

Samarbeidsavtale

for

«Rogaland industripark Sandnes»

Fase 1 - Arbeidsfellesskap

mellom

Sandnes kommune v/Sandnes tomteselskap KF,

Sviland utvikling AS,

Velde Industri AS

1 Partene

Denne samarbeidsavtalen er inngått mellom:

1. Sandnes kommune v/ Sandnes tomteselskap KF org. nr. 993 36 0198
2. Sviland utvikling AS org. nr. 823 96 1782
3. Velde industri AS org. nr. 937 82 0747

i fellesskap benevnt «**Partene**» og hver for seg en «**Part**», vedrørende samarbeid i «**Prosjektet**», jf. punkt 2.

2 Området

Partene eier og eller har interesser i fast eiendom og arealer i området Sviland/Kylles i Sandnes kommune («**Området**»).

Området som Partene samarbeider om i fase 1 omfatter om lag 2400 daa, og fremgår av varsel om detaljregulering plan 202107, slik det er inntatt som

VEDLEGG 1: Kartskisse for Området

En mulig utvidelse av Området vil gjøre dette til totalt ca. 3000-4000 daa.

Partene har innledet et arbeidsfellesskap for gjennomføringen av fase 1 som formaliseres på de betingelser som fremgår av denne avtale («**Avtalen**»).

Partene ønsker å utvikle et regionalt næringsområde hovedsakelig for arealkrevende virksomheter i kategori 3, jf. Regionalplan for Jæren og søndre Ryfylke 2050 pkt. 5.3 flg, dog også kategori 2, og areal for kraftkrevende industri, («**Prosjektet**»).

3 Prosjektet

Partenes intensjon for arbeidsfellesskapet, fase 1, er å utarbeide detaljregulering og oppnå plangodkjenning for Området, samt inngå avtaler om opsjon for nødvendig grunnervv innenfor Området. Dette for å kunne tilby Området ferdig regulert, til Joint Battery Initiativ som foretrukken lokalisering i deres pågående konkurranse om lokalisering og etablering av batterifabrikk med byggestart i 2023.

Ved å bli kåret som vinner av konkurransen er det partenes intensjon å etablere et utbyggingssselskap som for kjøper, etter inngått kontrakt, forestår opparbeidelse av ekstern og intern kommunalteknisk infrastruktur og byggemoding av kontraktfestet område.

Avgjørelsen om vinner av konkurransen skjer før revidert kommuneplan for Sandnes kommune foreligger. Partene gjennomfører således reguleringsarbeidet med grunnlag i gjeldende kommuneplan.

Parallelt med at man arbeider for å vinne konkurransen til Joint Battery Initiative er det også dialog med andre aktuelle aktører innenfor de samme næringskategoriene. Opparbeidelse av ekstern og intern kommunalteknisk infrastruktur, finansieres og utføres når det foreligger kommersielt grunnlag for dette, eksempelvis kjøpekontrakter med tredjeparter eller Partene – det være seg ved regulært tomtsalg eller salg av aksjer i eiendomsselskap utfisjonert fra fremtidig felles aksjeselskap.

For gjennomføring av godkjent reguleringsplan og klargjøring av byggegrunn for salg, har Partene til hensikt å etablere et felles aksjeselskap, utbyggingsselskap jf. punkt 8, under. Beslutningen om stiftelsen av utbyggingsselskapet antas hensiktsmessig å ta etter at plangodkjenning og forretningsplan foreligger. Selskapsetablering, herunder størrelse på kapitalinnskudd, aksjonæravtale og vedtekter er betinget av godkjenning i partenes respektive styre og for Sandnes tomteselskap KF av Sandnes kommunestyre.

4 Forretningsplan

Partene skal i løpet av fase 1 utvikle en forretningsplan med detaljer for gjennomførelse av Prosjektet, herunder evt. tidspunkt/forutsetning for etablering av felles aksjeselskap, kapitalbehov, finansieringsplan samt analyse av finansiell, fremdrifts-, og beslutningsrisiko skal inngå i den. Vesentlig grunnlag for ferdigstilling av forretningsplanen er prissetting av reguleringsplanens krav og rekkefølgebestemmelser.

Dersom man ikke oppnår å vinne konkurransen om kontrakten med Joint Battery Initiative, skal arbeidsfellesskapet arbeide for finne andre aktører innenfor de samme næringskategoriene.

5 Likebehandling

Partenes rettigheter og plikter er likestilte under samarbeidsavtalen, med mindre annet fremgår av Avtalen eller annen senere skriftlig avtale.

6 Organisering og styring – Arbeidsfellesskapet, fase 1

Arbeidsutvalg, fase 1

Til å forestå det operative koordineringsarbeidet i Prosjektsamarbeidet fase 1, nedsetter Partene et arbeidsutvalg. Utvalget skal i utgangspunktet bestå av 3 representanter, hvorav 1 fra hver Part. Utvalget kan utvides med det antall og de personer Partene enstemmig beslutter.

Utvalget består pt. av:

1. *Torgeir Ravndal for Sandnes kommune v/ Sandnes tomteselskap KF (Utvalgsleder og sekretær)*
2. *Per Åge Hauge for Sviland utvikling AS*
3. *Egil Velde for Velde Industri AS*

Arbeidsutvalgets hovedoppgaver i fase 1 er å koordinere arbeidene og sikre fremdrift i samsvar med fremdriftsplanen for fase 1, **se vedlegg 2**.

Hovedoppgavene består av:

- Utarbeidelse av detaljreguleringsplan 202107 for Området, inkludert faglige utredninger som planmyndigheten stiller krav om og styre ekstern konsulent som forstår reguleringsarbeidet
- Gjennomføre forhandlinger med grunneiere om erverv av areal innenfor Området, der ingen av Partene er grunneier og arealet er nødvendige for å utvikle Området.
- Utarbeide forretningsplan for gjennomføring av Prosjektet jf. Avtalens punkt 4, 1. avsnitt.
- Følge opp og få frem dokumenterte avklaringer og løsninger fra Lyse Elnett, IVAR IKS og andre fagenheter om nødvendig infrastruktur som må tilføres Området jf. kravene Joint Battery Initiativ stiller
- Bistå Sandnes kommune v/Sandnes tomteselskap KF i å fremskaffe svare og dokumentasjon til å besvare henvendelser fra Joint Battery Initiative underveis i konkurransen.
- Forberede fremtidig selskapsetablering med tilhørende selskapsdokumenter jf. punkt 8

Partene stiller en samlet utgiftsramme på inntil kr 4, 4 mill. til gjennomføring av hovedoppgavene. Det er utvalget sitt ansvar å sørge for nødvendig regnskapsføring og styring underveis, samt overholdelse av avgifts- og anskaffelsesreglene.

Arbeidsutvalget har ansvaret for å saksforberede for beslutninger hos Partenes styrende organ.

Styring av Prosjektet, fase 1

Beslutninger, avtaler og lignende som forplikter Partene juridisk og eller økonomisk skal fremmes for Partenes respektive styre og for Sandnes tomteselskap KF for Sandnes kommunestyre og krever godkjenning hos samtlige Parter for å kunne binde Partene.

I fase 1 kreves godkjenning hos samtlige Partene om beslutninger, avtaler og lignende som forplikter Partene.

7 Partenes plikter

7.1 Partenes ytelser / kostnadsdeling

Partene plikter å stille til rådighet de ressurser som er nødvendige under samarbeidet innenfor de rammer som følger av Avtalen. Arbeidsutvalgets medlemmer forventes å ilegge den nødvendig arbeidsinnsats for gjennomføringen av

Prosjektet.

Arbeidsutvalget bestemmer selv sin arbeidsdeling. Arbeidsbyrden forutsettes likt fordelt, og ingen Part har under samarbeidsavtalen krav på vederlag for sin arbeidsytelse.

Nødvendige utlegg for eksterne kostnader som Partene pådrar seg skal deles med 1/3 på hver Part. Utgifter påløpt fra eksterne gjøres opp fortløpende mellom Partene.

Det anslås å påløpe kostnader med ca. kr. 4,4 mill. til forprosjektet under denne Avtalen, og frem til felles selskap er etablert.

Foreløpig budsjett:

Asplan KP arbeid	500 000
Område regulering	2 000 000
Grunneier avtaler	500 000
Forretningsplan	300 000
New Kaupang	100 000
Lyse Elnett	300 000
Utvikle markedskonsept	200 000
<u>Diverse</u>	<u>500 000</u>
Sum kr	4 400 000

Partene ser på samarbeidet som et langsiktig prosjekt, og inntil Partene etablerer felles aksjeselskap vil alle ytelser som erlegges tilhøre Prosjektet. Dersom en Part trekker seg fra Avtalen vil denne ikke ha krav på refusjon for sin andel av ytelse/kostnadserleggelse eller eierskap i det fremtidige felles aksjeselskap.

7.2 Lojalitet

Partene plikter å forholde seg lojalt til samarbeidet, og skal herunder hverken direkte eller indirekte erverve eller på annen måte sikre seg interesser i areal eid av tredjeparter i og rundt Området, hvor dette strider mot prinsipper og forutsetninger i Avtalen.

Det anses ikke stridende mot Prosjektet eller Avtalen at Partene har direkte og/eller indirekte eiendoms – og tomteinteresser andre steder i Rogaland. Men Partene påtar seg å ha nødvendig fokus på Prosjektet og ikke på noen måte misbruke Prosjektsensitiv informasjon til fordel for andre kommersielle interesser Partene har. «**Prosjektsensitiv informasjon**» blir å anse som erfaring, kunnskap og øvrig informasjon som er utviklet spesifikt i Prosjektet. Dette gjelder bl.a., dog er det ikke begrenset til, informasjon om strategi, prising og løsningsvalg.

Aksjelovens § 6-27 om inhabilitet i styret gis anvendelse så langt den rekker på Partenes deltakelse i Utvalget.

8 Etablering av felles aksjeselskap

Der det anses hensiktsmessig skal Partene etablere et felles eid aksjeselskap, utbyggingselskap, for gjennomføring av reguleringsplanen av Området.

Det tas sikte på å foreta selskapsetableringen når detaljreguleringsplanen er godkjent. Selskapets formål er å utvikle Området byggeklart med ekstern og intern infrastruktur for etablering av Joint Battery Initiative sin batterifabrikk. Sammen med forretningsplanen, finansieringsplan, inngått kjøpekontrakt mv. skal det utarbeides en detaljert aksjonæravtale, og vedtekter for selskapet. Aksjonæravtalen skal inneholde blant annet bestemmelser om eierandeler, prinsipper for salg av arealer og eller utfisjonering av selskaper, forkjøpsrett for Partene samt uttreden, nye aksjonærer og oppløsning av selskapet.

Skulle ikke Partene oppnå å vinne konkurransen til Joint Battery Initiative er det allikevel Partenes intensjon å sammen utvikle Området for lokalisering av andre aktører innenfor de samme næringskategoriene.

Et slikt utbyggingselskap vil også ha til formål å kommersialisering av samarbeidsprosjektet, herunder med hovedvekt på å erverve areal i Området, forestå nødvendig omregulering/ny regulering, etablering av infrastruktur mv, samt salg av næringsareal til selskapets eiere, evt. direkte til tredjeparter – det være seg ved regulært tomtsalg eller ved salg av aksjer i utfisjonert eiendomsselskap.

Selskapet skal være satt i stand til å planlegge, bekoste og besørge utbygging av felles infrastruktur og fellesanlegg for Området, og tiltak som er pålagt ved hjemmel i godkjent reguleringsplan, godkjent teknisk plan og utbyggingsavtale med Sandnes kommune. Kjøpekontrakter vil til enhver tid være bestemmende for ansvarsforholdet mellom selskapet og kjøper.

Partene skal som aksjonærer ha forpliktelse til å delta med nødvendig penge- evt. tingsinnskudd for gjennomføringen av ovennevnte.

9 Endringer av Avtalen

Avtalen kan kun endres ved tilslutning fra samtlige Parter.

10 Uttreden i avtaleperioden

Dersom en av Partene i tiden frem til detaljregulering er godkjent og før utbyggingselskap er etablert, trekker seg ut av arbeidsfellesskapet, og herværende Avtale, har denne part ingen rettigheter til opparbeidet dokumentasjon, avtaler eller andre forhold som er utviklet i fellesskap. Denne part skal innen 60 dager gjøre opp sin andel for eksterne utgifter påløpt t.o.m. dato for skriftlig mottatt meddelelse av at Parten trekker seg ut.

Den eller de Parter som ønsker å gå videre med å utvikle Området for byggeklare tomter har i så fall rett til å vederlagsfritt overta all prosjektmateriale og rett til å tre inn i inngåtte opsjonsavtaler.

11 Opphør etter fullført fase 1

Beslutter Partene i fellesskap å avslutte videre samarbeid etter at fase 1, med blant annet godkjent detaljregulering gjennomført, bortfaller også intensjonen om å gå videre med å etablere et felles utbyggingsselskap. Det skal således umiddelbart foretas et regnskapsmessig sluttoppgjør og hvor hver av Partene dekker sin gjenstående tredjedel av pådratte felles utgifter. Slikt oppgjør skal være gjennomført innen 60 dager etter at beslutningen om opphør av samarbeidet ble tatt av Partene.

Utarbeidet reguleringsplanmaterieil tilfaller planmyndigheten i Sandnes kommune som kan bruke dette i revisjon av kommuneplanen.

Opsjonsavtaler som er inngått av Partene med grunneiere i Området skal bringes til opphør, dersom ikke Partene i fellesskap blir enige om annet.

12 Tvister

Tvister om forståelsen av og/eller gjennomføringen av Avtalen skal søkes løst ved minnelighet. I mangel av løsning skal saken forelegges eksternt og uavhengig advokat som Partene utpeker, og som endelig tar stilling til tvisten, med bakgrunn i gjeldende norsk rett. Utgifter til slik advokat dekkes etter advokatens avgjørelse med bakgrunn i tvistelovens bestemmelser om saksomkostninger.

13 Styregodkjennelse

Avtalen er ikke bindende før den er godkjent av Partenes styre eller styreleder, for Sandnes tomteselskap KF av Sandnes kommunestyre. Bekreftelse på slik godkjennelse må forelegges øvrige Parter senest innen 4 uker fra dato for siste underskrift på Avtalen.

Avtalen er utferdiget i 3 – tre – likelydende eksemplarer, hvorav hver Part beholder ett eksemplar hver.

Sandnes, den ____/____ _____

For Sandnes kommune v/
Sandnes tomteselskap KF

For Sviland Utvikling AS

For Velde Industri AS