

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till Fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastighet Nacka Älta 10:86

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslaget tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal med Equator Fastighetsutveckling AB (org.nr. 559055-2674) gällande försäljning av fastigheten Älta 10:86.

Sammanfattning

Kommunen ingick i februari 2020 ett fastighetsöverlåtelseavtal med bolaget Equator Fastighetsutveckling AB för fastighet Nacka Älta 10:86 (inom stadsbyggnadsprojekt 9612). På fastigheten avses uppföras bostäder i form av en byggemenskap vars syftet är att de boende utifrån sina egna ambitioner och förutsättningar får vara med och påverka bostadens utformning och pris, istället för att priset frambringas av marknaden.

Bolaget har dock haft svårigheter att erhålla finansiering för byggemenskapen i den form som fastighetsöverlåtelseavtalet medger, där de boende ska vara delägare i det aktiebolag som avser planera och uppföra bostäderna. I detta tillägg till fastighetsöverlåtelseavtalet föreslås därför en förändring av ägandet i projektbolaget till att ägas till 100 procent av bolaget, Equator Fastighetsutveckling. Bolaget försäkrar att förändringen inte kommer att medföra att de boendes inflytande och bestämmanderätt försämras.

I tilläggsavtalet har även tidsfrister flyttats fram och vitesklausulen ändrats. Kommunens ekonomi påverkas inte av förändringarna i detta tilläggsavtal.

Ärendet

Kommunen ingick i februari 2020 ett fastighetsöverlåtelseavtal med bolaget Equator Fastighetsutveckling AB (bolaget) för fastighet Nacka Älta 10:86 (inom

stadsbyggnadsprojekt 9612). Avsikten var att bolaget tillsammans med de boende skulle skapa ett aktiebolag, projektbolaget, i vilket de gemensamt skulle planera, handla upp och låta uppföra bostäder på fastigheten, i form av en byggemenskap.

Grundtanken med en byggemenskap är att de boende utifrån sina egna ambitioner och förutsättningar får vara med och påverka bostadens utformning och pris, istället för att priset blir frambringat av marknaden. Detta går i linje med kommunens vision om öppenhet och mångfald och leder till ett mer varierat stadsbyggande då brukarna har möjlighet att i tidigt skede komma in och påverka utformning av den egna bostaden.

Bolaget har dock haft svårigheter att erhålla finansiering för byggemenskapen i den form som fastighetsöverlåtelseavtalet medger, där de boende är del i det aktiebolag som avser uppföra byggnaden. För att komma vidare och kunna förverkliga projektet föreslås därför i detta tilläggsavtal att projektbolaget under byggnadens uppförande ska ägas till 100 procent av bolaget.

Det faktum att bolaget ensamt kommer att vara ägare av projektbolaget under uppförandeskedet är endast för att kunna möjliggöra en projektfinsiering och kommer inte att innebära någon praktisk skillnad för de i byggemenskapen ingående projektdeltagarna, vilkas inflytande och bestämmanderätt kommer att säkras genom avtal med projektbolaget.

I fastighetsöverlåtelseavtalet finns ett vite på 3 miljoner kopplat till att bolaget ska ha bildat projektbolaget med de boende som aktieägare. Vitet föreslås i detta tilläggsavtal istället kopplas till att bolaget senast två månader innan tillträde ska ha tecknat avtal med minst 75 procent av bostadsdeltagarna som ska ingå i byggemenskapen. I avtalen ska framgå hur projektdeltagarna genom projektbolaget ges möjlighet att påverka, planera och låta bygga bostäderna inom fastigheten. I det fall ovan inte uppfylls utfaller vitet om 3 miljoner.

Projektet har också försenats varför en förlängning av tidsfristerna i fastighetsöverlåtelseavtalet föreslås. Vidare är parterna överens om mindre förändringar av fastighetsöverlåtelseavtalet som inte påverkar avtalets syfte.

Kommunen står inga ekonomiska risker till följd av föreslagna förändringar. Bolaget ska, i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet, på tillträdesdagen betala marknadsmässigt pris för fastigheten, fastslagen till 11 000 000 kronor utifrån två oberoende värderingar.

Ekonomiska konsekvenser

Markförsäljningen innebär en intäkt till kommunen om 11 000 000 kr. Inga allmänna anläggningar kommer att byggas i och med försäljningen.



Konsekvenser för barn

Detta tillägg antas inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 – Tilläggsavtal till Överlåtelseavtal med Equator Fastighetsutveckling AB

Bilaga 1a – Överlåtelseavtal med Equator Fastighetsutveckling AB

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Helena Fältén
Projektchef
Exploateringsenheten Nacka