

Saksnr: 201418300-16
Saksbehandler: ELTO
Delarkiv: ESARK-510

Dato: 12. desember 2014



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR LYDERHORNSLIEN SØR

Utbygger: JM Norge AS

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen kommune, organisasjonsnummer 964338531, v/ Byrådet – heretter betegnet BK,

og

JM Norge AS, organisasjonsnummer 829 350 122, heretter betegnet JM

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging innenfor reguleringsplan Lyderhornslie sør, gnr. 123, bnr. 3 mfl., plannr. 1863 0000, vedtatt av Bergen bystyre den 22.10.2012, med mindre endring i plannr. 1863 0001 vedtatt 30.9.2014.

3. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i pbl kapittel 17 om utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.3.2007 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf pbl § 17-2.

4. FORMÅL

Ved utbygging i planområdet skal det opparbeides ny kommunal tilførselsveg og kommunale vann- og avløpsledninger.

Utbyggingsavtalen regulerer ansvar for finansiering og opparbeiding av vei, vann- og avløpstiltak fram til pel 700 etter avkjørsel til felt B1. JM skal betale kostnadene ved opparbeiding av tiltakene omfattet av avtalen i form av et anleggsbidrag til BK, jf avtalens pkt. 6. BK skal være byggherre for tiltakene, jf pkt. 7, men JM skal utføre en del av byggherreoppgavene på vegne av BK, jf pkt. 6.6. JM oppnår gjennom avtalen en kostnadsbesparelse fordi BK som byggherre får kompensert alle utgifter til merverdiavgift. Denne form for utbyggingsavtale kalles «anleggsbidragsmodellen», og er en tilpasning til avgiftssystemet som er godkjent av Skattedirektoratet forutsatt at nærmere vilkår er oppfylt.

5. INFRASTRUKTURTILTAK OMFATTET AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen gjelder opparbeiding av Lyderhornslie inkludert alt areal vist om offentlig veggrunn på plankartet fram til pel 700. Nærmere avgrensning er vist på kart dat. 4.12.2014, se vedlegg 1.

Videre omfatter avtalen vann- og avløpsledninger fra tilknytningspunkt i Kjøkkelvikeveien ved pkt. A og fram til pkt. D i VA-rammeplan, se vedlegg 2.

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

JM skal yte et anleggsbidrag som tilsvarer BKs kostnader ved opparbeiding av tiltakene som omtalt i pkt. 5.

I den grad BK har rett til å kreve fradrag eller kompensasjon for inngående merverdiavgift, omfatter anleggsbidraget kommunens kostnader eksklusivt merverdiavgift.

6.2. Administrasjonstillegg

Som kompensasjon for BKs kostnader knyttet til avtalen, skal JM betale et administrasjonstillegg på 5 % av entreprisekostnadene opp til 10 mill kr. eksklusivt merverdiavgift. For overskytende anleggsbidrag er administrasjonstillegget 4 %.

6.3. Forfall og oppgjør

JMs anleggsbidrag faktureres fortløpende tilsvarende størrelsen på fakturaer som BK mottar fra entreprenør eksklusivt merverdiavgift, pluss administrasjonstillegg.

JMs frist for betaling er 14 dager fra mottatt faktura fra BK, slik at anleggsbidraget er mottatt før forfall av BKs betalingsforpliktelse overfor entreprenør.

6.4. Sikkerhetstillelse

Som sikkerhet for JMs økonomiske forpliktelser etter avtalen er det stilt en påkravs bankgaranti på 25 mill kr., se vedlegg 3 til denne avtalen.

Garantibeløpet skal endres før BK inngår avtale med valgt entreprenør, og skal da tilsvare entrepriseavtalens beløp, eksklusivt merverdiavgift, med tillegg på 20 %.

Garantien kan etter forespørsel fra JM reduseres tilsvarende det innbetalte beløp ned til 5 % av entreprisekontrakten, eksklusivt merverdiavgift.

Garantibeløpet nedskrives til 2 % av entreprisekontrakten, eksklusivt merverdiavgift, når alle arbeider er gjennomført, overtakelsesprotokoll er underskrevet begge parter, samtlige fakturaer er betalt, alt areal er overført BK og nødvendige erklæringer er tinglyst.

Resterende garantibeløp skal frigis når reklamasjonsfristen i NS 8406 pkt. 27.6, 2-4. ledd. er utløpt, og eventuelle reklamasjoner er utbedret.

6.5. Grunnerverv og overføring av eiendomsrett til grunn

Det skal inngås avtaler om erverv av grunn fra flere gnr. og bnr, se oversikt som vedlegg 4.

JM skal inngå avtaler om grunnerverv, og eiendomsretten til eiendommene skal overføres fra JM til BK vederlagsfritt.

Alternativt kan JM framforhandle avtaler der arealet overføres vederlagsfritt fra grunneier til BK.

Dersom det ikke oppnås minnelige avtaler om erverv, skal JM stå for arbeidet og bære omkostningene med nødvendig ekspropriasjonsprosess.

Utbyggingsavtalen trer ikke i kraft før nærmere vilkår knyttet til grunnerverv er oppfylt, se avtalens pkt. 8.1.

6.6. Utførelse av byggherreoppgaver på vegne av BK

JM skal stå for den praktiske gjennomføringen og utføre følgende byggherreoppgaver på vegne av BK;

- Prosjektledelse
- Prosjektering
- Søke om nødvendige offentlige tillatelser på vegne av BK
- Gjennomføre anbudsrunde i samsvar med regelverket om offentlige anskaffelser
- Utføre kommunens oppgaver etter byggherreforskriften ved å være byggherrens representant etter byggherreforskriften § 16
- Gjennomføre og administrere entrepriseavtale på vegne av BK
- Byggeledelse

Det nærmere innholdet i JM's forpliktelser, samhandling og rutiner for rapportering er regulert i tilleggsavtale dat. 12.12.2014, som følger som vedlegg 5 til denne avtalen.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

BK er byggherre for tiltakene beskrevet i pkt. 5., og inngår avtale med entreprenør.

7.2. Innhente anbud

Som grunnlag for JM's innhenting av anbud skal BK godkjenne JM's konsulent som agent i Doffin.

7.3. Standard på tiltakene

Veitiltakene skal gjennomføres i samsvar med reguleringsplanen og tekniske planer godkjent av Statens vegvesen og Trafikketaten, jf planbestemmelsenes pkt. 2.1.1.

VA-tiltakene skal utføres i samsvar med VA-rammeplan og tekniske planer godkjent av VA-etaten i forbindelse med søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven.

7.4. Drift og vedlikehold

BK vil drifte og vedlikeholde de ferdige tiltakene i henhold til kommunal standard og budsjett.

8. AVTALENS VARIGHET

8.1. Ikraftttredelse

Partenes forpliktelser etter avtalen trer i kraft når følgende forutsetninger har inntrådt

- Regulert veigrunn som JM er hjemmelshaver til er overført BK vederlagsfritt.
- Regulert veigrunn som JM ikke er hjemmelshaver til er overført vederlagsfritt fra hjemmelshaver til BK.
- For veigrunn som JM ikke er hjemmelshaver til kan det alternativt foreligge endelig vedtak om forhåndstiltredelse etter oteigningsloven § 25.
- Tilleggsavtalen er signert begge parter.

8.2. Bortfall

Denne utbyggingsavtalen gjelder fram til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt.

Avtalen bortfaller likevel dersom ikke BK har inngått avtale med entreprenør innen 31.12.2016

9. TRANSPORT AV AVTALEN

JM kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra BK. BK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet og ny bidragsyters betalingsevne.

10. MISLIGHOLD

10.1. Reklamasjon

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

10.2. Heving

Begge parter har rett til å heve denne utbyggingsavtalen dersom det foreligger vesentlig mislighold, og den annen part har fått en rimelig frist til å rette forholdet.

Ved heving skal JM ha rett til å tre inn i BKs avtaler med entreprenør og eventuelle underleverandører

10.3 Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

10.4. Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht avtalens punkt 6.1 betales rente iht lov av 17. desember 1976 nr. 100.

11. TVIST

Rettstvister vedrørende denne avtales inngåelse eller oppfyllelse, skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som vernetting.

12. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet, jfr. bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07, og avtalen er signert i henhold til Byrådets delegasjonsvedtak i saken.

Sak om godkjenning vil bli forelagt byrådet etter at avtale underskrevet av utbygger har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf pbl § 17-4, 2. ledd.

13. EKSEMPLARER AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i 2 likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

14. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

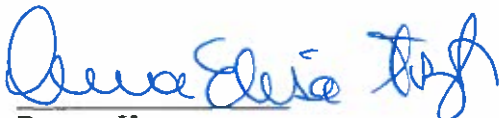
- Bergen Kommune
Etat for utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen
- JM Norge AS
v/ Tor Midtun
Postboks 178
5847 Bergen
- Fakturaadresse JM
JM Norge AS
Postboks 1544
7435 Trondheim

15. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Kart avgrensning veianlegg dat. 4.12.2014
2. VA-rammeplan
3. Bankgaranti
4. Oversikt gnr./bnr. veg
5. Tilleggsavtale dat. 12.12.2014
6. Firmaattest som viser signatur

16. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen, 30/3-2016
Sted/dato


Bergen Kommune

Lysaker, 16/1-2015


Magnus Berg JM Norge AS
 EIRIK PRESTMO

Firmaattest som viser signatur for JM Norge AS følger denne avtalen som vedlegg 6.

Bu