UTBYGGINGSAVTALE MED JUSTERINGSMODELL

FOR

REGULERINGSPLANOMRÅDET PRESTDALEN

1. Generelt

1.1 Parter

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

(heretter «Kommunen» eller «SK»)

og

Elveparken Eiendom AS / Blåbyen Eiendom AS
Postboks 213,
8001 Bodø
Org. nr. 816 214 882 / 991 788 867

(heretter «Utbygger» eller «CAS»)

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

1.2 Utbyggingsavtale for Prestdalen

Denne avtalen gjelder for utvikling av eiendom(mer) innenfor reguleringsplanen for Prestdalen, vedtatt i 2010, med senere revideringer. I henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 17 regulerer avtalen partenes rettigheter og forpliktelser for gjennomføring av nærmere angitte tiltak i reguleringsplanen.

Denne utbyggingsavtalen er nummer to av totalt to – 2 – utbyggingsavtaler som omhandler opparbeidelse av infrastruktur innenfor planområdet for Prestdalen.

Denne avtalen regulerer hvilke infrastrukturtiltak utbygger skal være byggherre for.

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. vedlegg 4.

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, slik som vei, vann, avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer og grønnstruktur.

1.4 Formål

Formålet med avtalen er å regulere hva som skal prosjekteres og utføres av tekniske infrastrukturtiltak innenfor reguleringsgrensen for resterende del av reguleringsplanen for Prestdalen (B1-B12), jf. vedlegg 1. Avtalen regulerer videre hvilke anlegg/tiltak som skal overtas, samt driftes og vedlikeholdes, av Sortland kommune etter ferdigstillelse.

Utbygger må selv sørge for å bekoste eventuelle grunnerverv, avtaler om rettigheter, byggetillatelser, samt øvrige offentlige tillatelser for de arbeidene utbygger er ansvarlig for på vest-siden av Steiroveien.

I den grad utbygger ikke oppnår minnelig avtale om grunnerverv, skal kommunen besørge ekspropriasjon av areal til offentlige formål som er nødvendig for gjennomføring av den aktuelle utbyggingsetappe. Utbygger gjør alt det praktiske arbeidet som er knyttet til ekspropriasjon og dekker alle utgifter kommunen måtte ha til slikt erverv.

1.5 Etappevis utbygging

Delfelt B1-B9 er detaljregulert, men ikke delfelt B10-B12. Et eventuelt krav om utbyggingsavtale for delfelt B10-B12 skal basere seg på prinsippene i denne avtalen.
Dersom det inngås utbyggingsavtale med utbyggere som ikke er tilknyttet Utbygger, skal Kommunen sørge for at forskutterte kostander (offentlig infrastruktur) blir fordelt på aktuell utbyggingsetappe/utbygger

1.6 Forholdet til kommunale planer og normer

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i:

a) Avtalen bygger på reguleringsplanen for Prestdalen, vedtatt av kommunestyret i 2010, sist revidert 04.10.2012, med tilhørende bestemmelser og rekkefølgekrav.
b) Kommunens gjeldende VA-norm, veinorm og andre tekniske standarder legges til grunn.
c) Reglement for sanitæranlegg og stikkledninger, samt kommunens generelle abonnementsvilkår for vann og avløp, gjelder.

Ved motstrid mellom denne utbyggingsavtalen og ovennevnte planer / bestemmelser, vil lovverk og vedtatte planer gå foran.

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) Utarbeide og 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 gatelys

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

Lekeplasser, friområder og annen grønn infrastruktur kan i anleggsperioden benyttes til rigg- og lagringsplass etc.

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

Eventuell planlegging og bygging av felles avfallsanlegg til delfelt er Utbyggers ansvar.

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, gjenstander eller konstruksjoner oppdagers og arbeidet stanses, skal dette skje uten omkostninger for kommunen.

3. Framdrift/rekkefølgebestemmelser

Utbyggingen skal følge rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen. Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, unntatt § 10 punkt d, er oppfylt ved betaling av anleggsbidrag i henhold til bestemmelsene i utbyggingsavtale nummer en.

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

Veger:

- Kjøreveg skal bygges iht. reguleringsplan og kommunalteknisk norm.
- 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 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 delfeltet er ferdig utbygd skal kjøreveier som er tatt i bruk asfalteres med Agb 11/16. Det skilles her på delfelt B1-B9, og delfelt B10-12.
- Alle veier, 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 for hvert byggetrinn. Alle tegninger for veg, vann og avløp skal skriftlig godkjennes av Sortland kommune før arbeidene startes opp.

4. Kommunens ansvar

Kommunen overtar alle veier for hvert byggetrinn som er i reguleringsplanen på vest-siden av Steiroveien med fortau, vann- og avløpsledninger og overvannsystemer for drift og vedlikehold, når disse er utført i samsvar med reguleringsplanene, godkjente tekniske planer og avtalens punkt 3.

Kommunen overtar gatelysene for hvert byggetrinn som tilhører kommunal vei etter ferdigstillelse. Utbygger må selv formidle ansvaret for drift og vedlikehold av gatelysene til fremtidige eiere som ikke tilhører kommunal vei.

5. Refusjon av merverdiavgift (MVA)

Utbygger og kommunen forplikter seg til å inngå egen tilleggsavtale vedrørende justering av merverdiavgift før overdragelse. Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsplikt/justeringsrett er 10 % ved avtaler om overføring av justeringsrett og 10 % ved overføring av justeringsplikt.

Avtalen skal nøytralisere merverdiavgift, på bakgrunn av overstående, som er påløpt på utbyggers hånd ved opparbeiding av tekniske anlegg etter denne utbyggingsavtalen, samt forhindre tilbakeføringsplikt for allerede fradragsført inngående merverdiavgift.

Utkast til merverdiavgiftsavtale som også omfatter Kommunens administrasjonsgebyr er vedlagt denne avtale, jf. Vedlegg 2. Signert avtale skal erstatte utkastet som vedlegg 2 når endelig avtale foreligger

6. Økonomiske betingelser

a) Utbyggeren er ansvarlig for planlegging, opparbeidelse og ferdigstillelse av anlegg nevnt under pkt. 2 i denne avtalen inklusiv overføring av arealer og anlegg til kommunen. Sortland Kommune skal dekke en andel av kostnadene på kr. _____ + merverdiavgift som betales til utbygger ved overlevering av anlegget 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) Sortland Kommune skal dekke 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.

7. Overtagelse og driftsansvar

Kommunen skal overta de anlegg som utbygger er ansvarlig for å utføre (jf. pkt. 3 i denne avtale). Kommunen godtar etappevis overtakelse av anlegg. Overtakelsen skal finne sted når tiltakene er ferdig opparbeidet til ferdiggrad 1 og 2 (jf. punkt 7.1 i denne avtale). Før overtakelse finner sted, skal utbygger sende skriftlig varsel om overtakelsesforretning til kommunen, minimum 14 dager før overtakelse.

Utbygger har ansvaret for drift og vedlikehold av teknisk og grønn infrastruktur inntil kommunen har overtatt anlegg som er godkjent overtatt. Etter overlevering sørger for og bekoster kommunen drift og vedlikehold. 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 skal sikres tinglyst rett til atkomst og vedlikehold av vann- og avløpsledninger som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold samt eksisterende ledninger. Sonen er 4 m på hver side av ledningstrase.

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.

7.1 Ferdiggrad

Ferdiggrad 1 defineres som ferdig vann og avløp i henhold til kommunalteknisk godkjenning, ferdig opparbeidete lekeplasser samt opparbeidelse av kommunale veier med ett lag asfalt for hvert byggetrinn. Dette for å hindre/redusere skade på veier, kantstein etc. ved utbygging som utføres i etterkant.

Ferdiggrad 2 defineres som komplett teknisk infrastruktur i samsvar med gitte tillatelser, og danner grunnlag for sluttoverlevering for hvert byggetrinn.

8. Mislighold

8.1 Reklamasjon

Dersom en part vil påberope seg mislighold, skal det reklameres skriftlig innen rimelig tid etter at misligholdet er oppdaget eller burde vært oppdaget.

8.2 Erstatning

Ved vesentlig mislighold kan den andre parten kreve erstatning for direkte økonomiske tap. Indirekte tap dekkes ikke. Partene skal begrense ethvert tap så langt det er mulig.

8.3 Forsinket betaling

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

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 10 % av verdien av grunn og anlegg som kommunen skal overta (eks mva). Utbygger utarbeider et dokumentert kostnadsoverslag som skal godkjennes av kommunen. Sikkerheten i reklamasjonstiden er 3 % 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 skal sørge for byggeleder eller ansvarlig entreprenør i egne prosjekter. Kommunen har rett til å delta i byggemøter og føre tilsyn med at kommunaltekniske anlegg utføres etter avtalt standard.

11. Transport av avtalen

Utbyggingsavtalen kan transporteres (overdras) til annen utvikler eller eier, forutsatt Kommunens skriftlige samtykke. Kommunen kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

12. Avtalens varighet

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt.

13. Tvister

Eventuelle tvister som springer ut av denne avtalen, og som partene ikke løser minnelig, skal løses for de alminnelige domstoler (tingretten) hvis ikke annet er skriftlig avtalt.

14. Ikrafttredelse

Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er vedtatt av kommunestyret, eller annet organ/person som kommunestyret har delegert myndighet til.

Avtalen trer i kraft når den er undertegnet av begge parter, eventuelle merknader etter offentlig ettersyn er håndtert, og avtalen er vedtatt i kompetent organ.

15. Eksemplar av avtalen

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

16. 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
postmottak@sortland.kommune.no

Elveparken Eiendom AS / Blåbyen Eiendom AS,
Postboks 213,
8001 Bodø
post@corponor.no

17. Vedlegg til avtalen

1. Kart som viser strekninger av vei.
2. Avtale om justering av merverdiavgift
3. VA-Norm
4. Grunnboksutskrift

18. Partenes underskrifter

Bodø, den [dato]
Elveparken Eiendom AS
Blåbyen Eiendom AS

_____

Sortland, den [dato]

Sortland kommune

_____

Roy B. Nilssen / Steffen Knudsen
Styreleder / styremedlem

Grete Ellingsen
Ordfører

UTKAST
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 10 % ved avtaler om overføring av justeringsrett og 10 % 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