

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Hå kommune har reforhandla avtalen med felleskjøpet Rogaland Agder SA (FKRA). Ny avtale går over 10 år med moglegheit for to forlengingar på 10 år kvar gong.

Bakgrunn for saka:

Hå kommune og Felleskjøpet Rogaland Agder (FKRA) har tidlegare hatt tre separate avtalar om leige av industri- og næringsareal på Nygård industriområde. I tillegg har FKRA hatt eigen avtale med Sirevåg Havn KF om leige av kai.

De eksisterande avtalane har hatt ulik varigheit og ulike vilkår for regulering av leigepreis. Særleg har avtalane hatt ulike ordningar for indeksregulering, noko som har gjort avtaleverket lite einsarta og meir krevjande å forvalte. På bakgrunn av dette har partane gjennomført forhandlingar med sikte på å forenkle og harmonisere avtalegrunnlaget.

Forhandlingane har resultert i framlegg til nye avtalar der dei tre tidlegare avtalane om leige av næringsareal blir samla i éin felles avtale. I tillegg er det utarbeidd ein eiga avtale som regulerer leige av kai. Dei nye avtalane har felles og tydelege vilkår, mellom anna ved at leigevederlaget er indeksregulert. Formålet er å etablere eit meir oversiktleg, føreseieleg og framtidsretta avtaleverk for begge parter.

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
059/26	Formannskapet	25.08.2026
057/26	Kommunestyret	03.09.2026

Saksbehandlar: Sven Harbo

Sak - journalpost: 26/4452 - 1

Avtale om leie av næringsareal og kai areal Felleskjøpet Rogaland Agder (FKRA) 90/97

Kommunedirektøren si innstilling

Avtalen mellom Hå kommune og Felleskjøpet Rogaland Agder godkjennes.

Vedtak som innstilling frå Formannskapet, 25.08.2026 - 059/26

Avtalen mellom Hå kommune og Felleskjøpet Rogaland Agder godkjennes.

Saksframlegg

FKRA har leigd areal og kai på Nylund i Sirevåg sidan august 2005. Sidan oppstarten har det leigde arealet blitt utvida ved to høve, gjennom separate avtalar med ulike leigevilkår og prisar. Det har også vore ulik praksis når det gjeld regulering av leigevederlaget i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).

Det er no forhandla fram ei ny samla leigeavtale mellom Hå kommune som utleigar og Felleskjøpet Rogaland Agder SA (FKRA) som leigetakar. Avtalen omfattar eit samla næringsareal på om lag 20 307 m² på Nygård industriområde i Sirevåg. Avtalen erstattar tidlegare leigeavtalar frå 2005 og 2008 og samlar heile leigeforholdet i éi avtale.

Leigeobjektet består av ubebygd grunn, medan bygningane på eigedomen er eigd av FKRA. Avtalen har difor karakter av tomtefeste.

Hovudpunkt i avtalen

- Leigeperioden er 10 år, frå 1. januar 2026 til 31. desember 2035.
- Avtalen blir automatisk fornya for ny 10-årsperiode dersom FKRA ikkje seier opp avtalen seinast 12 månader før utløp. Dette kan skje to gonger - altså til saman er 30 års leige mogleg.
- Avtalen kan ikkje seiast opp i den avtalte leigeperioden.
- Leiga er fastsett til kr 140 per m² per år, noko som utgjer ein rabatt på 10 prosent samanlikna med ordinær pris på kr 155 per m².
- Leiga skal betalast årleg med forfall 30. juni.
- Leigevederlaget skal regulerast årleg i samsvar med konsumprisindeksen (KPI) frå Statistisk sentralbyrå, med første regulering frå januar 2027.
- FKRA skal i hovudsak nytte arealet til lagring og handtering av kunstgjødsel, men kan også nytte området til annan verksemd innanfor konsernet sitt ordinære forretningsområde.
- Hå kommune forpliktar seg til ikkje å leggje til rette for aktivitetar som hindrar eller vesentleg vanskeleggjer FKRA si drift i området.
- Avtalen er knytt til eigen avtale om leige av kai mellom FKRA og Sirevåg Havn KF. Dersom kaiavtalen fell bort, fell også denne leigeavtalen bort utan krav mellom partane.
- Framleige krev samtykke frå utleigar, men samtykke kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Overføring av leigeforhold innan konsernet blir ikkje rekna som framleige.
- Ved vesentleg mislighald kan avtalen hevast av den andre parten.
- Avtalen føreset godkjenning av kommunestyret i Hå kommune.

Økonomi:

Årleg leige er 2,84 mill. kr før KPI justering. I leigeperioden på 10 år blir dette 28,43 mill. kr. Skulle avtalen bli fornya blir inntektene for to periodar 56,86 mill. kr og ved en tredje periode totalt 85,29 mill. kr (før KPI justering).

Dagens avtale er på 2,54 mill. kr per år.

For leige av kai er inntektene er leige avtalt til 0,6 mill. kr i 2027 som aukar til 0,75 mill. kr i 2029. KPI regulering er avtalt frå 2030. Det gjer til saman 7,2 mill. kr den første 10-års perioden, utan KPI regulering. Maksimal verdi av denne avtalen er 22,2

mill. kr (utan KPI regulering). Dagens leigeavtale er 0,5 mill. kr per år som ikkje har vore regulert sidan 2006.

Vurdering

Den nye avtalen samlar dei tidlegare leigeforholda i ei felles og oversiktleg avtale. Dette gir meir einsarta og føreseielege vilkår for både kommunen og FKRA. Avtalen etablerer ein langsiktig leigeperiode på 10 år med automatiske forlengingar og innfører årleg KPI-regulering av leigevederlaget. Dette sikrar at leigeinntektene til kommunen blir løpande justert i tråd med den generelle prisutviklinga, samstundes som FKRA får føreseielege rammevilkår for verksemda si i Sirevåg.

Vedlegg:

Avtale om leie av kaiareal (Sirevåg Havn KF+FKRA) signert 30.06.2026

Avtale om leie av næringsareal, Nygård industriområde (HK + FKRA)

Skriv ang. tidligere avtaler

Vedlegg 1 til Avtale om leie av kaiareal (Sirevåg Havn_FKRA) V2

Vedlegg 1 til Avtale om leie av næringsareal (HK + FKRA)