

Mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, ("**Kommunen**"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxxx-xxxx]), ("**Bolaget**"), har nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE EXPLOATERING AV FASTIGHET UPPLÅTEN MED TOMTRÄTT

nedan benämnt "**Markgenomförandeavtal**" eller "**detta avtal**"

1 Grundförutsättning för Markgenomförandeavtalet

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens beslutade styrdokument för stadsbyggnad och centrala Nacka är väl förankrade hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering, projektering och utbyggnad i enlighet med detta avtal. Följande styrdokument åsyftas bland annat; av Kommunen antagen stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", antagen vision för staden i Nacka, "Nära och nyskapande", antaget miljöprogram "Nackas miljöprogram 2016-2030", antagna "Riktlinjer för hållbart byggande", antaget "Detaljplanprogram för Centrala Nacka", antaget "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" och antagen "Dagvattenpolicy". Bolaget är medvetet om vilka styrdokument som åsyftas och innehållet i dem. Bolaget är även införstått med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att genomföra styrdokumentet. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumentet, har Kommunens tolkning företräde framför Bolagets tolkning. Bolaget ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

2 Bakgrund

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal avseende exploatering av tomträtt av den [datum], bilaga [1] ("**Markanvisningsavtalet**") lämnat en option till Bolaget att ingå tomträttsavtal med Kommunen och exploatera ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markeras med skraffering på bifogad karta, bilaga [2] ("**Området**").

Exploateringen av Området kan sammanfattningsvis sägas vara indelat i två huvudetapper, Etapp 1 och Etapp 2. Etapp 1 regleras i Markanvisningsavtalet, medan detta avtal syftar till att reglera Etapp 2.

Etapp 1

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas, bilaga [3] "Detaljplanen".

Etapp 2

Exploateringen av Området ska ske på de villkor som närmare framgår av detta avtal.

Parterna kommer gemensamt verka för att Området genom lantmäteriförrättning ska utgöra en egen fastighet ("Fastigheten").

Efter att fastighetsbildning har skett, ska Fastigheten ägas av Kommunen och sedermera upplåtas med tomträtt till Bolaget. Upplåtelsen av Fastigheten ska ske på de villkor som framgår av bilaga [4] ("Tomträttsavtalet") och bilaga [5] ("Sidoavtalet").

3 Syfte

Syftet med Markgenomförandeavtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra inom Etapp 2. Detta Markgenomförandeavtal fullföljer därmed Markanvisningsavtalet.

4 Etapp 2

4.1 Fastighetsbildning

Parterna ska gemensamt verka för att Området genom fastighetsreglering utgör Fastigheten. Kommunen ska inom sex månader från undertecknandet av detta avtal ha ansökt om sådan förrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som närmare framgår av bilaga [6].

4.2 Tomträttsavtal och sidoavtal

I direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning enligt punkten 3.1 ska parterna ingå Tomträttsavtalet och Sidoavtalet. Bolaget ska tillträda Fastigheten på samma dag som upplåtelsen enligt Tomträttsavtalet sker ("Tillträdet").

4.3 Nyttjande av Området före Tillträdet

Från att Detaljplanen har vunnit laga kraft fram till dess att Fastigheten upplåts med tomträtt till Bolaget, äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande

och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900) och att Bolaget har inhämtat Kommunens skriftliga samtycke.

4.4 Bygglov

Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Fastigheten ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov samt erhållit starbesked från Kommunens bygglovsenhet innan byggnationen påbörjas.

Innan Bolaget ansöker om bygglov, ska handlingarna underställas och godkännas av exploateringsenheten. Överensstämmer handlingarna med vad som avtalats ska sådant godkännande lämnas inom två veckor.

4.5 Bebyggelse och exploatering

Bolaget ska inom två (2) år från Tillträdet ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Tillträdet ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse bilaga [7].

Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i samband med Markanvisningsavtalet, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga [8], utgör underlag för detta avtal. Om inget annat skriftligen överenskommit mellan parterna eller har föranletts av Detaljplanen ska sådana särskilda krav på exploateringen som Kommunen redovisat i anbudsunderlaget följas av Bolaget vid exploateringen av Området.

4.6 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga [9]. Utbyggnaden på kvartersmark ska i övrigt uppfylla de krav på gröna värden och miljömål som tagits fram för Kvarteret Brytaren mindre, bilaga [10].

Samtliga anläggningar och byggnader som Bolaget utför ska följa den miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning som tagits fram i samband Detaljplanen, bilaga [10].

I miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

Kommentar till Bolaget: Gestaltningsprogrammet kan i vissa fall komma att utformas så att viteskrav kan sättas för vissa för Kommunen viktiga punkter. Detta

får regleras närmare mellan parterna i samband med Markgenomförandeavtalets ingående.

4.7 Konstnärlig utsmyckning

I enlighet med Kommunens vision för staden i Nacka (se 1 §) förväntar sig Kommunen att Bolaget inom Området bidrar med konstnärlig utsmyckning motsvarande en procent (1 %) av Bolagets byggkostnader på kvartersmark inom Området.

4.8 Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Bolaget åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser under byggnationen. Praktik- och lärlingsplatser ska främst erbjudas nyanlända.

4.9 Immateriella rättigheter

Kommunen har rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlitad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha i materialet.

4.10 Utbyggnadsordning, tidplan och etappindelning

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska byggas ut i enlighet med överenskommen tidplan uppställd i bilaga [11].

Kommentar till Bolaget: Det kan finnas behov av att även avtala att de allmänna anläggningarna måste vara klara innan byggnation på kvartersmark får inledas.

4.11 Etablering

Etablering för Bolagets entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

4.12 Upplagsplats och vegetation

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Fastighetens bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga [12].

4.13 Byggtrafik

Kommentar till Bolaget: Om det krävs kommer byggtrafik till och från kvartersmarken att regleras särskilt vid Markgenomförandeavtalets ingående.

4.14 Samordning

Samordning med Kommunen

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska bilda en egen projektgrupp som ska presenteras för Kommunens projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Samordning inom Detaljplanen

Kommunen ska anlita, och Bolaget tillsammans med övriga byggherrar ska bekosta, en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning.

Tillsammans med Kommunen ska Bolaget och övriga byggherrar inom Detaljplanen genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra gemensamma lösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget söker samarbete med byggherrar för angränsande exploateringsområden.

För att skapa en hållbar stadsdel inom Nacka stad är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen, det vill säga tills Området är färdigexploaterat i enlighet med detta avtal.

4.15 Kommunikation

Kommunen kan komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar inom

Detaljplanen. Detta Kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under exploateringen och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.

4.16 Tunnelbana till Nacka

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljpanelläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit väl underrättade vad avser den planerade tunnelbaneutbyggnaden, varför Kommunen utöver Tomträttsavgälden inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera kommande utbyggnad av tunnelbanan.

4.17 Yttre infrastruktur

Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit väl underrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Tomträttsavgälden inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur.

4.18 Allmänna anläggningar

Projektering och utförande

Kommunen kommer att projektera, utföra och bekosta anläggningar och åtgärder i enlighet med den tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar som tas fram i samband med Detaljplanen. Kommunen ska bekosta desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

4.19 Sanering av fastigheten och grundläggningsförhållanden i Området

Inför upplåtelse av Fastigheten, ansvarar Kommunen för att sanera den om det är nödvändigt. Kommunen ansvarar dock inte för rådande grundläggningsförhållanden i Området.

4.20 Servitut m.m.

I den mån behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning skulle uppstå efter att Tomträttsavtalet har ingåtts mellan parterna, ska Bolaget upplåta servitut, eller ansöka om att få gemensamhetsanläggning inrättad, inom Fastigheten. Bolagets åtgärd ska tillgodose det behov som uppstått. Bolaget ska bekosta den eller de åtgärder som behöver vidtas för att upplåtelsen av servitutet eller bildandet av gemensamhetsanläggningen ska komma till stånd.

4.21 Ledningsrätt

Bolaget är införstått med att Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Fastigheten. Bolaget åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Fastigheten. Vid underlåtelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor. Vitet utgår från och med 1 månad efter begäran om tillstyrkan från kommunen eller annan behörig myndighet lämnats till Bolaget.

Belägenhet

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till Fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Området inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Bolaget om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Bolaget. Kommunen ska snarast informera Bolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Bolaget får inte inom Området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än [ANTAL] meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Området får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Bolaget har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Området.

4.22 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga [14].

I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

4.23 Stompunkter

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Bolaget.

Kommentar till Bolaget: Stompunkterna kommer att inventeras innan byggnation påbörjas.

4.24 Tomträttsavgäld enligt Tomträttsavtalet

Den årliga tomträttsavgälden i Tomträttsavtalet ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att Markgenomförandeavtalet ingås mellan parterna och ska baseras på vad värderingsmannen finner utgöra en skälig tomträttsavgäld med beaktande av de villkor som följer av Tomträttsavtalet.

Värderingsmannen ska vid angivande av vad som utgör en skälig tomträttsavgäld inte beakta de inskränkningar i Bolagets möjlighet att förfoga över Fastigheten som följer av Sidoavtalet. Tomträttsavgälden enligt Tomträttsavtalet ska således fastställas enbart mot bakgrund av de villkor som följer av Tomträttsavtalet. Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för Området enligt Detaljplanen.

4.25 Tomträttsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i anbudstävlingen och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala ([SUMMA]) i årlig Tomträttsavgäld för Fastigheten.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträttsavgäld som det är berett att erlægga för Fastigheten haft att beakta villkoren i såväl Tomträttsavtalet som Sidoavtalet. Anbudet har vidare lämnats mot bakgrund av att den preliminära byggrätten för Området uppgår till ([SUMMA]) kvadratmeter ljus BTA. Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser ljus BTA inom Området kan justeras i Detaljplanen. I den mån den faktiska byggrätten skulle justeras upp eller ned i Detaljplanen, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras upp eller ned i motsvarande mån.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga [13].

4.26 Socialt boende

Bolaget ska, om Kommunen så begär, upplåta minst tio procent (10 %) av de hyreslägenheter som byggs inom Området till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen har rätt att välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar hyresavtal med annan part. Senast fyra veckor från det att Bolaget har lämnat information om

samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), ska Kommunen lämna besked om vilka lägenheter som Kommunen vill hyra.

Erbjudande kan ersättas med bostäder inom annat bestånd beläget på Kommunens territorium. Kommunen förbehåller sig rätten att ensamt avgöra om sådant erbjudande är godtagbart.

4.27 Öppet och transparent kösystem

Bolaget ska tillse att de hyreslägenheter som byggs inom Området förmedlas genom ett öppet och transparent kösystem. Det kösystem Bolaget avser tillämpa, ska godkännas av Kommunen innan det faktiskt tillämpas.

4.28 Kontaktorgan

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

För tolkning av gestaltningsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

4 Övrigt

4.1 Villkor för giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte fastighetsbildning enligt punkten 3.1 ovan har skett senast fem (5) år efter detta avtals undertecknande.

4.2 Bolagets garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att;

- Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget utgör giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget;
- fullgörandet av Bolagets förpliktelser enligt detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande eller styrande dokument;

- Bolaget har erforderligt kapital för att genomföra exploateringen enligt detta avtal; och
- Bolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

4.3 Kostnader i samband med exploatering

Kommunen ska svara för;

- a) kostnader avseende gator och andra allmänna anläggningar
- b) förrätningskostnader i samband med lantmäteriförrättning enligt 3.1
- c) saneringskostnader inför upplåtelsen av Fastigheten

Bolaget ska svara för;

- a) samtliga kostnader som är förenade med projektering och bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Fastigheten, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) kostnader avseende en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning, dock tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se 3.11),
- c) bygglovsavgifter,
- d) anläggningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- e) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa,
- f) kostnader avseende upplåtelse av servitut eller bildande av gemensamhetsanläggningar (se 3.18),
- g) kostnader avseende detaljmätning och lägeskontroller (se 3.20),
- h) kostnader avseende nya stompunkter (se 3.21),
- i) kostnader avseende konstnärlig utsmyckning på kvartersmark (se 3.22),

- j) kostnader avseende flytt av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Område
- k) kostnader avseende grundläggningsförhållanden inom Området,
- l) övriga kostnader som Kommunen inte ska bekosta enligt detta avtal, om inte annat anges nedan.

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se 3.11) och kommunikationsmöten (se 3.12).

Vad gäller kostnader för gator och andra allmänna platser svarar Bolaget enbart för sådana framtida kostnader som avser förbättring eller nyanläggning av gata, annan allmän plats eller tillhörande anordningar.

Om Bolaget eller av Bolaget anlita entreprenör/konsult har sönder, förstört eller annars skadar allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen de allmänna anläggningarna. Bolaget ska dock bekosta återställandet och ska därför faktureras kostnaderna.

4.4 Vite i förhållande till tidplan m.m.

Syftet med vite är att säkerställa att området blir bebyggt inom skäligen tid och på avtalat sätt, detta till trygghet för övriga byggherrar och Kommunen.

Vid bristande fullgörande ska Bolaget erlägga vite enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt 3.5. ovan ska Bolaget utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år enligt 3.5. ovan, ska Bolaget utge vite till Kommunen med 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med gestaltungsprogram eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende bland annat gestaltning, miljömål och gröna värden, ska Bolaget utge vite till Kommunen med 25 % av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per månad från att kommunen påkallar avvikelsen till dess att rättelse vidtagits och vidtagen åtgärd godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.
4. Om Bolaget vid överlåtelse av Tomträtten inte tillsett att förvärvare av Tomträtten övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen eller tredje man enligt detta avtal, i enlighet med 4.7, ska Bolaget utge vite till Kommunen med det belopp som framgår av 4.7. *Kommentar till Bolaget:*

Riktvärde vid fastställande av vitet ska vara 15 % av värdet på den totala byggrätten inom Området.

Vitesbeloppen enligt punkt 1-4 är förfallna till omedelbar betalning när det förhållande som föranleder att vite ska utgå föreligger.

Tidpunkten för när vitesskyldigheten enligt punkt 1-2 ska inträda, ska flyttas fram om Bolaget hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft,
- c) krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Bolaget eller att någon som Bolaget anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- d) väderleks- eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Bolagets möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- e) annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja.

4.5 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

4.6 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas [på annan än *namn, adress, orgnr*]. Detta innebär emellertid inte ett hinder för att överlåta tomträtten till Fastigheten enligt punkt 3.2.

4.7 Överlåtelse av Tomträtt

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av [SUMMA] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX] att vid överlåtelse av tomträtten till Fastigheten, tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i ett separat avtal vid sidan av överlåtelsehandlingen införa följande bestämmelse.

"Förvärvaren förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering av tomträtt ("Markgenomförandeavtalet")."

Markgenomförandeavtalet bifogas i avskrift. Förvärvaren ska vid överlåtelse av tomträtten till Fastigheten verka för att varje förvärvare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Markgenomförandeavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i ett separat avtal vid sidan av överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XXXX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny förvärvare av tomträtten till Fastigheten.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det ”.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.8 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

4.9 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

* * * * *

Markgenomförandeavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun

För [Företagsnamn]

genom [XXenhet]

.....
() ()

.....
() ()

Kommentar till Bolaget: Bolaget ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Markgenomförandeavtalet ska ingås med Bolaget. Om Kommunen godkänner att

Markgenomförandeavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

Bolaget ska underteckna avtalen innan stoppdagen till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU).

BILAGOR

1. Markanvisningsavtalet
2. Karta av vilket Området framgår
3. Detaljplanen
4. Tomträttsavtalet
5. Sidoavtalet

6. Ansökan om fastighetsbildning
7. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Området
8. Bolaget tävlingsförslag vid markanvisningen och anbudshandlingar
9. Gestaltungsprogram
10. Miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning
11. Tidplan
12. Överenskommelse avseende skydd av vegetation
13. Definition av ljus BTA
14. Anvisningar för relationshandlingar och inmätning
15. [Eventuella andra bilagor]

MAJAL

MAALL