

Regler for opgørelse af midler fra partnerskabet mellem Fonden Fristaden Christiania og Københavns Kommune

Område- og bygningsfornyelse gennemføres i henhold til reglerne i Byfornyelsesloven, der blandt andet giver kommunen mulighed for at gennemføre projekter på private arealer.

Partnerskabsaftalen mellem Fonden Fristaden Christiania (herefter Fonden) og Københavns Kommune gennemføres efter de samme regler, dog med få afvigelser fra den praksis, der normalt anvendes i forbindelse med gennemførelse af område- og bygningsfornyelser. Afvigelserne vedrører to overordnede supplerende principper:

1. at midler i partnerskabsaftalen bevilges som støtte, og
2. at midlerne disponeres og udbetales på baggrund af et princip om fastpris

Nedenstående beskriver de regler, de to principper reguleres efter.

Når projekterne i partnerskabsaftalen skal realiseres, som fx renovering af Fredens Ark eller etablering af ny belysning på de interne stier på Christiania, vil det være Fonden, der er bygherre, og det vil fx være Christianias gartnergruppe eller entreprenørselskab, der udfører arbejderne. Københavns Kommune vil naturligvis stille samme krav til de projekter, der gennemføres på Christiania, som kommunen stiller i alle andre byggesager. Det betyder, at Fonden skal søge om byggetilladelse, og at arbejderne skal godkendes af en kommunal sagsbehandler, i tilfældet partnerskabet vil denne sagsbehandler være en særlig udpeget rådgiver. Derudover skal arbejderne leve op til de sædvanlige kvalitetskrav, herunder at de valgte løsninger skal være så fremtidssikrede, som det rentabelt er muligt.

Følgende er afvigelser i forhold til normal kommunal praksis i forbindelse med område- og bygningsfornyelsesprojekter:

- Fonden udarbejder et budget for de planlagte arbejder og forestår selv udførelsen. Koordinationsgruppen vil ved opstart af et projekt godkende en kommunal rådgiver, der vil vurdere om prisen svarer til den pris opgaven ville have, hvis den blev udbudt. Dette er inden for rammerne af Byfornyelsesloven, men adskiller sig fra almindelig praksis i bygningsfornyelser. Det er dog tilsvarende den praksis, der anvendes, når Fonden gennemfører renoveringer af statens ejendomme for Bygningsstyrelsen. Ved tvivlsspørgsmål vil forvaltningen indhente et eksternt kontroltilbud inden godkendelse.
- Grundet ovenstående indgås der inden opstart af byggeriet en aftale om prisen på de enkelte leverancer og på projektet som helhed. Det betyder, at udgiften for partnerskabet aftales ved opstart af det enkelte projekt. Eventuelle merudgifter, som uforudsete udgifter ved fund af svamp, forurenede jord eller andet, vil skulle afholdes af Fonden uden for partnerskabet. Dette er tilsvarende den praksis, der anvendes ved bygningsfornyelsessager i kommunen, og tilsvarende statens praksis når Fonden gennemfører renoveringer af statens ejendomme.

- Fonden skal ikke fremsende kopi af samtlige fakturaer for de udførte arbejder. Dette er tilsvarende den praksis, der anvendes når Fonden gennemfører renoveringer af statens ejendomme. I stedet holdes det byggede resultat op mod den indgåede fastprisaftale, og udbetaling sker på baggrund af om aftalen er overholdt, og om arbejderne er udført tilfredsstillende.

Om rammerne for gennemførelse af en byfornyelsesindsats under partnerskabet:

Med indgåelsen af partnerskabsaftalen blev Fonden og Københavns Kommune enige om en økonomisk ramme for aftalen på 30 mio. kr. Københavns Kommune og Fonden bidrager med henholdsvis 2/3 og 1/3 af den samlede finansiering. Denne fordelingsnøgle er gennemgående for alle projekter i partnerskabet. I et konkret eksempel for renovering af Fredens Ark betyder dette, at renoveringen, hvor der er disponeres 9 mio. kr. fra partnerskabet til projektet (det samlede projekt har et budget mellem 25-30 mio. kr.), vil de 6 mio. kr. være kommunens bidrag, mens de 3 mio. kr. er Fondens bidrag. Resterende udgifter afholdes af Fonden uden for partnerskabet.

Nedenstående fastsætter regler for udarbejdelse af projektbeskrivelse med budget, der skal forelægges og godkendes af koordinationsgruppen.

Det er vedtaget i partnerskabsaftalen, at koordinationsgruppen kan disponere midler på baggrund af en projektbeskrivelse, der indeholder tidsplan og budget. Budgettet skal være opgjort på leverancer, og det skal fremgå om midlerne anvendes til ansatte eller til eksterne firmaer.

Bevillingens størrelse kan kun ændres ved en ny beslutning i koordinationsgruppen. Øvrige krav til den projektbeskrivelse koordinationsgruppen skal godkende, afhænger af projektets karakter og fastsættes derfor løbende af koordinationsgruppen.

Ved opstart af de enkelte projekter vil projektledere fra hhv. kommunen og Fonden derudover udarbejde en risikovurdering og en handleplan, der beskriver, hvordan de identificerede risici bliver håndteret. Risikovurderingen og handleplanen vil blive godkendt af Intern Revision (uafhængig enhed under Økonomiforvaltningen), og de vil være en del af projektbeskrivelsen til partnerskabets koordinationsgruppe.

Ved projektets afslutning skal den samlede udgift, fordelt på leverancer, forelægges koordinationsgruppen til godkendelse. Der skal således ikke aflægges et detaljeret regnskab med kopi af samtlige fakturaer, da det erfaringsmæssigt fordyrer projektet unødigt. Fonden skal desuden bekræfte, at projektet ikke har anvendt sort arbejde, og at der er svaret moms osv., som en del af projektdokumentationen.

I lighed med øvrige anlægsprojekter og bygningsfornyelser er følgende desuden gældende:

1. Der udarbejdes et budget, hvor de forventede udgifter placeres på bygningsdele og opdeles imellem vedligehold og svampeudgifter.
2. En kommunal rådgiver, udpeget af forvaltningen og godkendt af koordinationsgruppen, vil følge projektet fra start til slut. Denne vil efter aftale med den ansvarlige for projektet fra Fonden foretage besigtigelser, efterhånden som renoveringen skrider frem. På den måde

har Københavns Kommune vished for, at arbejdet er udført, og at det er udført i en kvalitet, der kan støttes med kommunale midler.

3. AB92 skal finde anvendelse uden afvigelser.
4. Det er tilladt for Fonden at anvende sociale klausuler. Disse skal forelægges Koordinationsgruppen sammen med projektbeskrivelsen inden opstart af byggeprojektet.

Afvielser, der knytter sig specifikt til bygningsfornyelse:

I det følgende er de afvigelser fra normal kommunal praksis, der specielt knytter sig til bygningsfornyelsesprojekter:

- Christiania anses for at være tilsvarende en privat udlejningsejendom iht. byfornyelsesloven, hvilket betyder at alle byggearbejder iht. lejeloven skal opgøres i vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. I bygningsfornyelsesprojekter støttes vedligeholdelsesarbejder normalt med et kontant tilskud, hvorimod forbedringsarbejder som fx isolering normalt pålægges lejernes husleje. Huslejestigningen som følge af forbedringsarbejder i forbindelse med byfornyelsen støttes normalt ligeledes med et tilskud (indfasningsstøtte), der falder gradvist over 10 år. Da Fonden udelukkende har ansøgt om midler til vedligehold, og selv afholder udgifterne til forbedringsarbejder ved siden af partnerskabet, vil der derfor ikke blive udbetalt indfasningsstøtte til de personer, der bor i de renoverede bygninger.
- Af ovenstående følger at huslejen for den enkelte lejer ikke hæves på baggrund af arbejderne finansieret af partnerskabet. Beboerne vil derfor ikke have krav på permanent genhusning iht. Byfornyelsesloven. For at opnå retten til permanent genhusning skal huslejen stige mere end 195 kr./m² i 2018.
- Fonden ønsker ikke at anvende den kommunale genhusningsordning, hvorfor nødvendig genhusning pga. renoveringen gennemføres og finansieres af Fonden uden for partnerskabet.
- Københavns Kommune vil, pga. ovenstående, ikke stille krav om at kunne anvende boliger i byfornyede ejendomme på Christiania til anvisning af beboere, der skal genhuses i forbindelse med bygningsfornyelse i det øvrige København.
- Københavns Kommune vil ikke tinglyse en tilbagebetalingsdeklaration på de renoverede ejendomme, da det anses for usandsynligt, at Christiania sættes til salg inden for en 20-årig periode, og at salgsprisen i øvrigt vil være mindre end den kommunale andel i partnerskabet (20 mio. kr.).
- Københavns Kommune vil ikke foretage indbetaling til Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, da Fonden har frabedt sig at få denne forsikring.