

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

## **AVTAL AVSEENDE EXPLOATERING AV FASTIGHET UPPLÅTEN MED TOMTRÄTT**

nedan benämnt "**Exploateringsavtalet**" eller "**detta avtal**"

### **1 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 det 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").

## **2 Syfte**

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

## **3 Etapp 2**

### **3.1 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].

### **3.2 Tomträttsavtal och sidoavtal**

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

### **3.3 Nyttjande av Området före Tillträdet**

Från det 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 samtycke.

### **3.4 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 det att byggnationen påbörjas.

### **3.5 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 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.

### 3.6 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltungsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga [9].

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.

Bolaget bekostar all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, m.m. Bolaget svarar vidare för kostnader förknippade med flyttning av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Området.

Vid behov beställer, utför och bekostar kommunen erforderliga provtagningar och utredningar för att klargöra 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. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt förra meningens beställda av Bolaget. 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 ingående.*

### 3.7 Utbyggnadsordning, tidplan och etappindelning

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

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

### 3.8 Etablering

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

### 3.9 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].

### 3.10 Byggtrafik

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

### 3.11 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 gemensamhetslösningar. 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 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 färdig exploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

### 3.12 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.

### 3.13 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 Exploateringsavtalet 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.

#### 3.14 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 komma justeras i Detaljplanen. I den mån den faktiska byggrätten skulle komma att 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].

#### 3.15 Yttre infrastruktur

Vid angivande av anbud har Bolaget och övriga anbudsgivare varit välunderrättade 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.

#### 3.16 Allmänna anläggningar

##### *Projektering och utförande*

Kommunen kommer att projektera och utföra 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.

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.

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.

### 3.17 Servitut m.m.

I den mån behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning skulle uppstå efter det att Tomträttsavtalet har ingåtts mellan parterna, ska Bolaget upplåta sådant servitut eller gemensamhetsanläggning inom Fastigheten som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

### 3.18 Ledningsrätt

Bolaget är införstådd 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 Tomträten. 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.

#### *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 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.

### 3.19 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 eller om åtgärderna inte är av tillräcklig kvalitet har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

### 3.20 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.*

### 3.21 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.

### 3.22 Socialt boende

Bolaget ska, om Kommunen så begär, upplåta minst fem procent 5% 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.

## 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 5 år efter detta avtals undertecknande.

#### 4.2 Bolagets garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget och dess ställföreträdare 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 avtalsförpliktelser 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 eller andra styrande förhållanden;
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- 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.

#### 4.3 Kostnader i samband med exploatering

Bolaget ska svara för;

- a) samtliga kostnader som är förenade med bygg och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Fastigheten, 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 3.11),
- c) bygglovsavgifter,
- d) anläggningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- e) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande Vataxa,

- f) kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar,
- g) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller (se 3.19),
- h) kostnader för nya stompunkter (se 3.20), och
- i) övriga motsvarande kostnader som Kommunen inte ska bekosta enligt detta avtal.

Kommunen ska bekosta;

- a) gatukostnader,
- b) övriga allmänna anläggningar,
- c) kostnader för servitut och
- d) förrätningskostnader i samband med lantmäteriförrättning enligt 3.1

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

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.

#### 4.4 Dröjsmålsränta

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

#### 4.5 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 tomträten till Fastigheten överlåts efter det att fastighetsbildning enligt 3.1 har skett.

#### 4.6 Överlåtelse av Tomträtt

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av [SUMMA] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX] att vid överlåtelse av tomträten 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 (”Exploateringsavtalet”). Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Förvärvaren ska vid överlåtelse av tomträtten till Fastigheten verka för att varje förvärvare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, 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-XX-XX]. 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.

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

#### 4.7 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 fullgörelse ska Bolaget erlægga vite enligt nedan.

1. Om startbesked inte har meddelats inom två år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen med 30 % av den avtalade årliga avgälden 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 30 % av den avtalade årliga avgälden 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 gestaltning ska Bolaget utge vite till Kommunen med 25 % av den årliga avgälden per månad från det att kommunen påkallar det till dess att

rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

4. Om Bolaget vid överlåtelse av Tomträten inte tillsett att de nya ägarna övertar samtliga Bolagets förpliktelser i relation till Kommunen och tredje man avseende Tomträten eller ska Bolaget utge vite till Kommunen. Sådant vite ska utgå med ett belopp som motsvarar 5 årsavgälder.

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 överläter 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 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.

#### 4.8 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.

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

Nacka den

För Nacka kommun  
genom [XXenhet]

För [Företagsnamn]

.....

( )

.....

( )

.....

( )

.....

( )

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

MAALL