

Rammeavtale mellom

Trondheim kommune [Org.nr.]

Frosta kommune [Org.nr.]

Frøya kommune [Org.nr.]

Levanger kommune [Org.nr.]

Malvik kommune[Org.nr.]

Namsos kommune[Org.nr.]

Orkland kommune

Skaun kommune

Indre Fosen kommune[Org.nr.]

Steinkjer kommune[Org.nr.]

Stjørdal kommune[Org.nr.]

Verdal kommune[Org.nr.]

Inderøy kommune[Org.nr.],

som eiere av Trondheim Havn IKS, heretter også kalt Partene

Om utdeling av midler ved utskillelse av eiendom fra Trondheim Havn IKS, etablering, eierskap og forvaltning av nytt eiendomsselskap

1 Bakgrunn og formål

Trondheim Havn IKS («**TH**») eies i dag av i alt 13 eierkommuner i Trøndelag, og i henhold til dagens selskapsavtale («**Selskapsavtalen**») eier Trondheim kommune 76,27 % av TH, mens de øvrige tolv eierkommunene til sammen eier de resterende 23,73 %.

TH eier en betydelig eiendomsmasse i Nyhavna og Vestre Kanalhavn i Trondheim kommune. I Kommunedelplan for Nyhavna vedtatt 4. februar 2016 er områder på Nyhavna avsatt til formål byutvikling, og skal ifølge planen gradvis utvikles fra havneformål til endret formål. Likeså er områder på Vestre Kanalhavn definert til framtidig byutviklingsområde.

Partene er med dette enige om å skille ut nærmere angitte eiendommer fra TH i et eget selskap, som etter gjennomført organiseringsprosess skal eies av TH og Trondheim kommune. Selskapet skal forvalte og gradvis legge til rette for en utbygging av Eiendommene. Det skal utarbeides en forretningsplan for Selskapet som regulerer utviklingen av området til andre formål enn havnevirksomhet, og som sikrer TH tilstrekkelig med midler til å drive forsvarlig havnedrift.

Selskapets virksomhet skal fullt ut baseres på forretningsmessige prinsipper, med særlig fokus på lønnsomhet.

Det er utarbeidet forslag til prosess for gjennomføring av dette, som innebærer at Partene som eiere av TH oppretter et nytt IKS og overfører nærmere angitte eiendommer til dette selskapet som ledd i utdeling fra TH. Dette selskapet omdannes deretter til AS («**Eiendom AS**»). Partene overdrar deretter aksjer til TH slik at TH og Trondheim kommune eier aksjer slik som nærmere angitt i Rammeavtalen her. Det forutsettes at bindende forhåndsuttalelse («**BFU**») fra skattemyndighetene foreligger, med bekreftelse på at denne framgangsmåte ikke vil få unødige negative konsekvenser skatte- eller avgiftsmessig.

Formålet med Rammeavtalen er å avtale de nærmere vilkår for gjennomføring av prosessen som omtalt foran, som sikrer både en økonomisk og samfunnsnyttig utvikling av de aktuelle eiendommer til nye formål, og en forsvarlig utvikling av THs havnevirksomhet.

Formålet er videre å danne nødvendig grunnlag for at representantskapet i TH kan fatte vedtak om utdeling av midler som forutsatt for gjennomføring av prosessen som omtalt foran, og å gi nødvendige fullmakter til TH til å gjennomføre tiltak på vegne av Partene.

2 Vedtak om utdeling av midler i form av eiendommer

Utdeling av midler til eierne fra TH må vedtas av representantskapet i TH etter styrets innstilling, og innenfor havne- og farvannslovens rammer. Under forutsetning av styrets positive innstilling om utdeling, og av at samtlige vilkår i Rammeavtalen her er oppfylt, samtykker Partene til å stemme for en utdeling fra TH til Partene i form av eiendomsrett til eiendommene innenfor områdene Nyhavna og Vestre Kanalhavn som nærmere angitt i det følgende. Eiendomsretten til deler av området Trondheim Maritime Senter (TMS) holdes utenfor utdelingen. Havnestyret løsningsforslag av 31.8.2020 legges til grunn for avgrensningen av hvilken del av TMS som utdeles.

Utdelingen vil på denne bakgrunn omfatte hele eller deler av følgende eiendommer [Fylles ut]:

Gbnr xxx («Eiendommene»)

Deler av gbnr xxx (del av TMS)

Eiendomsretten til Eiendommene overdras med eksisterende bebyggelse og faste anlegg eid av TH, og med slike feste- og leiekontrakter som er inngått på tidspunktet for overdragelse.

Havnevirkksomheten på Eiendommene skal ikke overdras til «Eiendom AS», men utøves som før i TH. Det er et vilkår for utdelingen av midler fra TH i form av Eiendommene at TH skal opprettholde virksomheten på, og beholde inntektene fra, Eiendommene fram til Eiendommene avhendes eller tas i bruk for utvikling til endret formål. Bruksretten til og inntektene fra igangværende virksomhet på Eiendommene deles følgelig ikke ut. Verdiene som deles ut fra TH vil følgelig være Eiendommenes verdi som utviklingseiendommer, ikke verdien av inntektene fra igangværende virksomhet fra Eiendommene som beholdes av TH.

De ovennevnte forhold skal være regulert av egen avtale mellom Trondheim Havn IKS og «Eiendom AS» som sikrer at forutsetningen i avsnittet over oppfylles. Inngåelse av slik avtale er en forutsetning for Partenes samtykke til inngåelse av Rammeavtalen, og for utdeling av midler som omhandlet i Avtalen her.

3 Gjennomføring av overdragelsen og etablering av nytt eiendomsselskap

Partene vil opprette et nytt interkommunalt selskap og overføre eiendomsretten til Eiendommene til dette selskapet. Det nystiftede interkommunale selskapet skal eies av Partene i samme forhold som i TH, jf Selskapsavtalen.

Det nye interkommunale selskapet vil etter å ha overtatt Eiendommene omdannes til et aksjeselskap («Eiendom AS»). «Eiendom AS» skal ha slike vedtekter som fremgår av stiftelsesdokumentet ved selskapets stiftelse, jf også punkt 5 vedlegg [c].

«Eiendom AS» skal eies av Trondheim kommune med 67 % og TH med 33 %. Hver av eierne skal ha rett til 50 % utbytte fra «Eiendom AS». Partene samtykker med dette til å overdra aksjer i «Eiendom AS» til TH slik at eierskapet til «Eiendom AS» blir som angitt. Overdragelsen til TH skjer vederlagsfritt.

«Eiendom AS» skal ha som formål å utvikle Eiendommene forretningsmessig med sikte på framtidig utvikling og salg av Eiendommene. Det må samtidig sikres en forsvarlig forvaltning av den igangværende virksomheten på Eiendommene fram til de selges.

Etableringen av «Eiendom AS» og overdragelsen av Eiendommene til dette selskapet forutsetter at det inngås Aksjeeieravtale mellom Trondheim kommune og TH.

Etableringen av «Eiendom AS» og overdragelse av Eiendommene til dette selskapet forutsetter videre at det inngås avtale mellom TH og «Eiendom AS» om forvaltning av og inntekter fra Eiendommene fram til utvikling og salg.

Prosessen som beskrevet i dette punkt 3 forutsettes gjennomført i samsvar med bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene slik at unødig skatte- og avgiftsmessig belastning unngås.

4 Prinsipper for videre utvikling av «Eiendom AS»

Partene er enige om at «Eiendom AS» skal utvikles med sikte på å gi «Eiendom AS» best mulig avkastning på Eiendommene, og eierne utbytte så snart «Eiendom AS» er i utbytteposisjon, jf aksjelovens bestemmelser.

5 Fullmakter

[Kommentar: Dette punktet må presiseres og utfylles nærmere når det er nærmere avklart hvilke formelle dokumenter og samtykker som må utarbeides som grunnlag for den endelige gjennomføringen]

Partene i Rammeavtalen gir med dette THs styre fullmakt til på Partenes vegne å

- Stifte et nytt interkommunalt eiendomsselskap med samme eiere som i TH og med vedtekter som følger av Vedlegg x til Rammeavtalen (Eiendom IKS)
- Omdanne Eiendom IKS til et aksjeselskap med vedtekter som følger av Vedlegg c til Rammeavtalen («Eiendom AS»)
- Fullmakt til å overdra aksjer til TH
- -----

6 Godkjenning

Rammeavtalen er ikke bindende uten samtlige eierkommuners godkjenning og underskrift.

7 Underskrift

Rammeavtalen er undertegnet i 14 eksemplarer, ett til hver av Partene .

Sted/dato:

For Trondheim kommune

For Frosta kommune

Navn

Navn

For Frøya kommune

Navn

For Levanger kommune

Navn

For Malvik kommune

Navn

For Orkland kommune

Navn

For Namsos kommune

Navn

For Skaun kommune

Navn

For Indre Fosen kommune

For Steinkjer kommune

Navn

Navn

For Verdal kommune

For Stjørdal kommune

Navn

Navn

For Inderøy kommune

Navn