



Sak nr:
2017/34

Dato:
11.01.2017

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler og anleggsbidragsmodellen i Inderøy kommune

1. Informasjon om ordningen

Informasjon om Inderøy kommune sin bruk av utbyggingsavtaler og anleggsbidragsmodellen ligger ute på kommunens hjemmeside.

2. Plikt til å vurdere bruk av utbyggingsavtaler og anleggsbidragsmodellen

I nye utbyggingsprosjekter skal Inderøy kommune vurdere om utbyggingsavtaler skal inngås. En slik avtale vil blant annet regulere forhold som ikke er avklart spesifikt i reguleringsplanen.

Inderøy kommune skal vurdere om det er hensiktsmessig å tilby bruk av anleggsbidragsmodellen. Modellen kan benyttes ved nye utbyggingsprosjekter av kommunal infrastruktur, og ved tilpasninger i slike anlegg. Ved endringer i rettstilstanden på området vil kommunens administrasjon innpasse sin praksis i tråd med regelverket, og vurdere om retningslinjene må revideres og fremmes for ny politisk behandling.

3. Økonomiske tilskudd til utbygging vedtas politisk

Utbyggingsavtaler som innebærer at Inderøy kommune yter økonomisk tilskudd til utbyggingen, legges fram for politisk behandling i tråd med delegasjonsreglementet.

4. Innledende møte med utbygger

Dersom Inderøy kommune vurderer utbyggingsavtale som relevant, kaller Inderøy kommune utbygger inn til møte. Inderøy kommune informerer utbygger om bruk av utbyggingsavtaler.

Der det anses aktuelt, orienteres utbygger om anleggsbidragsmodellen.

5. Beslutning om bruk av anleggsbidragsmodellen

Utbygger vurderer om det er ønskelig å ta i bruk anleggsbidragsmodellen. Kommunen vurderer om vilkårene for å ta modellen i bruk er oppfylt, og om kommunen anser det hensiktsmessig å tilby bruk av modellen.

6. Vilkår for å ta i bruk anleggsbidragsmodellen

Inderøy kommune kan vurdere å ta anleggsbidragsmodellen i bruk på de deler av utbyggingen der samtlige av følgende vilkår er oppfylt:

- a. Modellen avgrenses til de deler av utbyggingen som vil bli kommunal infrastruktur. Modellen kan også benyttes ved tilpasninger i slike anlegg.
 - b. Kommunen har kompensasjons- eller fradragsrettigheter for merverdiavgift
 - c. Anlegget og eventuelt eiendom overføres vederlagsfritt til Inderøy kommune med alle nødvendige rettigheter tinglyst.
 - d. Inderøy kommune skal stå ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegget
 - e. Utbygger stiller sikkerhet som Inderøy kommune vurderer som tilfredsstillende
 - f. Anskaffelser skjer i tråd med regelverk om offentlige anskaffelser
7. Inngåelse av utbyggingsavtale mellom Inderøy kommune og utbygger
- a. Inderøy kommune utarbeider forslag til utbyggingsavtale, herunder eventuelt bruk av anleggsbidragsmodellen
 - b. Utbyggingsavtale er gyldig når den er underskrevet av begge parter
8. Administrasjonsgebyr
- Inderøy kommune skal fastsette et administrasjonsgebyr som dekker kommunens kostnader ved ordningen. Dette fastsettes i hvert enkelt tilfelle, men vil normalt ligge mellom 1-5 %.
9. Gjennomføring av konkurranse
- a. Konkurranse skal gjennomføres der det er påkrevet etter regelverk om offentlige anskaffelser
 - b. Utbygger utarbeider konkurransegrunnlag
 - c. Inderøy kommune utlyser og gjennomfører konkurransen, herunder avgjør hvilket tilbud som vinner konkurransen. Utbygger vil bidra som rådgiver i denne prosessen.
 - d. Før kontraktsinngåelse kvalitetssikres forslag til kontrakt med utbygger.
 - e. Inderøy kommune inngår kontrakter som kontraktspart med leverandører for de deler av utbyggingen som omfattes av utbyggingsavtalen med utbygger og anleggsbidragsmodellen
 - f. Fakturaer fra leverandører må ha 45 dagers betalingsfrist.
10. Partenes roller overfor leverandører og behandling av leverandørfaktura
- a. Kommunen trer inn som byggherre
 - b. Kommunen er kontraktspart overfor leverandører av varer og tjenester
 - c. Leverandører adresserer faktura til kommunen, men sender den til utbygger
 - d. Utbygger kontrollerer faktura, attesterer og videresender til Inderøy kommune for betaling
 - e. Kommunen betaler faktura fra leverandører og krever fradrag for merverdiavgift i sitt avgiftsregnskap
 - f. Dersom Inderøy kommune, uavhengig av årsak, ikke får betalt faktura som skulle vært betalt, må utbygger følge opp og forskuttere betaling overfor leverandør
 - g. Kommunen fører prosjektkostnadene på eget prosjektnummer i kommuneregnskapet

- h. Utbygger kontrollerer at alle ytelser er mottatt, og følger opp både tvistesaker, feilfaktureringer og andre forhold rundt faktureringen overfor leverandører
- i. Dersom Inderøy kommune får behov for ekstern bistand for å ivareta sine forpliktelser etter prosjektet og avtalen, belastes dette utbygger

11. Fortløpende avregning av oppgjør mellom partene

- a. Kommunen viderefakturerer utbygger for netto kostnader i prosjektet, altså fakturabeløp unntatt refundert merverdiavgift.
- b. Kommunen viderefakturerer utbygger fortløpende med 15 dagers betalingsfrist.
- c. Merverdiavgift som kommunen grunnet forsinkelse eller andre årsaker ikke får innvilget momskompensasjon på, etterfaktureres utbygger.
- d. Kommunen avregner eventuelt økonomisk tilskudd til prosjektet mot viderefakturering.

12. Partenes ansvar for oppfølging i byggeperiode og garantiperiode

- a. All prosjektering, planlegging, grunnverv, byggeledelse, nødvendige søknader, gjennomføring av entrepriser, oppfølging og lignende i byggeperiode og garantiperiode foretas av utbygger.
- b. Utbygger rapporterer til Inderøy kommune jevnlig i prosjektperioden. Rapporteringsfrekvens avtales ut fra hva partene sammen anser hensiktsmessig. Inderøy kommune kan kreve hyppigere rapportering når kommunen anser det nødvendig
- c. Utbygger skriver referat fra alle møter mellom Inderøy kommune og utbygger. Referatet godkjennes av begge parter ved møtets slutt.

13. Avslutning av utbyggingsprosjektet

- a. Utbygger varsler kommunen når utbyggingsprosjektet skal avsluttes
- b. Kommunen overtar anlegget etter utbyggingsprosjektet ved ferdigbefaring
- c. Utbygger skriver rapport og protokoll ved ferdigbefaring

14. Ansvars- og risikofordeling

- a. Ansvars- og risikofordelingen skal innrettes slik at kommunen ikke påføres økonomiske tap som følge av sin inntreden som byggherre og kontraktspart
- b. Utbygger har risiko for forsinkelser og andre forhold som medfører økte kostnader i prosjektet
- c. Utbygger har risiko for forsinkelser og andre forhold som medfører bortfall av kompensasjons- og fradragsrett for merverdiavgift
- d. Utbygger har risiko for forsinkelsesrenter på utestående krav