

Mellan Nacka kommun, (org.nr. 212000–0167), ("**Kommunen**"), och Bolaget AB (org.nr. xxxxxxx–xxxx), ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

## **AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET**

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

### **§ 1 BAKGRUND**

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten ..... ("**Fastigheten**").

Parterna i detta avtal har efter en offentlig upphandling ingått ett avtal om byggnation, ägande och drift av bad- och friskvårdsanläggning med tillhörande anslutningslokaler ("**Huvudavtalet**") inom fastigheten i enlighet med förslag till utformning av fastigheten.

### **§ 1 ÖVERLÅTELSEOBJEKT**

Överlåtelseobjektet är fastigheten xxxxx. Fastigheten har en areal om cirka 5300 kvadratmeter.

### **§ 2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING**

Härmed överlåter Kommunen fastigheten xxxxx till Bolaget.

### **§ 3 TILLTRÄDESDAGEN**

Bolaget ska tillträda den dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

### **§ 4 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 **17 000 000 (SJUTTON MILJONER)** kronor och har beräknats på grundval av de principer som framgår nedan. Köpeskillingen inkluderar inte kostnader för gemensamma anläggningar.

Köparen ska inom 14 dagar efter undertecknande av detta avtal betala tio procent (10 %) av Den Preliminära Köpeskillingen i handpenning till Kommunen ("**Handpenningen**").

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

Området för simhall uppgår totalt till 4200 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Högsta byggnadshöjd är 17 meter, enligt gällande detaljplan. Den preliminära totala byggrätten bedöms uppgå totalt till cirka 17 000 kvadratmeter brutto total area (BTA).

Köpeskillingen baseras på det bedömda marknadsvärdet för byggrätt för simhall, på 1 000 kr per kvadratmeter BTA.

## **§ 5 KÖPEBREV**

Kommunen ska på Tillträdesdagen överlämna köpebrev avseende Området under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts i enlighet med § 4 ovan samt övriga erforderliga handlingar i syfte att söka lagfart tagits fram.

## **§ 6 KOMMUNENS GARANTIER OCH FASTIGHETENS SKICK**

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Kommunen att:

- a) Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten,
- b) Det inte finns några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten och
- c) Kommunen inte är part i någon domstolstvist eller skiljetvist rörande Fastigheten.

Bolaget har informerats om sin plikt att undersöka Området. Bolaget har före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Området. Framkommer det vid besiktningen att fastigheten är förenad med markföreningar kommer köpeskillingen att reduceras med kostnad för återställande av marken. Bolaget är medveten om att Området kan vara behäftat med fel och brister.

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Området utöver vad som framgår av punkterna a)-c) ovan, vare sig explicit eller implicit, och Bolaget har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Området utöver vad som framgår av detta avtal.

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, rådighetsfel och s.k. dolda fel. Detta innebär att Bolaget ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

## **§ 7 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 dokument 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) Bolaget är inte medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

## **§ 8 INTÄKTER OCH KOSTNADER**

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

Räntor, skatter och andra utgifter för fastigheten ska betalas av säljaren i den mån de belöper på och avser tiden för tillträdesdagen. För tiden därefter ska de betalas av köparen. Motsvarande ska gälla för intäkter från fastigheten.

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för:

- a) samtliga kostnader som är förenade med bygg och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Området, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) bygglovsavgifter,
- c) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa,
- d) anslutningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,
- e) samtliga kostnader i samband med inskrivning och lagfart,
- f) kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut som behövs för fastigheten,
- g) kostnader för detaljmätning och lägeskontroller,
- h) kostnader för nya stompunkter,
- i) övriga motsvarande kostnader som Kommunen inte ska bekosta i enlighet med detta avtal.

## **§ 9 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN**

Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ingå andra avtal eller fatta viktiga beslut rörande Området utan Bolagets skriftliga godkännande.

## **§ 10 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR**

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

## **§ 11 TVIST**

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

## § 12 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad som stadgas om köp och byte av fast egendom i 4 kapitlet jordabalken eller i övrig lag.

UTKAST

\*\*\*\*\*

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

Nacka den .....

.....den.....

För Nacka kommun

För .....

.....

.....

Kommunstyrelsens ordförande

Namn Exploatör

.....

.....

Xxschef

Namn Exploatör (Om fler än en)

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

#### **BILAGOR**

Bilaga 1 Huvudavtalet

Bilaga 2 Området