



KÖPEAVTAL

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

Köpare: Visionsbolaget 15869 AB u ä t Fackens Hus i Malmö AB, org. nr 559219–8880, Olof Palmes Plats 1, 214 44 Malmö, nedan kallad "**Bolaget**"

Fastighet: Del av Malmö Sandstekeln 2, nedan kallat "**Området**"

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

Detta köpeavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

1. Bakgrund

- 1.1 Bolaget har ansökt om att förvärva del av Malmö Sandstekeln 2, beläget i Valdemarsro för uppförande av kontorslokal. Lokalen kommer att användas för facklig verksamhet.
- 1.2 Området berörs av detaljplan för Östra Valdemarsro i Kirseberg i Malmö, Dp 4373, ("**Detaljplanen**") omfattande plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och tillhörande planhandlingar. Detaljplanen vann laga kraft 2006-04-12. Området är i Detaljplanen planlagt som kvartersområde för småindustri, kontor (ej hotell) och lager.
- 1.3 Bolaget ägs gemensamt av IF Metall Sydvästra Skåne, org. nr 846000-6854, och Handelsanställdas förbund Avd 1 Malmö, org. nr 846000-2028.
- 1.4 Detta Avtal har föregåtts av en markreservation.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget del av fastigheten Malmö Sandstekeln 2, omfattande ett markområde om ca 2 107 m², nedan kallat "Området". Området har markerats med blå färg på bifogad karta, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Områdets angivna storlek är preliminär. De slutliga fastighetsgränserna bestäms vid lantmäteriförrättning. För Området ska bildas en egen fastighet. Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning och Bolaget biträder genom detta Avtal ansökan.

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Området 2021-02-01 ("Tillträdesdagen").
- 3.2 Äganderätten till Området övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen erlagts.

4. Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen för Området utgör tvåmiljonerfemhundraåtta tusen (2 528 000) kronor. Köpeskillingen har bestämts med utgångspunkt i Områdets areal som beräknats till cirka 2 107 m². Köpeskillingen ska vara Kommunen till handa senast på Tillträdesdagen.
- 4.2 Tilläggsköpeskillning ska utgå för tillkommande markareal för Området med 1 200 kronor per m² tomtyta, om Områdets tomtyta efter fastighetsbildningen har en areal som avviker med mer än +25 m². Hela ytan som överstiger 2 107 m² ska i sådant fall tas med vid beräkning av tilläggsköpeskillingen. Tilläggsköpeskillingen ska betalas till Kommunen senast tjugo (20) dagar efter att fastighetsbildning enligt punkten 2.2 i detta Avtal har vunnit laga kraft. Köpeskillingen kan aldrig bli lägre än vad som anges i punkten 4.1.
- 4.3 Kommunen äger rätt att häva detta Avtal om Bolaget inte inom föreskriven tid erlagt köpeskillning enligt denna punkt 4.
- 4.4 Dröjsmålsränta ska betalas enligt lag på belopp som förfallit till betalning.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 2023-02-01 ha uppfört tak och ytterväggar inom Området till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst 5 056 000 kronor. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår vite om 253 000 kronor.
- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 13 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från den dag byggnationen skulle ha varit färdigställd och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som anges ovan och enligt detta Avtal.
- 5.3 Vite, enligt vad som anges ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet enligt denna punkt 5 kan högst uppgå till 885 000 kronor.
- 5.4 Om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfrister enligt detta Avtal. Exempel på sådana situationer är försening som berör 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.
- 5.5 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll enligt vad som sägs ovan ska något vite under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller detta Avtal oförändrat med undantag av vad som här anges.
- 5.6 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala en avgift om 5 100 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta Avtal inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller detta Avtal oförändrat med undantag av vad som här anges.

6. Områdets skick

- 6.1 Området överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta Avtal, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter.
- 6.2 Kommunen garanterar att Området på Tillträdesdagen inte är förorenat 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 Området i enlighet med Detaljplanen.
- 6.3 Bolaget är dock skyldigt att på egen bekostnad hantera överskottsmassor inklusive matjordlager. Bolagets ansvar för överskottsmassor med mera innefattar att Bolaget ska svara för kostnader för tillkommande provtagning, för klassificering av massor, för återanvändning av massor samt för externt omhändertagande av massor på mottagningsanläggning. Bolaget ska även svara för kostnader som kan uppstå för provtagning och åtgärder avseende länsvatten.
- 6.4 Kommunen garanterar att det på Området 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.
- 6.5 Vid brist i någon av garantierna i punkt 6.2 eller 6.4 ska Kommunen snarast åtgärda bristen, under förutsättning att bristen står i rimlig proportion i förhållande till köpeskillingen för Området, samt därutöver stå för Bolagets skäliga kostnader med anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd, ersättning till blivande kunder 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.
- 6.6 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lag om kulturminnen m.m.
- 6.7 Kommunens ansvar enligt denna punkt 6 gäller längst till och med 2023-02-01. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpandeåtgärder behöver vidtagas.

7. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 7.1 Kommunen lämnar inte några garantier för att Området kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget har att självt, innan byggnad uppförs på Området svara för nödvändig geoteknisk undersökning och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder, t.ex. förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Området. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.
- 7.2 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.
- 7.3 Samtliga ledningsomläggningar ska betalas av Bolaget.

8. Ekologi och miljöhänsyn

- 8.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Området, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.
- 8.2 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.
- 8.3 Bolaget åtar sig att efter slutbesked har meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2.

9. Social hållbarhet

- 9.1 Bolaget har som ambition att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda fram till konkreta och uppföljningsbara åtgärder. Det kan t.ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapande processer eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt.

9.2 Bolaget ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Bolaget ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

10. Byggtrafik m.m.

10.1 Bolaget ansvarar för att byggtrafiken till och från Området sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Bolaget ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Området om pågående projekterings- och byggnadsarbeten.

10.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

10.3 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).

11. Etableringsytor

11.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Området ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

11.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Området för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen av Området, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.

11.3 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 Området och etableringsytor.

12. Nyttjanderätter, servitut m.m.

- 12.1 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget, i eller över Området 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. Inom Området får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Bolaget förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

13. Gemensamhetsanläggningar

- 13.1 Bolaget är medvetet om att Området kan komma att bli anslutet till gemensamhetsanläggningar. Detta innebär bland annat att Bolaget blir skyldigt att bekosta sina andelar av anläggandet, driften och underhållet 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 Området och anslutande fastigheter.

14. Kvartersmark och allmän plats

- 14.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Områdets kvartersmark.
- 14.2 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 Området följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen.

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 Området i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

16. Parkeringsbehovet

16.1 Enligt plan- och bygglagen 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 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Området avseende tiden från och med Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.

17.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Området till Kommunens/VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.

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

18. Fastighetsbildning

18.1 Samtliga fastighetsbildnings- och förrättningskostnader för fastighetsbildningen enligt punkten 2 ska betalas av Kommunen.

19. Jordabalken

19.1 För detta Avtal gäller i övrigt vad i 4 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

20. **Ändringar och tillägg**

- 20.1 Ändringar och tillägg till detta Avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

21. **Villkor**

- 21.1 Detta Avtal förutsätter för sin giltighet köpeskillingens rätta erläggande.
- 21.2 För det fall att lantmäteriförrättningen enligt punkt 2 inte skulle vinna laga kraft ska Parternas respektive prestationer i detta Avtal gå åter utan rätt till ersättning eller skadestånd för någondera Part.

22. **Behandling av personuppgifter**

- 22.1 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

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2020-

Malmö kommun,

dess tekniska nämnd

Malmö 2020-

**Visionsbolaget 15869 AB u ä t Fackens
Hus i Malmö AB**

Andreas Schönström

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Angelica Friberg

Kommunens underskrift bevittnas:

.....

.....

Bolagets underskrift bevittnas:

.....

.....

