

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 12/3922	
	Arkiv sakID.: 12/995	Saksbehandler: Frank Bernhardsen
Sluttbehandlede vedtaksinnstans:		
Sak nr.: 117/12	FORMANNSKAP	Dato: 06.06.2012

INTENSJONSAVTALE FOR ORGANISERING OG UTBYGGING AV OMSORGSBOLIGER

- Vedlegg:
1. Utkast til intensjonsavtale mellom ISBBL og Fauske kommune
 2. Juridisk vurdering fra adv. Tore Benson datert 31.5.2012

Fauske kommune og Indre Salten boligbyggelag – ISBBL – hadde for noen år tilbake en samarbeidsavtale som resulterte i at det ble bygget i alt xx omsorgsboliger. Et vesentlig grunnlag for den avtalen var at finansieringsordningene gjennom statlige tilskudd og Husbanken la godt til rette for å realisere bygging av omsorgsboliger på en slik måte. Disse omsorgsboligene er organisert som borettslag og står selv for drift/vedlikehold av boligene. Kommunens ansvar er å sørge for nødvendig hjelp/bistand til beboerne. Kommunen har full disposisjonsrett over boligene.

Samarbeidet må uten tvil sies å ha vært svært vellykket i forhold til å realisere et behov for omsorgsboliger.

Endringer i finansieringsordningene resulterte i at den daværende samarbeidsmodellen ikke lenger var formålstjenlig.

I kommunestyrets budsjettvedtak for 2012 heter det bl.a.:

3. Satsing på våre eldre

Samhandlingsreformen er en betydelig utfordring for alle kommuner i landet. Den skal sikre pasientene en forutsigbar pleie og sørge for en helhetlig arbeidsfordeling mellom stat og kommune. Vi ber Rådmannen ha betydelig fokus på de midler som er bevilget på statsbudsjettet og de midler som er satt av i dette budsjettet.

Det settes av kroner 300.000 til å prosjektere omsorgsboliger med heldøgns omsorg i Fauske sentrum, samt på Strømsnes. Prosjektet på Strømsnes kan føres opp i tråd med

initiativ fra eierne av sentrumsgården i Strømsnes, eller ved oppføring av nybygg på Strømsnes. Dette må avklares raskt. Hvis ombygging er billigere, og ellers kan gi et like bra tilbud, velger man denne løsningen.

Et samarbeid mellom Fauske kommune og eksterne aktører bør vurderes som et virkemiddel for å nå målene om flere omsorgsboliger.

Prosjektet med demensboliger i Eiaveien skal gjennomføres. Dette prosjektet kommer som egen sak i 2012.

Vi øker satsingen på avlastningsplasser med kroner 300.000. Det vil avhjelpe belastningen for de mange pårørende som hver dag gjør en svært viktig jobb for samfunnet ved å gi omsorg til sine nærmeste.

I vedtaket pekes det bl.a. på muligheter for samarbeid med eksterne aktører. Rådmannen må her vise til at regelverket rundt offentlige anskaffelser setter krav til hvordan et slikt samarbeid kan etableres. Dersom et slikt samarbeid kan defineres som kjøp av tjenester/anskaffelse må det konkurransenutsettes. Dette vil opplagt være til hinder for å gå i direkte dialog f.eks slik det nevnes i vedtaket i forhold en konkret gårdeier i Valnesfjord.

Med bakgrunn i dette og at det er kommet justeringer i finansieringsordningene for bl.a. omsorgsboliger, har rådmannen tatt initiativ til å få vurdert mulighetene for å revitalisere tidligere intensjonsavtale mellom kommunen og ISBBL.

For at et slikt samarbeide skal kunne etableres må en avtale utformes og reellt innebære at det ikke kan defineres som at kommunen kjøper en tjeneste hos ISBBL. Dersom samarbeidet har preg av å være en anskaffelse må det i hht regelverket om offentlige anskaffelser konkurransenutsettes.

Intensjonsavtaler som dette er sjeldne og rådmannen er ikke kjent med erfaringer fra tilsvarende saker i forhold til regelverket om offentlige anskaffelser.

Slik forslaget nå foreligger, er det rådmannens oppfatning at vi ikke kommer i konflikt med dette regelverket. Rådmannen begrunner dette med at det ikke er tale om en anskaffelse og at regelverket dermed ikke kommer til anvendelse.

Det er en grunnleggende forutsetning for intensjonsavtalen at ISBBL skal gjennomføre sine anskaffelser i fm bygging av omsorgsboliger i hht regelverket om offentlige anskaffelser

INNSTILLING :

Kommunestyret godkjenner forslag til intensjonsavtale mellom Indre Salten Boligbyggelag og Fauske kommune vedr. organisering og utbygging av omsorgsboliger.

Even Ediassen
Rådmann

INTENSJONSAVTALE FOR ORGANISERING OG UTBYGGING AV OMSORGSBOLIGER MED TILSKUDD

1. Ingress.

Fauske kommune ønsker å videreføre det samarbeidet kommunen har hatt med Indre Salten Boligbyggelag om bygging og utvikling av omsorgsboliger og tilrettelagte boenheter.

2. Tomtevalg.

Fauske kommune framskaffer gratis og ferdig regulerte tomter.

3. Stifting av borettslag.

Når en tomt er klar for utbygging og kan overdras til borettslaget, stiftes laget i medhold av lov om borettslag. Boligbyggelaget tegner andeler og vil være generalforsamling for borettslaget i byggeperioden. Det velges et byggestyre med to representanter fra kommunen og to representanter fra Indre Salten Boligbyggelag.

For å ivareta kommunens interesser og Husbankens krav for å få tilskudd/lån, inntas i stiftelsesprotokollen og vedtektene følgende bestemmelser:

- Kommunen har rett til å oppnevne et styremedlem når boligene går over i ordinær drift.
- Boligene tilkommer bare eldre, personer med langvarige somatiske sykdommer, personer med utviklingshemming og andre med nedsatt funksjonsevne. Personer med psykiske og sosiale problemer.
- Innskuddet blir underlagt prisregulering.
- Vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Fauske kommune og Indre Salten Boligbyggelag.
- Fauske kommune gis rett til å eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

I forbindelse med bygging av omsorgsboliger plikter Fauske kommune å fatte vedtak som tilfredsstillter Husbankens krav for å få lån/tilskudd.

4. Prosjektering.

Boligbyggelaget utfører prosjekteringen og innhenter den hjelp som behøves for dette. Prosjektering skal skje i nært samarbeid med byggestyret.

Alle kostnader til prosjektering skal belastes hvert enkelt prosjekt og regnes inn som en del av de totale byggekostnadene. Eventuell forskuttering av prosjektkostnader avtales nærmere mellom partene.

5. Bygge- og finansieringsplan.

Det settes opp en bygge- og finansieringsplan i henhold til lov om borettslag.

Planen skal inneholde:

- tegninger og beskrivelser
- kostnadsplan og finansiering
- driftsbudsjett

Det skal i planen spesifiseres kostnader samt størrelsen på lån og antatt innskudd pr bolig. Denne planen skal godkjennes av prosjektgruppen/byggestyret.

6. Kontrakt mellom borettslaget og boligbyggelaget.

Det inngås kontrakter mellom borettslaget og boligbyggelaget hvor det gis fullmakt til boligbyggelaget om å gjennomføring av bygge- og finansieringsplanen på vegne av borettslaget samt den senere forvaltning.

7. Tildelingsansvar.

Det er kommunen som skal peke ut de som skal få tildelt bolig i borettslaget, men boligbyggelaget forestår hjemmelsoverføringen.

Det forutsettes at kommunen kan tildele boliger for byggestart, alternativt eier kommunen andelene i borettslaget inntil tildelingen er foretatt av kommunen.

8. Byggeregnskap.

Når byggingen er gjennomført, skal det legges frem et byggeregnskap som skal godkjennes av prosjektgruppen og av byggestyret samt generalforsamlingen i borettslaget.

9. Borettslaget går over i ordinær drift.

Det skal velges et styre av andelseierne (ikke nødvendigvis blant andelseierne) bestående av minst tre personer. Boligbyggelaget vil i alle tilfelle ivareta alle praktiske gjøremål gjennom forretningsførerkontrakten.

OPPSUMMERING:

Boligbyggelaget utfører følgende:

- prosjektering
- innhente pris og valg av entreprenør
- kontraktsrettslige forhold
- gjennomføring av bygge- og finansieringsplan
- forvaltning av borettslagene
- informasjon internt og eksternt

Kommunen tar ansvar for følgende:

- fremskaffe tomter
- utpeke medlemmer til prosjektgruppe og byggestyre
- ansvar for tildeling av boliger – husleieansvar ved første gangs tildeling
- fatte vedtak som tilfredsstiller husbankens krav for tildeling av tilskudd og lån

Fauske den / 2012

For Indre Salten Boligbyggelag

Fauske kommune
Ordfører

Medlemmer av Den Norske Advokatforening
Sertifisert i henhold til ISO 9001:2008 standarden

Fauske kommune
Frank Bernhardsen
Postboks 93
8201 Fauske

Referanse: 201200210
e-post: tore.benson@eurojuris.no
Sted/dato: Bodø, den 31. mai 2012

Intensjonsavtale for organisering og utbygging av omsorgsboliger.

Jeg har gjennomgått utkast til innstilling til formannskapets møte 04.06.12.

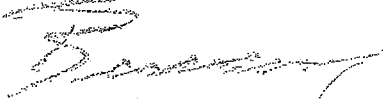
I henhold til utkast til intensjonsavtale pkt. 3 skal Fauske kommune ha rett til å eie inntil 20 % av andelene i borettslaget. Dette innebærer at kommunen har rett til å disponere 20 % av leilighetene. Så lenge kommunen ikke har plikt til å kjøpe disse leiligheter kommer reglene om offentlig anskaffelse ikke til anvendelse. Reglene kommer heller ikke til anvendelse ved kjøp av eksisterende bygninger. Dette innebærer at kommunen eventuelt må vente med å kjøpe andelene i borettslaget til etter at disse er ferdig bygget.

I henhold til utkast til intensjonsavtale pkt. 2 skal kommunen fremskaffe gratis og ferdig regulerte tomter. Spørsmålet er om dette kommer i strid med EØS-avtalens regler om offentlig støtte. Utgangspunktet er at reglene kommer til anvendelse ved salg av offentlig eiendom til underpris.

Ved overdragelse av fast eiendom bør man normalt selge eiendommen etter at budrunde er tilstrekkelig utlyst og kunngjort på forhånd eller basert på takster fra to uavhengige takstmenn.

Reglene om bagatelmessig støtte innebærer at kommunen kan gi økonomisk støtte til et foretak på opptil 200.000 € (ca. kr 1.500.000) i en periode på 3 regnskapsår. Så lenge man holder seg innenfor denne grense vil forbudet mot offentlig støtte ikke komme til anvendelse.

Med hilsen



Tore Benson
advokat