging

3.1 Infrastruktur ved anlegget i Skjervøy havn

Partenes målsetting er å utvikle Anlegget til å kunne videreforedle landinger med tilhørende biprodukter. Anlegget må derfor renoveres og fornyes på flere områder.

Partene er forent om at målsettingen skal søkes oppnådd blant annet ved:

- Umiddelbar etablering av mottak for produksjon av saltfisk
- Senere etablering av klippfisktørkeri i tilknytning til Anlegget
- Montering av tineanlegg for mottak av frosset råstoff spesielt fra havfiskeflåten
- Nødvendig vedlikehold av egnentralen
- At ny kai - front søkes bygget foran selve mottaket
- At den gamle delen av bygningsmassen saneres
- At øvrige bygningsmessige tilpassninger utredes i fellesskap

3.2 Markedsarbeide

Partenes målsetting er å tilrettelegge for at sjøprodukter fra Kommunen oppfattes som kvalitetsvarer i de markeder de selges.

Partene er forent om at målsetningen skal søkes oppnådd blant annet ved å:

- Leverer høykvalitetsvare til markedet
- Tilrettelegge for sporbarhet mht. produktets opprinnelse
- Merke varene med avtalt "brandin" som for eksempel "Seafood from Skjervøy"
- Fortsatt utvikle Skjervøy havn som ei "miljøhavn"

3.3 Kompetanse og rekrutteringsarbeid

Partenes målsetting er å styrke rekrutteringen til og kunnskapen i alle ledd i fiskerinæringen, for derigjennom å legge til rette for kontinuitet og vekst.

Partene er forent om at målsetningen skal søkes oppnådd blant annet ved å:

- Søke etablert en samarbeidsavtale mellom Bedriften og Skjervøy videregående skole om kunnskapsoverføring og traineeordninger for elever. Dette kan for eksempel inneholde egne programmer for kompetanseoverføring om produktutvikling av saltfisk, klippfisk, nisjeprodukter etc.
- Vurdere stipendordninger som trekker flere unge inn i næringen

3.4 Omdømmebygging

Partenes målsetting er å styrke Kommunen og Anleggets rykte som et fiskerisentrum som driver kvalitetsorientert fiske og videreforedling i samsvar med de bærekraftige, miljømessige og rettslige rammebetingelser som regulerer næringen.

Partene er forent om at målsetningen skal søkes oppnådd blant annet ved å:

- Klart ta avstand fra- og i sitt virke ikke bidra til handlinger som er eller kan oppfattes som brudd på næringens rammebetingelser
- Bygge og utvikle et godt samarbeid med flåteleddet
- Legge til rette for at flåteleddet får en totalservice som trekker dem til anlegget

3.5 Finansieringssamarbeid

Partenes målsetting er å fremskaffe den kapital som er nødvendig for å sikre det økonomiske grunnlaget som er nødvendig for å utvikle de strategier som må til for å utløse de målsettinger som ligger i denne samarbeidsavtale.

Partene er forent om at målsetningen skal søkes oppnådd blant annet ved å:

- Å kartlegge samt søke tildelinger fra de støtte- og finansieringsordninger som er mulig for å nå de enkelte målsettinger
- At Kommunen og Bedriften søker å bidra med den egenkapital eller risikokapital som er nødvendig for hvert tiltak

3.6 Nettverksbygging

Partenes målsetting er å styrke Kommunen og Bedriftens relasjoner til de øvrige næringsaktørene i kommunen, og de private og offentlige organ som har en rolle i de forhold som søkes utløst ved denne avtale.

Partene er forent om at målsetningen skal søkes oppnådd blant annet ved å:

- Etablere samarbeidsavtale om råstoffutveksling med øvrige produksjonsanlegg i kommunen med utgangspunkt i leveringsplikten fra tråleren "Kågtind"
- Etablere avtaler om mottak av råstoff fra aktuelle mottaksstasjoner i egen og tilstøtende kommuner
- Invitere flåteleddet samt øvrige mottaksstasjoner og produksjonsanlegg i regionen, til felles lagspill for å styrke fiskerinæringen i Nord Troms – regionen
- Invitere sentrale og regionale myndigheter med på pilotprosjekter som næringen i fellesskap ønsker gjennomført i kommunen og regionen

4. Øvrige forhold

Denne avtale regulerer partenes overordnede samarbeidsmål og er en forutsetning for leieforholdet, mens leieavtalen regulerer de øvrige forhold knyttet til bruken av anlegget.



Denne avtale er opprettet i 2 – to – likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Skjervøy, 21. januar 2010

Roy Waage

For Skjervøy Kommune



Per Guld

For Skjervøy Sjømat A/S

Per Guld



Skjervøy kommune

Arkivsaknr: 2010/4787 -1

Arkiv: L33

Saksbehandler: Yngve Volden

Dato: 05.10.2010

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
89/10	Skjervøy Formannskap	07.10.2010

Tomt til ensilasjeanlegg ved Skjervøy Sjømat

Rådmannens innstilling

Planutvalget gjør slikt vedtak:

1. Utvidelse av tomt for tank til ensilasjeanlegg på området "fiskeindustri og terminalområde i midtre havn", innvilges. Størrelse tilpasses behovet.
2. Ytterlige utvidelse av tomt tillates ved en eventuell utvidelse av bygningsmassen til saltfisk - kjøle.

Saksopplysninger

I Havnegata 38 driver Skjervøy Sjømat saltfiskproduksjon ved anlegget til tidligere Skaretfisk. I forbindelse med produksjon blir det store mengder avfall, som slog, rygger og hoder. Avfallet må tas vare på og leveres til gjenvinning. Løsningen på dette er å etablere løsning i form av ensilering av avfallet og lagre det på tank til avhenting.

I den forbindelse trenger bedriften areal for oppsetting av en tank på nordsiden av bygningsmassen i Havnegata 38.

Øvrige planer det kan bli noe av i framtiden er utvidelse av bygningsmassen. Formålet for utvidelsen vil være saltfisk - kjøle.

Vurdering

For at bedriften skal kunne drive med den aktivitet som det er lagt opp til er de avhengig av å kunne etablere en tank for oppbevaring av ensilasje.

Skjervøy kommune ser positivt på dette og området som det ønskes å etablere tank på er regulert til fiske- industri og terminalområde.

Det vurderes at det kan avsettes tomt til formålet av det ledige arealet på nordsiden av bygningsmassen i Havnegata 38. Tilstrekkelig areal kan avsettes ut i fra behov og valg av størrelse på tank.

Skulle det bli aktuelt å utvide bygningsmassen med saltfisk – kjøle, stiller Skjervøy kommune seg positiv til også dette. Dette i tråd med reguleringsplanens formål og formålet ved utbygging av området.