

Bilaga 3

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("Kommunen"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

MARKGENOMFÖRANDEAVTAL MED ÖVERLÅTELSE AV MARK

nedan benämnt "Markgenomförandeavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 GRUNDFÖRUTSÄTTNING FÖR MARKGENOMFÖRANDEAVTALET

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens beslutade styrdokument för stadsbyggnad är väl förankrade hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering och projektering inom ramen för detta avtal. Följande styrdokument åsyftas bland annat; antagen vision för Ältas nya centrum, "Ännu mera Älta", antaget miljöprogram "Nackas miljöprogram 2016-2030", antagna "Riktlinjer för hållbart byggande", antaget "Detaljplaneprogram för Ältas nya Centrum", 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 beslutade den 28 september 2015 (Dnr KFKS 2012/69-214) att anta ett detaljplaneprogram för Ältas nya centrum. Visionen i detaljplaneprogrammet är formulerad enligt nedan:

- I Älta finns ett brett bostadsutbud,
- Älta är en småstad med naturliga mötesplatser kring idrott, friluftsliv, kultur, service och handel,
- Ältas tillväxt sker på ett sätt som är ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbart. Utvecklingen utgår från vad Ältas invånare behöver för att trivas och må bra.
- Området runt Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta och man rör sig enkelt till, från och inom området.

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal av den [datum], bilaga [1], ("Markanvisningsavtalet") lämnat markanvisning till Bolaget inom ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markerats med skraffering på bifogad karta, bilaga [2] ("Området").

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

§ 3 SYFTE

Syftet med Exploateringsavtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra inom Området. Detta avtal fullföljer därmed Markanvisningsavtalet.

§ 4 MARKÖVERLÅTELSE

I samband med detta avtals ingående ska Kommunen även överlåta Området till Bolaget på de villkor som framgår av bilaga [4] ("Överlåtelseavtalet"). Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").

Den slutgiltiga köpeskillning för Området som Bolaget ska betala framgår av Överlåtelseavtalet ("Köpeskillingen"). Bolaget kommer att erlägga handpenning i samband med Överlåtelseavtalets undertecknande.

§ 5 FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) I samband med att Området överläts till Bolaget enligt Överlåtelseavtalet ska parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter samt att för genomförandet nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut bildas.
- b) Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Området ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov och erhållit startbesked från Kommunens bygglovsenhet innan det att byggnationen påbörjas.
- c) Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i samband med Markanvisningsavtalet, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 5, utgör underlag för detta avtal. Om inget annat skriftligen överenskommits 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.
- d) Från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).
- e) Bolaget ska inom 2 år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit startbesked och inom 4 år från Tillträdesdagen till Området ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Området i enlighet med av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse Bilaga [6], (se § 21, § 25).
- f) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och det närliggande utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- g) Bolaget är införstått med att det kring Området finns många inblandade parter och parallella projekt vilka förutsätter att en samverkan sker, i vissa fall kan samprojektering komma att behövas.

- h) Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit välunderrättade vad avser den yttre infrastruktur som Kommunen planerar att genomföra, varför Kommunen utöver Köpeskillingen inte kräver någon ytterligare kompensation av Bolaget för att medfinansiera yttre infrastruktur.

§ 6 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte fastighetsbildning enligt § 5 a) har skett senast 3 år efter detta avtals undertecknande.

§ 7 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande förpliktelser som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 8 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med all exploatering på kvartersmark, såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning tillsammans med övriga byggherrar inom Detaljplanen (se § 15),
- c) bygglovsavgifter,
- d) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa,
- e) anslutningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- f) samtliga kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- g) kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut som avses under § 4a,
- h) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se § 16),
- i) kostnader för nya stompunkter (se § 17), och
- j) övriga motsvarande kostnader som Kommunen inte ska bekosta i enlighet med detta avtal.

Kommunen ska bekosta:

- a) gatukostnader,
- b) övriga allmänna anläggningar,
- c) kostnader för servitut och
- d) förrättningskostnader i samband med lantmäteriförrättning enligt § 5 a).

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se § 15) och kommunikationsmöten (se § 20).

Vad avser gatukostnader och allmänna anläggningar svarar Bolaget för kostnaden för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

§ 9 SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I samband med att Området överläts kommer Bolaget att upplåta servitut i enlighet med bilaga till Överlåtelseavtalet.

I den mån ytterligare behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning uppstår efter det att Området har överlåtits enligt Överlåtelseavtalet, ska Bolaget upplåta sådant servitut inom Området som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

Kommentar: Servitutsavtal ska vara färdigskrivna och undertecknade samt utgöra bilaga till Överlåtelseavtalet. I servitutsavtalet ska det framgå en klausul som anger att avtalet gäller under förutsättning att fastighetsbildning sker.

§ 10 LEDNINGSRÄTT

Bolaget är införstådd med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Området. Bolaget åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Området. 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.

Belägenhet

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

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till Området för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar 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.

§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Projektering och utförande

Kommunen kommer att projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i enlighet med den tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, [bilaga \[7\]](#). Kommunen ska bekosta desamma.

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

Bolaget svarar för och bekostar projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark.

§ 12 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, [bilaga \[8\]](#). Utbyggnaden på kvartersmark ska i övrigt uppfylla de krav på grönytefaktor och miljömål som tagits fram för Området, [bilaga \[9\]](#). Samtliga anläggningar

som Bolaget utför och samtliga byggnader som Bolaget uppför ska följa den miljökonsekvensbeskrivning/ miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, [bilaga \[10\]](#).

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

Vid behov beställer och utför kommunen erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Fördelning av kostnader mellan Bolaget och kommunen för eventuella efterbehandlingsåtgärder ska regleras i särskild överenskommelse mellan parterna.

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.

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 Exploateringsavtalets och Överlåtelseavtalets ingående.

§ 13 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

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

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i [bilaga \[11\]](#).

§ 14 UTBYGGNADSORDNING, TIDPLAN OCH ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark byggs ut i den ordning som är uppställd i [bilaga \[12\]](#).

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

§ 15 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 allmän 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 gemensamhetslösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.

För att skapa en hållbar stadsdel på Nacka stad är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

§ 16 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 kabelledningar.

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av **bilaga [13]**.

I det fall detta inte sker eller om åtgärderna inte är av tillräcklig kvalitet har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 17 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 av Kommunen innan byggnation.

§ 18 BYGGTRAFIK

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

§ 19 ETABLERING

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

§ 20 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.

§ 21 BYGGNADSSKYLDIGHET OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN

Viten används i syfte att säkerställa att området blir bebyggt inom skälig tid och på avtalat sätt, detta till trygghet för övriga byggherrar och Kommunen.

Vid bristande fullgörande ska Bolaget erlægga vite enligt nedan.

1. Om startbesked inte har meddelats inom två år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,3 % av den slutliga Köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med gestaltningsprogram eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning, gröna värden och miljömål ska Bolaget utge vite till Kommunen med [1 % av köpeskillingen] per månad från [dess att kommunen påkallar det] till dess [att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen], dock längst under 12 månader.
4. Om Bolaget vid överlåtelse av Området eller del av Området inte tillsett att de nya ägarna övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen och tredje man avseende Området eller del av Området ska Bolaget utge vite till Kommunen. Sådant vite ska utgå med 15 % av den andel av köpeskillingen som det överlåtna Området utgör av total byggrätt inom Området.

Viten är omedelbart förfallna till betalning om:

- I. Bolaget inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1-2
- II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3, eller

III. Bolaget överlåter avtalet på sätt som avses i punkten 4

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa 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 starbesked respektive slutbesked,
- e) annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja.

§ 22 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 gestaltungsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

§ 23 SOCIALT BOENDE

Kommunen äger rätt att få hyra, eller förvärva bostadsrätt/ äganderätt till, minst 5 procent av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden. 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 ska ha rätt att välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för annan. Kommunen ska ha fyra veckors beslutstid från det att Bolaget har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), innan besked ska lämnas till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer.

Erbjudande kan ersättas med bostäder inom annat bestånd.

§ 24 PRAKTIK- OCH LÄRLINGSPLATSER

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

§ 25 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 26 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 27 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite enligt § 21, att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt Markgenomförandeavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad (”Exploateringsavtalet”) Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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 Området vid tidpunkten för överlåtelsen har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlätas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

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.

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

§ 28 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 mot att Området eller avstyckad del av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtalet har skett.

§ 29 TVIST

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

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Företaget AB

.....

.....

.....

.....

Kommentar till Bolaget: Bolaget skall först underteckna detta avtal. Kommunens kommunfullmäktige beslutar därefter om Exploateringsavtalet ska ingås med Bolaget. Om kommunfullmäktige godkänner att Exploateringsavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen.

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

BILAGOR

1. Markanvisningsavtalet
2. Kartskiss
3. Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs inte avtalet)
4. Överlåtelseavtalet

5. Bolagets tävlingsförslag vid markanvisningen och anbudshandlingar
6. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Området
7. Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar
8. Gestaltungsprogram
9. Grönytefaktor och Miljömål
10. Miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning
11. Överenskommelse avseende skydd av vegetation
12. Tidplan / Skedesplan
13. Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("**Kommunen**"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV MARK

nedan benämnt "**Överlåtelseavtalet**" eller "**detta avtal**"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till [infoga fastighetsbeteckning] ("**Fastigheten**")

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal av den [datum], ("**Markanvisningsavtalet**") lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra [anpassa efter Markanvisningsavtalet] inom ett område på Fastigheten som markerats med skraffering på bifogad karta, bilaga [1] ("**Området**").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas ("**Detaljplanen**").

I markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark ingånget mellan parterna vid samma dag som detta avtals undertecknande ("**Markgenomförandeavtalet**"), har Bolaget påtagit sig att exploatera Området i enlighet med Detaljplanen och av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse på de villkor som närmare framgår av Markgenomförandeavtalet.

§ 2 KÖPEOBJEKT OCH ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Området enligt 1 § ovan är objektet för denna överlåtelse. På de villkor som framgår av detta avtal överlåter Kommunen härmed Området till Bolaget.

§ 3 FASTIGHETSBILDNING

Parterna ska gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. 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 [2].

§ 4 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är villkorat av att Kommunen senast sex månader efter den dag då detta avtal undertecknats har ansökt hos lantmäterimyndigheten om lantmäteriförrättning innebärande att Området ska utgöra en egen fastighet eller flera egna fastigheter och att sådan lantmäteriförrättning sedermera har kommit till stånd inom [5] år från detta avtals undertecknande.

§ 5 TILLTRÄDESDAGEN

Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen") sedan Bolaget erlagt Köpeskillingen till fullo enligt 7 § nedan.

§ 6 NYTTJANDE AV OMRÅDET FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

§ 7 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Området ("Köpeskillingen") ska beräknas utifrån förhållandena vid Tillträdesdagen i enlighet med vad som närmare framgår nedan.

Den preliminära köpeskillingen för Området ("Den Preliminära Köpeskillingen") uppgår till [belopp] kronor och har beräknats på grundval av de principer som framgår av nedan angiven formel, med den skillnaden att uträkningen har utgått från förhållandena vid detta avtals ingående istället för förhållandena vid Tillträdesdagen.

Vid samma dag som Bolaget undertecknar detta avtal ska Bolaget betala tio procent (10 %) av Den Preliminära Köpeskillingen i handpenning till Kommunen.

Den utestående delen av Köpeskillingen ska Bolaget betala kontant till Kommunen på Tillträdesdagen, varefter Kommunen kommer att utfärda köpebrev.

Bolaget har i samband med Markanvisningsavtalets ingående erbjudit sig att betala priset, B ([SUMMA]) kronor per kvadratmeter ljus BTA för [bostäder] inom Området. Köpeskillingen ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge [infoga datum] ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för [bostäder],

B = [SUMMA] kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för [bostäder]) vid Värdetidpunkten,

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska B räknas upp månadsvis med ett värde motsvarande 3 procent årlig ökning. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Köpeskillning enligt ovan ska revideras i förhållande till den faktiska byggrätt som ansökan om bygglov för bebyggelse enligt Markgenomförandeavtal läggs fast av Nacka kommuns bygglovsenhet. För det fall bygglovsenheten medger en högre byggrätt än vad som följer av detaljplanen, ska köpeskillning enligt ovan beräknas utifrån denna högre byggrätt. Motsvarande ska gälla i det fall fråga är om en lägre byggrätt.

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för vid framtagandet av Detaljplanen ([SUMMA]) ska räknas av mot Köpeskillningen.

Antalet ljus BTA för bostäder inom Området kommer slutligt att bestämmas när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Anbudsnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om [SUMMA] kronor/kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel.

Trots det som stadgas ovan ska Köpeskillningen under inga förhållanden beräknas på ett längre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdetidpunkten.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i [bilaga \[3\]](#).

§ 8 KÖPEBREV

Kommunen ska på Tillträdesdagen överlämna köpebrev avseende Området under förutsättning att Köpeskillningen till fullo erlagts i enlighet med § 7 ovan.

§ 9 OMRÅDETS SKICK

Bolaget har informerats om sin plikt att undersöka Området. Bolaget har före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Området. Bolaget är medveten om att Området kan vara behäftat med fel och brister.

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Området, vare sig explicit eller implicit, och Bolaget har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Området.

Bolaget är medveten om att Områdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av Områdets utformning berättigar inte Bolaget rätt till avdrag på Köpeskillningen.

Allt annat ansvar som Kommunen eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Bolaget. Bolaget friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Områdets skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådighetsfel och s.k. dolda fel. Bolaget påtar sig alltså allt ansvar och alla kostnader för eventuella framtida utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Området som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare eller som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Detta innebär att

Bolaget ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

§ 10 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande förpliktelser som ingår av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra transaktionen enligt detta avtal,
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen och
- e) Bolaget och dess ställföreträdare garanterar att Kommunen, i enlighet med Markgenomförandeavtalet, ska ha rätta att få hyra eller förvärva bostadsrätt/äganderätt till 5 % av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden samt att Kommunen ska ha rätt att välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för någon annan.

§ 11 SERVITUT

Bolaget åtar sig att upplåta servitut inom Området avseende [ANPASSAS] enligt bilaga [4] ("Servitutsavtalet").

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

§ 12 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för samtliga med detta köp förenade kostnader i samband med inskrivning och lagfart.

Kommunen ska bekosta förrättningskostnader i samband med lantmäteriförrättning enligt § 3.

Kostnader i samband med exploateringen av Området regleras närmare i Markgenomförandeavtalet.

§ 13 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen ska förvalta Området på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligen. Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ingå andra avtal eller fatta viktiga beslut rörande Området utan Bolagets skriftliga godkännande.

§ 14 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 15 TVIST

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

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Företaget AB

.....

.....

.....

.....

Kommunens namnteckning bevittnas:

.....

.....

Kommentar till Bolaget: Markgenomförandeavtalet beslutas av kommunfullmäktige och skrivs därefter 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).

§ 16 AVTALSHANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Kartskiss på vilken "Området" framgår

Bilaga 2 Ansökan om fastighetsbildning

Bilaga 3 Definition av ljus BTA

MAAALL