

Avtale
mellom
Halden kommune og ISS

ISHALL saken

PROTOKOLL/AVTALE

Halden kommune (HK) og ISS har inngått følgende avtale:

1. HK utvider garantien fra 19,8 MNOK til 23,0 MNOK og sørger for langsiktig finansiering av Halden Ishall.
2. ISS sørger for og bekoster ferdigstillelsen av Halden Ishall utvendig og innvendig
3. ISS har ansvaret for at alle offentlige tillatelser og pålegg vedr Halden ishaller er foreliggende og/eller er oppfylt
4. ISS følger opp reklamasjoner og garantiansvaret ovenfor underleverandører og administrerer oppfølgingen av disse.
5. ISS sørger for å stille vederlagsfritt et årsverk vaktmester fra august 2009 og ut kalenderåret 2011. HK må stille et årsverk til som vaktmester iflg ISS (basert på erfaring)
6. ISS yter vederlagsfritt ledelse av vaktmesteren i samme periode 2009-2011, jf pkt 5 (ISS har dette for f.eks. Fornebu Arena)
7. HK betaler omgående sin utestående gjeld på 1,2 MNOK eks mva vedr påkostninger vedr. Gimle skole
8. HK betaler omgående krav fra ISS på 386 TNOK eks mva for vaktmestertjenester fra august 2008 og til dd.
9. ISS konverterer deler av sin utestående fordring til et langsiktig lån på 3,4 MNOK til Halden Ishall Eiendom AS. Renten på lånet er 3 % p.a. og lånet er avdragsfritt i 3 år fra etablering. Lånet forfaller i sin helhet til betaling etter 3 år.
10. ISS avskriver sine fordringer på Halden Ishall Eiendom AS utover 26,4 MNOK som tilsvarer summen av lånefinansieringen/garantien på 23,0 MNOK fra HK, jf pkt 1 ovenfor og ISS's lån på 3,4 MNOK, jf pkt 9 ovenfor.
11. All framtidig refusjon av mva til Halden Ishall Eiendom AS vedr utbyggingsprosjektet tilfaller ISS.
12. Aksjene i Halden Ishall Eiendom AS overdras til HK for NOK 1.



ISS 's situasjon er da:

1. Punktene 1.-11. ovenfor aksepteres noe som for ISS betyr
 - ISS avskriver sine fordringer på Halden Ishall Eiendom AS utover 26,4 MNOK
 - ISS gir et rentebærende 3 års lån til Halden Ishall Eiendom AS på 3,4 MNOK
 - ISS ferdigstiller Halden Ishall, ivaretar driftsledelse av hallen og et årsverk i vaktmestertjeneste til 31.12.2011 og påtar seg oppfølging av garantiansvaret ovenfor leverandørene i garantitiden samt ansvaret for at alle offentlige tillatelser, krav og pålegg vedr Halden Ishall er oppfylt.
 - ISS avskriver kortsiktig lån på 0,5 MNOK til IK Comet og yter ytterligere 1,0 MNOK til IK Comet den 23.6.2009.

Virkninger for COMET som før ovenstående avtale er inngått, mangler 1,5 MNOK for å oppnå lisens, er:

- ISS ettergir 0,5 MNOK
- ISS stiller garanti og/eller yter tilstrekkelig lån den 23.6.2009 til IK Comet slik at klubben har nødvendige og tilstrekkelige finansielle forutsetninger for å beholde sin lisens for å spille i elitedivisjonen.

HK's engasjement i IK Comet/Ishallsaken:

- Gitt garanti på 19,8 MNOK som nå økes til 23,0 MNOK til Halden Ishall Eiendom AS
- HK aksepterer en økt lånefinansiering med 3,4 MNOK av Halden Ishall Eiendom AS som får en samlet lånegjeld på 26,4 MNOK
- 2,0 MNOK i garanti til Comet Halden AS til nedbetaling av gjeld i IK Comet
- Betalt 1,2 MNOK i påkostninger vedr infrastruktur for Gimle skole.
- Betalt vaktmestertjenester på ca 0,386 MNOK

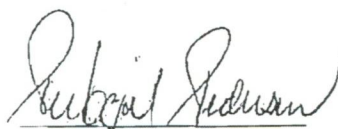
Forøvrig har HK i 2008 gitt disse overføringer til drift av ishallen:

- Dekket utgifter til Halden Ishall AS på 0,28 MNOK
- Driftstilskudd til Halden Ishall AS på 0,6 MNOK

Det tas forbehold om politisk godkjenning av denne avtale.

Halden, 23.6. 2009




Per Egil Pedersen

Halden kommune

ISS

Bjørn Nilsen

Trond Svenskerud

Styret i Halden Ishall Eiendom AS

Tor-Ivar Engebretsen

Arne Suther

IK Comet

e.f. Egil Lund Pettersen

Halden Curling Club

e.f. Arne Suther



Halden kommune

Arkivkode: 256
Arkivsaksnr: 2009/796-34
Journal dato: 24.06.2009
Saksbehandler: Sven Stranger

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	2009/69	01.07.2009

Utsendte vedlegg	
	Protokoll/Avtaleutkastet pr. 23.06.09 ISS sitt regnskapsoppsett pr. 12.06.09 Takstmann Riddervolds rapport 14.05.09 for Handelsbanken Comets oversendelse av brev 02.04.09 fra ISS

Ikke utsendte vedlegg	

Ishall-saken - forslag til avtale mellom partene.

Sammendrag av saken:

Forslag til avtale mellom partene er vedlagt og anmodes godkjent.

Rådmannens innstilling:

1. Formannskapet slutter seg til vedlagte punktvisse avtaleutkast datert 23.06.09, og viser til kommunestyrets intensjoner i gitt fullmakt angående saken i møte 18.12.2008.
2. De økonomiske konsekvensene av saken innarbeides i neste års budsjett.
3. Rådmannen gjennomfører avtalen så snart som mulig innenfor de i avtalen opptrukne rammer.

Saksutredning:

Bakgrunn.

Comet-systemet v/selskapet Halden ishall eiendom AS søker ved brev 20.03.2007 Halden kommune om en avtale om og kommunal garanti for utbygging av fasilitetene i Halden ishall. Begrunnelse er Ishockeyklubben Comet Halden etter sesongen 2006/2007 i den øverste serien (Get-ligaen) var blitt varslet av Norges Ishockeyforbund om at dette var den siste sesongen man kunne påregne dispensasjon fra den hallstørrelse forbundet krevde for spill i den øverste ligaen. Det søkes konkret om en kommunal garanti på NOK kr. 19,8 mill. Det henvises i søknaden til at dette også er utbyggingens kostnadsramme sitat: "Beregninger med tilpasninger av veg med mer, viser en kostnadsramme på 19,8 MNOK (se eget brev fra Offenberget og Grønberg med beregninger)."

Kommunestyret vedtar i tråd med dette i møte 26.04.2007 å garantere for et byggelån med senere konvertering til langsiktig lån ved simpel garanti sitat: "...inntil kr. 19,8 millioner NOK eks. mva.

jamfør avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall eiendom AS (ØKON 10.04.07, sak 66/07)."

Avtale mellom partene om forholdet underskrives 08.06.07. Fylkesmannen i Østfold godkjenner kommunestyrets garantivedtak i brev 21.06.07. Den 15.08.07 underskriver kommunen avtale om simpel kausjon på inntil 19,8 mill. med långiver Handelsbanken.

Kommunestyret vedtar så videre 18.12.2008 at "kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å øke garantien fra 19,8 mill. inntil 23 mill. kr. eks. moms når det gjelder utbyggingen av Ishallen. Det forutsettes i den sammenheng at administrasjonen søker Fylkesmannen om godkjenning av dette." Formannskapet har ikke brukt denne fullmakten slik at dette fullmaktsvedtaket fra kommunestyret om økning av garanti ikke er iverksatt av formannskapet. Gjeldende gitte garanti for øyeblikket fra Halden kommune er således kun på de nevnte 19,8 mill. kroner.

Ved årsskiftet 2008/2009 begynner det å bli kjent at både selskapet Halden ishalloweiendom AS og ishockeyklubben Comet er i økonomiske vanskeligheter. Klubben søker kommunen i brev 05.02.09 om kr. 4,0 mill i driftsgaranti. I brev 25.02.09 fra Halden kommune til klubben anføres at kommunen for å kunne ta stilling til søknaden må få innsyn i godkjente og reviderte regnskaper for hele Comet-systemet dvs. både for klubben, og status mht. eiendomsselskapet og deres utbygging av Ishallen. Kopi av kommunens brev sendes således også styret i Halden Ishalloweiendom AS. I møtet mellom kommunen og dette styret noe senere opplyses det fra styret at byggekostnadene vil bli på ca. 23. mill. kroner dvs. det samme tallet som kommunestyret gav fullmakt på i møte 18.12.2008. Kommunen etterlyser også byggregnskaper og ferdigstillelsesdokumentasjon i dette møtet. I rapport fra selskapets revisor – BDO Noraudit – datert 20.02.09 – beregnes byggekostnaden til NOK 24.263.928 eks. mva. Kommunen presser ytterligere på mht. dokumentasjon og 2. april 2009 får kommunen oversendt kopi av brev til Comet av samme dato fra ISS der det opplyses at de samlede byggekostnader nå er beregnet til å utgjøre 27.129.031 eks. mva. og 33.911.288 inkl. mva. – altså totalt nærmere NOK 34. mill.

Merverdiavgiften er utlegg man får refundert (og har fått refundert) slik at de konkrete økonomiske størrelsene er tallene eks. mva. (da forutsatt at man får fortsatt mva. refundert).

Byggekostnadstallene og andre tall.

Opprinnelig långiver Handelsbanken har anvist for utbetaling fakturaer gjennom sin løpende kontroll samt belastet byggelånet for avtalte renter (opptrukket på byggelån) pr. 14.05.09 samlet kr. 19.051.000. Handelsbankens byggekonsrollør i takstrapport til banken 14.05.09 viser at hele byggeprosjektet har fakturaer hittil for samlet kr. 27.624.031 eks. mva. Kostnad for full ferdigstillelse vurderes her til ca. 29.264.031 eks. mva. dvs. sum kr. 1,64 mill. ekstra.. Total byggekostnad inkl. mva. blir da samlet NOK 36.580.031. Utbyggingen slik den står i dag er således ikke ferdigstilt. Denne byggekonsrolløren sier også sitat:

"Ut fra en takstfaglig gjennomgang med prisnivået på byggekostnader i 2007 og 2008 er en byggekostnad på ca. kr. 29 mill. akseptabel ut i fra hva som er reelt bygget i prosjektet, og med tanke på samlet dugnadsinnsats og til dels gunstige materialleveranser."

Ved brev 15.08.2008 fra Halden ishalloweiendom AS til "selskapets leverandører" opplyses at man har inngått avtale med ISS om slutføringen av utbyggingen av Halden ishallowei, og at alle regninger heretter skal sendes dit. Basert på dette er således selskapet ISS blitt debitor i forhold til underleverandørenes fakturaer, og etter oppgjør med disse ishalloweienselskapets kreditor for alle de utbyggings-kostnader som overstiger de fakturaer som ble anvist mot byggelånet i Handelsbanken dvs. kr. 27.624.031 – (19.051.000 – påløpne byggelånsrenter ca. 1.300.000) = 9.873.031.

ISS har således påtatt seg det tunge ansvaret å gjøre opp med alle lokale leverandører, og står nå alene igjen som kreditor for alt utestående i forhold til debitor Halden ishall eiendom AS. Utestående i forhold til dette selskapet hevder de å ha samlet inkl. mva. pr. 12.06.09 kr. 12.824.221 – urefundert mva. 1.525.000 = 11,3 mill og i forhold til Halden kommune dessuten for vaktmestertjenester etc. som omtvistede krav samlet kr. 2.496.696 dvs. i alt kr. 15.320.917 inkl. mva. (12.256.733 eks. mva. herav 10.259.376 som fakturaer betalt knyttet direkte til utbyggingen).

ISS sitt utleggstill er således på som en ser med kun et lite avvik samsvarende med byggekontrollørens beregninger.

Handelsbanken har sagt opp sitt lån til forfall, og skriftlig varslet kommunen om innkalling av kausjonen på kr. 19,8 mill. Klubben Comet selv har nylig fått en driftsgaranti på kr. 2,0 mill fra kommunen for å få fornyet lisens for å spille i eliteserien.

ISS har henvendt seg til kommunen – som den eneste ”søkegode” part for evt. å prøve og finne et alternativ til full konkurs både i eiendomsselskapet og klubben Comet med de konsekvenser det ville få. De satte frister for konkursoppbud utløp sist forløpne helg.

Mellom partene har foreligget en rekke tvistespørsmål – herunder gjennomføringen av den inngåtte avtalen, tolkingen av ordlyden i garantivedtakene i forhold om mva. er inkludert eller ikke. Kommunen hevder at ansvaret for overskridelsen kun ligger hos ISS og Halden Ishall eiendom AS sitt styre, mens disse hevder det motsatte osv.

De tre partene har møttes en rekke ganger uten resultat. I de sist forløpne dager har det vært intens forhandlingskontakt mellom kommunen ved rådmann og ISS. Begge parter har hatt som intensjon og unngå en kostbar konkurs og ditto lange rettstvister. Dette ville uansett bare tappet lokalsamfunnet for ytterligere midler i denne saken. Sett fra kommunens ståsted gjelder det oppståtte problem det ukontrollerte overforbruk mht. utbyggingen av Ishallen i forhold til det som var forutsatt i den opprinnelige søknaden til kommunestyret om 19,8 mill. i garanti.

Bakgrunnen for kommunens kontakt med ledelsen i ISS Norge har vært aksepten derfra om at denne bedriften må påta seg et betydelig økonomisk tap (også i form av ytelser) for å få løst denne for alle parter ubehagelige saken gjennom en minnelig ordning med kommunen.

Kommunens beveggrunner for å inngå en avtale er å redde klubben Comet, herunder allmennidretten der, og dessuten å unngå ytterligere kostnader og tap gjennom konkurser, samt å finne levedyktige driftsforutsetninger mht. både Comet og Ishallen for de kommende år. Til slutt peker vi også på at kommunen som eier av hele anlegget, samt koblingen til driften av Gimle skole nødvendigvis må innebære at kommunen har et ansvar for å finne en løsning.

Kommunaløkonomisk er det egentlig ikke plass for å dekke inn denne store overskridelsen på byggekostnadene i kommunens allerede meget anstrengte budsjettsituasjon. Rådmannens kommentar her er at denne saken viser hva manglende styring og oversikt i et større byggeprosjekt kan medføre av problemer og forpliktelser for kommunen selv om den bare i utgangspunktet har stilt en lånegaranti. Erfaringen fra denne saken må således tas med videre. Det er etter rådmannens oppfatning derfor viktig at Halden Ishall Eiendom A/S nå får et profesjonelt styre som sørger for en sunn drift på den basis som er lagt i avtalen.

Når det gjelder avtalens nærmere innhold vises det for øvrig til det vedlagte avtaleutkastets tekst.

ISS, styret i Halden ishall eiendom AS og daglig leder i Comet etter fullmakt har godkjent den vedlagte avtaleteksten. Fra kommunens side er avtaleteksten forhandlet frem med forbehold om formannskapetets etterfølgende godkjenning.

Avtaleforslaget vedlegges, og det bes om formannskapetets tilslutning til denne. Avtaleutkastet er en omforent pakkeløsning som bare kan vedtas som et hele, og ikke i oppdelte punkter.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Per Egil Pedersen

Sven Stranger