

Utbyggingsavtale for (områdebenevnelse)

Bnr. X bnr. X i Flekkefjord kommune.

OBS – må avstemmes mot rekkefølgekrav fastsatt i reguleringsplan

(Forslag : bilde fra planområdet)

1. Parter

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Flekkefjord kommune Org.nr. 974772752

heretter benevnt FK

og

Navn: utbygger..... Org.nr.

heretter benevnt Utbygger

2. Definisjoner

I denne avtalen menes følgende med disse begrepene:

Anleggsbidrag: Det vederlag utbygger skal yte til FK for opparbeidelsen av offentlig infrastrukturiltak angitt i denne avtalen. Anleggsbidraget er summen av realytelse og kontantbidrag.

Realytelse: De tiltak som utbygger setter utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til FK.

Kontantbidrag: Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidraget er et kronebeløp som utbygger betaler til kommunen for at denne skal stå for opparbeidelsen av infrastruktur.

Utbyggingsavtale: Denne avtalen med vedlegg.

3. Formål og bakgrunn

Avtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom partene for gjennomføringen av reguleringsplan og dermed skape forutsigbarhet for realisering.

Reguleringsplan for xxxx ble vedtatt i bystyret xx.xx.20xx i sak xx/xx. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket vedtatt i bystyret i sak xx/xx.

4. Geografisk avgrensning

Plankart og planbestemmelser datert xx.xx.20xx er vedlagt denne avtalen som vedlegg x.

Eiendommene som er omfattet av denne avtalen er tegnet inn på vedlagte kartskisse, jf. vedlegg x.

5. Forholdet til rekkefølgebestemmelser

5.1 Kontantbidrag

Utbygger skal oppfylle rekkefølgebestemmelse § X ved å sikre opparbeidelse av tiltakene med innbetaling av kontantbidrag, jf. Pkt. 6.2.

Rekkefølgebestemmelsene lyder slik;

Sitat av aktuelle rekkefølgebestemmelser.

Tiltakene anses som «sikret opparbeidet» når kontantbidraget er innbetalt i henhold til pkt.6.2.3.

FK skal opparbeide overnevnte tilta, jf. Pkt. 7.1

5.2 Realytelse

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak angitt i rekkefølgebestemmelsene, jf. pkt. 6.3:

Sitat fra aktuelle rekkefølgebestemmelser.

Tiltaket skal overtas av FK etter ferdigstillingen, jf. pkt 6.3.3.

6. Utbygger sine plikter etter avtalen

6.1 Anleggsbidrag:

Utbygger sitt anleggsbidrag utgjør totalt kr xxxx,-

Anleggsbidraget ytes i form av kontantbidrag, jf. Pkt. 6.2, og realytelser, jf. pkt. 6.3. (dersom kontantbidrag så strykes det som gjelder realytelse, og motsatt).

6.2 Kontantbidrag

6.2.1 Kontantbidragets størrelse

Utbygger skal yte et kontantbidrag stort kr. X , jf.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtalen.

6.2.2. Regulering av kontantbidraget – bygge kostnadsindeks

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs bygge kostnadsindeks for «veg i dagen i alt», med utgangspunkt i indeksen pr. x. kvartal i år 20xx, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3. Forfall og oppgjør

Hele kontantbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling, og skal være betalt, før det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltaket.

Ved trinnvis utbygging forfaller kontantbidraget for det enkelte byggetrinn til betaling, før det gis igangsettelsestillatelse for det aktuelle byggetrinn.

Utbygger plikter å sende kopi av søknad om igangsettelsestillatelse til FK v/ enhetsleder for drift og utbygging.

Oppgjør skjer ved påkrav med betalingsfrist på 14 dager. FK skal sende Utbygger påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om igangsettelsestillatelse er mottatt.

Plikten til å betale kontantbidraget gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunktet betaling skal skje.

6.2.4. Mangler og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Utbygger betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100. Påløpt forsinkelsesrente utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 10.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir FK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 10.

6.3 Realytelse

6.3.1. Opparbeidelse av tiltak

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide alle tiltak som er nødvendige for gjennomføring av reguleringsplan.

Tiltakene er inntegnet på situasjonsplan, jf. vedlegg x.

6.3.2. Plan for realisering/kommunalteknisk gjennomføring. Overtagelsesforretning mv.

Tiltakene angitt i pkt. 5.1 skal opparbeides i samsvar med kommunalteknisk norm, vedtatt av bystyret 24.09.2015, og i henhold til gjeldende plangrunnlag.

Krav til utførelse og fremdrift av realytelsen, FK sin oppfølging i anleggsfasen, håndtering av eventuelle reklamasjoner og kriterier for FK sin overtagelse av tiltakene, dokumentasjon, innmåling, oppmåling, beskrives nærmere i kommunalteknisk norm, vedlegg x.

6.4 Sikkerhetsstillelse

Utbygger har stilt følgende sikkerhet for forpliktelsene etter denne avtalen:

Påkravsgaranti pålydende kr x, som sikkerhet for kontantbidraget.

Påkravsgaranti pålydende kr x, som sikkerhet for realytelsen.

Bankgaranti følger som vedlegg x.

Garantien kan reduseres forholdsmessig dersom FK overtar tiltakene i flere etapper. Eventuelle nedtrapping av garantien avtales som følger (i konkret avtale).

6.5 Grunnerverv

Utbygger skal forestå nødvendig grunnerverv og avstå vederlagsfritt grunnareal som er nødvendig for opparbeidelsen og fremføring av all offentlig infrastruktur angitt i punkt 5 over. Arealene er avmerket på situasjonsplan datert xx.xx.20xx., jf. vedlegg x.

6.6 Byggeledelse

Ved gjennomføring av utbyggingstiltakene etter pkt. 5.1 over, skal kommunen være representert i bygge møter. Utbygger plikter å kalle inn enhetsleder for kommunal drift og utbygging, eller annen person utpekt av enhetsleder, innen rikelig til før bygge møtene. Utbygger skal skrive referat fra bygge møtene.

7. FK sine plikter etter avtalen

7.1 Oppfyllelse av kontantbidragstiltaket i rekkefølgebestemmelsene

FK skal være byggherre eller avtale realytelser med aktuelle utbyggere for tiltak omfattet av (aktuelle rekkefølgebestemmelser), som ikke omfattes av pkt. 6.3 om Utbygger sine realytelser.

Resterende tiltak skal opparbeides etter hvert som tiltakene er tilstrekkelig finansiert gjennom senere utbyggingsavtaler og aktualisert ved byggeprosjekt.

7.2 Samarbeid om merverdiavgift

FK er villig til å inngå justeringsavtale med Utbygger for de tiltak som er omfattet av pkt. 6.2 over. Dette fordrer at Utbygger har utført tiltakene i henhold til det avtalte.

Det legges til grunn at justeringsavtalen inngås innenfor rammene av gjeldende merverdiavgiftsregelverk, og at man følger FK sin til enhver tid gjeldende politiske sak om merverdiavgifts avtale.

8. Koordinering av partenes arbeider

Partene forplikter seg til å samarbeide og koordinere fremdrift der arbeid skal utføres parallelt eller det av andre grunner er avhengigheter mellom partenes utførelse.

9. Endrede forutsetninger

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

10. Mangler og reklamasjon

Det foreligger mangler dersom tiltaket ikke er i henhold til det som er avtalt i og i medhold av denne avtalen. Slik mangel plikter Utbygger å utbedre for egen kostnad. Det samme gjelder utbedring av skade på andre deler av kommunens eiendom som følge av mangel.

Utbygger forplikter seg til i en periode på 5 år (reklamasjonsperioden) etter at overlevering til FK har funnet sted, uten omkostninger for FK, å rette mangler som viser seg etter overleveringen. Innen utløp av reklamasjonsperioden kan hver av partene kreve at det holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

FK setter en rimelig frist for utbedring av mangel. Dersom mangel ikke blir utbedret innen fastsatt frist kan FK få nødvendige utbedringer utført av andre for Utbyggers kostnad.

11. Mislighold

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten er påført som følge av misligholdet. Erstatningen for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdbepøyelser, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

12. Tinglysing

FK skal ha rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysing.

FK samtykker til at heftelse, om nødvendig, viker prioritet for byggelån / konvertert lån på eiendommene. FK er bare forpliktet til å vike prioritet for byggelån / konverterte lån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra Utbygger forplikter FK seg til å foreta endelig sletting av Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladene til eiendommene, når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra Utbygges side eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 14.

13. Transport av avtalen

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av samtykke fra FK. FK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet ny bidragsyter betalingsevne.

14. Avtalen varighet

Utbyggingsavtalen bortfaller når partenes plikter etter avtalen er oppfylt, eller senest innen xx.xx.20xx.

15. Vedtak av kompetent myndighet

Avtalen er ikke bindende for FK før den er behandlet og godkjent av Flekkefjord bystyre, eller annet organ/person som bystyret har delegert myndighet til.

16. Meddelelse og korrespondanse

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne Utbyggingsavtalen skal være skriftlige.

Utbygger sin adresse og kontaktinformasjon
v/ navn
Adresse
Postnr.
E-post

Meddelelse og påkrav som etter avtalen skal rettes til FK sendes til:

Flekkefjord kommune
Samfunn og teknikk
Kirkegaten 50
4400 FLEKKEFJORD
E-post: post@flekkefjord.kommune.no

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg;

- Reguleringsplankart og planbestemmelser
- Dokumentasjon på sikkerhetsstillelse
- Dokumentasjon på grunnerverv
- Plan for realisering/kommunalteknisk gjennomføring, overtagelsesforretning.
- Kopi av urådighetserklæring
- Firmaattest (som viser signaturrett for utbygger)
- Utkast til avtale vedr. justeringsretten
- (ev andre vedlegg)

17. Partenes underskrift

Dato:

Dato:

Navn:
Flekkefjord kommune

Navn: X (utbyggers representant)
X (Utbygger)