

KÖPEAVTAL

Parter

- Säljare:** Nacka kommun, org.nr 212000–0167, genom dess kommunstyrelse, 131 81 Nacka, nedan kallad ”**Kommunen**”
- Köpare:** Preem Aktiebolag, org.nr 556072–6977, Warfvinges väg 45, 112 51 Stockholm, nedan kallad ”**Köparen**”
- Fastighet/Köpeobjekt:** Nacka Sicklaön 176:5 i Nacka kommun, med en areal om cirka 3 795 kvm, nedan kallad ”**Fastigheten**”

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Köparen har sedan 1971 arrenderat Fastigheten med stöd av ett anläggningsarrende. Köparen har förklarat sig intresserad av att förvärva Fastigheten.
- 1.2 Fastigheten har en areal om totalt 3 795 kvm och är bebyggd med en bensinstation etc. Byggnader och övriga anläggningar har uppförts med stöd av arrendeupplåtelsen och ägs sedan tidigare av Köparen.
- 1.3 Parterna har efter förhandlingar kommit överens om att Köparen ska förvärva och Kommunen överlåta Fastigheten.
- 1.4 Kommunen har tidigare informerat Köparen om, att Kommunen, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genom beslut som vinner laga kraft, är beredd att överlåta Fastigheten.

2. ÖVERLÅTELSE

Överlåtelse av Fastigheten till Köparen

- 2.1 Kommunen överlåter med fullständig äganderätt, till Köparen, Fastigheten, på de villkor som framgår av detta köpeavtal.
- 2.2 Befintliga byggnader och anläggningar belägna på Fastigheten ägs sedan tidigare av Köparen och ingår därmed inte i Fastighetsöverlåtelsen.

3. FRISKRIVNINGAR

- 3.1 Fastigheten överlåts i befintligt skick och av Köparen godkänt skick. Köparen, som arrenderat Fastigheten med stöd av anläggningsarrende sedan 1971 är väl förtrogen med Fastighetens skick och har beretts tillfälle att undersöka Fastighetens skick m.m., förklarar sig således godta det skick Fastigheten har på Tillträdesdagen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen p.g.a. eventuella fel och brister i Fastigheten, såväl rättsliga fel, rådgiftsfel som faktiska fel enligt jordabalkens regler

om felansvar. Köparen övertar härmed gentemot säljaren det fulla kostnadsansvaret för att åtgärder avseende avhjälpande av eventuell miljöskada ner till motsvarande nivå för mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden, med vid avtalets tecknande rådande detaljplanebestämmelser.

4. TILLTRÄDESDAG, ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

- 4.1 Köparen ska tillträda Fastigheten den 30 november 2018, ("**Tillträdesdagen**").
- 4.2 Äganderätten till vad som överläts enligt detta köpeavtal övergår till Köparen på Tillträdesdagen efter det att Köparen erlagt full köpeskilling enligt punkten 5 nedan.

5. KÖPESKILLINGEN OCH DESS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen

- 5.1 Köpeskilling om NIOMILJONERÅTTAHUNDRAFYRTIOTRETUSENSJUHUNDRATJUGOFEM (9 843 725) KRONOR ska erläggas för Fastigheten.

Köpeskillingens erläggande

- 5.2 Köpeskillingen ska erläggas kontant av Köparen till av Kommunen anvisat konto senast på Tillträdesdagen.

Kommunens hävningsrätt vid Köparens dröjsmål

- 5.3 Kommunen äger rätt att omgående häva detta avtal och erhålla skadestånd om Köparen inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkt 5.2. Meddelande om hävning ska skickas med rekommenderat brev till Köparens registrerade adress hos bolagsverket och anses ha kommit Köparen till handa tre arbetsdagar efter avsändandet.
- 5.4 Om Kommunen inte utnyttjar sin rätt att häva köpet har Kommunen i stället rätt att begära fullgörelse av avtalet och i avvaktan på att detta sker rätt till ersättning för dröjsmålsränta enligt räntelagen från och med den avtalade Tillträdesdagen till dess betalning sker samt rätt till ersättning för skada. Köparen är därtill skyldig att erlagga arrendeavgift till dess betalning sker.

Köparens hävningsrätt vid Kommunens dröjsmål

- 5.5 Köparen äger rätt att omgående häva detta avtal och erhålla skadestånd om Kommunen inte på Tillträdesdagen ingår och undertecknar servitutsavtalet enligt punkt 9.1, samt senast på Tillträdesdagen ansökt om dödning av inskrivning enligt punkt 11.1. Meddelande om hävning ska skickas med rekommenderat brev till Köparens registrerade adress hos bolagsverket och anses ha kommit Köparen till handa tre arbetsdagar efter avsändandet.

5.6 Om Köparen inte utnyttjar sin rätt att häva köpet har Köparen i stället rätt att begära fullgörelse av avtalet och i avvaktan på att detta sker rätt till ersättning för skada.

6. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

6.1 Möte för tillträde ska ske i Nacka Stadshus (Granitvägen 15) på Tillträdesdagen med början kl. 10.00 om parterna inte skriftligen kommer överens om annat.

6.2 När köpeskillingen, enligt punkten 5 ovan, erlagts i sin helhet av Köparen ska Kommunen överlämna kvitterat köpebrev till Köparen.

6.3 Likvidavräkning ska upprättas och undertecknas av parterna. Likvidavräkningen ska redovisa avräkning avseende köpeskillingen och arrendeavgift samt eventuella intäkter och kostnader som ska regleras mellan parterna.

6.4 Kommunen ska överlämna samtliga handlingar som Kommunen innehar beträffande Fastigheten såsom kartor, avtal och dylika handlingar samt de behörighetshandlingar beträffande Kommunen och som Köparen behöver för ansökan om lagfart.

6.5 Avtal om servitutsupplåtelse, **bilaga 1**, ska undertecknas av parterna.

6.6 Om samtliga intäkter och kostnader inte är till belopp kända på Tillträdesdagen, ska på parts begäran, senast inom sextio (60 dagar) upprättas en tillkommande och slutlig likvidavräkning mellan parterna. Det åligger part som begär sådan tillkommande likvidavräkning att upprätta och presentera den jämte underlag.

7. FARAN FÖR FASTIGHETEN

7.1 Köparen, i sin egenskap av arrendator och nyttjare, står faran för Fastigheten till Tillträdesdagen.

8. UPPHÖRANDE AV ANLÄGGNINGSSARRENDE

8.1 Kommunen, såsom fastighetsägare och upplåtare, och Köparen, såsom arrendator till Fastigheten, överenskommer att anläggningsarrende av den 15 september 1971 skall upphöra i samband med att tillträde till Fastigheten enligt detta köpeavtal sker enligt vad som anges i punkten 4 ovan.

8.2 Efter det att Köparen tillträtt Fastigheten och erlagt köpeskillingen i sin helhet ska arrendeavgift ej längre utgå. Om och till den del Kommunen erhållit arrendeavgift belöpande på tid efter Tillträdesdagen och köpeskillingens erläggande ska sådan arrendeavgift återbetalas till Köparen.

9. AVTAL OM SERVITUTSUPPLÅTELSE

9.1 Kommunen och Köparen är överens om att efter köpets fullbordande, vilket sker när Köparen erlagt köpeskillingen och tillträtt Fastigheten enligt vad som anges i punkterna 4.1 och 5 och ovan, på tillträdesdagen ingå och underteckna bilagt avtal om servitutsupplåtelse, **bilaga 1**.

10. SERVITUT, LEDNINGSRÄTT, NYTTJANDERÄTT M.M.

10.1 Köparen medger Kommunen eller annan ledningsägare rätt att, utan krav på ersättning, bibehålla, för underhåll och tillsyn tillträda, förnya och nyttja befintliga ledningar med tillhörande anordningar inom Fastigheten. Köparen ska medverka till att respektive ledningsägars rätt enligt ovan tillförsäkras genom ledningsrätt eller servitutsupplåtelse. Vid servitutsupplåtelse ska Köparen medge rätt till inskrivning genom Lantmäteriets försorg.

11. BELASTNINGAR

11.1 Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar eller andra belastningar än som omnämns under punkt 10, samt de som framgår av utdrag från fastighetsregistret, **bilaga 2**, och som kan vara av betydelse för Fastighetens användande. Parterna är dock överens om att Kommunen före Tillträdesdagen ska ansöka om dödning av inskrivningen med aktnummer IM8-38/6662.1.

12. KOSTNADER OCH INTÄKTER

12.1 Räntor, skatter och andra utgifter för fastigheten skall betalas av Kommunen i den mån de belöper på och avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter av köparen. Motsvarande skall gälla beträffande inkomster från Fastigheten.

13. LAGFART MM.

13.1 Köparen ska ansöka om och bekosta lagfart, stämpelskatt, expeditionsavgifter, dödning av inteckningar, nyinteckning och i förekommande fall nya inskrivningar i Fastigheten. Kommunen är skyldig att medverka i ansökningsförfarandet i den utsträckning som erfordras av handläggande myndighet.

13.2 Köparen får inte söka lagfart med stöd av detta köpeavtal utan först då giltigt köpebrev utfärdats.

14. JORDABALKEN

14.1 I övrigt ska gälla vad i 4 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

15. VILLKOR FÖR KÖPEAVTALETS GILTIGHET

15.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet att nedan angivna förutsättning föreligger:

- a) Att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar om att ingå köpeavtalet genom beslut som vinner laga kraft.
- b) Att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar om att ingå köpeavtal för Nacka Älta 9:27 genom beslut som vinner laga kraft.

15.2 Om de i punkten 15.1 a) och b) angivna förutsättningarna inte är uppfyllda och köpet enligt detta köpeavtal därmed är ogiltigt, ska eventuella fullgjorda prestationer från den ene till den andre parten återgå. Parterna är vid sådant förhållande inte berättigade till skadestånd.

16. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

16.1 Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta köpeavtal ska, för att vara bindande, upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Detta köpeavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

Ort:..... den
För Preem Aktiebolag

.....
Mats Gerdau
(Kommunstyrelsens ordförande)

.....

.....

.....

Kommunens namnteckning bevittnas:

Köparens namnteckning bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Bilagor

1. Avtal om servitutsupplåtelse
2. Utdrag från fastighetsregistret avseende fastigheten Nacka Sicklaön 176:5