

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL (*äldreboende*)

Detaljplan för Skola och äldreboende vid Fornudden, Tyresö kommun

Följande avtal om försäljning och exploatering avseende Kumla 3:93 och del av Kumla 3:1247 vid Fornudden i Tyresö kommun har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
org.nr 212000-0092

Exploatören

Näckström Fastigheter NF12 AB
Arsenalgatan 8C
103 32 Stockholm
org.nr 559028-3031

Bakgrund

§ 1

Till grund för avtalet ligger att Kommunen har behov av fler vårdplatser för äldre. Kommunen och Exploatören har tillsammans tagit fram ett förslag till ny detaljplan med tillhörande handlingar.

Förutsättning

§ 2

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

dels att Tyresö kommunfullmäktige antar detaljplanen för fastigheterna, genom beslut som vinner laga kraft,

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfyllts inom 2 år från beslut i kommunfullmäktige är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part dock återgår erlagd handpenning med avkastningsränta enligt räntelagen.

Marköverlåtelse

§ 3

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt fastigheten Kumla 3:93 och del av fastigheten Kumla 3:1247, nedan kallad Fastigheten, för en överenskommen köpeskilling av *niomiljonernittiotusenfyrahundra (9 090 400:-) kronor*. Fastighetens omfång framgår av bifogad detaljplanekarta och omfattas av den kvartersmark som fått användningen D₁ – Vård, äldreboende, nedan benämns området Fastigheten.

Köpeskillingen är beräknad på en exploateringsgrad om 4132 kvm ljus BTA. Kommunen och exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm ljus BTA. För det

fall att antalet kvm ljus BTA vid bygglovets överstiger 4132 kvm ljus BTA ska köpeskillingen ökas med 2200 kr för varje kvm ljus BTA som tillkommer exploateringsgraden ovan.

Betalning

§4

Exploatören erlägger senast 2 veckor efter att villkoren i § 2 är uppfyllda, en handpenning på 10 % av köpeskillingen. Om inte exploatören betalat inom rätt tid kan kommunen kräva att köpet ska återgå eller kräva att ränta erläggs enligt § 6 Räntelagen.

Resterande del av köpeskillingen skall erläggas vid tillträdet varvid beloppet skall uppräknas med konsumentprisindex (totalindex) från basmånad då signering av avtalet sker till senast kända månadstal när köpeskillingen erläggs. Köpeskillingen skall dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Fastighetsbildning, servitut mm

§ 5

Kommunen och exploatören ansöker gemensamt om de fastighetsbildningsförrättningar som är erforderliga för genomförandet av detta Avtal och exploateringen. Exploatören bekostar fastighetsbildningen.

Tillträde, köpebrev och återgångsklausul

§ 6

Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och Exploatören har erhållit bygglov.

Om ovanstående villkor för tillträde inte uppfylls inom 20 månader från dess att §2 är uppfyllt och att det beror på exploatören, skall om Kommunen så kräver, köpet återgå och Kommunen har rätt att behålla erlagd handpenning som skadestånd.

Om tillträde ej skett inom 20 månader enligt ovan och kommunen ej krävt att köpet ska återgå senast inom 1 månad från denna tidpunkt skall tillträde ske senast 30 månader från det att giltighetsvillkoren i § 2 är uppfyllda, dock tidigast vid den senare tidpunkt då fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

När Exploatören erlagt köpeskillingen överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören. Lagfart får inte sökas med endast detta markanvisningsavtal som grund.

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera delar av utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktions förberedande åtgärder.

Säkerhet/borgen	<p>§ 7 Inför antagandet av detaljplan för Fastigheten, skall Exploatören, ställa säkerhet till Kommunen för rätta fullföljandet av Avtalet genom moderbolagsborgen ställd av Näckström Fastigheter AB. Sådan moderbolagsborgen skall vara beloppsbegränsad till 10 % av köpeskillingen och skall gälla till dess att utbyggnaden inom detta Avtal har genomförts och godkänts av kommunen. Intentionen är att kommunens godkännande ska ske samtidigt som att slutbesked erhålls.</p>
Kostnader och intäkter	<p>§ 8 Skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten erläggs vad avser tiden före Tillträdesdagen av Kommunen och i vad avser tiden därefter av Exploatören. Fastighetsskatt skall därvid vara en kostnad som periodiseras som andra kostnader. Motsvarande gäller för intäkter härrörande från det överlåtna området.</p>
Lagfart	<p>§ 9 Exploatören ansvarar för lagfartskostnaden.</p>
Rivning	<p>§ 10 Befintliga byggnader och ledningar rivs av kommunen. Rivning kommer ske etappvis, tidplan för detta är ej klart.</p>
Områdets skick	<p>§11 Exploatören har ingående undersökt området och förklarar sig godtaga dess skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot kommunen på grund av fel och brister. Exploatören är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende s.k. ”dolda fel”. Ingenting tyder på att kvartermarken inom Detaljplanen skulle vara förorenad, se markteknisk utredning tillhörande planhandlingarna. Om eventuell förorening upptäcks inom Fastigheten skall kommunen ta en del av saneringskostnaden, under förutsättning att kostnaden uppgår till minst 10 % av köpeskillingen enligt §3. Eventuella saneringskostnader under kvalifikationsgränsen får exploatören själv bekosta.</p>
Bebyggelse, vite	<p>§ 12 Exploatören ska uppföra ett vård- och omsorgsboende om 54 vårdplatser i 4132 kvm ljus BTA. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med kvalitetsprogrammet (bilaga 3).</p>

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

I händelse av att Exploatören frångår sina åtaganden enligt detta Avtal ska Exploatören om Kommunen så kräver betala ett vite upp till 10 % av köpeskillingen till Kommunen i skadestånd vid anfordran. Storleken på vitet sätts i relation till bristens betydelse för projektet.

Tidsplan

§ 13

När detaljplanen vunnit laga kraft ska ett startmöte för genomförandet hållas i syfte att samordna och upprätta en tidsplan.

Parterna ansvarar ömsesidigt för att samordna bebyggelse och kommunala arbeten i genomförandeskedet.

Kommunala anläggningar

§ 14

Kommunen ansvarar för att investeringar, i för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar som t ex åtgärder på Fornuddsvägen.

Gatukostnadsersättning

§ 15

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt på Fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

VA-anläggningsavgift

§ 16

Exploatören ska erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa, se kommunens hemsida. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt(er).

Dagvatten

§ 17

Dagvattenåtgärder ska utföras av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning (Bilaga 4).

Fastigheten kan anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Alla byggnader inom Fastigheten skall förses med vegetationstak.

Vegetation

§ 18

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas under den

tid exploateringen genomförs, om inte annat överenskommit på grund av tomtens beskaffenhet.

Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med staket. Exploatören ansvarar för att exploatören, eller något företag som exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från kommunen.

Vid överträdelse skall exploatören utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta kommunens reparation av skadan.

Bebyggelse på kvartersmark skall anpassas till omgivningen och befintlig vegetation behålls i så stor utsträckning som möjligt.

Bygg- och informations- skyltar

§ 19

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående byggnadsarbeten och därvid ange Kommunens medverkan i projektet.

Tillfart/störning

§ 20

Tillfart till Fastigheten under byggskedet skall ske enligt anvisning från kommunen. Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

Parkering

§ 21

Parkering ska uppföras i enlighet med kvalitetsprogrammet. Parkeringsytorna ska utföras med hänsyn till dagvattenutredningen.

Tillgänglighet

§ 22

Exploatören ska redovisa för hur utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken följer kommunens tillgänglighetshandbok, se kommunens hemsida.

Sophantering mm

§ 23

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske.

- Uppvärmning** § 24
Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 5.
- Skydd** § 25
Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.
- Brandförsvaret** § 26
Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarfsförbunds krav på utformning av utbyggnaden. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till Fastigheten.
- Byggetablering/upplag** § 27
Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska i möjligaste mån ske inom Fastigheten. Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen.
Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.
Om Exploatören eller av exploatören anlitad entreprenör nyttjar kommunens mark utan tillstånd utgår vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, om exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.
Innan byggnadsarbeten påbörjas skall exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen. Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur, park eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även §18), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 25), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.
- Skadeståndsansvar** § 28
Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för eventuella skador som uppstår på grund av åtgärder som vidtas eller underlåter att vidtas med avseende på detta avtal av Exploatörens anställda eller av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.
- Överlåtelse** § 29
Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Vid sådan medgiven överlåtelse skall Exploatörens kvarstående åtaganden enligt detta Avtal överföras på övertagande part och Exploatören svara

solidariskt med denne som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande.

Tvist

§ 30

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag och av svensk allmän domstol i Stockholms län.

Avtalsexemplar

§ 31

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tyresö 2015-
Tyresö kommun:

Tyresö 2015-
Näckström Fastigheter AB

.....

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

Bilagor:

Bilaga 1	Registerbevis
Bilaga 2	Karta över Fastigheten
Bilaga 3	Kvalitetsprogram
Bilaga 4	Dagvattenutredning
Bilaga 5	Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal