

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

MARKANVISNINGSAVTAL

Nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**" eller "**detta avtal**".

1 § Grundförutsättning för Markanvisningsavtalet

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 och projektering inom ramen för 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 "Detaljplaneprogram för Centrala Nacka och antaget "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal". 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 styrdokumenterna. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumenterna, har Kommunens tolkning företräde framför Bolagets tolkning. Bolaget ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

2 § Bakgrund och syfte

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markeras med skraffering på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**"). Området ingår i det nya stadsutvecklingsprojektet Nacka stad, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Under [infoga månad och år] genomfördes en anbudstävling där olika exploatörer erbjöds att inkomma med bidrag. Bolaget presenterade [ett av de] vinnande anbudet/en och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal på de villkor som framgår av avtalet. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för detta avtal.

Exploateringen av Området kan sammanfattningsvis sägas vara indelat i två huvudetapper, Etapp 1 och Etapp 2, vilka närmare beskrivs nedan. Detta avtal syftar till att reglera Etapp 1 och förutsättningarna för att exploateringen ska övergå i Etapp 2. Syftet med Markanvisningsavtalet är således att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning, den fortsatta exploateringen av Området och tilldelning av mark för bebyggelse till Bolaget.

Etapp 1

Kommunen och Bolaget ska inom ramen för detta avtal gemensamt ta fram en detaljplan där Området innefattas ("**Detaljplanen**").

Etapp 2

Parterna ska verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en egen eller flera egna fastigheter. Avsikten är att Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

När arbetet med att ta fram Detaljplanen har hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en överenskommelse om exploatering av Området kan träffas, ska parterna träffa en överenskommelse på huvudsakligen de villkor som framgår av bilaga 3 ("**Markgenomförandeavtalet**") och en på huvudsakligen de villkor som framgår av bilaga 4 ("**Överlåtelseavtalet**"). Markanvisningsavtalet ska ligga till grund för Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet.

3 § Giltighetstid m.m.

Denna markanvisning är giltig i två år, vilket innebär att Bolaget inom två år från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området.

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader innan giltighetstiden enligt första stycket löpt ut, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan maximalt medges i två år och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska medges skriftligen.

Markanvisningsavtalet upphör att gälla när avtalets giltighetstid löpt ut. Bolaget har då inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny marktilldelning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa området till annan intressent.

4 § Etapp 1:s genomförande

4.1 Allmänt om detaljplanearbetets genomförande

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för [bostäder och/eller lokaler]. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.

Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den [infoga t.ex. husprojektering] som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas efter gestaltningsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", bilaga 6 och framtagna volymskisser på den nya bebyggelsen inom

Området, bilaga 7. Bolaget är vidare medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.

4.2 Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen fakturerar Bolaget löpande de plankostnader, bl.a. de utrednings- och projekteringskostnader, som följer av detaljpaneläggning av Området, samt de övriga kostnader som följer av arbete med Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se § 4.4) och kommunikationsmöten (se § 4.5).

För det fall att Kommunen ligger ute med medel avseende åtgärder som Bolaget ska bekosta i enlighet med detta avtal har Kommunen rätt att löpande fakturera Bolaget. Bolaget ska betala i enlighet med utställd faktura senast 30 dagar efter fakturans utställande. Erlägger Bolaget inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

För det fall detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete.

4.3 Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 7. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast [infoga datum].

4.4 Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera 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 även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.

För att skapa en hållbar stadsdel på västra Sicklaön är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen, från framtagandet av Detaljplanen tills Området är färdigexploaterat i enlighet Markgenomförandeavtalet.

4.5 Kommunikation

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta

kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under detaljplanearbetet 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.

4.6 Övriga villkor enligt anbudsunderlaget

I anbudsunderlaget har uppställts ett flertal krav som utgjort förutsättningar för Bolagets anbud att kvalificera sig för tilldelning av Markanvisningsavtalet. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag 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 i det fortsatta arbetet som regleras genom detta avtal och för exploateringen av Området.

4.7 Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet/återtagande av markanvisning

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft eller till följd av beslut som innebär att detaljplanearbetet annars avbryts. Vidare äger Kommunen rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att fullfölja avtalet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när det undertecknades. Kommunen äger även rätt häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Bolaget i övrigt inte avser eller förmår arbeta i enlighet med av Kommunen beslutade styrdokument som omnämns under avsnitt 1 ovan.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts har Bolaget således inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny marktilldelning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa området till annan intressent samt rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte har fakturerat Bolaget för enligt § 4.2.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Kommunen en oinskränkt 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 anlidade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlidad 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.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt avtalet, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband med fullföljandet av exploateringen inom Detaljplanen.

5 § Tidsram för att träffa Markgenomförande- och Överlåtelseavtal

Parterna ska senast [infoga datum (två år från undertecknande av detta avtal)] ha träffat Markgenomförande- och Överlåtelseavtal. Om dessa två överenskommelser inte har träffats mellan parterna senast vid angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av § 3 andra stycket.

6 § Köpeskilling vid kommande marköverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till ([SUMMA]) kvadratmeter ljus BTA för [bostäder]. Bolaget är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanarbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 8.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, B ([SUMMA]) kronor per kvadratmeter ljus BTA för [bostäder] inom Området.

Bolaget ska erlægga tio (10) procent av en preliminär köpeskilling som handpenning då Överlåtelseavtalet är undertecknat av Bolaget. Resterande del av köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen. Handpenningen ska beräknas på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen ska utgå från förhållandena vid Överlåtelseavtalets undertecknande, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen.

Den köpeskillingen för Området som Bolaget ska erlægga vid ett senare förvärv av Området 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.

Köpeskilling 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 köpeskilling 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 ska räknas av mot köpeskillingen, om Överlåtelseavtal kan träffas inom giltighetstiden enligt § 3.

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.

Trots det som stadgas ovan ska den totala köpeskillingen som Bolaget betalar för Området under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdetidpunkten.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 8. Överlåtelsen kommer att ske under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att anta Detaljplanen samt att kommunfullmäktige godkänner att Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet ingås mellan Bolaget och Kommunen.

Om detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för framtagandet av Detaljplanen.

7 § Övriga kostnader

Bolaget ska utöver köpeskillingen enligt 6 § även stå för kostnader i samband med exploatering av Området i enlighet med vad som närmare framgår av Markgenomförandeavtalet.

9 § Dröjsmålsränta

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

10 § Ändringar och tillägg

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

11 § Överlåtelse

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, eller markgenomförandeavtal eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part. Detta innefattar även närstående bolag till Bolaget.

Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet som omfattas av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtal har skett.

12 § Tvist

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

* * * * *

Markanvisningsavtalet 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 Markanvisningsavtalet ska ingås med Bolaget. Om Kommunen godkänner att Markanvisningsavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som har sådant ansvar genom delegation.

BILAGOR

1. Karta av vilket Området framgår
2. Bolagets tävlingsbidrag och anbudsunderlag med bilagor
3. Markgenomförandeavtalet
4. Fastighetsöverlåtelseavtal
5. Fundamenta
6. Volymkisser
7. Tidplan för detaljplanarbetet
8. Definition av ljus BTA
9. [Eventuella andra bilagor]

MANA L L L

Tidplan

Markanvisningsavtal

andra/tredje kvartalet 20XX

Samråd

första/andra kvartalet 20XX

Utställning

tredje/fjärde kvartalet 20XX

Antagande

första kvartalet 20XX

MAJALE

MAALL