

REFERAT |KRS| Formannskapet (2007-2011) d. 27-01-2010

Møtedato Onsdag d. 27. januar 2010 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Aktivitetssenteret på Marinetomta - Avtale mellom Kristiansand kommune og Aquarama Kristiansa	3
---	---

Sak 3/10: Aktivitetscenteret på Marinetomta - Avtale mellom Kristiansand kommune og Aquarama Kristiansand AS - Seksjonering av hotellet.

Vedlegg

Saksprotokoll

Notat av 13.januar 2010 fra advokatfirma Schjødt DA vedrørende Aktivitetscenteret - seksjonering av hotellet.

Bilag 13 - Konsept for salg og tilbakeleie.



Dato: 18.januar 2010
Saksnr.: 200601078-87
Arkivkode O: PROS: MARINETOMTA

Saksbehandler: Ole Dag Myhrstad

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
26.01.2010
27.01.2010

Aktivitetssenteret på Marinetomta - Avtale mellom Kristiansand kommune og Aquarama Kristiansand AS - Seksjonering av hotellet.

Sammendrag:

Kommunalutvalget vedtok 10.03.09 avtalen mellom de to ovennevnte parter. Vedtaket var gjort etter fullmakt fra bystyret 03.12.08 (sak190/08). Ved kommunalutvalgets behandling av avtalen var det flere av de i avtalen nevnte bilag som av praktiske grunner på det tidspunktet ikke var ferdig. Kommunalutvalget ga derfor rådmannen fullmakt til å godkjenne de resterende bilagene. Bilag 13 – Konsept for salg og tilbakeleie av hotellets seksjoner ble av rådmannen godkjent 02.07.09.

Ved bystyrets behandling av reguleringsplanen for Marinetomta ble det blant annet gjort slikt vedtak:

"Bystyret utsetter spørsmålet om seksjonering av hotelldelen og ber om at det fremmes en egen sak til formannskapet om dette før tilleggsavtale nevnt i pkt. 2 inngås." (51/2)

"Bystyret vil allerede nå signalisere at en gradvis privatisering av hele eller deler av området er uaktuelt." (52/1)

Partene har i ettertid drøftet bakgrunnen for og forståelsen av bystyrets vedtak. Det er nå oppnådd enighet om en korrigerende bilag som rådmann og teknisk direktør mener ivaretar bystyrets vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet godkjenner det korrigerende bilag 13 vedr. seksjonering av hotelldelen mtp salg og tilbakeleie.

Ragnar Evensen

Ole Dag Myhrstad

Trykte vedlegg:

Bilag 13 – Konsept for salg og tilbakeleie.

Notat av 13. januar 2010 fra advokatfirma Schjødt DA vedrørende Aktivitetssenteret – seksjonering av hotellet.

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

På bakgrunn av bystyrets vedtak i sak 190/09 har kommunen ved eiendomssjefen fremforhandlet et korrigeret utkast til bilag 13 til avtalen med Aquarama Kristiansand AS.

Forholdet til avtalen med Aquarama Kristiansand AS.

I gjeldende avtale pkt. 2.3 sies det:

"Leverandøren skal sørge for – og Tjenestekjøper skal medvirke til – at Aktivitetssenteret seksjoneres (evt. reseksjoneres) i egnede seksjoner hensyntatt optimalisering av MVA, offentlige tilskudd, drift og eierskap og konsept for salg og tilbakeleie."

(Leverandøren er ovennevnte selskap og Tjenestekjøper er kommunen.)

Konseptet for salg/tilbakeleie er altså en avtalemessig forutsetning for selskapet. Dersom betingelsene ikke er tilfredsstillende, kan selskapet annullere avtalen.

Hovedprinsippene i det opprinnelige bilaget som rådmannen hadde godkjent.

Det bilaget som partene hadde godkjent og som lå til grunn for bystyrets behandling av reguleringsplanen, inneholdt følgende hovedprinsipper:

- 50% av totalarealet (ca. 2/3 av overnattingsrommene) kan omfattes av salg/tilbakeleie.
- Alle seksjonene stilles til disposisjon for kommersiell utleie i minst 75% av året i 60 år.
- Leiekontrakt med hotellet/driftsselskapet skal inngå som en del av kjøpekontrakten ved salg av de enkelte seksjonene.
- Dersom hotellet/driftsselskapet ikke oppfylder forpliktelsene mht å leie ut seksjonene påtar Leverandøren seg å utpeke et annet selskap.
- Det er ikke adgang til å benytte seksjonen som helårsbolig eller fritidsbolig.
- Det skal tinglyses en negativ servitutt med prioritet foran alle heftelser som ivaretar intensjonene i modellen.

Dette mente partene var tilstrekkelig for å sikre salg/tilbakeleie som en finansieringsordning samt at kommunen hadde nødvendige virkemidler for å ivareta reguleringsformålet.

Korrigeret bilag som følge av bystyrets vedtak til reguleringsplanen.

I saksfremstillingen om reguleringsplanen for Marinetomta har plan- og bygningsetaten i avsnittene "Privatisering av nærområdene" og "Seksjonering av hotellet" omtalt de betenkeligheter etaten har med en slik finansieringsordning. Jeg viser i sin helhet til bystyresaken side 22 – 24.

Bystyrets vedtak som er gjengitt i sammendraget, må sees på bakgrunn av den nevnte beskrivelsen.

I ettertid har det vært forhandlet med tanke på å oppnå et omforenet forslag som ivaretar bystyrets signaler om å unngå privatisering, men samtidig muliggjøre salg/tilbakeleie som en finansieringsordning.

Korrigeringsene er hovedsakelig følgende:

- Det er lagt inn en begrensning på inntil seks ukers egenbruk i perioden 1.juni til 1.september. Unntak for selskaper som kjøper seksjonen mtp ansattes ambulerende bruk/leie.
- Dersom hotellet/driftsselskapet ikke er i stand til å oppfylle utleieplikten, har nå også eierne av Leverandøren påtatt seg et ansvar (dvs. BR-Gruppen og Kruse Smith AS). Kommunen har også sikret seg en slik rett til å utpeke et nytt selskap.
- Erklæringen som skal tinglyses er omskrevet slik at den blir tydeligere, endringen i bruksretten er innarbeidet, intensjonen med salg/tilbakeleie er presisert ytterligere og det er innarbeidet et punkt om tvangssalg.

Advokatfirma Schjødt DA har utarbeidet et notat som omhandler kommunens muligheter for å håndheve ordningen. Det er i prinsippet to muligheter – henholdsvis offentligrettslige og privatrettslige muligheter. Den førstnevnte er gjennom å håndheve reguleringsplanen og bruke bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Den privatrettslige er de grep kommunen kan gjøre som grunneier. I dette tilfellet ivaretatt gjennom avtalen, tinglysing av erklæringen og betingelser som inntas i festeavtalen. Det vises for øvrig til det nevnte vedlegget fra advokatfirmaet.

Konklusjon.

Forslag til korrigert bilag 13 er utformet slik at reguleringsplanens intensjoner og Aquarama Kristiansand AS sine forutsetninger om en finansieringsordning er ivaretatt.