



Sjekkliste for utbyggingsavtalers forhold til anskaffelsesregelverket

utarbeidet av Deloitte i samarbeid med Skien kommune

Utbyggingsavtale:	Tømmerkaia
Navn utbygger:	Steinar Moe Eiendom AS
Vedleggs nummer i UA:	9
Dato for utfylling: 13.10.2023	(K.Amlie og M. Gundersen)

Fylles ut av Skien kommune.

Konklusjon:

Skien kommune sin forståelse etter gjennomgang av sjekkliste nedenfor. Kontantbidrag i utbyggingsavtalen er lovlig. Kontantbidraget kan ytes fra SK til utbygger uten at lov om offentlig anskaffelser utløses for noen av partene i avtalen.

Del a) Utbyggingsavtalen mellom kommunen og utbygger

Dersom spørsmål 1,2 og helhetsvurderingen i punkt 3 i skjemaet under besvares bekreftende, er utbyggingsavtalen mellom kommunen og utbygger omfattet av anskaffelsesreglene. Svarer man nei på 1, 2 eller helhetsvurderingen i punkt 3 er utbyggingsavtalen utenfor anskaffelsesregelverket.

Helhetsvurderingen i punkt 3 skal baseres på en vektning av alle seks momentene (3.1- 3.6). Bekreftende svar på underpunktene taler for at utbyggingsavtalen skal anses som en bygge- og anleggskontrakt som omfattes av anskaffelsesregelverket, og kan gi en pekepinn på om det må gjøres en mer grundig vurdering. Det er likevel ikke slik at et bekreftende svar på ett av disse underpunktene nødvendigvis pålegger bruk av anskaffelsesreglene.

	Ja	Nei
1. Bidrar utbygger med en realytelse (dvs. ikke et rent pengebidrag) til kommunen? Hvis nei: Utbyggingsavtalen er utenfor anskaffelsesregelverket. SK vurdering: Utbygger bidrar med realytelse til kommune for bygging av offentlig infrastruktur, GS-veg, VA-anlegg og belysning på Tømmerkaia og Smieøya.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Skal kommunen yte et kontantbidrag eller annet vederlag til utbygger? Hvis nei: Utenfor anskaffelsesregelverket. SK vurdering: Skien kommune skal yte et kontantbidrag til utbygger. Kontantbidraget er knyttet til GS-veg og belysning på strekningen Smieøya til fremtidig bro over Bryggevannet.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



3. Er utbyggingsavtalen i realiteten en «bygge- og anleggskontrakt» etter anskaffelsesregelverket ¹ ? Spørsmålet må besvares ut fra en <u>helhetsvurdering</u> hvor følgende momenter inngår i vurderingen ² :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.1. Er utbyggingsavtalens hovedformål utførelse av kommunale tiltak? (dvs. ikke utbygging i privat regi)? SK vurdering: Utbyggingsens hovedformål er gjennomføring av en samlet større boligutbygging på og langs hele Tømmerkaia.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.2. Er tiltakene som kommunen skal bidra til utenfor grensene for de pålegg kommunen kan gi til utbygger etter plan- og bygningsloven? SK vurdering: Tiltakene som kommunen skal bidra med følger av reguleringsplanen. Utbyggingen utløser at de offentlige formålene kommer til gjennomføring.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.3. Er tiltakene kommunen skal bidra til særlig omfattende i forhold til prosjektet utbyggingsavtalen gjelder for? SK vurdering: Samlet anslås utbyggingen av Tømmerkaia å utgjøre ca. 700 millioner kr. SKs sitt kontantbidrag utgjør 7,02 millioner kr. Det vil si ca. 1 % som er en svært liten andel av den samlede utbyggingen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.4. Mangler tiltakene kommunen skal bidra til saklig tilknytning til prosjektet utbyggingsavtalen gjelder for? SK vurdering: Tiltakene har stor tilknytning til prosjektet. GS-vegssystemet er særlig tilpasset utbyggingen på Tømmerkaia.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.5. Hvor stor andel av kostnadene for den samlede infrastrukturen i utbyggingen utgjør det kommunale bidraget? Jo større andel, jo mer taler det for at kontrakten er en «bygge- og anleggskontrakt» SK vurdering: Samlede infrastrukturkostnad anslås å utgjøre ca. 70 mill kr SK sin andel; 7,02 mill eks. mva / (ca. 70 mill eks mva.) = 10 %.		
3.6. Fremstår utbyggingsavtalen som en omgåelse av anskaffelsesregelverket? SK vurdering: Utbyggingsavtalen omhandler den samlede utbyggingen hvor den offentlige infrastrukturen utgjør en mindre andel. Utbyggingen av prosjektet Tømmerkaia utløser at GS-anlegget gjennomføres i samtidighet med prosjektet.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

¹ Anskaffelsesforskriften § 4-1 bokstav d

² Det må foretas en samlet totalvurdering av alle de 6 momentene for spørsmål 3. Bekreftende svar taler for at utbyggingsavtalen er en «bygge- og anleggskontrakt», slik at anskaffelsesregelverket gjelder, mens negativt svar taler mot.



Del B) Utbyggers avtaler med entreprenører og/eller andre leverandører

Del B gjelder spørsmålet om *utbygger* må følge prosedyrene i anskaffelsesregelverket når utbygger inngår avtaler med sine leverandører. Kommunen er ikke part i disse avtalene, men et kommunalt pengebidrag til prosjektet kan medføre at utbygger må følge anskaffelsesregelverket.

Utgangspunktet er at hver av utbyggers avtaler vurderes for seg selv. Kontrakter om bygge- og anleggsarbeid vurderes etter spørsmålene i Alternativ 1 under (f. eks avtale med totalentreprenør). Alternativ 2 gjelder når flere delkontrakter *samlet* sett utgjør et bygge- og anleggsarbeid (f. eks avtaler med rørlegger, elektriker og tømrer). Alternativ 3 gjelder *tjenstekontrakter* med tilknytning til bygge- og anleggsarbeid (f. eks avtaler om prosjektering).

Dersom spørsmålene besvares med «Ja» på alle tre spørsmålene i det aktuelle skjemaet må utbygger følge reglene om offentlige anskaffelse som gjelder for oppdragsgivere. Dersom svaret er «nei» på minst ett spørsmål, trenger ikke utbygger å følge reglene om offentlige anskaffelser.

Ja Nei

Alternativ 1 - Bygge- og anleggsarbeid

1.1 Gjelder avtalen mellom utbygger og leverandør utførelsen av et bygge- og anleggsarbeid med anleggsarbeider som angitt i anskaffelsesforskriften Vedlegg 1, eller oppføring av sykehus, idretts-, rekreasjons- og fritidsanlegg, skole- og universitetsbygninger eller bygninger til forvaltningsformål? SK vurdering: Utbygger har flere delkontrakter. Derfor besvares kun alternativ 2 nedenfor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Er verdien av avtalen mellom utbygger og leverandør minst kr. 7,8 millioner eks. mva.? SK vurdering: Utbygger har flere delkontrakter. Derfor besvares kun alternativ 2 nedenfor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Yter kommunen et direkte tilskudd til avtalen mellom utbygger og leverandør på mer enn 50% av avtalens verdi? SK vurdering: Utbygger har flere delkontrakter. Derfor besvares kun alternativ 2 nedenfor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Alternativ 2 – Flere delkontrakter

2.1 Inngår utbygger flere delkontrakter som samlet oppfyller en økonomisk og teknisk funksjon og dermed utgjør et bygge- og anleggsarbeid som nevnt i punkt 1? SK vurdering: Utbygger inngår flere delkontrakter som samlet utgjør et bygge- og anleggsarbeid.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Er den samlede verdien av delkontraktene mellom utbygger og leverandør(ene) minst kr. 7,8 millioner eks. mva.? SK vurdering: Utbygging antas å ha en samlet verdi på ca. kr 700 mill.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3 Yter kommunen et direkte tilskudd til avtalene mellom utbygger og leverandørene på mer enn 50% av avtalenes totale verdi? SK vurdering: 7,02 mill / ca. 700 mill = 1 %.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Alternativ 3 - Tjenestekontrakter**

<p>3.1 Er avtalen mellom utbygger og leverandør en tjenestekontrakt med tilknytning til en bygge- og anleggskontrakt som nevnt i punkt 1 (f. eks arkitekt eller prosjektering)?</p> <p>SK vurdering: Avtalen(e) mellom utbygger og leverandør for henholdsvis infrastruktur og den samlede utbyggingen er ikke å anse som tjenestekontrakter. Kontraktene er til stor del totalentreprisekontrakter som inneholder prosjektering. Prosjekteringen utgjør nødvendig og mindre andel av de samlede elementene for å gjennomføre leveransen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>3.2 Har tjenestekontrakten mellom utbygger og leverandør en verdi på minst 2,2 millioner kroner eks. mva.?</p> <p>SK vurdering: Ikke relevant.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>3.3 Yter kommunen et direkte tilskudd til avtalen mellom utbygger og leverandør på mer enn 50% av avtalens verdi?</p> <p>SK vurdering: Ikke relevant.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>