

Tillägg till MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

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

B: Tallfarm AB, org. nr 556420–4732, Södra Västkustvägen 36, 237 36 Bjärred, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastigheter: Malmö Dagrummet 1 och Malmö Paviljongen 1, nedan kallade "**Fastigheterna**"

Kommunen och Bolaget benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

1. Bakgrund m.m.

1.1 2021-03-23 togs beslut i Tekniska nämnden om att ingå ett markanvisningsavtal med Bolaget avseende Fastigheterna ("**Markanvisningsavtalet**"). Markanvisningen gällde till och med 2022-09-30. Bolaget har därefter till Kommunen (fastighets- och gatukontoret) inkommit med en önskan om förlängning av Markanvisningsavtalet och förlängning av markanvisningen skedde genom tilläggsavtal till och med 2023-03-31 ("**Tilläggsavtal nr 1**"). Fastigheterna ligger i Sege Park och på Fastigheterna finns tre befintliga byggnader ("**Byggnaderna**") som ska omvandlas samt på Malmö Dagrummet 1 finns en byggrätt för nybyggnation.

1.2 För Fastigheterna gäller Dp 5455, Detaljplan för del av fastigheten Östra Sjukhuset 2 m fl (Sege Park) i Kirseberg i Malmö ("**Detaljplanen**"), vilken vann laga kraft 2017-10-19.

1.3 Bolaget har till Kommunen (fastighets- och gatukontoret) inkommit med önskemål om ytterligare förlängning av markanvisningsavtalet till och med

2024-03-31, bland annat mot bakgrund av omvärldssituationen med till exempel svårigheter att i dagsläget få sålt bostadsrätter, svårigheter på hyreslägenhetsmarknaden mot bakgrund av borttaget investeringsstöd osv. samt behovet att ha kommit längre i bygglovsprocessen avseende omvandlingen av de befintliga Byggnaderna.

- 1.4 Bolaget avser att uppföra bostäder i nybyggnationsdelen och i Byggnaderna. Minst 25 % av den totala BTA:n på Fastigheterna ska vara bostadsrätter eller äganderätter, resterande del ska vara hyresrätter.
- 1.5 Behov av förlängning av markanvisningen föreligger mot bakgrund av ovan.
- 1.6 Genom detta tilläggsavtal regleras förlängning av giltighetstiden för Markanvisningsavtalet samt justering av priser (eftersom en ny värdering skett). Markanvisningsavgiften ska beräknas på de nya priserna för Fastigheterna. Kommunen har även (sedan Markanvisningsavtalet ingicks) antagit en ny markanvisningspolicy, varför även punkten om särskilda villkor för hyresrätt justeras i detta tilläggsavtal. I övrigt gäller Markanvisningsavtalet samt Tilläggsavtal nr 1 oförändrade.

2. Giltighetstid

- 2.1 Markanvisningsavtalet beträffande fastigheterna Malmö Dagrummet 1 och Malmö Paviljongen 1 förlängs att gälla t.o.m. 2024-03-31. Under förlängningstiden gäller Markanvisningsavtalet och Tilläggsavtal nr 1 jämte detta tilläggsavtal.

3. Förvärv/Upplåtelse

Punkten 7 i Markanvisningsavtalet och punkten 3 i Tilläggsavtal nr 1 ersätts med följande bestämmelse:

- 3.1 Parterna är överens om att Bolaget eller annan som Kommunen godtar ska förvärva Fastigheterna genom köp eller att Kommunen ska upplåta Fastigheterna med tomträtt. Tomträttsupplåtelse förutsätter köp av Byggnaderna.

- 3.2 Byggnaderna kommer att ingå i överlåtelsen/upplåtelsen i på överlåtelse-/upplåtelsedagen befintligt skick. Inventering av Byggnaderna avseende miljö- och fuktstatus samt fri asbest har upprättats, vilken Bolaget fått ta del av såsom en vägledning för bedömning av Byggnadernas skick. Vid bestämmande av priserna för Byggnaderna har hänsyn tagits till Byggnadernas skick.
- 3.3 Skulle Parterna inte kunna enas om villkoren saknas förutsättningarna för upprättandet av bindande överlåtelse- eller upplåtelseavtal, varför Kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt detta avtal.
- 3.4 Priset för respektive Fastighet ska bestämmas utifrån den högsta av i) den beräknade byggrätten enligt Detaljplanen och ii) den faktiska byggrätten för vilken bygglov beviljats. Priset för nybyggnationen (byggrätt 6) utgör följande: 3 900 kronor/m² BTA för flerbostadshus och 1 500 kronor/m² BTA för lokaler för handel och kontor. Vad gäller byggnad 6 ska priset utgöra 7 750 kronor/m² BTA för bostäder (varav 3 900 kronor avser marken), 5 450 kronor/m² BTA för lokaler för handel (varav 1 500 kronor avser marken) och 5 050 kronor/m² BTA för lokaler för kontor (varav 1 500 kronor avser marken). Vad gäller byggnaderna 8 och 8A ska priset utgöra 8 100 kronor/m² BTA för bostäder (varav 3 900 kronor avser marken), 5 650 kronor/m² BTA för lokaler för handel (varav 1 500 kronor avser marken), 5 250 kronor/m² BTA för lokaler för kontor (varav 1 500 kronor avser marken) och 7 300 kronor/m² BTA för lokaler för skola och vård (varav 3 900 kronor avser marken). Samtliga priser avser värdetidpunkten 2023-04-01. Priserna gäller t.o.m. 2025-03-31 (dock med indexuppräknings enligt punkten 3.5 fr.o.m. 2024-04-01). Därefter ska Kommunen utföra en ny värdering.
- 3.5 Priserna ska fr.o.m. 2024-04-01 t.o.m. tidpunkten för tecknande av köpeavtal alternativt tomträttsavtal, uppräknas med Malmös markprisindex bestående av tre olika index från SCB - avlästa vid senast möjliga avläsningstillfälle - Fastighetsprisindex (FastPI – småhus för permanentboende i Stor-Malmö) till 50 %, Byggbkostnadsindex för byggnader inkl. löneglidning (BKI – totalt exkl. mervärdesskatt) till 30 % och Konsumentprisindex (KPI) till 20 %, se **bilaga 3.5**. Priserna kan aldrig bli lägre än de i punkten 3.4 angivna.
- 3.6 Vid upplåtelse av tomträtt ska köpeskillingen, beräknad enligt punkt 3.4 med i punkt 3.5 (om tillämplig) angiven indexuppräknings, utgöra avgäldsunderlaget och avgälden ska varje år uppgå till sex (6) procentenheter av avgäldsunderlaget.

Under perioden 2023-04-01 till och med 2024-03-31 blir avgälden 234 kr/m² BTA för bostäder respektive 90 kr/m² BTA för lokaler. Avgälden reduceras avseende bostäder som ska upplåtas med hyresrätt under den första avgäldsperioden om 10 år och utgör 104 kr/m² BTA. Tomträttsupplåtelse förutsätter köp av Byggnaderna. Priset på Byggnaderna (som indexuppräknas enligt punkten 3.5 från och med 2024-04-01, men aldrig kan bli lägre än vad som anges i denna punkt 3.6) vid tomträttsupplåtelse framgår nedan:

Pris för Byggnaderna vid tomträttsupplåtelse:

| | Bostäder kr/m² BTA | Vård/skola kr/m² BTA | Handel kr/m² BTA | Kontor kr/m² BTA |
|------------|--|--|--|--|
| Byggnad 6 | 3 850 | | 3 950 | 3 550 |
| Byggnad 8 | 4 200 | 3 400 | 4 150 | 3 750 |
| Byggnad 8a | 4 200 | 3 400 | 4 150 | 3 750 |

4. Markanvisningsavgift

Avseende punkten 4 i Markanvisningsavtalet:

- 4.1 Markanvisningsavgift ska fortsätta att utgå under förlängningstiden i enlighet med punkten 4 i Markanvisningsavtalet. Markanvisningsavgiften om 0,5 procent ska dock under förlängningstiden beräknas på den köpeskilling som räknas fram med de nya priserna för bostäder som anges i punkten 3 i detta avtal.

5. Särskilda villkor vid uppförande av hyresrätter

Punkterna 11–12 i Markanvisningsavtalet ersätts med följande bestämmelse:

- 5.1 För det fall att hyreslägenheter avses uppföras på Fastigheterna, ska Bolaget, efter avrop från Kommunens sida, tillhandahålla Kommunen minst tio procent av det totala antalet hyresrätter inom respektive Fastighet eller motsvarande antal inom Bolagets övriga hyresbestånd i Malmö, för vidareupplåtelse i andra hand inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet. Kommunen äger rätt till avrop under en period om tio år räknat från dagen då upplåtelse av lägenheter på respektive Fastighet sker för första gången.

- 5.2 Minst tio procent av det totala antalet hyresrätter inom respektive Fastighet ska, via bostadsförmedlingen Boplats Syd, tillgängliggöras för malmöbor som uppstår ekonomiskt bistånd.
- 5.3 Ytterligare minst femtio procent av det totala antalet hyresrätter inom respektive Fastighet, ska förmedlas via Boplats Syd eller annat transparent kösystem som är öppet för alla och fritt från diskriminering.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, där Parterna tagit var sitt.

Malmö 2023-

Bjärred 2023-

**För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Tallfarm AB

Andréas Schönström

.....
Anders Bengtsson

Angelica Friberg

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Behandling av personuppgifter

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 Integritetsskyddsmyndigheten.

Tekniska nämnden

August Palms plats 1
205 80 Malmö

tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1
205 80 Malmö

dataskyddsbud@malmo.se