

KÖPEAVTAL

Säljare Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr. 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"

Köpare MG Real Estate Sweden AB, org. nr. 559201-8492, c/o ASPIA AB, Box 1017, 252 21 Helsingborg, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet: Del av hamnen Malmö Tjockoljan 1, nedan kallad "**Fastigheten**"

Kommunen och Bolaget benämns nedan enskilt som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

1. Bakgrund

- 1.1 Norra Hamnen är ett område som möjliggör betydande ytor för verksamheter med trimodala transporter och med hamnanknytning. Fastigheten ligger i den västra delen inom detaljplanen för fastigheten del av 22:164 i Hamnen i Malmö, Dp 5203, ("**Detaljplanen**") vilken vann laga kraft 2015-05-04. Detaljplanen medger industri- och hamnändamål. Det verksamhetsområde som skapas inom Norra hamnen benämns "Malmö Industrial Park" ("**MIP**"). De verksamheter som etableras i området ska bidra till ökad sysselsättning, stärka hamnens verksamhet samt bidra till att godsmängden över kaj ökar. Tekniska nämnden beslutade 2019-04-24 (TN-2019-495) att tilldela Bolaget en markreservation för Fastigheten som gäller till och med 2020-08-31.

- 1.2 Bolaget ingår i företagsgruppen MG Real Estate vars verksamhet består i att bygga, utveckla och förvalta kontor- och logistikfastigheter. MG Real Estate har utvecklat byggnader för större företag i Belgien, Nederländerna, Tyskland och Danmark. Under de senaste åren har företagsgruppen bland annat byggt logistikfastighet inne på Copenhagen Airports område.

2. Hamnanknuten verksamhet

- 2.1 Kommunen och Bolaget har fört förhandlingar om överlåtelse av Fastigheten i Norra hamnen. Fastigheten utgör en del av det nya logistik- och verksamhetsområdet inom MIP och omfattas av Riksintresse för hamn. En förutsättning för överlåtelsen enligt detta avtal är att den verksamhet som ska bedrivas inom Fastigheten till huvudsaklig del ska utgöra hamnanknuten verksamhet. Bolaget och Copenhagen Malmö Port AB ("**CMP**") har tagit fram ett samarbetsavtal ("**Samarbetsavtal**") om hamntjänster. Samarbetsavtalets undertecknande av Bolaget och CMP är en förutsättning för detta köpeavtal.

3. Överlåtelseobjekt

- 3.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Tjockoljan 1 i Malmö, nedan kallad ("**Fastigheten**").

4. Tillträdesdag

- 4.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 20 dagar efter det att beslutet i Kommunfullmäktige vunnit laga kraft ("**Tillträdesdagen**").
- 4.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen erlagts.

5. Köpeskillingen

- 5.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör sjuttiotremiljonertrehundratusen (73 300 000) kronor. Köpeskillingen ska betalas till Kommunen på Tillträdesdagen.
- 5.2 Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt denna punkt.
- 5.3 Dröjsmålsränta ska betalas enligt lag på belopp som förfallit till betalning.
- 5.4 Markreservationsavgift om 275 000 kronor per år ska utgå till dess Bolaget erlagt köpeskillingen och tillträtt Fastigheten.

6. Byggnadsskyldighet

- 6.1 Det åligger Bolaget att senast två år från Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst trehundramiljoner (300 000 000) kronor. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om sju miljonertrehundratrettio tusen (7 330 000) kronor.
- 6.2 Skulle byggnation enligt punkt 6.1 inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskillning om trehundrasextiosex tusenfemhundra (366 500) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med två år från Tillträdesdagen och till dess att byggnationen enligt ovan blivit genomförd.
- 6.3 Tilläggsköpeskillningarna enligt denna punkt 6 förfaller till betalning vid anfordran efter det att dröjsmål föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillningen enligt denna punkt 6 kan högst uppgå till tjugofemmiljonersexhundrafemtiofemtusen (25 655 000) kronor.
- 6.4 Om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfrister enligt detta köpeavtal. Exempel på sådana situationer är förekomst av arkeologiska lämningar, miljöförureningar, extremt väder, oförutsedda markförhållanden, försenad detaljplan eller försening som berör annat kommunalt beslut/avtal, om Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Bolaget, eller att beviljade bygglov överklagas. Kommunen (tekniska

nämnden) beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Bolaget. För det fall att Kommunen och Bolaget inte är överens om tiden för förlängning ankommer det på domstol att besluta om vad som är en skälig förlängning av tidsfristen utifrån den påverkan aktuellt hinder har haft på tiderna för genomförandet av byggnationen.

- 6.5 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll enligt ovan ska någon tilläggsköpeskillning under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller köpeavtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 6.5.
- 6.6 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala en tilläggsköpeskillning om etthundrafyrtiosextusensexhundra (146 600) kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt detta avtal inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller köpeavtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 6.

7. Fastighetens skick

- 7.1 Fastigheten överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter.
- 7.2 Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte är förorenad i sådan utsträckning att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldighet för Bolaget att utföra avhjälpandeåtgärder eller att det inskränker Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheten i enlighet med Detaljplanen.
- 7.3 Kommunen garanterar att det på Fastigheten på Tillträdesdagen inte föreligger några arkeologiska förhållanden eller fynd som kommer att utgöra hinder för de byggnader och anläggningar som Bolaget avser att uppföra i enlighet med Detaljplanen.
- 7.4 Vid brist i någon av garantierna i punkt 7.2 eller 7.3 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets skäliga kostnader med anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på åtgärder än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

- 7.5 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m.
- 7.6 Kommunens ansvar enligt punkt 7.2 och 7.3 gäller längst till dess byggnadsskyldigheten är uppfylld i enlighet med punkten 6 ovan.
- 7.7 Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av panträtt, servitut, nyttjanderätter eller andra sakrätter utöver vad Bolaget skriftligen må ha medgivit får belasta Fastigheten efter undertecknande av detta överlåtelseavtal.

8. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 8.1 Marken består av utfyllnadsmassor. Bolaget har tagit del av slutrapport "Markpackning och geoteknisk kartläggning i Norra hamnen" 2018-01-29.
- 8.2 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget har att självt svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder t.ex. förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.
- 8.3 Skulle hinder påträffas i marken bestående av t.ex. betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som inte är i bruk ska Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betong- och kajkonstruktioner i mark, som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Fastigheten, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder, som Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktas och överenskommelse träffats, bekostas av Bolaget.
- 8.4 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret.

9. Ekologi och miljöhänsyn

- 9.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.
- 9.2 Kommunen har tagit fram en miljöbyggstrategi för hållbart byggande som nås via kommunens hemsida. På hemsidan finns bland annat informationsguider, goda exempel och information om pågående projekt inom Malmö stad. Miljöbyggstrategin är öppen för allmänheten och deltagandet är frivilligt. Som en del i strategin ombeds byggaktörer att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram.
- 9.3 Bolaget åtar sig att efter slutbesked har meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2 i tillämpliga delar.

10. Social hållbarhet

- 10.1 Bolaget arbetar aktivt med åtgärder för social hållbarhet.

11. Artskydd

- 11.1 Detaljplanen och tillhörande planbeskrivning innehåller information om artskydd inom Norra Hamnen. Bolaget svarar för att vidta åtgärder samt att ansöka om eventuellt nödvändiga dispenser från artskyddsförordningens bestämmelser utifrån den verksamhet som kommer att bedrivas inom Fastigheten.
- 11.2 Bolaget ska utforma utomhusmiljön inom Fastigheten på ett sätt som i möjligaste mån minimerar risker och faror för den grönfläckiga paddan vilken förekommer inom området för Detaljplanen.
- 11.3 Mark inom Fastigheten som inte ska hårdgöras eller iordningställas på annat sätt har Bolaget skyldighet att bibehålla som ruderatmark eftersom tillgången på sådan mark har avgörande betydelse för djurlivet i Norra hamnen.

12. Byggtrafik m.m.

- 12.1 Bolaget ansvarar för att byggtrafiken till och från Fastigheten sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Bolaget ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Fastigheten om pågående projekterings- och byggnadsarbeten.
- 12.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

13. Etableringsytor

- 13.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 13.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodas, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 13.3 Bolaget är skyldigt att från och med arbetenas påbörjande och fram till dess att byggnationen är färdigställd, bekosta och uppföra provisorisk inhägnad, täckt staket eller dylikt av Fastigheten och etableringsytor.

14. Kvartersmark och allmän plats

- 14.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark.
- 14.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen om inget annat avtalats. Utbyggnaden av allmän plats ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken iordningställs. In- och utfarter till Fastigheten ska bekostas av Bolaget, även de delar som ligger på allmän plats.
- 14.3 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas i samband med Bolagets byggnation, ska av Bolaget återställas i det skick

de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

15. Tekniska anläggningar

- 15.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYDs anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.
- 15.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 15.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

16. Parkeringsbehovet

- 16.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 16.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

17. Avgifter och kostnader

- 17.1 Bolaget ska betala avgifter, kostnader och fastighets-skatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen.
- 17.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till Kommunens/VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning i enlighet med gällande ersättningsnormer.

- 17.3 Bolaget ska betala lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta köpeavtal. Kommunen (fastighets- och gatukontoret) åtar sig att, i möjligaste mån, på Tillträdesdagen på Bolagets begäran medverka vid ansökan om inteckning för uttag av nya pantbrev i Fastigheten samt vid upplåtelse av panträtt i Fastigheten för finansiering av Köparens förvärv av Fastigheten.

18. Jordabalken

- 18.1 För detta avtal gäller i övrigt vad i 4 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

19. Överlåtelseförbud

- 19.1 Överlåtelse av detta köpeavtal får alltid ske till helägt dotterbolag. I övrigt får Bolaget inte utan Kommunens (fastighets- och gatukontorets) skriftliga godkännande överlåta köpeavtalet innan Tillträdesdagen. Efter Tillträdesdagen ska Bolaget skriftligen informera Kommunen (fastighets- och gatukontoret) om att överlåtelse skett.
- 19.2 Bolaget har skyldighet att i samband med försäljning eller annan avyttring av Fastigheten tillse att förvärvaren åtar sig motsvarande skyldigheter avseende Fastigheten i förhållande till Kommunen som Bolaget vid den tidpunkten har enligt detta köpeavtal. Vidare ska Bolaget tillse att förvärvaren i sin tur intar motsvarande bestämmelser hänförliga till Fastigheten i efterkommande köpeavtal. Vid underlåtenhet att vidta nämnda skyldighet kvarstår Bolaget som ansvarig för åtagandena. Även skyldigheterna enligt Samarbetsavtalet eller det avtal som ersätter det ska övergå till förvärvaren. I den mån Bolaget har säkerställt att motsvarande bestämmelser har intagits i avtal med förvärvaren och att Samarbetsavtal upprättats eller överlåtits till förvärvaren är Bolaget befriat från sina skyldigheter enligt köpeavtalet.

20. Hävning

- 20.1 Vardera Part äger rätt att skriftligen häva detta avtal senast den 30 juni 2020 för det fall det inte då föreligger ett beslut om beviljande av bygglov för den logistikfastighet

som MG avser att uppföra på Fastigheten. För det fall beslutet överklagas av tredje man, äger Bolaget även rätt att häva detta avtal vid valfri tidpunkt intill dess det föreligger ett lagakraftvunnet bygglov, dock senast den 30 september 2020. Efter respektive datum föreligger ingen rätt för någondera Part att häva avtalet med hänvisning till att bygglov inte erhållits.

- 20.2 Bolaget ska tillse att bygglovsansökan inte avviker från Detaljplanen; att ansökan om bygglov lämnas in skyndsamt efter detta avtals undertecknande; att Bolaget lojalt verkar för att ansökan vid behov kompletteras med efterfrågade handlingar eller information utan dröjsmål; samt att Bolaget accepterar sådana eventuella ändringar i utformningen av byggnaden som erfordras för att uppfylla tillämplig tvingande lagstiftning om säkerhet m.m.
- 20.3 Vid hävning enligt denna punkt 20 ska detta avtal omedelbart upphöra att gälla och Parternas prestationer omgående återgå. Ingendera Part ska äga rätt till ersättnings- eller skadeståndsanspråk med anledning av hävningen. Vi en eventuell återbetalning av köpeskilling ska Kommunen inte erlagga högre ränta än Kommunens interna ränta, som för närvarande uppgår till 3 procent.

21. Ändringar och tillägg

- 21.1 Ändring och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

22. Villkor

- 22.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet godkännande av kommunfullmäktige i Malmö genom beslut som vinner laga kraft.
- 22.2 För det fall att detta avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera Parten. Detta gäller inte i de fall då Bolaget brustit i sin skyldighet att betala köpeskilling.

23. Behandling av personuppgifter

23.1 Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Datainspektionen.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och

utväxlade.

Malmö 2019-12-17

Malmö kommun,

dess tekniska nämnd

Ort: 2019- -

MG Real Estate Sweden

Andreas Schönström

Namnförtydligande:

Viktoria Morén

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens underskrift bevittnas:
