

AVTAL
om markområde för vård- och omsorgsboende
inom detaljplan för ”Skola, vård- och omsorgsboende vid Fornudden”,
Tyresö kommun

Följande avtal avseende försäljning, överföring genom fastighetsreglering och exploatering av fastigheten Kumla 3:93 och delar av fastigheten Kumla 3:1247 vid Fornudden i Tyresö kommun (”**Avtalet**”) har dag som nedan träffats mellan:

Tyresö kommun
 org.nr 212000-0092
 135 81 Tyresö
 nedan kallad ”**Kommunen**”

Näckström Fastigheter NF12 AB
 org.nr 559028-3031
 Arsenalgatan 8C
 103 32 Stockholm
 nedan kallad ”**Exploatören**”
 Registreringsbevis för Exploatören bifogas som Bilaga 1.

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensam för ”**Parterna**” och individuellt för ”**Part**”.

ALLMÄNT

§ 1

Bakgrund

Kommunen har 2017-03-15 antagit ett förslag till Detaljplan för skola, vård- och omsorgsboende vid Fornudden, fastigheterna Kumla 3:93 och 3:656 och del av 3:1264 och 3:1247 m.fl. inom Tyresö kommun, (”**Detaljplanen**”), se Bilaga 2. Exploatören har medverkat i framtagandet av Detaljplanen med tillhörande handlingar avseende uppförande av ett nytt vård- och omsorgsboende (”**Projektet**”) inom Detaljplanens kvartersmarkområde med användningen D₁, ”Vård, omsorgsboende”.

Parterna är angelägna om att Projektet ska påbörjas medan Kommunen fortfarande behöver använda befintliga skollokaler inom Kumla 3:1247. Avtalet är därför utformat så att Kommunen i ett första steg överlåter den del av kvartersmarken för vård- och omsorgsboende (D₁-området) som behövs för att uppföra själva byggnaden (”**Fastigheten**”). När Kommunen

sedan kan riva den skolbyggnadsflygel som ligger inom D1-området överförs det resterande markområdet ("**Regleringsfastigheten**") genom fastighetsreglering till Fastigheten. Omfattningen av Fastigheten respektive Regleringsfastigheten redovisas båda på bifogad karta, Bilaga 3.1 och 3.2.

§ 2

Villkor

Detta Avtal är villkorat av

- (i) att Tyresö kommunfullmäktige godkänner Avtalet genom beslut som vinner laga kraft;
- (ii) att Tyresö kommunfullmäktiges beslut 2017-03-15 att anta Detaljplanen vinner laga kraft;
- (iii) att Vectura Fastigheter ABs styrelse godkänner Avtalet. Exploatören ska påvisa godkännande av avtal senast 1 oktober 2017.

Om ovan angivna villkor inte uppfyllts inom två (2) år från Avtalets undertecknande, är Avtalet till alla delar förfallet, varvid den av Exploatören erlagda Handpenningen jämte ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) ska återbetalas till Exploatören av Kommunen.

Härutöver föreligger ingen ersättningsskyldighet för någondera Part utan vardera Part ska bära sina kostnader hänförliga till Projektet. Dock ska Exploatören erlagga planavgift enligt §31.

ÖVERLÅTELSE AV Fastigheten

§ 3

Överlåtelse m.m.

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt fastigheten Kumla 3:93 och del av fastigheten Kumla 3:1247, Fastigheten, för en överenskommen köpeskillning av *niomiljonerfemhundrafemtontusen (9 515 000:-) kronor*.

Fastighetens omfång framgår av markering på bifogad karta, Bilaga 3.1 och 3.2, och omfattar del av den kvartersmark som fått användningen D₁ – Vård, omsorgsboende.

Köpeskillningen är beräknad på en exploateringsgrad om 4325 kvm BTA ovan mark. Kommunen och exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA ovan mark. För det fall att antalet kvm BTA ovan mark vid bygglovet överstiger 4325 kvm BTA ovan mark ska köpeskillningen ökas med 2 200 kr för varje kvm BTA ovan mark som tillkommer exploateringsgraden ovan.

Köpeskillningen ska justeras med konsumentprisindex (KPI 1980= 100) under förutsättning att indexet har ökat från basårspunkten mars 2017 (319,68) tills dess att Köpeskillningen

erläggs i sin helhet av Exploatören. Köpeskillingen skall dock läggas uppå till det belopp som anges ovan.

Betalning

§4

Exploatören ska senast 10 bankdagar efter att Avtalets undertecknande, erlägga en kontant handpenning motsvarande tio (10) procent av Köpeskillingen ("**Handpenningen**") till Kommunens Bankgiro 5674-3529 med angivande av referens [Handpenning Kumla 3:93 och del av 3:1264]. Om inte Exploatören betalat inom överenskommen tid kan Kommunen kräva att köpet ska återgå eller kräva att ränta erläggs på Handpenningen enligt § 6 räntelagen (1975:635).

Åttamiljonerättiosjutusensjuhundrafemtio (8 087 750) kronor, åttiofem (85) procent, av Köpeskillingen ska erläggas kontant av Exploatören till Kommunen vid tillträdet av Fastigheten.

Resterande del av Köpeskillingen, dvs fem (5) procent ska erläggas kontant av Exploatören till Kommunen vid tillträde av Reglerfastigheten.

Beloppen ska vid varje angiven tidpunkt för betalning uppräknas med konsumentprisindex, se §3.

Fastighetsbildning

§ 5

Kommunen och Exploatören ska gemensamt ansöka om de fastighetsbildningsförrättningar som är erforderliga för överlåtelsen av Fastigheten. Exploatören ska svara för kostnaderna förknippade med fastighetsbildningen.

Tillträde och köpebrev

§ 6

Tillträde till Fastigheten sker tidigast när fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, Exploatören har erhållit bygglov och Kommunen rivit byggnader på Fastigheten.

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 ska tillträde ske senast 30 månader från det att giltighetsvillkoren i § 2 är uppfyllda.

När Exploatören har erlagt Köpeskillingen i sin helhet övergår äganderätten till Fastigheten från Kommunen till Exploatören, och Kommunen ska utfärda och överlämna ett kvitterat köpebrev till Exploatören. Lagfart får inte sökas med endast detta Avtal som grund.

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar utan ersättning disponera delar av utbyggnadsområdet [inom Fastigheten] för att påbörja undersökningar inför byggnation efter separat överenskommelse.

Arrende

§ 7

En separat överenskommelse om arrendering av mark för parkering till förmån för Exploatören ska tecknas och gälla fram till dess att Regleringsfastigheten kan tillträdas. Kommunen svarar inte för någon skötsel eller drift av arrendeområdet. Förslag på arrendeavtal finns i Bilaga 4.

Arrendeområdet ska tillgodose behovet av nio (9) parkeringsplatser.

Vidare ska ytterligare ett Arrendesavtal ingås mellan Kommunen och Exploatören för upplåtelse av markområde avsedd för etablering under Projektets genomförande. Förslag på arrendeavtal samt etableringsytor återfinns i Bilaga 5. Kommunen tar ut en ersättning för markupplåtelsen och ställer krav på återställning.

Kostnader och intäkter

§ 8

Skatter, räntor och andra kostnader belöpande på Fastigheten ska vad avser tiden före Tillträdesdagen bekostas av Kommunen, och i vad avser tiden därefter av Exploatören. Fastighetsskatt ska därvid vara en kostnad som periodiseras som andra kostnader. All avkastning från Fastigheten tillkommer Kommunen i den mån den belöper på tiden före tillträdesdagen och Exploatören till den del den belöper på tiden från tillträdesdagen.

En preliminär likvidavräkning ska upprättas av Kommunen per Tillträdesdagen, i vilken Fastighetens kostnader och intäkter så långt som möjligt ska fördelas mellan Kommunen och Exploatören.

Lagfart

§ 9

Exploatören ska omgående efter att köpebrev utfärdats ansöka om lagfart för Fastigheten. Alla med förvärvet förenade intecknings- och lagfartskostnader ska betalas av Exploatören.

Områdets skick

§ 10

Exploatören har beretts tillfälle att undersöka Fastigheten 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 kvartersmarken

inom Detaljplanen skulle vara förorenad, se markteknisk utredning tillhörande planhandlingarna.

ÖVERFÖRING AV Regleringsfastigheten

Överföring

§11

När Kommunen har avvecklat skolverksamheten inom Regleringsfastigheten, dvs den del av D₁-området som inte ingår i Fastigheten överlåten enligt § 3 ovan, ska Kommunen och Exploatören gemensam ansöka om överföring av Regleringsfastigheten till Fastigheten.

Resterande del av Köpeskillingen, dvs fem (5) procent ska erläggas kontant av Exploatören till Kommunen vid tillträde av Reglerfastigheten.

Överfört markområde tillträdes av Exploatören den dag lantmäteriförrättningen vinner laga kraft.

Om Exploatören inte har haft möjligt att tillträda regleringsfastigheter efter 5 år så ska parterna ta upp frågan för en diskussion i syfte att hitta en lösning för att slutföra projektet.

Regleringsfastighetens skick

§12

Exploatören beretts tillfälle att undersöka Regleringsfastigheten och förklarar sig godtaga dess skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister. Ingenting tyder på att kvartersmarken inom Detaljplanen skulle vara förorenad, se markteknisk utredning tillhörande planhandlingarna.

Beträffande rivning av skolbyggnad se § 13 nedan.

GENOMFÖRANDEBESTÄMMELSER

Rivning

§ 13

Det åligger Kommunen att tillse och bekosta att befintliga byggnader och ledningar inom Fastigheten och Regleringsfastigheten rivs. Rivningsarbetet kommer att utföras etappvis. Se bilaga 7, Tidplan.

Parterna är överens om att inför tillträdet till Fastigheten ska matsal, skolpaviljong och gympasal med omklädningsrum vara rivna. En tidsplan för rivningsarbetet ska tas fram av Kommunen i samråd med Exploatören. Rivning av byggnader på fastigheten ska ske inom 12 månader från att de villkor i §2 uppfyllts.

Rivning av skolflygel inom Regleringsfastigheten kommer också att rivas av Kommunen efter att en ny skolbyggnad uppförts och färdigstälts i enlighet med den lagakraftvunna Detaljplanen.

Ovan angivna rivningsarbeten ska ombesörjas och bekostas av Kommunen.

Bebyggelse, vite

§ 14

Exploatören ska inom ramen för Projektet uppföra ett vård- och omsorgsboende om ca 60 vårdplatser i 4325 kvm BTA ovan mark.

Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med kvalitetsprogrammet (Bilaga 6). Bebyggelse på kvartersmark ska anpassas till omgivningen och befintlig vegetation behålls i så stor utsträckning som möjligt.

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

Tidplan

§ 15

När detaljplanen har vunnit laga kraft ska ett startmöte för genomförandet av Projektet avhållas mellan företrädare för Kommunen och Exploatören i syfte att samordna och upprätta en detaljerad tidplan. En grov tidplan för genomförandet av Detaljplanen finns i Bilaga 7.

Parterna ska ha en dialog och gemensamt samordna tidplaner.

Kommunala anläggningar

§ 16

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

Gatukostnadsersättning

§ 17

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

VA-anläggningsavgift

§ 18

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

- Dagvatten m.m.**
- § 19**
Dagvattenåtgärder ska utföras av Exploatören så att dagvatten kan omhändertaras i enlighet med bifogad dagvattenutredning (Bilaga 8).
- D₁-området kan anslutas till det kommunala dagvattennätet.
- Alla byggnader inom Fastigheten ska förses med vegetationstak.
- Vegetation inom kommunens mark**
- § 20**
Exploatören ska säkerställa att träd och vegetation inom Kommunens mark skyddas 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 ska Exploatören utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan direkt skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av sådan skada.
- Bygg- och informations-skyltar**
- § 21**
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**
- § 22**
Tillfart till Projektet under byggskedet ska ske enligt anvisning från Kommunen. Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning ska ske före och efter byggnationen.
- Exploatören är skyldig att under genomförandet av Projektet tillse att byggnadsåtgärder utförs på ett sätt så att närboende och skolverksamhet störs så lite som möjligt. Byggnadsåtgärderna ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.
- Parkering**
- § 23**
Parkering ska utföras i enlighet med kvalitetsprogrammet. Parkeringsytorna ska utföras med hänsyn till dagvattenutredningen. Fram tills Regleringsfastigheten har tillträtts så löses parkering enligt §7.

Tillgänglighet	<p>§ 24 Exploatören ska redovisa för hur utformningen av bebyggelsen och kvartermarken följer Kommunens tillgänglighetshandbok, se Kommunens hemsida.</p>
Sopphantering mm	<p>§ 25 Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske.</p>
Uppvärmning	<p>§ 26 Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se <u>Bilaga 9</u>.</p>
Skydd	<p>§ 27 Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga. Särskild uppmärksamhet ska riktas mot barnsäkerhet med hänsyn till närheten till skola.</p>
Brandförsvaret	<p>§ 28 Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarfsförbunds krav på utformning av byggnaden. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till Projektet.</p>
Byggetablering/upplag	<p>§ 29 Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska i möjligaste mån ske inom Fastigheten under genomförandet av Projektet.</p>

Byggetablering kommer delvis att behöva ske på Kommunens mark. Separat överenskommelse om nyttjanderätt för detta ändamål ska ingås mellan Parterna, se §7.

Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt vid var tid gällande 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 ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen. Denna ska bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur, park eller gatumark för uppställning av arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även §20), stängsel runt byggarbetsplatsen (se

även § 27), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.

- Borgen**
- § 30**
Vid Exploatörens undertecknade av Avtalet ska Exploatören, ställa säkerhet till Kommunen för rätta fullföljandet av Avtalet genom moderbolagsborgen ställd av Vectura Fastigheter AB (org.nr. 556903-0587). Sådan moderbolagsborgen skall gälla till dess att detta Avtal har genomförts och godkänts av Kommunen.
- Intentionen är att Kommunens godkännande ska ske samtidigt som att slutbesked erhålls.
- Planavgifter**
- § 31**
Exploatören ska svara för planavgifter för framtagande av detaljplan. I planavgift ska Exploatören erlægga 620 000 kr till Kommunen i plankostnad.
- Skadeståndsansvar**
- § 32**
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 anlitate entreprenörer och leverantörer.
- Överlåtelse**
- § 33**
Detta Avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Oaktat detta äger Exploatören överlåta samtliga rättigheter och skyldigheter till ett av Exploatören kontrollerat bolag, som nybildats för detta ändamål.
- Vid överlåtelse ska 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. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.
- Tvist**
- § 34**
Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol i Stockholms län med Nacka tingsrätt som första instans.

* * * * *

[Signatursida följer]

Avtalet har upprättats i två (2) likalydande originalexemplar varav Parterna tagit var sitt.

Tyresö 2017-
Tyresö kommun:

Tyresö 2017-05-23
Näckström Fastigheter NF12 AB

.....


Erl. Fullmakt

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Moderbolagsborgen:

För Näckström Fastigheter NF 12 ABs rätta fullgörande av detta Avtal går undertecknade, Vectura Fastigheter AB, org.nr: 556903-0587, härmed i borgen som för egen skuld-gentemot Tyresö Kommun.

2017-
Vectura Fastigheter AB

.....

Bilagor:

Bilaga 1	Registerbevis Näckström Fastigheter NF12 AB
Bilaga 2	Detaljplanen, plankarta
Bilaga 3	Kartor över Fastigheten och Regleringsfastigheten
Bilaga 4	Förslag på arrendeavtal för parkering
Bilaga 5	Förslag på arrendeavtal för etablering
Bilaga 6	Kvalitetsprogram
Bilaga 7	Tidplan
Bilaga 8	Dagvattenutredning
Bilaga 9	Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal