

Markanvisningsavtal, Hemmeslöv 10:211 och 10:212, Heden etapp III

Parter

Fastighetsägare:

Båstads kommun (212000-0944), 269 80 Båstad, i följande text kallad kommunen

Exploatör:

INKLD Hemmeslöv AB (559334-5860), Fågelboparken 6, 131 33 Nacka, i följande text kallad exploatören

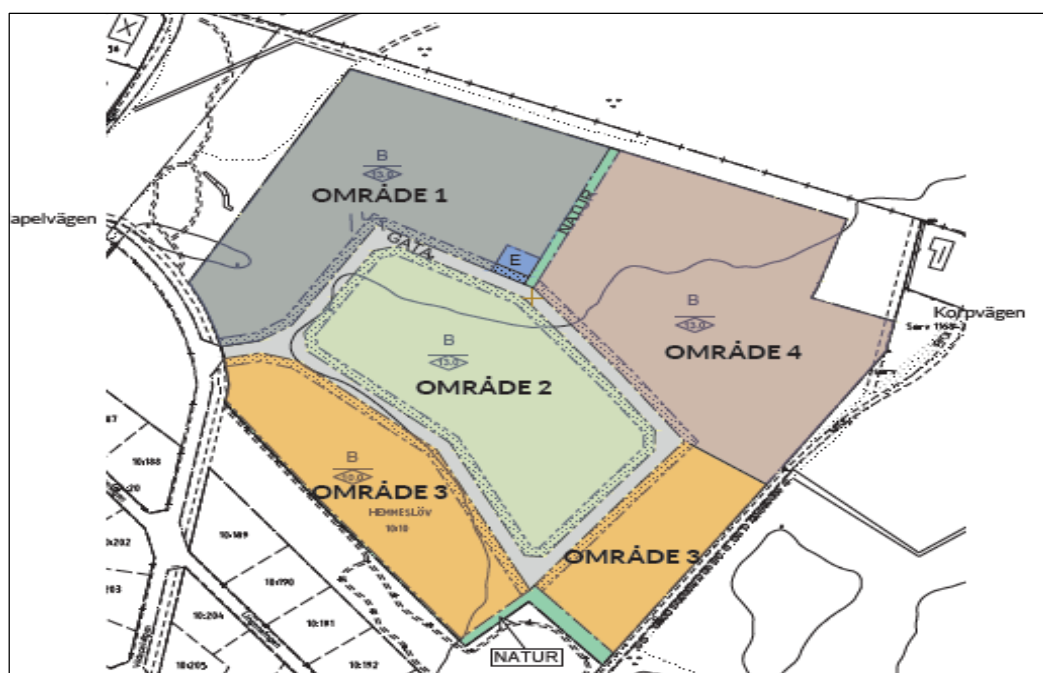
Bakgrund

Markanvisningsområdet, fastigheterna Hemmeslöv 10:211 och 10:212, är beläget inom det kommunala exploateringsområdet Heden. Området har detaljplanelagts i två omgångar, den senaste detaljplanen vann laga kraft 2019-01-04 och upprättades för att till skapa nödvändig infrastruktur inom området som tidigare bara utgjordes av kvartersmark.

Kommunen är ansvarig för detaljplanens genomförande och huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt (Hemmeslöv ga:20).

Två markanvisningstävlingar har genomförts för att generera förslag till exploatering av området. Område 1,2 och 4 tilldelades i den första tävlingsomgången och ca 180 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt och bostadsrätt har påbörjats.

Den andra tävlingsomgången genomfördes sommaren 2021. Den omfattade endast område 3 och genererade 16 tävlingsbidrag. Exploatören tilldelades, efter genomfört utvärderingsarbete och efterföljande politisk beredning, option att teckna markanvisningsavtal med Båstads kommun genom beslut i kommunstyrelsen den 9 november 2021 (KS § 167, Dnr KS 000391/2021-200)



1. Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet bär de villkor som kommunen ställer för en framtida överlåtelse av markanvisningsområdet och fastställer exploatörens ensamrätt att under vissa förutsättningar förvärva det. Markanvisningsavtalet innehåller även sanktioner (p.6) kopplade till vad kommunen har anledning att förvänta sig av projektet.

Villkoren i markanvisningsavtalet kommer att göras gällande under hela utbyggnadsprocessen tills projektet levererat vad exploatören kommunicerat med kommunen i sitt tävlingsbidrag, jämte bilagor utvisande lösning för hiss (1) och markdisposition med beskrivna funktioner (2). Det innebär således att markanvisningsavtalet och villkoren i det löper parallellt med kommande överlåtelseavtal och villkoren i det.

Det finns även sanktioner i avtalet, kopplat till upplåtelseformen som kan hävdas i upp till tio år efter att slutbesked erhållits för de uppförda bostäderna.

2. Fastighetsöverlåtelse

Nödvändig fastighetsbildning har sedan tidigare genomförts på kommunens bekostnad. Fastigheterna Hemmeslöv 10:211 och 10:212 ska överlåtas till exploatören när exploatören sökt och erhållit bygglov för projektet i sin helhet.

Om exploatören inte sökt bygglov inom 6 månader från att detta avtal tecknats förfaller markanvisningsavtalet och optionen att med förtur få förvärva fastigheterna Hemmeslöv 10:211 och 10:212.

2.1 Överlåtelsehandling

Inför överlåtelse av fastigheterna ska särskilt köpeavtal upprättas av kommunen. Exploatören erlägger köpeskilling för fastigheterna som återspeglar exploateringsgraden. Köpeskillingen ska motsvara 1 000 kronor/ kvm redovisad BOA i erhållet bygglov.

Fastigheterna tillträds när köpeskilling har erlagts. Köpeavtalet kan förses med villkor om säkerhet för projektets genomförande. Köpeavtalet förses också med ett återgångsvillkor som är kopplat till köpeskillingens erläggande samt skyldigheten att byggstarta projektet inom viss tid.

3. Markanvisningsvillkor

3.1 Villkor knutna till inbjudan och bedömt tävlingsbidrag

Exploatören ansvarar för att fastigheten exploateras i enlighet med inlämnat tävlingsbidrag (jämte bilagor), erhållet bygglov och preciserade krav/kriterier i *"Inbjudan till markanvisningstävling för Heden, etapp III"*;

- Exploatören ska uppföra flerbostadshus med hyreslägenheter i storlekarna; 1-4 (5)
- I anknytning till flerbostadshusen ska redovisade gemensamhetsytor, parkering för bil och cykel iordningställas.
- Exploatören förbinder sig tillse att hyresnivån för tillskapade hyresrätter inte överstiger 1 600 kr/BOA , vid första uthyrningstillfället.
- Exploatören ska erbjuda Båstads kommun att hyra en lägenhet, inför tillfälle för inflytt.
- Exploatören ska själv förvalta de hyresrätter som uppförs med ursprung i detta avtal.

4.2 Övriga villkor

4.2.1 Markundersökningar

Det ankommer på exploatören att utföra nödvändiga markundersökningar innan byggnation påbörjas. Exploatören äger rätt att på egen risk och på egen bekostnad utföra dessa undersökningar så fort markanvisningsavtal tecknats.

4.2.2 Markföroreningar

Det har inte påträffats några föroreningar inom markanvisningsområdet så vitt Båstads kommun känner till. I det fall föroreningar ändå skulle påträffas under byggnation och saneringsbehov uppstår för att bostäder ska kunna uppföras, bekostar kommunen nödvändiga utredningar och sanering.

4.2.3 Bygglövshandlingar

Innan exploatören ansöker om bygglöv ska kommunen genom företrädare för samhällsbyggnad och exploatering godkänna handlingarna och ges insyn i lägenhetsfördelning. Detta godkännande av bygglövshandlingarna är inte på något sätt en garanti för att bygglöv kommer att lämnas. Beslutande nämnd i bygglövsärenden är myndighetsnämnden.

4.2.4 Byggnadsskyldighet

Exploatören ska ha påbörjat byggnation 9 månader från att bygglöv erhållits. För att byggnation ska anses ha påbörjats ska bottenplatta eller motsvarande konstruktion vara gjuten eller satt på plats. Detta åtagande återföljs av ett vitesförläggande i p 6.2.

Byggnadsskyldigheten styrs ytterst genom det köpeavtal som reglerar överlåtelsen av fastigheterna. Avsikten med parallella åtaganden är att skapa ett mjukt och ett hårt villkor kopplat till byggnation. Åtagandet i markanvisningsavtalet är det mjuka och villkoret avseende byggnadsskyldigheten i köpeavtalet är det hårda, kopplat till köpets återgång.

4.2.5 Överlåtelse av avtal

Exploatören äger rätt att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till den part som enligt köpeavtal förvärvar fastigheterna Hemmeslöv 10:211 och 10:212. Om sådan överlåtelse beslutar kommunstyrelsen vid tillfälle för beredning av köpeavtalet.

För övrigt får markanvisningsavtalet inte överlåtas till ny part eller genom utomstående bolags uppköp av aktier i bolaget hamna i annan huvudmans ägo.

5. Allmänna anläggningar

Fastigheterna Hemmeslöv 10:211 och 10:212 ska anslutas till det kommunala nätet för dricks, -spill och dagvatten. Fastigheterna ska anslutas till elnät tillhörande Södra Hallands Kraft. Exploatören bygger på egen bekostnad ut nödvändiga ledningar inom kvartersmark fram till anvisade anslutningspunkter.

I det fall exploatören inte kan nyttja de serviser som fastigheterna försetts med kan dessa flyttas, med kommunens medgivande och på exploatörens bekostnad. Detsamma gäller flytt av andra anläggningar såsom lyktstolpar och elskåp.

6. Sanktioner

6.1 Optionen upphör

I det fall exploatören inte har sökt bygglov i enlighet med p 2 upphör detta markanvisningsavtal att gälla och optionen att förvärva fastigheterna förfaller. Kommunen är i sådant fall fri att omgående teckna avtal med annan intressent. Parterna står själva sina nedlagda kostnader och kan inte kräva motparten på kompensation.

6.2 Vite

Det är viktigt för Båstads kommun att projektet fullföljs innehållande de värden som återfinns i exploatörens tävlingsbidrag. Att genomföra markanvisningstävlingar är resurskrävande för alla inblandande och med hänsyn till övriga tävlande och kommande hyresgäster är det kommunens målsättning att bostadsprojektet ska motsvara vad exploatören utfäst.

- I det fall byggnation inte påbörjats i enlighet med p 4.2.4 utgår vite med 25 000 kronor per ingången månad tills dess bottenplatta för åtminstone 50% av byggnationen har gjutits på båda fastigheterna.
- I det fall samtliga bostäder inte färdigställts senast 20 månader efter att startbesked givits utgår vite med 75 000 kronor per ingången månad till dess slutbesked erhållits.

Det totala vitesbeloppet för ovanstående villkor begränsas till att sammantaget kunna uppgå till 2 000 000 kronor.

Vite utfaller inte i det fall försening av byggstart eller färdigställande kan härledas till händelser som är utom exploatörens rådighet. För sådan omständighet bär exploatören bevisbördan.

Vidare ska vite utgå om hyresnivån som utgjort ett krav i tävlingen inte efterföljs och i det fall omvandling av hyresrätter sker till bostadsrätter inom tio år, ska kommunen genom en engångsutbetalning kompenseras enligt nedan;

- Vite utgår med 500 kronor/ BOA i det fall ägare av hyresrätterna tar ut en ingångshyra överstigande 1 600 kronor/BOA
- Vite utgår med 1 500 kronor/BOA i det fall hyresrätterna omvandlas till bostadsrätter inom tio år från det datum slutbesked lämnats för bostäderna.

För att säkerställa att utomhusmiljön färdigställs i enlighet med bilaga 2 ska kommunen ha möjlighet att vitesbelägga exploatören för anläggningar som inte kommit på plats senast 6 månader efter att slutbesked för bostäderna har lämnats. Att frist om 6 månader lämnas, är kopplat till planteringssäsong.

- Vite utgår med 25 000 kronor/månad tills samtliga anläggningar besiktigats och motsvarar innehållet i avtalets bilaga 2.

7. Återköpsrätt

I det fall exploatörens bolag försätts i konkurs under genomförande av bostadsprojektet på fastigheterna Hemmeslöv 10:211 och 10:212 ska kommunen erbjudas återköpa fastigheterna som omfattas av detta avtal till samma värde som vid överlåtelsefallet.

8. Giltighet

Detta avtal kan endast göras gällande mellan parterna under förutsättning att kommunstyrelsen har godkänt det och att beslutet vunnit laga kraft.

9. Tvist

Tvist om villkor i detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

10. Bilagor

1. Av kommunen godkänd lösning för hiss
2. Av kommunen godkänd markdisposition med beskrivna funktioner
3. Av kommunen mottaget och utvärderat tävlingsbidrag från Inkluderande Fastigheter AB
4. Inbjudan till markanvisningstävling, Heden etapp III

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna erhållit var sitt.

Nacka 2022-
För Inkluderande Fastigheter AB

Båstad 2022-

.....

.....

Charlotte Rosenlund Sjövall, kommundirektör

.....

.....

Jan Bernhardsson, teknik och servicechef