

Mellan Nacka kommun, (org.nr. 212000–0167), ("**Kommunen**"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ("**Exploatören**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

nedan benämnt "**detta avtal**"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Orminge 53:9 ("**Fastigheten**").

Ett detaljplaneförslag, KFKS 2016/756, nedan kallat "**Detaljplanen**" har därefter tagits fram för Fastigheten.

Parterna har samtidigt som ingående av detta avtal ingått markgenomförandeavtal ("**Markgenomförandeavtalet**"), enligt vilket Exploatören har åtagit sig att exploatera Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och Markgenomförandeavtalet.

§ 2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

På de villkor som framgår av detta avtal överlåter Kommunen härmed Fastigheten, markerat med skraffering på bilaga 1, till Exploatören.

§ 3 TILLTRÄDESDAGEN

Exploatören ska tillträda Fastigheten den xx november 2026, eller annan dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

§ 4 KÖPESKILLING

Köpeskilling för Fastigheten ("**Köpeskillingen**") ska erläggas på Tillträdesdagen och beräknas utifrån förhållande vid Tillträdesdagen i enlighet med vad som närmare framgår nedan.

För bostad

Exploatören ska till Kommunen erlagga en köpeskilling om X kronor per kvadratmeter BTA för ljus BTA bostad, vilket ska erläggas för X kvadratmeter ljus BTA bostad. Köpeskilling per kvadratmeter ljus BTA bostad ska regleras i enlighet med § 4.1.

För lokal för centrumändamål

Exploatören ska till Kommunen erlagga en köpeskilling om 3 000 kronor per kvadratmeter BTA för lokal för centrumändamål, vilket ska erläggas för X kvadratmeter BTA för lokal för centrumändamål. Köpeskilling per kvadratmeter BTA för lokal för centrumändamål ska regleras i enlighet med § 4.2.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 2.

§ 4.1 Indexreglering av Köpeskillingen för bostad

Köpeskillingen är angiven i värdetidpunkt oktober 2025 ("Värdetidpunkten") och ska indexregleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Indexreglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA bostad på Tillträdesdagen,

B = det pris som Exploatören enligt ovan ska betala per kvadratmeter ljus BTA bostad vid Värdetidpunkten,

C = senast månatligt genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.

Med månatligt genomsnittspris ovan avses tre månaders glidande medelvärde.

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Trots det som stadgas ovan ska Köpeskillingen under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA bostad än det som Exploatören erbjudit sig att betala vid Värdetidpunkten.

§ 4.2 Indexreglering av Köpeskillingen för lokal för centrumändamål

Köpeskillingen ska indexeras med KPI från Värdetidpunkten fram till att köpeskillingen erläggs.

§ 5 TILLÄGGSKÖPESKILLING

Om beviljat bygglov medger ett större antal kvadratmeter ljus BTA bostad respektive kvadratmeter BTA lokal för centrumändamål än vad Köpeskillingen är beräknad utifrån, ska tilläggsköpeskillning erläggas. Tilläggsköpeskillningen ska utgå med **X** kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 3 000 kronor per kvadratmeter BTA för lokal för centrumändamål för de antal kvadratmeter ljus BTA bostad respektive kvadratmeter BTA lokal för centrumändamål som överskrider det antal kvadratmeter ljus BTA bostad respektive kvadratmeter BTA lokal för centrumändamål som Köpeskillingen är beräknad utifrån. Tilläggsköpeskillningen ska regleras enligt §§ 4.1 och 4.2 och erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om Köpeskillingen ännu inte erlagts, det senare datum som Köpeskillingen enligt ovan erläggs.

§ 6 KÖPEBREV

Under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts för Fastigheten ska Kommunen på Tillträdesdagen överlämna köpebrev till Exploatören.

§ 7 FASTIGHETENS SKICK

Kommunen överlåter Fastigheten i befintligt skick på Tillträdesdagen till Exploatören.

§ 7.1 Friskrivning

Exploatören har beretts tillfälle att undersöka och besiktiga Fastigheten. Exploatören har fått del av information avseende Fastigheten och Parterna är överens om att Kommunen har fullgjort sin upplysningsplikt. Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten, varken explicit eller implicit, och Exploatören har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten. Exploatören har förklarat sig vara medveten om att Fastigheten kan vara behäftat med fel eller brister och att Exploatören godtar Fastighetens skick.

Exploatören friskriver Kommunen från allt ansvar för eventuella fel eller brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, inklusive såväl fel enligt lag eller annan grund, rättsliga fel, rådhetsfel, faktiska fel som dolda fel. Exploatören avstår således med bindande verkan från alla anspråk på Kommunen av vad slag det än må vara gällande fel eller brist hänförlig till Fastigheten, oavsett om felet eller bristen borde ha uppmärksamrats eller ej.

§ 8 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ingå andra avtal eller fatta viktiga beslut rörande Fastigheten utan Exploatörens skriftliga godkännande.

§ 9 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 10 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun

..... den

För Exploatören

.....

.....

.....

.....

Kommunens namnteckning bevittnas:

.....

.....

BILAGOR

Bilaga 1 Kartskiss som visar "Fastigheten"

Bilaga 2 Definition Ijus BTA