UTBYGGINGSAVTALE MED JUSTERINGSMODELL

FOR

[Sted og adresse]

1. Generelt

1.1 Parter

Sortland kommune, Postboks 117, 8401 Sortland, org. nr. 847 737 492
[Utbygger] , [adresse] , org. nr. [nummer]

Det er ingen andre parter eller interesser knyttet til denne avtalen.

1.2 Utbyggingsavtale for [Sted og adresse]

Denne avtalen gjelder for gnr. [nummer] , bnr. [nummer] i Sortland kommune.
Som vedlegg til denne avtalen legges kartutsnitt med definert og avgrenset planområde.

1.3 Definisjoner

1. Tillatelse etter plan- og bygningslovens kapittel 20.

Tillatelse gis når utbyggingsavtalen er undertegnet av begge parter. Utbygger bekrefter å eie grunnen som skal utbygges, jf. vedlagte grunnboksutskrift.

2. Brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis når tomteområdet med tilstøtende anlegg er i samsvar med godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan, utbyggingsavtalen og plan for teknisk infrastruktur.

Teknisk og grønn infrastruktur er anlegg som omfattes av opparbeidelsesplikten i §§ 18-1 og 18-2, § 28-7 og §§ 29-5 og 29-6 i plan- og bygningsloven, som gjelder:

- Vei, vann og avløp
- Gang- og sykkelveier
- Friområder, lekearealer og grønnstruktur

1.4 Formål

I medhold av plan- og bygningslovens kapittel 17 har avtalen til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbygging av gnr. [nummer] , bnr. [nummer] .

Avtalen gjelder regulerings- og bebyggelsesplan, teknisk og grønn infrastruktur.

Før rammetillatelse kan gis, skal utbyggingsavtale mellom Sortland kommune og utbygger være inngått. Utbyggingsavtalen skal regulere ansvar og utbyggingsstandard for oppgradering av nødvendig infrastruktur og grønnstruktur.

1.5 Forholdet til kommunale planer og normer

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i:

a) Reguleringsplan med bestemmelser for [Sted og adresse]
b) Kommunens standard for abonnementsvilkår for vann og avløp
c) Reglement for sanitæranlegg og stikkledning

2. Utbyggers ansvar

2.1 Utbyggeren forplikter seg til:

a) Planlegge og bygge ut området i samsvar med vedtatt reguleringsplan med bestemmelser
b) Utarbeide utomhusplan og opparbeide utearealer etter reguleringsplanens bestemmelse
c) Utarbeid å gjennomføre utbyggingsplan med håndtering av problemer for beboere og næringsvirksomhet i anleggsfasen
d) Planlegge og bygge fortau i henhold til reguleringsplan som vist i vedlegg, og tilpasset Sortland kommunes norm
e) Planlegge og bygge kommunaltekniske anlegg, ref. reguleringsbestemmelsene
f) Planlegge og bygge gatelys

Planlegging av teknisk og grønn infrastruktur skal gjøres i nært samarbeid med kommunen. Før utbygging starter, skal kommunen ha tekniske detaljplaner og beskrivelse oversendt for gjennomgang og kontroll i henhold til krav, avtalt standard og utførelse. Ferdige planer skal leveres for godkjenning. Skriftlig godkjenning skal foreligge før det gis igangsettelsestillatelse.

Det er utbyggerens ansvar å legge til rette og sørge for at eksisterende bebyggelse blir tilknyttet kommunale ledningsnett på en tilfredsstillende måte.

2.2 Utbyggerens ansvar overfor el-, tele- og øvrige kabelanlegg.

Teleselskaper, energiselskaper og andre kabelselskaper skal kontaktes i planfasen slik at eksisterende og planlagte kabeltraséer blir tatt hensyn til.

Kabelplaner skal utarbeides samtidig med planer for teknisk og grønn infrastruktur, og legges ved når disse sendes til godkjenning. Parallelt med kommunal plangodkjenning skal kabelplanene sendes berørte kableselskaper for godkjenning.

Utbyggeren skal påse at fremføring av kabelanlegg og gatelys blir samordnet med kommunaltekniske anlegg. Kabelplaner og gatelysplaner skal vedlegges de kommunaltekniske planene ved plangodkjenning, og samtidig sendes kabeletatene for godkjenning. Kommunal plangodkjenning kan ikke gis før det foreligger plangodkjenning fra berørte kabelselskaper.

2.3 Avfallsanlegg

Utbyggeren skal planlegge, bygge og legge til rette for drift og vedlikehold av felles søppelanlegg for alle boliger og/eller bygg i feltet.

2.4 Universell utforming

Utbyggeren forplikter seg til at adkomst til nybygg, offentlige og private uteoppholdsarealer, veg og fortau, samt nybygg, gjennomføres etter planbestemmelsen.

2.5 Kulturminner

Dersom funn, gjenstaner eller konstruksjoner oppdagers og arbeidet stanses, skal dette skje uten omkostninger for kommunen.

3. Framdrift/rekkefølgebestemmelser

Utbyggingen skal følge rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen.

Vann- og avløps anlegg skal etableres i henhold til den enhver tid gjeldende VA-norm (https://va-norm.no/sortland/),

Veger:

- Den til enhver tid gjeldende reguleringsplan skal følges. Dersom dette ikke er regulert gjennom reguleringsplanen benyttes følgende norm.
- Alle veger skal ha minimum kjørebredde (asfalt) på 5 meter samt skulder på minimum 0,25 meter på hver side.
- Eventuelle gang-/ sykkelveier skal ha minimum bredde (asfalt) på 3 meter samt skulder på minimum 0,25 meter på hver side.
- Alle veier skal bygges iht. bruksklasse BK10. Det skal tas ut prøver av alle fraksjoner som skal tilfredsstille minimumskvalitet iht. Vegvesenets vegnormaler nr. 018. Prøvene skal ikke være eldre enn 6 måneder og godkjennes av Sortland kommune.
- Det skal anlegges gatelys med stålstolper og LED-armaturer (min. 20LED). All gatebelysning skal være iht. Sortland kommune standard og leverandør. Det skal foretas lysberegning for gatebelysningen.
- Når 50 % av planlagte boliger i feltet er ferdig utbygd skal alle veier asfalteres med Agb 11/16 med minimum tykkelse på 50 mm
- Alle veger, grøfter, stikkrenner, sandfang etc. skal godkjennes av Sortland kommune før overtakelse

Kabler:

- Alle kabler (strømkabler, fiber etc.) skal anlegges minimum 2,0 meter (målt horisontalt) fra alle hovedledninger og kummer for vann- og avløp.
- Kabler skal ikke anlegges i grøft langs veien
- Alle kabelkryssinger skal foretas 90 grader i forhold til lengderetningen på vegen
- Kabelskap skal være merket slik at skapene lett vises i forbindelse med brøyting

Det skal utarbeides fullstendige plantegninger for vann-, avløp og overvann samt veger med tilhørende snitt-tegninger. Alle tegninger for veg, vann og avløp skal skriftlig godkjennes av Sortland kommune før arbeidene startes opp.

Alle vann-, avløps- og overvannsledninger samt alle veger, med unntak av asfaltering, skal opparbeides ferdig og godkjennes av kommunen før første byggetillatelse gis. Når det er gitt byggetillatelse på 50 % av boligene og/eller bygg i feltet skal feltet asfalteres før neste byggetillatelse gis.

4. Kommunens ansvar

Kommunen overtar offentlig vei med fortau og vann- og avløpsledninger for drift og vedlikehold, når disse er utført i samsvar med reguleringsplanene, godkjente tekniske planer og avtalens punkt 3.

5. Refusjon av merverdiavgift (MVA)

Utbygger og kommunen forplikter seg til å inngå egen tilleggsavtale vedrørende justering av merverdiavgift før overdragelse.

6. Økonomiske betingelser

a) Utbyggeren skal dekke alle kostnader med planlegging, opparbeidelse og ferdigstillelse av anlegg nevnt under pkt. 2 i denne avtalen inklusiv overføring av arealer og anlegg til kommunen
b) Utbygger skal bekoste alle typer midlertidige anlegg som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket
c) Utbygger forplikter seg til å gjennomføre og bekoste alle krav som er beskrevet i godkjenningen av kommunaltekniske planer
d) Utbyggeren skal dekke kommunens kostnader til kunngjøring av utbyggingsavtalen
e) Ajourføring av kart og fastmerker etter at feltet er ferdigstilt, kr 1,25 pr m² i utbyggingsområdet (eks mva)
f) Eventuelle kostnader som skyldes mangler eller feil i planene eller uforutsette forhold dekkes av utbygger
g) Oppmåling og tinglysingskostnader i forbindelse med overtakelse skal dekkes av utbygger
h) Vann- og avløpsgebyrer beregnes etter kommunens gjeldende satser, hvor høyeste sats legges til grunn
i) Nødvendige arkeologiske undersøkelser bekostes av utbyggeren
j) Kostnader ved bygging og oppgradering av vei-, vann- og avløpsanlegg fordeles etter areal mellom kommunen og grunneier,
k) Kostnader for oppgradering av vannkapasitet til sprinkling fordeles ut ifra en avveining av utbyggers behov for vann og kommunens behov for sanering/utbygging av ledningsnettet.

7. Overtagelse og driftsansvar

Utbygger har ansvaret for drift og vedlikehold av teknisk og grønn infrastruktur inntil kommunen har overtatt anlegg som er søkt og godkjent overtatt. Utbygger plikter å utbedre alle skader på vei, vann- og avløpsanlegg som skyldes gjennomføring av utbyggingstiltaket.

Følgende dokumentasjon skal leveres kommunen før anlegget meldes klart for overtagelse:

- Innmålingsdata i sosi format – siste versjon
- Digitalt plansett i dwg og sosi format – siste versjon
- Protokoll fra tetthetsprøving av vannledning/spillvannsledning/vannkummer/ spillvannskummer

- Dokumentasjon fra desinfeksjon av vannledning
- Film og filmprotokoll
- Beliggenhetskontroll for veiareal
- Skjøte på veiareal og andre offentlige arealer

Kommunen overtar vederlagsfritt teknisk og grønn infrastruktur som omfattes av denne avtalen inklusiv rågrunn. Kommunen skal sikres tinglyst rett til atkomst og vedlikehold av vann- og avløpsledninger som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold samt eksisterende ledninger.

I et belte på 4 meter på hver side av vann- og avløpsanleggets senterlinje, kan det ikke etableres byggverk.

Likeså skal utbygger sørge for at slike heftelser er påført eiendommens skjøte ved tinglysing. Denne rett gis uten vederlag, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning.

Hvis hovedledninger må legges over privat eiendom skal avtale med grunneier legges ved planen som sendes til godkjenning. Når tomtene er tilknyttet privat felles atkomst og ledninger, må utbygger informere boligkjøper om alle heftelser som gjelder eiendommen og at han i fellesskap med andre beboere har ansvaret for disse.

8. Mislighold

8.1 Reklamasjon

Dersom en part vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må parten reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at vedkommende part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

8.2 Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan motparten kreve erstatning for det direkte økonomiske tap som parten dermed påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Det gis ikke erstatning for indirekte tap.

8.3 Forsinket betaling

Ved forsinket innbetaling av kontantbidrag, ytes rente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling.

8.4 Øvrig forsinkelse

Ved forsinket sluttføring ytes dagmulkt pålydende kroner [beløp] for hver arbeidsdag forsinkelsen varer. Dagmulkten kommer i tillegg til eventuelle økonomiske tap kommunen lider som følge av forsinkelsen.

9. Sikkerhetsstillelse

Utbyggeren stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontraktsforpliktelser overfor kommunen. Sikkerheten stilles som selvskyldnerkausjon i bank/forsikringsselskap eller annen kredittinstitusjon.

Sikkerhet for utbyggerens forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen er 100 % av verdien av grunn og anlegg som kommunen skal overta, hvilket utgjør kr. [beløp] . Sikkerheten i reklamasjonstiden er 15 % av ovennevnte verdi for forhold som påberopes i 3 år etter overdragelsen. Sikkerhet i reklamasjonstiden omfatter ikke verdien av grunn.

Dersom utbygger ikke klarer å ferdigstille offentlig vei med fortau og vann- og avløpsledninger for drift og vedlikehold gis kommunen rett til å benytte bankgarantien til ferdigstillelse av denne delen av utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen varer inntil garantien som utbygger har stillet er tilbakesendt utbygger fra kommunen. Sikkerhetsstillelse sendes sammen med plangodkjenning.

10. Byggeleder

Utbygger forplikter seg til å engasjere en ekstern byggeleder.

Representant for kommunen skal innkalles til byggemøter og ha adgang til utbyggingsområdet i anleggsperioden.

11. Transport av avtalen

Utbyggingsavtalen kan ikke tiltransporteres til andre uten kommunens samtykke. Kommunen kan stille vilkår for transport av avtalen, herunder ved justering av avtalens innhold.

12. Tvister

Eventuell tvist mellom partene om kontraktsforhold eller arbeid skal avgjøres av domstolene dersom partene ikke blir enige ved voldgift.

13. Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft når den er bindende for begge parter.

Avtalen er bindende for kommunen når den er undertegnet og det foreligger tinglyst pantesikkerhet eller annen sikkerhet som kommunen finner tilfredsstillende.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt, og kommunestyret har samtykket.

Avtaler som gjelder boligantall, -størrelse og/eller bygningers utforming, jf. plan- og bygningsloven § 7-13, samt avtaler om at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak andre kan ikke signeres av kommunen før avtaleforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn, og fristen for merknader er utløpt. Merknadsfristen er 30 dager, jf. plan- og bygningsloven § 17-4 andre ledd.

Avtalen er bindende for utbygger når den er signert på utbyggers vegne.

14. Eksemplar av avtalen

Avtalen undertegnes i to likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

15. Meddelelse og korrespondanse

Alle meddelelser og krav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes partene på følgende adresser:

Sortland kommune, Postboks 117, 8401 Sortland
Att:
(eventuell e-post som godkjent kommunikasjonsform)

[utbyggers adresse]

16. Vedlegg til avtalen

- Kart som viser utbyggerens ansvarsområde og anlegg.
- [underliggende reguleringsplan/bestemmelser]
- [annet]

17. Partenes underskrifter

Sortland, den [dato]
[overdrager]

_____
[navn]
[tittel]

Sortland, den [dato]
Sortland kommune

_____
[navn]
ordfører

Avtale om overdragelse av rett til justering av merverdiavgift i forbindelse med utbyggingsavtale av [dato] .

1. Partene

Overdrager:
[navn]
Org.nr. [felt]
Adresse: [felt]

Mottaker:
Sortland kommune,
Postboks 117, 8401 Sortland,
org. nr. 847 737 492

2. Partsforhold

Partene i avtalen er [navn] , i avtalen benevnt «overdrager», og Sortland kommune, i avtalen benevnt «kommunen».

Avtalen bygger på Utbyggingsavtale av [dato] . Overdrager og kommunen benevnes i fellesskap som «partene».

3. Formålet med avtalen

Kommunen fikk vederlagsfritt overført offentlig vei med fortau og vann- og avløpsledninger for drift og vedlikehold for området [navn] .

Formålet med denne avtalen er å overføre retten til å justere inngående merverdiavgift på varer og tjenester som er brukt for å opparbeide kapitalvarene.

Overdragelsen skjer i henhold til merverdiavgiftsloven og kompensasjonsloven med tilhørende forskrift.

Ovennevnte infrastrukturtiltak regnes som flere kapitalvarer i merverdiavgiftsmessig forstand, jf. merverdiavgiftsloven § 9-1.

4. Gjenstand for overdragelse

Justeringsretten som overdras gjelder merverdiavgiften på utbyggingskostnadene for alle deler av kapitalvarene (infrastrukturen) som er påkostet av overdrager og overtatt av kommunen den [dato] .

Overdragelsene er nærmere spesifisert i protokollene for overdragelsene.

Justering av inngående merverdiavgift er regulert i merverdiavgiftsloven kapittel 9 og merverdiavgiftskompensasjonsloven § 16 med tilhørende forskrifter.

I samsvar med merverdiavgiftsloven § 9-3 og merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3, jf. § 9-3-5 skal overdrager gi kommunen en skriftlig underskrevet oppstilling for hver kapitalvare som inneholder de opplysninger som er nevnt i merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3 første ledd. Partene har avtalt at oppstillingene skal attesteres av revisor.

Ved underskrift av denne avtalen og vedlagte justeringsoppstillinger overfører overdrager justeringsrettigheten knyttet til kapitalvarene til kommune, jf. merverdiavgiftsforskriften §§ 9-3-4 og 9-3-5.

5. Registrerte kostnader og merverdiavgift

Overdragelsen omfatter alle anskaffelser overdrageren har foretatt i forbindelse med kapitalvarene.

Overdragerens totale anskaffelseskostnader uten merverdiavgift utgjør kr. [beløp] og totalt betalt merverdiavgift utgjør kr. [beløp] .

Overdragerens anskaffelseskostnader knyttet til VA-anlegg utgjør kr. eksklusiv merverdiavgift. Inngående merverdiavgift utgjør kr. [beløp] .

Overdragerens anskaffelseskostnader knyttet til vei, fortau, m.m. utgjør kr. [beløp] eksklusiv merverdiavgift. Inngående merverdiavgift utgjør [beløp] .

Det er ikke fradragsført inngående merverdiavgift på anskaffelsene. Overdragerens fradragsrett på fullføringstidspunktet utgjorde 0 %.

5.1 Omfanget av justeringsretten

På overdragelsesdagen har overdrager og kommunen henholdsvis 0% og 100% fradragsrett for inngående merverdiavgift.

Justeringsbeløpet på overdragelsesdagen utgjør kr. [beløp] Justeringsrett som overføres til kommunen er kr. [beløp] .

6. Gjennomføring av justeringen

Overdragelsen av justeringsretten gir kommunen rett til å fremme årlige krav om justering på sine omsetningsoppgaver og kompensasjonsoppgaver med 1/10 av merverdiavgiften som overdrager har pådratt seg ved utbygging av infrastrukturanleggene som løper i 10 år fra overdragelsestidspunktet.

Krav om justering for inngående merverdiavgift som angår anskaffelsen av **VA-anlegg**, skal fremmes på kommunes **skattemelding for merverdiavgift**.

Krav om justering for inngående merverdiavgift som angår anskaffelsen av **vei, fortau**, **m.m.,** skal fremmes i **skattemelding for merverdiavgiftskompensasjon**.

Kommunen skal fremme krav om justering på skattemelding for merverdiavgift for sjette termin. Kompensert merverdiavgift skal tas med i skattemeldingen for sjette periode.

Kommunen skal overføre det årlige utbetalte justeringsbeløpet, med fradrag for godtgjørelse, jf. punkt 8 til overdragerens konto nr. [kontonummer] , innen 30 dager etter at kommunen har fått justeringsbeløpet utbetalt.

7. Godtgjørelse

Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsplikt/justeringsrett er 40 % med minimumsbeløp på 100 000 kroner ved avtaler om overføring av justeringsrett og 20 % med minimumsbeløp på 20 000 kroner ved overføring av justeringsplikt.

8. Partenes ansvar og risiko

Overdrageren har ansvaret for at justeringsoppstillingene som nevnt i punkt 4 er materielt og formelt korrekte.

Overdrageren har plikt til å varsle kommunen senest 4 uker før kommunens frist for å levere omsetnings- og kompensasjonsoppgaver går ut.

Kommunen har ansvar for feil og mangler med hensyn til innsending av krav om justering, herunder ansvar for at krav om justering blir fremmet i tide. Dersom overdrager ikke overholder varslingsplikten og kommunen ikke fremmet justering i tide, er kommunen fri for ansvar.

Risikoen for regelendringer som medfører at justeringsretten endres eller bortfaller, påhviler overdrageren.

Dokumentasjonen som nevnt i avtalen eller som har betydning for justeringsretten til kommunen skal oppbevares i 5 år etter siste år i justeringsperioden, jf. merverdiavgiftsforskriften §§ 9-1-2 og 9-3-5 og kompensasjonsforskriften § 6.

9. Eventuelle endringer i overdragerens opplysninger

Dersom opplysningene som er angitt ovenfor endres etter at avtalen er inngått, skal overdrageren rette dette overfor kommunen dersom opplysningene kan føre til endring i justeringsbeløpet.

Endring av avtalen skal skje skriftlig.

10. Opphør

Avtalen kan ikke tiltransporteres til andre uten kommunens samtykke.

Dersom overdragende selskap tas under konkursbehandling, opphører avtalen og justeringsretten. Det samme gjelder dersom overdragerens selskap oppløses og slettes.

11. Verneting

Tvist om gyldigheten eller tolkning av denne avtale, og enhver annen tvist som måtte oppstå i forbindelsene med denne avtalen skal først søkes løst ved forhandlinger. Fører slike forhandlinger ikke frem kan hver av partene forlange tvisten avgjort ved norske domstoler. Verneting for tvister etter avtalen er der kommunes hovedadministrasjon ligger, jf. tvisteloven § 4-4.

12. Signatur

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, en til hver av partene.

Sortland, den [dato]	Sortland, den [dato]
[overdrager]	Sortland kommune
_____	_____
[navn]	[navn]
[tittel]	ordfører