

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	22.04.2015

Bruk av kommunal forkjøpsrett – Bygg tilhørende Zahl-eiendom AS.

Forslag til vedtak

1. Bodø kommune benytter ikke forkjøpsretten (jfr. FS-vedtak 12/ 71) i kjøpsavtalen datert 25/3-2015 mellom Zahl eiendom AS og Rønvikhavn Eiendom (SUS) AS v/ Løvold Solution AS
2. Forkjøpsretten for kommunen opprettholdes og tinglyses; ved evt. videresalg senere.

Sammendrag

Bodø kommune solgte i 2012 ei tomt i havna til Zahl Holding AS (seinere Zahl Eiendom AS). I salget fra kommunen ligger det inne en klausul om at Bodø kommune har forkjøpsrett til eiendommen, dersom det skjer videresalg til annen part. Av ulike grunner skjer det nå videresalg; og det foreligger kjøpekontrakt mellom Zahl Eiendom AS og Rønvikhavn Eiendom AS (SUS) v/ Løvold Solution. Spørsmålet er dermed om denne forkjøpsretten skal benyttes.

I forarbeidene har det vært ulike syn på både om hvem som skulle vurdere forkjøpsretten (kommune/ havn); og om bruk av forkjøpsrett skulle benyttes. Bystyret avgjorde at kommunen/ formannskapet var riktig myndighet; og at spørsmålet om forkjøpsretten skal benyttes avgjøres i FS.

I saken er det referert til tidligere vurderinger, det er vurdert samfunns-/ byutviklingsmessige hensyn, hensynet til partene og økonomiske forhold/ risiko i saken.

I sak til havnestyremøte 17. april d.å innstiller havnedirektøren på at havna ikke er interessert i å kjøpe eiendommen (dvs. at kommunen benytter forkjøpsretten og lar havna benytte denne).

Det er skissert to mulige vedtak for formannskapet, og rådmannen har anbefalt at forkjøpsretten ikke benyttes.

Saksopplysninger

Tidligere behandling av saken:

1. Salg av tomten til Zahl Holding AS (seinere Zahl Eiendom AS).

Saken ble fremmet som sak PS 12/ 71 til politisk behandling i formannskapet 2 mai 2012

Følgende ble enstemmig vedtatt:

1. Zahl Holding AS får kjøpe et areal på om lag 1000 m², samt leie et areal på om lag 2000 m². Arealet plassering avklares nærmere med Bodø Havn KF og Bodø kommune.
2. Prisen fastsettes til markedspris etter takst.
3. Akseptfristen settes til 01.06.12
4. Tomten skal utnyttes i samsvar med forutsetningene for til delingen.
5. Salgsinntekten settes av til tomteutbygging fondet.
6. Dersom Zahl Holding AS legger eiendommen ut for salg, skal Bodø kommune ha forkjøpsrett til denne. Dette tas inn i kjøpekontrakt.

Da saken ble behandlet ble følgende anført i saken:

Zahl Holding AS har søkt om å få kjøpe et areal på om lag 1000 m² innen på Stamnett-terminal området jf. søknad datert 16.03.12. I samme søknad har Zahl søkt om å få leie et areal på om lag 2000 m². Zahls virksomhet knytter seg i hovedsak til transport og lagervirksomhet. Deres største satsingsområde for tiden er sjøtransport. Bodø Havn HF har uttrykt at Zahl er en aktør de ønsker skal etablere seg i terminal området. Som en følge av bygging av Terminal kai Sør mistet Zahl sine lokaler / arealer i havneområdet.

I den forbindelse har det vært kontakt mellom Zahl og Bodø Havn KF med tanke på å legge til rette for at Zahl skulle få muligheten til å lokalisere seg på ny i havneområdet.

Saken har vært behandlet i Bodø Havns organer. Området det omsøkte arealet liggere i er regulert til terminalområde. Den virksomheten Zahl skal etablere på arealet antas å være innenfor reguleringsplanens formål.

Utbyggingen av Terminal kai Sør forutsetter at Zahl flytter sin virksomhet fra dette området.

Virksomheten til Zahl er i samsvar med Bodø Havns ønsker for aktivitet i området. Her kan nevnes Zahls økte satsingen på transport med båt. Av den grunn ønsker Bodø havn og Bodø kommune somgrunneier å legge til rette for at Zahl skal kunne lokalisere seg på ny i området. Plasseringen slik den fremgår av kartskissen fra Bodø Havn KF er ikke gjennomførbar som følge av kommunale vannledninger i området. Når det gjelder den nærmere plassering av tomt / bygning forutsettes det at det tas tilstrekkelig hensyn til kommunaltekniske anlegg i området. Bodø Havn KF ønsker at størrelsen på tomten som selges til Zahl tilsvare fotavtrykket til bygningen (ca 1000 m²) som Zahl skal bygge og at det etableres en leieavtale for det arealet Zahl skal benytte til trafikkareal og utvendig lagring (ca 2000 m²). Dette begrunnes med ønske om fleksibilitet i forhold fysisk plassering av utearealene dersom Havnas egne behov skulle endres.

2. Salg av bygningen fra Zahl Eiendom AS til Rønvikhavn Eiendom AS (SUS) v/ Løvold Salution AS

På slutten av 2014 ble kommunen kjent med at Zahl Eiendom sannsynligvis ikke ønsket å realisere byggingen av den påbegynte bygningen. En av begrunnelsene var at selskapet ikke fikk et ønsket fraktoppdrag, og at en derfor ikke så grunnlaget for å realisere bygget selv. Men samtidig var det viktig at i det planlagte bygget var en annen stor interessent (Løvold); som hadde klare havnerelaterte aktiviteter som skulle inn i det nye bygget. Og at Løvold hadde interesser i å realisere bygget på egen hånd, med de spesielle fysiske tilretteleggingene Løvold's virksomhet krevde.

I forbindelse med saken har det vært det kontakt med kommunen, som lovte at evt. bruk av forkjøpsrett skulle avklares straks det forelå en salgskontrakt det var mulig å tre inn i. Salget var også kjent av Bodø Havn KF; som også var i dialog med både Zahl og mulig leietaker (Løvold AS) om bruk av forkjøpsretten.

I Bystyrets behandling av budsjettet for Bodø Havn KF, sak PS 15/ 2015, ble det avklart at formannskapet skal avklare bruk av forkjøpsretten. Jfr vedtakets punkt 6 fra saken i mai 2012 : *(6. Dersom Zahl Holding AS legger eiendommen ut for salg, skal Bodø kommune ha forkjøpsrett til denne. Dette tas inn i kjøpekontrakt).*

I epost av 25. mars d.å opplyser Zahl Eiendom følgende:

«Det er i dag inngått avtale mellom Zahl Eiendom AS og Rønvikhavn Eiendom AS (SUS) om kjøp av bygg tilhørende Zahl Eiendom AS. Se vedlagte kontrakt.

Bodø kommune har forkjøpsrett på eiendommen/påbegynt bygget, som nevnt i punkt 11 i kontrakten.

Zahl Eiendom AS ber Bodø Kommune om å opplyse om det ønskes å bruke sin forkjøpsrett for eiendommen. Det gis en frist til Bodø Kommune med tilsvaret innen 14 dager fra dags dato om forkjøpsrett ønskes benyttet.

Vedlagt ligger 2 kontrakt mellom Zahl Eiendom AS og Finneid Sveiseverksted og mellom Zahl Eiendom AS og Rønvikhavn Eiendom AS.

Vi ser frem til og høre fra Dere.»

I telefonsamtale og epost av 27. mars d.å er fristen for tilsvaret utvidet til 22. april (under visse forutsetninger); jfr. møtedato for formannskapet.

Kontrakten er vedlagt saken (uoff). Formannskapet bes merke seg at forkjøpsretten som Zahl Eiendom AS er ilagt fra formannskapet i saken fra 2012 er videreført i salgskontrakten med Rønvikhavn/ Løvold; jfr. kontraktens pkt. 11. Denne klausulen om kommunal forkjøpsrett må tinglyses.

Etter avtale med Zahl og Løvold ble kjøpekontrakten også oversendt Bodø Havn KF 27 mars d.å. Det har etter den tid vært kontakt mellom havna og kjøper (Løvold) med tanke på å etablere leiekontrakt hvis kommunen/ havna kjøpte eiendommen.

Forholdet til Løvold AS

Løvold AS har vært i kontakt med kommunen flere ganger. De presiserer tydelig at de er et seriøst Bodø-basert selskap, med lange tradisjoner i byutvikling basert på lokal kapital og arbeidstakere. De presiserer at de ønsker og er avhengig av et godt forhold til Bodø kommune og Bodø Havn KF, men at de i denne saken primært ønsker og tre inn som eier og bruker av det nye bygget (ved at virksomheten i Breivika flyttes til nybygget). De vil dermed frigjøre arealene i Breivika til andre formål; samtidig som tung transport av industrivarer (kabler mv) ikke må foregå via sentrumsgatene.

Da opprinnelig salg til Zahl ble vedtatt var det vektige argumenter for betydningen av plassering og utvikling av dette selskapet. Til formannskapets orientering vedlegges derfor en tilsvarende orientering om Løvold AS, som etter rådmannens oppfatning bør vektlegges.

Løvold understreker også at det ikke er oppnådd enighet med Bodø Havn KF om leiekontrakt. I epost av 6 febr. er Havna opplyst om at Løvold «......må dessverre takke nei til deres tilbud på leie av det nye bygget på Rønvikleira. Bakgrunnen er at vi ikke finner det økonomisk forsvarlig for bedriften å inngå en leieavtale....». Tilsvarende opplyses at det i møte 10 april ikke er oppnådd enighet om utleie, og at Løvold nå vurderer andre alternativer for etablering i havneområdet. I

saksframlegget fra havnedirektøren til havnestyremøtet 17. april bekreftes dette, og det bekreftes at det ikke er mulig å oppnå en leiekontrakt med Løvold som er økonomisk forsvarlig for begge parter.

Kommunens og Bodø Havn KFs økonomi.

Rådmannen forholder seg selvsagt til de budsjetter som Bystyret har vedtatt. Noen spørsmål fra representanter i ettertid av vedtatt investeringsbudsjett gir imidlertid grunn til følgende presisering:

Rådmannen mener fortsatt at vedtatte investeringsbudsjett er for ambisiøst, og at konsekvensene for kommunens øvrige budsjett er problematiske å oppfylle. Konkret utgjør det vedtatte investeringsbudsjett for Bodø Havn KF for gjeldene økonomiplan 383 mill kr. Dette er 33 % av vedtatte investeringsplan Bodø kommune for øvrige investeringer i samme perioden. I tillegg er det vedtatt at kommunen betaler et årlig tilskudd på 3,8 mill kr som skal gå til betjening av rente og avdrag.

Bodø bystyret har satt som mål å redusere gjeldsbelastningen i kommunen. Dette må gjelde kommunes totale gjeld, altså inkludert kommunale foretak da kommunen måles etter samlede gjeld. Staten anbefaler et forhold mellom gjeld og inntekter på 0,5. Når gjeldsnivået hos kommunale foretak øker må gjeldsnivået hos resten av kommunen reduseres tilsvarende for å oppnå bystyret målsetning. Dette er ikke gjort i år da investeringsbudsjettet til Bodø Havn KF ble vedtatt først i mars. For å oppnå bystyret målsetning vil rådmannen være nødt til å foreslå en justering av investeringsbudsjettet til resten av Bodø kommune, dette vil skje i forbindelse med rullering av økonomiplan. I tillegg er det ikke satt av midler til driftstilskudd og dette må finnes rom for i allerede vedtatte budsjetterramme. Rådmannen vil i forbindelse med første tertialrapport be bystyret om å foreta denne omprioritering. Denne vil basere seg på resultatene av denne konkrete saken også.

Havnas vurderinger

Saken skal behandles i havnestyret 17 april d.å.

I saksframlegget har administrasjonen konkludert:

Bodø Havns forretningside sier bl.a. «Vi skal sørge for effektiv forvaltning og sunn forretningsdrift, som gir havne god økonomi og havnas kunder gode rammevilkår». Primært har vi ønsket å kjøpe og forvalte bygget, men pga. den høye leieprisen per kvm. så er ikke Løvold interessert i å leie fra Bodø Havn. Vi anser det videre som usannsynlig at vi vil få en leietaker som er villig til å betale den leie som vil gi den avkastningen på investert kapital som vi må for å anbefale et kjøp av eiendommen.

Derfor da vi hele tiden hatt fokus på at bruken skal være tilrettelagt for maritim aktivitet, er det derfor viktig at Løvold får muligheten til å utvikle bedriften sin videre, noe som Bodø Havn ser vil gi store synergier ved at de utvider aktiviteten på vårt område og gir økt mulighet for gods over kai.

Ut fra ovennevnte vurderinger vil utleie av areal til Løvold gi havna best økonomi og minst risiko. Dermed anbefales det ikke at Bodø Havn kjøper Zahlbygget, men støtter at Løvold får kjøpe bygget. Det anbefales at Bodø havnestyre anmoder at Bodø kommune v/Bodø Havn får inn en klausul om forkjøpsrett ved et evt. fremtidig salg av Løvold av bygg og tomt, noe Løvold har fremholdt i gjennom hele prosessen at de er villige til å gi».

Og forslag til vedtak er:

”Bodø havnestyre vedtar å ikke kjøpe «Zahl-bygget» da det ikke gir den ønskede økonomiske avkastningen innenfor en akseptabel risiko.

Bodø havnestyre anmoder at Bodø kommune får på plass en avtale med Løvold om at Bodø kommune v/Bodø Havn har forkjøpsrett ved et evt. fremtidig salg av dette bygget og

tilhørende tomt.

Når saken til formannskapet ferdigstilles er det ikke kjent hva havnestyrets **vedtak** er. Dette ettersendes/ refereres for formannskapet.

Vurderinger

Fortsatt havnerelatert virksomhet

Det er redegjort for behandlingen i 2012 der et enstemmig formannskap vedtok at Zahl Holding/ Eiendom fikk kjøpe tomt og etablere bygget. Kjøperen (Rønvikhavn Eiendom v/ Løvold) var allerede planlagt inn i bygget; med klare havnerelaterte aktiviteter. Slik rådmannen ser det vil formannskapets intensjon om at det skal være havnerelaterte aktiviteter i havna fortsatt være oppfylt med annen privat eier av bygget.

Viktig grep i byutviklingen

Det er et uttrykt mål gjennom kommuneplanens arealdel 2014-2026 å frigjøre Breivika til bolig- og næringsformål. Kommunen bør derfor tilrettelegge for at flytting av dagens industriaktivitet flyttes fra Breivika. I dette ligger også ønsket om å fjerne den transporten av kabler mv som i dag skjer til/ fra Breivika gjennom sentrumsområdene.

Løsningen med at Løvold AS kjøper det omtalte bygget bidrar til realisering av dette politiske målet frivillig, og dette er dermed i tråd med både kommunen og privat aktørs primære ønske.

Kommunes rolle i forhold til næringslivet

Rådmannen stiller spørsmål ved om det er riktig at kommunen skal benytte seg av en forkjøpsrett foran en annen aktør som fullt ut ivaretar hensikten med eiendom og bygg (havnerelatert). Etter rådmannens oppfatning burde kommunale investeringsmidler isteden prioriteres inn mot prosjekter der det ikke er slike kryssende interesser.

Sikkerhet for framtidige endringer i eierskap

Rådmannen registrerer at det i den forelagte kjøpskontrakten er tatt inn et punkt om kommunens forkjøpsrett i neste runde. Det betyr at hvis ny eier (Løvold) vil selge bygget videre så har kommunen fortsatt forkjøpsrett; dvs samme status som formannskapet vedtok i 2012.

Økonomiske betraktninger

Rådmannen registrerer og tar til etterretning at Bystyret har vedtatt investeringsbudsjett for Bodø Havn KF; der mulig kjøp av dette bygget er tatt med.

Rådmannen vil likevel påpeke:

- de generelle betraktninger om investeringsbudsjettet som er påpekt lengre fram i saken
- den økonomiske belastningen dette prosjektet påfører havna og kommunen; inkl. vurdering av risiko. Dette er beskrevet for havnas del i saksframlegg for havnestyret, og gjentas ikke. Men det er altså slik at administrasjonen nå anbefaler å IKKE kjøpe eiendommen.
- etableringen av en virksomhet av den karakter som ligger hos Løvold AS sikrer stabil og sikker aktivitet i havna, med påfølgende sikre inntekter for Bodø Havn KF.
- for å få aksept for utsatt svarfrist har kommunen imøtekommet krav fra Zahl Eiendom AS om at overdragelse av bygget må skje innen 30.04.15 til Bodø Kommune (ved bruk av forkjøpsrett), eller Rønvikhavn Eiendom AS, og være fullt oppgjort innen samme dag.

Konklusjon og anbefaling

Etter som Bodø Havn KF ikke synes aktuell for kjøpet synes saken avklart, men formelt kan det synes å være to alternative løsninger på saken, og rådmannen gir derfor to alternativer til vedtak:

A. Kommunen benytter ikke forkjøpsretten, med følgende vedtak:

1. Bodø kommune benytter ikke forkjøpsretten (jfr. FS-vedtak 12/ 71) i kjøpsavtalen datert 25/3-2015 mellom Zahl eiendom AS og Rønvikhavn Eiendom (SUS) AS v/ Løvold Solution AS
2. Forkjøpsretten for kommunen opprettholdes og tinglyses; ved evt. videresalg senere.

B. Kommunen benytter forkjøpsretten

1. Bodø kommune benytter forkjøpsretten fastslått i sak PS 12/71.
2. Forkjøpsretten ivaretas av Bodø kommune.
 1. Det tas stilling til i etterkant om eiendomsforetaket skal tre inn som kjøper i avtalen mellom Zahl Eiendom AS (selger) og Rønvikhavn Eiendom (SUS) AS v/ Løvold Solution AS (kjøper)
 2. Bodø kommune ivaretar de betingelser som kjøper har gitt vedr. oppgjør.

Rådmannen viser til de vurderinger som er gjort i sak fra 2012, samt over. En kan ikke se at saken er vesentlig endret siden 2012 på de områder som var vurdert da. I tillegg vises til det som er vurdert vedr. samfunnsmessig betydning av at områdene i Breivika blir frigitt; samt de økonomiske utfordringer som gjelder både for både kommunen og foretakene. I tillegg vektlegges selvsagt også at havna nå ikke lengre er aktuell som kjøper; gitt at vedtaket i havnestyret blir slik havnedirektøren har innstilt.

En samlet vurdering gjør derfor at rådmannen innstiller til ikke bruk av forkjøpsretten; dvs alternativ A.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Saksbehandler: Rolf Kåre Jensen

Trykte vedlegg:

Notat fra Løvold AS, datert 8/4 2015 vedr. virksomheten

Utrykte vedlegg:

Kjøpekontrakt, datert 25/ 3-2015 mellom Zahl Eiendom AS og Rønvikhavn Eiendom AS (SUS), v/ Løvold Solution AS

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>