

## PROSEDYREBESKRIVELSE – BYGGING AV IDRETTSHALL I REGI AV IDRETTSLAG

Veiledning for idrettslag som viser prosessen for etablering og gjennomføring av avtaler med kommunen om bygging av idrettshaller.

Saksgang	Kommentar
<b>1. Innledning - formål</b>	
<p>a. Formålet med prosedyrebekrivelsen er å klargjøre forholdet mellom partene hva angår finansiering, kostnadsfordeling og bygging av idrettshall.</p> <p>b. Formålet med avtalene er å sikre en balanse mellom plikter og rettigheter mellom partene. Partene inngår avtaler med den hensikt å realisere en hall som skal fungere både for idrettslagets egne behov og for behovet til byens innbyggere, øvrig idrettslig aktivitet og særlige behov hos skoler, barnehager og annen aktivitet i regi av Trondheim kommune.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Partene enes om at idrettslaget som bygger hallen skal kunne disponere en større andel av halltiden enn om hallen var bygget i kommunal regi. Avtalene skal tilsvarende gi kommunen rettigheter til bruk av hallen til aktivitet i egen regi og halltid til fordeling på øvrig idrett.</li></ul>
<b>2. Forutsetning for bruk av modellen</b>	
<p>a. Bystyret vedtar bygging av hallen basert på vurdering kommunens/innbyggerens behov.</p> <p>b. Bystyret vil, etter at alle vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen er kartlagt, behandle følgende avtaler:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Avtale om finansiering og bygging av idrettshall</li><li>2. Festeavtale</li><li>3. Avtale om drift og bruk av idrettshall</li></ol> <p>c. Kommunen inngår festeavtale med idrettslaget.</p> <p>d. Når festekontrakten er utløpt blir kommunen eier av hallen med mindre partene blir enige om noe annet. Dette reguleres nærmere når festeavtalen inngås.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kommunens prioritering av rekkefølge for bygging av idrettshaller foregår i hovedsak i Plan for idrett og friluftsliv. Planen rulleres årlig.</li><li>• <i>Avtale om finansiering og bygging av idrettshall og Avtale om drift og bruk av idrettshall er ikke gyldig før den er godkjent av idrettslagets årsmøte og i bystyret i Trondheim kommune.</i></li><li>• Hallen skal bygges på kommunal tomt.</li><li>• Dersom kommunen ikke overtar eierskapet til hallen kan festekontrakten og avtalen om drift og bruk reforhandles. Dersom kommunen overtar hallen gis idrettslaget et vederlag på 10 % av gjenanskaffelseskostnad redusert for slit, elde og nedsatt</li></ul>

	anvendelighet.
<b>3. Reguleringsarbeid</b>	
<p>a. Idrettslaget er forslagsstiller for reguleringsplanen.</p> <p>b. Kommunen igangsetter reguleringsplanarbeidet.</p> <p>c. Kostnader knyttet til tomteerverv, rekkefølgekrav, geoteknikk, tomtearronding mv skal avklares før reguleringssaken sendes til sluttbehandling.</p> <p>d. Sluttbehandling av reguleringsplan skjer fortrinnsvis samtidig med bystyrets behandling av <i>Avtale om finansiering og bygging</i>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen bærer alle kostnadene med reguleringsarbeidet.</li> <li>• Hensikten med reguleringen er først og fremst å sørge for at alle planfaglige forhold avklares, herunder hvilke rekkefølgekrav som naturlig følger av tiltaket.</li> <li>• Reguleringen innebærer i seg selv ingen forpliktelse for noen av partene til å godkjenne <i>Avtale om finansiering og bygging</i>, <i>Festeavtale</i>, og heller ikke til å bidra til realisering av hallen.</li> </ul>
<b>4. Idrettslagets plikter</b>	
<p>a. Idrettslaget skal bygge og eie hallen. Idrettslaget skal være tiltakshaver og byggherre, og ivareta gjeldende forpliktelser etter plan- og bygningsloven, byggherreforskriften og arbeidsmiljølovgivningen.</p> <p>b. Dersom det skjer kommunal utbyggingsprosjekter parallelt på samme område har kommunen ansvaret for å samordne bygginga.</p> <p>c. Det er krav til å bruke offentlige anskaffelsesregler dersom mer enn 50 % av byggekostnaden finansieres gjennom offentlige tilskudd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hallen skal bygges kostnadseffektivt.</li> <li>• Det er en forutsetning med god samhandling og koordinering med kommunen i arbeidet med rekkefølgekravene.</li> </ul>
<b>5. Finansiering av hallen</b>	
<p>a. Idrettslaget er ansvarlig for finansiering av hallen.</p> <p>b. Finansieringsplan skal følge som vedlegg til <i>Avtale om finansiering og bygging av idrettshall</i>.</p> <p>c. Kommunen skal stille tomt til rådighet for idrettslaget. Dette innebærer at kommunen skal gjennomføre og bekoste eventuelt erverv av grunn- og rettigheter. Ansvar for å opparbeide og finansiere offentlig teknisk infrastruktur i henhold til rekkefølgekrav, samt utføre og bekoste eventuelle geotekniske tiltak, vurderes og avtales for hvert enkelt prosjekt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finansieringsplan skal vise hvordan hallen skal finansieres.</li> <li>• Størrelsen på offentlige teknisk infrastruktur og geoteknikk kan i noen tilfeller avgjøre om prosjektet kan realiseres eller ikke. Her åpnes det for forhandlinger. I noen tilfeller vil bidrag fra idrettslag kunne føre til at et prosjekt realiseres, selv om kommunen i utgangspunktet ikke har realisert dette om kommunen hadde måttet ta alle kostnader/bygget i</li> </ul>

<p>Idrettslaget bygger/opparbeider idrettshallen og bekoster tilhørende utendørs anlegg, samt oppfyller eventuelle øvrige krav som er stilt i reguleringsplanen.</p>	<p>kommunal regi.</p>
<b>6. Utforming av hallen</b>	
<p>a. Idrettslaget forplikter seg til å utforme hallen slik at den tilfredsstiller statens krav til idrettsfunksjonell godkjenning og spillemidler. Dette innebærer at utforming av hallen må sikre behovsriktige og idrettsfunksjonelle løsninger, samt at de estetiske og miljømessige forhold ivaretas på en god måte. Idrettskrets og særkretsene bør involveres.</p> <p>b. Utstyr til innredning og bruk skal inngå i investeringene i idrettshallen.</p>	
<b>7. Vedlikehold av hallen</b>	
<p>a. Idrettslaget er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av hallen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idrettslaget er forpliktet til å budsjettere med både løpende og periodisk vedlikehold. Hallen skal vedlikeholdes årlig, og på en slik måte at hallens bruksverdi opprettholdes og hallen fremstår i godt vedlikeholdt stand i hele avtaleperioden.</li> <li>• Dersom vedlikeholdet forsømmes i løpet av de 15 første årene, kan kommunen vedta å tilbakeholde kapitaltilskuddet. jf <i>Avtale om finansiering og bygging pkt 5 siste ledd</i>. For forsømt vedlikehold etter at kapitaltilskudd lenger ikke gis, kan kommunen kreve avkorting i leiepris. Før dette skjer skal idrettslaget varsles og gis anledning til å rette på forholdet.</li> </ul>
<b>8. Bruk og drift av hallen</b>	
<p>a. Bruk og drift av hallen reguleres i en egen avtale mellom idrettslaget og kommunen, se <i>Avtale om drift og bruk av idrettshall</i>.</p> <p>b. Driftsbudsjett for hallen skal følge som vedlegg til <i>Avtale om drift og</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realistiske driftsbudsjett skal blant annet vise hvordan lån og andre forpliktelser som følger av planen skal betjenes</li> <li>• Trondheim kommune blir hovedleietaker og største bruker av</li> </ul>

<p><i>bruk av idrettshall.</i></p>	<p>hallen. Før prosjektering starter skal kommunen og idrettslaget enes om hvordan brukervedvirkning fra kommunen og eventuelle andre sentrale brukere av hallen skal skje.</p>
<p>9. <b>Salg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Et salg av hallen kan bare skje etter skriftlig samtykke fra kommunen.</li> <li>• Ved et eventuelt salg har kommunen forkjøpsrett til en pris som reflekterer verdien av investeringskostnad med fradrag for offentlige tilskudd/finansiering av hallen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkurs er ikke vurdert her da situasjonen ved konkurs kan ikke avtalereguleres – reglene følger av konkursloven og dekningsloven</li> <li>• Bruksendring (til annen bruk enn til idrettsformål) er ikke vurdert. Dette fordi det forutsettes at det ikke er en reell problemstilling da forutsetningene for denne avtalen da bortfaller.</li> </ul>