

KÖPEAVTAL (friköp av tomträtt)

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

Köpare: Remulus Sydlandet 14 AB, org.nr 559164-2896, c/o Skanska Öresund, 205 33 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**".

Fastighet: Malmö Trollhättan 6, nedan kallad "**Fastigheten**".

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

1. Bakgrund

1.1 Fastigheten, som ägs av Kommunen, är upplåten med tomträtt sedan 1965-10-01. På Fastigheten finns en befintlig byggnad med kontorslokaler och garage. Byggnaden ägs av Bolaget.

1.2 2016-06-16 antogs *Detaljplan för fastigheterna Trollhättan 4, 6 och 7 i Hamnen i Malmö – Dp 5274* ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen, vars syfte var att möjliggöra ytterligare byggnation på fastigheterna bland annat i form av bostäder, kontor, utbildningslokaler och centrumverksamhet, gav för Fastigheten en tillkommande byggrätt om ca 3 800 m² bruttoarea (BTA) för bostäder. I anslutning till Detaljplanens antagande upprättades 2016-06-15 ett tilläggsavtal ("**Tilläggsavtalet**") jämte en sidoöverenskommelse ("**Överenskommelsen**") till tomträttsavtalet, **bilaga 1.2**.

1.3 Bolaget, som är inskriven tomträttshavare, har begärt att få friköpa Fastigheten i enlighet med punkt 3 i Överenskommelsen.

2. Överlåtelse

2.1 Kommunen såsom upplåtare och Bolaget såsom tomträttshavare till Fastigheten överenskommer att tomträtten till Fastigheten ska upphöra.

2.2 Kommunen överlåter fastigheten Malmö Trollhättan 6 till Bolaget på de villkor som framgår av detta köpeavtal ("**Avtalet**").

2.3 Fastigheten överlåtes i befintligt skick. Såsom långvarig tomträttshavare till Fastigheten är Bolaget väl förtroget med Fastighetens skick och friskriver därför Kommunen från allt ansvar med anledning av Fastighetens skick.

2.4 Fastigheten saknar belastningar utöver de som framgår av fastighetsregisterutdrag, **bilaga 2.4**.

3. Tillträdesdag

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2019-10-01 eller om kommunfullmäktiges lagakraftvunna godkännande då inte föreligger, tjugo dagar efter att kommunfullmäktiges godkännande skett enligt punkt 18.1 nedan ("**Tillträdesdagen**").

3.2 Efter denna dag ska tomträtsavgäld inte längre utgå under förutsättning att köpeskillingen har betalats enligt punkt 4.1 nedan. Om och till den del Kommunen erhållit tomträtsavgäld vilken avser tid efter Tillträdesdagen ska denna återbetalas till Bolaget.

4. Köpeskillingen

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör fyrtiosjumbiljonerniohundratrettioentusen (47 931 000) kronor ("**Köpeskillingen**") och ska senast på Tillträdesdagen betalas till Kommunen. Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts.

- 4.2 Kommunen äger rätt att häva Avtalet om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkt 4.1.
- 4.3 Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.
- 4.4 Friköpspriset har beräknats med utgångspunkt i byggrätter enligt Detaljplanen om 16 000 m² bruttoarea (BTA) ovan mark, och i enlighet med Överenskommelsens punkt 3.1. Avdrag har därefter gjorts med 3 621 000 kronor för beräknade exploateringskostnader med anledning av på Fastigheten befintlig bebyggelse.
- 4.5 Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov utifrån Detaljplanen eller ny/ändrad detaljplan, överstiger 16 000 m² BTA ska Bolaget erlægga en tilläggsköpeskilling om 6 573 kronor för varje överskjutande m² BTA för bostäder och 4 449 kronor för varje överskjutande m² BTA för kontor, centrumverksamhet eller liknande. Tilläggsköpeskillingen som förfaller till betalning tjugo (20) dagar efter att beslut om bygglov föreligger, ska indexuppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, vägentreprenader, grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan 2019-02-28 och förfalldagen. Tilläggsköpeskillingen kan aldrig bli lägre än ovan angivet belopp. Kommunens rätt till tilläggsköpeskilling bortfaller femton (15) år från Tillträdesdagen.

5. Dödning av tomträttsinskrivning

- 5.1 Det åligger Bolaget att ombesörja dödning av tomträttsinskrivningen. En förutsättning för att tomträten ska kunna dödas är att den är gravationsfri. Kommunen ska medverka i förfarandet i den utsträckning det behövs.

6. Byggnadsskyldighet

- 6.1 I enlighet med Tilläggsavtalet åligger det Bolaget att senast 2023-12-31 ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten så att gammal och ny byggnation sammanlagt omfattar ca 16 000 m² bruttoarea (BTA). Skulle ovan föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår tilläggsköpeskilling om tvåmiljonerfemhundrausen (2 500 000) kronor.

- 6.2 Skulle ovan föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskilling om etthundratjugofemtusen (125 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2024-01-01 och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och enligt Tilläggsavtalet.
- 6.3 Tilläggsköpeskilling, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillingen kan högst uppgå till åttamiljonersexhundrafemtiotusen (8 650 000) kronor.
- 6.4 Om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll som inte beror på Bolagets försummelse, ska Bolaget ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfrister enligt Avtalet. Exempel på sådana situationer är försening som berör kommunalt beslut/avtal, om Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med Detaljplanen och detta inte beror på Bolaget eller att beviljade bygglov överklagas. Kommunen (tekniska nämnden) beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Bolaget.
- 6.5 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll enligt vad som sägs i punkten 6.4 ovan ska varken tilläggsköpeskilling enligt punkterna 6.1 och 6.2 eller avgift enligt punkten 6.6 nedan utgå under förlängningsperioden. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som här stadgas.
- 6.6 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala en avgift om femtiotusen (50 000) kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i Avtalet inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som här stadgas.
- 6.7 Vid eventuell vidareförsäljning av Fastigheten eller del därav, åvilar byggnadsskyldigheten enligt denna punkt 6 alltjämt Bolaget.

7. Byggnationen gränsar till andra arbetsområden

- 7.1 Bolaget är medvetet om att arbetet till vissa delar sker i anslutning till andra arbetsområden varför särskilda åtgärder kan behöva vidtas i denna del.

7.2 Bolaget har skyldighet att av berörda myndigheter, fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda inhämta särskilda säkerhetsföreskrifter. Bolaget ansvarar för att samtliga skyddsåtgärder vidtas som behövs för att utföra arbeten som kan komma att beröra andra arbetsområden.

7.3 Bolaget har inom Fastigheten allt ansvar för arbetsmiljön enligt 3 kap. arbetsmiljölagen för samordning av åtgärder till skydd mot ohälsa och olycksfall inom arbetsstället för byggnadsverksamheten. Det åligger Bolaget att upprätta arbetsmiljöplan i enlighet med reglerna för detta.

8. Ledningar m.m.

8.1 Bolaget ska medverka till att Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget, ges rätt att i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Ledningars och anordningars placering ska ske i samråd med Bolaget.

8.2 Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

8.3 Bolaget är skyldigt att utan ersättning tåla i punkt 8.1 angivet intrång och nyttjande, men är berättigat till ersättning för minskad exploateringsgrad för det fall intrånget försvårar fullt utnyttjande av byggrätten enligt Detaljplanen samt skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheten.

8.4 Bolaget förbinder sig att följa beskrivning till Detaljplanen och i övrigt Kommunens och VA SYD:s anvisningar, råd och instruktioner vad gäller dagvattenhantering och brandvattenförsörjning.

8.5 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.

8.6 Eventuella ledningsomläggningar och/eller flytt av nätstation ska bekostas av Bolaget.

9. Eventuell delaktighet i gemensamhetsanläggning

- 9.1 Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan komma att bli ansluten till gemensamhetsanläggningar. Detta innebär bland annat att Bolaget kan bli skyldigt att bekosta sina andelar av anläggandet och driften av anläggningarna. Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för de anläggningar som kan finnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter. Om tomträtten redan är delaktig i en gemensamhetsanläggning inträder Fastigheten i tomträttens ställe som deltagare i en sådan anläggning.

10. Markens beskaffenhet

- 10.1 Bolaget har att självt svara för erforderliga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder, t.ex. pålning eller annan förstärkningsåtgärd som kan visa sig erforderlig för genomförandet av planerad bebyggelse på Fastigheten.

11. Hållbarhet

- 11.1 Bolaget förbinder sig att vid nybyggnation inom Fastigheten tillämpa "Svanen", "LEED", "Miljöbyggnad" eller annat liknande miljöprogram på tillkommande byggnation.
- 11.2 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.
- 11.3 Bolaget åtar sig att efter slutbesked har meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2.

12. Parkeringsbehovet

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

13. Allmän plats

- 13.1 Kommunen ska svara för och bekosta utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen. Utbyggnaden av allmän plats ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken för Fastigheten iordningställs.

14. Etableringsytor m.m.

- 14.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Bolaget svarar för byggsamordning med övriga byggherrar i området.
- 14.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten, för upplag, arbets- och redskapsbodnar, men även för annat i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och avgifter enligt taxa.
- 14.3 Vidare är Bolaget skyldigt att från och med byggproduktionens start bekosta och uppföra provisorisk inhägnad av Fastigheten och etableringsytor.
- 14.4 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 samförstånd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

15. Andrahandsupplåtelse

- 15.1 Bolaget ska för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, tillhandahålla Kommunen för vidareupplåtelse i andra hand, minst femton (15) procent av hyresrätterna för bostäder inom Fastigheten eller motsvarande antal inom Bolagets övriga hyresbestånd i Malmö. Kommunen äger rätt till avrop under en period om 10 år räknat från dagen då upplåtelse sker första gången i bostäder på Fastigheten. Varje avrop ska avräknas det antal lägenheter som Bolaget efter överenskommelse med Kommunen är skyldigt att tillhandahålla Kommunen, men dock alltid minst 15 procent enligt vad som ovan nämnts. Det åligger Kommunen (fastighets- och gatukontorets lägenhetsenhet) att efter första upplåtelse tillfället begära avrop vid varje tillfälle för resterande kvot av lägenheter.

16. BoPlats Syd

- 16.1 Bolaget har för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, skyldighet att anmäla samtliga hyreslägenheter som uppförs enligt Avtalet, efter reduktion av de lägenheter som lämnas för socialt boende, till Malmös bostadsförmedling, BoPlats Syd.

17. Kostnader

- 17.1 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

18. Villkor

- 18.1 Avtalet förutsätter för sin giltighet godkännande av kommunfullmäktige i Malmö genom beslut som vinner laga kraft.
- 18.2 För det fall att Avtalet inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning eller skadestånd för någondera Part. Detta gäller inte i de fall då Bolaget brustit i sin skyldighet att betala Köpeskillingen.

19. Jordabalken

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

20. Behandling av personuppgifter

- 20.1 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 dataskyddsombud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsombud@malmo.se

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

Malmö 2019-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Barbro Yngveson

Kommunens namnteckning bevittnas:

.....

.....

Malmö 2019-

Remulus Sydlandet 14 AB

.....

.....

Namnförtydligande

.....

.....

Namnförtydligande

Bolagets namnteckningar bevittnas:

.....

.....