**UTBYGGINGSAVTALE[[1]](#footnote-1)**

**for**

**[områdebenevnelse]**

**Gnr. … bnr. … i .......... kommune**

# PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: .......... kommune Org.nr.:

heretter betegnet K

og

Navn: Org nr.:

heretter betegnet UB.

# FORMÅL OG BAKGRUNN

Reguleringsplan for ……. ble vedtatt av kommunestyret ….2015. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak jf. punkt 3.1 og 3.2 nedenfor.[[2]](#footnote-2)

Plankart og reguleringsbestemmelser datert ...... 201x er vedlagt denne avtale som Vedlegg 1.

# Partenes ansvar for oppfyllelse av krav i plan

## UBs plikter

### Kontantbidrag

UB skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § … ved å foreta innbetaling av kontantbidrag til K, jf. pkt. 6.1 nedenfor.

Kontantbidraget tilsvarer de totale kostnader til prosjektering og gjennomføring av tiltakene nevnt i pkt. 3.2.1.

### Avståelse av grunn/rettigheter

UB skal avstå grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til K, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.2.1, jf. pkt. 6.5 nedenfor. De aktuelle arealene utgjør totalt … m2 og er vist på kartutsnitt datert …… 201x, jf. Vedlegg 2.

### Erverv av grunn/rettigheter fra tredjeperson

UB skal besørge erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur som angitt i pkt. 3.2.1 nedenfor, jf. dog pkt. 3.2.2 nedenfor. De aktuelle arealene utgjør totalt …m2 og er vist på kartutsnitt datert …… 201x, jf. Vedlegg 3.

## Ks plikter:

### Opparbeidelse av offentlig infrastruktur

K skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § … ved å prosjektere og opparbeide de tiltak som UB betaler kontantbidrag til. Dette omfatter følgende tiltak:

**…**

Tiltakene er vist og beskrevet på vedlagte kartutsnitt datert …… 201x, jf. Vedlegg 4.

### Tvangsmessig erverv av grunn/rettighet fra tredjeperson

K skal forestå erverv ved ekspropriasjon fra tredjeperson av grunnareal/rettigheter som er nødvendige for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.2.1, dersom avtalt erverv ikke oppnås, jf. pkt. 3.1.3 ovenfor.

Kostnader forbundet med erverv av arealet og/eller rettighetene dekkes av [sett inn: UB, K eller begge (fordeling)].

Prosesskostnadene ved ekspropriasjonssaken bæres av [sett inn: UB, K eller begge (fordeling for eksempel 50/50)].

Ekspropriasjonserstatningen som utmåles betales av [sett inn: UB, K eller begge (fordeling for eksempel 50/50)].

# MErverdiavgift

Partene skal inngå egen avtale om refusjon/kompensasjon av mva. basert på anleggsbidrags-modellen, tilpasset den såkalte «Valdres-modellen». Utkast til avtale inneholder detaljerte bestemmelser om hvordan anleggsbidrags-modellen skal implementeres for å oppfylle avgiftsmyndighetenes vilkår for refusjon/kompensasjon av mva., herunder bestemmelser om ansvars- og oppgavefordeling mellom K og UB.

Utkast til merverdiavgiftsavtale som også omfatter Ks administrasjonsgebyr er vedlagt denne avtale som Vedlegg 5. Signert avtale skal erstatte utkastet som vedlegg 5, når endelig avtale foreligger.

UB bærer risikoen for at K eventuelt ikke får refusjon for/blir kompensert for inngående merverdiavgift fra staten eller at avgiftsreglene/forvaltningspraksis endres slik at refusjons-/kompensasjonsretten opphører helt eller delvis, - for en periode på 10 år regnet fra tiltaket/anlegget er fullført. Dette innebærer at UB skal dekke de utlegg til mva. som K i tilfelle blir påført innenfor den angitte tidsrammen.

#  Nærmere om k’s plikter

## Realytelse

K skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide de tiltak som UB betaler kontantbidrag til og som er angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor og som er vist og beskrevet i vedlegg 4.

##  Standard på tiltakene

Tiltakene skal prosjekteres og opparbeides i henhold til kommunens normer, tekniske krav og spesifikasjoner. *(henvisning til normer/standarder kommunen benytter/har vedtatt).*

## Representasjon

K er byggherre/tiltakshaver og skal engasjere UB som sin representant til å forestå gjennomføring av den offentlige infrastrukturen angitt i pkt. 3.2 ovenfor, fra og med prosjektering frem til og med ferdig utbygget anlegg. Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med prosjektering og gjennomføring er nærmere regulert i utkast til avtale om mva., jf. vedlegg 5.

UB skal utføre sine oppgaver som Ks representant/byggherrerepresentant;

* vederlagsfritt *(eller)*
* mot et vederlag avtalt til ….

# Nærmere om ub’s plikter

## Kontantbidrag

UB skal løpende overføre delbetaling av kontantbidraget til en konto tilhørende K, opprettet særskilt av K i det aktuelle prosjektets navn, og som er øremerket for tilskudd til utbygging av den aktuelle infrastrukturen, slik at det til enhver tid er tilstrekkelig midler på kontoen til at K fortløpende kan honorere alle fakturaer som gjelder prosjektering og gjennomføring av tiltaket, jf. pkt. 6.3, 2. ledd nedenfor.

De enkelte delbetalinger av kontantbidraget har forfall senest xx dager før forfallsdato for fakturaer fra prosjekterende/leverandør/entreprenør, jf. pkt. 6.3, 2. ledd nedenfor.

UB betaler kontantbidrag til K;

* inkl. mva. *(eller)*
* ekskl.mva.

Ved betaling av kontantbidrag inklusive mva. skal K fortløpende tilbakeføre mva. til UB etter hvert som K får refundert eller kompensert mva. fra staten;

* uavkortet *(eller)*
* K beholder inntil x % av refundert mva. som vederlag for merarbeid med administrasjon av anleggsbidragsmodellen (alternativt betaler UB et administrasjonsgebyr, jf. pkt. 6.6) nedenfor.

Ved forsinket innbetaling av kontantbeløpet fra UB påløper rente i henhold til

* lov om forsinkelsesrente *(eller*)
* annen avtalt rentesats

##  Sikkerhet

UB skal stille bankgaranti overfor K for et beløp som tilsvarer kalkulert prosjekterings- og utbyggingskostnader for tiltaket, inkludert alle kostnader UB vil ha med å forestå gjennomføringen på K sine vegne. K samtykker til at garantibeløpet skal nedskrives fortløpende etter hvert som UB foretar delinnbetalinger av kontantbidraget. Nedregulering av garantibeløpet foretas

* hvert kvartal *(eller)*
* annet intervall avtales

##  Entreprisekontrakter, offentlige anskaffelser, oppgjør m.v.

## UB skal sørge for at det blir inngått nødvendige avtaler med prosjekterende og entreprenør/leverandør på vegne av K og med K som kontraktspart, om prosjektering og utbygging av infrastruktur som angitt i pkt. 3.2.1, basert på Ks tekniske krav og spesifikasjoner og Ks regler/praksis for overtakelse av offentlig infrastruktur.

## De prosjekterende, entreprenører/leverandører skal fakturere K direkte. Fakturaene skal bokføres i K sine regnskaper og betales av K ved belastning av den bankkonto som UB skal betale kontantbidraget til etter at UB har foretatt kontroll og attestasjon av fakturaene, jf. pkt. 5.3 ovenfor.

## Overtakelse

Ved fullført anlegg skal UB foreta en ferdigbefaring av tiltakene med entreprenør på vegne av K.

K skal varsles forut for ferdigbefaringen og gis anledning til å delta. Etter at UB har meddelt K skriftlig at tiltakene er ferdigstilt, og eventuelle feil og mangler registrert ved ferdigbefaringen er rettet, skal UB sørge for at entreprenør innkaller K til overtakelsesforretning. K overtar anleggene fra entreprenør ved overtakelsesforretningen.

## Overføring av grunn/rettigheter

UB skal overdra til K de arealer av UBs eiendom, som er nødvendig for Ks bygging av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor, jf. vedlegg 2.

Arealene/rettighetene overdras;

* vederlagsfritt *eller*
* mot avtalt vederlag

UB skal avstå rettigheter til K til å bygge, fremføre og ha teknisk infrastruktur liggende i/over UBs eiendom, sikret ved tinglyst erklæring på UBs eiendom. Rettighetene overdras;

* vederlagsfritt *eller*
* mot avtalt vederlag

Arealene overdras og rettighetene sikres på det tidspunkt partene blir enige om, og senest før K gir midlertidig brukstillatelse på det siste av byggetiltakene innenfor Reguleringsplanen.

Ved overdragelsen skal arealene være;

* ryddet og klargjort og
* fradelt og overskjøtet til K fri for pengeheftelser

UB skal besørge fradeling og overskjøting av arealene.

UB *eller* K skal dekke kostnadene til delingsgebyr, tinglysningsgebyr og dokumentavgift.

## Administrasjonsgebyr

UB betaler et administrasjonsgebyr til K for det merarbeid som avtalen medfører for K. Gebyret er fastsatt på grunnlag av selvkostprinsippet og settes til … % av fakturert nettobeløp.

*(Dette er et alternativ til å avtale at K dekker sine kostnader til administrasjon av anleggsbidragsmodellen, ved å beholde en viss prosent av refundert/kompensert mva., jf. pkt. 5.3, 4. ledd ovenfor. Som et utgangspunkt bør gebyret fastsettes basert på selvkostprinsippet)*

# REFUSJON

Dersom lovens vilkår er oppfylt har UB, som Ks representant, anledning til å gjennomføre refusjonssak etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor eiere av refusjonspliktige eiendommer/arealer, alternativt å søke å oppnå refusjon gjennom minnelig avtale med de samme, på Ks vegne. Som byggherre plikter K å medvirke slik at UB kan gjennomføre en refusjonssak, alternativt fremforhandle og inngå avtale om refusjon på Ks vegne, dersom UB ønsker det.

Eventuelle refusjonsbeløp som K mottar fra refusjonspliktige grunneiere basert på refusjonssak etter plan- og bygningsloven eller avtale om refusjon, skal K overføre til UB, umiddelbart etter at K har mottatt slikt oppgjør.

# ENDREDE FORUTSETNINGER

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

# MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

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

# TINGLYSNING

K har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen, som heftelse på de(n) eiendom(mer) som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til slik tinglysning.

K samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommen(e).

Etter skriftlig krav fra UB plikter K innen x dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som K kan gi eller har gitt brukstillatelse for, slik at UB kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper, uten påhefte av Utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter K seg til innen ... dager å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladene til eiendommen(e), når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

# TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres til annen utbygger. Transport er betinget av Ks skriftlige samtykke. K kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

# Avtalens varighet

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når reguleringsplanen datert …….. ikke lenger har rettsvirkning.

# Vedtak av kompetent myndighet

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

# VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Reguleringsplankart og bestemmelser
2. Kartutsnitt datert …… 201x som viser areal/rettigheter UB skal avstå til K
3. Kartutsnitt datert …… 201x som viser arealer/rettigheter som skal erverves fra tredjemann
4. Kartutsnitt dater …… 201x med beskrivelse av tiltak som K skal opparbeide
5. Utkast til avtale vedr. mva
6. (Eventuelle andre vedlegg)

# PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: Dato:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

.......... kommune UB

1. UBA 3 «Valdresmodellen» [↑](#footnote-ref-1)
2. Forslag til reguleringsplan utgjør grunnlaget for utkast til utbyggingsavtale. Etter planvedtaket erstattes vedlegg 1 med vedtatt plan. [↑](#footnote-ref-2)