

Mellan **Exploatören** (organisationsnummer och adress), nedan kallad Exploatören **och Kungälvs kommun** orgnr: (212000–1371), 442 81 Kungälv, nedan kallad Kommunen, gemensamt kallat Parterna, träffas härmed följande

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Nedan kallat Avtalet

avseende marköverlåtelse och exploatering inom (detaljplan för X fastigheten X), Kungälvs kommun, Västra Götalands län.

Till Avtalet hör bilagda handlingar:

- Bil 1:** *Plankarta och illustrationskarta, antagandehandlingar*
Bil 2: *Karta marköverlåtelse*
Bil 3: *Mall överenskommelse om fastighetsreglering*
Bil 3: *Moderbolagsborgen*
Bil 4: *X (exempel hyresavtal, anbud)*

A. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bakgrund och syfte

Kommunen har utlyst en markanvisningstävling för del av Gärdet 1:3 där Exploatörens anbud som framgår av **bilaga 1** och nedan kallas Anbudet valdes som vinnare.

”Detaljplan för Klocktornet 36, del av Gärdet 1:3 m.fl.” antogs i Kommunfullmäktige 2019-12-05 och vann laga kraft 2020-05-26, nedan kallad Detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av **xxx** antal bostäder och lokaler för handelsverksamhet inom stadsdelen Liljedal i Kungälvs Kommun.

Avtalet syftar till att reglera marköverlåtelse samt villkoren för genomförandet av den planerade byggnationen för Exploatören.

B. DETALJPLAN

1. Beskrivning

Detaljplanen ger möjlighet för bostäder och lokaler för handelsverksamhet inom stadsdelen Liljedal i Kungälvs Kommun.

2. Plan- och bygglovsavgift

Plankostnaderna ingår i köpeskillingen.

När Exploatören har erlagt köpeskillingen enligt Avtalet ska Exploatören inte betala planavgift i samband med bygglov. Exploatören betalar däremot bygglovsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

C. MARKÖVERLÅTELSE

1. Marköverlåtelse

Kommunen överlåter härmed ett område, del av fastigheten Gärdet 1:3, som är ungefärligt markerat med rött på bilaga 2, nedan kallat Exploateringsfastigheten, till Exploatören.

Den preliminära köpeskillingen för Exploateringsfastigheten är sammanlagt X kronor baserat på Anbudet om X kvm BTA byggrätt för hyresrätter och Y kvm BTA byggrätt för bostadsrätter/äganderätt samt Z kvm BTA byggrätt för lokaler.

Köpeskillingen ska erläggas av Exploatören mot faktura genom insättning på av Kommunen anvisat konto enligt följande:

- dellikvid om 10% av den preliminära köpeskillingen erläggs inom 30 dagar efter att Avtalet tecknats och blivit giltigt enligt punkt I3 nedan.
- slutlikvid, motsvarande den slutligt justerade köpeskillingen med medgiven yta kvm BTA enligt bygglov, reducerad med dellikvid enligt ovan, erläggs inom 30 dagar efter det att bygglov beviljats.

I det fall skillnad föreligger mellan den uppskattade byggrätten i Anbudet enligt ovan och slutlig medgiven byggrätt enligt beviljat bygglov skall en reglering av köpeskillingen ske med X kvm BTA byggrätt för hyresrätter och Y kvm BTA byggrätt för bostadsrätter samt Z kvm BTA byggrätt för lokaler, vid utökning alternativt minskning av byggrätten.

Det noteras att sammanlagda ytan antal kvm BTA som ligger till grund för reglering av köpeskillingen aldrig får understiga X kvm BTA.

I Avtalet är all BTA lika med BTA ovan mark samt ljus BTA. Vad som tolkas in i BTA definieras närmare i **bilaga X**.

Köpeskillingen ska indexregleras från tidpunkten för Avtalets undertecknande fram till betalningstidpunkt av slutlikviden. Justeringen ska göras utifrån prisutvecklingen som framgår av Svensk Mäklarstatistik för bostadsrätter inom Stor-Göteborg. **Dock får den ej understiga den ursprungliga köpeskillingen.**

Om Exploatören inte betalat köpeskillingen i rätt tid äger Kommunen rätt att häva köpet eller kräva fullgörande av köpet. Ska betalningen fullgöras är Exploatören skyldig att betala dröjsmålsränta enligt lag.

2. Tilläggsköpeskillning vid ombildning till bostadsrätt eller ägarlägenheter

Parterna är överens om att Exploateringsfastigheten ska bebyggas med ca XXX kvadratmeter BTA hyresrätt. Bostäderna ska långsiktigt förvaltas med upplåtelseformen hyresrätt. I det fall hyresrätterna omvandlas till bostadsrätter eller ägarlägenheter, efter att Exploateringsfastigheten överlåtits till Exploatören, tillkommer en tilläggsköpeskillning med XXX

kr/kvadratmeter BTA. Tilläggsköpeskillingen består av mellanskillnaden mellan bostadsrätter och hyresrätter enligt anbudet plus 15%.

Tilläggsköpeskillingen ska indexregleras från tidpunkten för detta avtals undertecknande fram till fram till och med och med det datum som bostadsrättsföreningen får lagfart eller vid lagakraftvunnen fastighetsbildning vid omvandling till ägarlägenheter. Justeringen ska göras utifrån prisutvecklingen som framgår av Svensk Mäklarstatistik för bostadsrätter inom Stor-Göteborg. Dock får den ej understiga den ursprungliga köpeskillingen.

Tilläggsköpeskillingen ska erläggas av Exploatören senast 30 dagar efter det datum som bostadsrättsföreningen får lagfart eller vid lagakraftvunnen fastighetsbildning vid omvandling till ägarlägenheter. Tilläggsköpeskillingen skall erläggas av Exploatören mot faktura genom insättning på av Kommunen anvisat konto.

Villkoret gäller i 15 år från det att Kommunen undertecknat Avtalet. Exploatören förbinder sig att ha med detta villkor i kontraktet vid försäljning av hyresfastigheten/hyresfastigheterna, samt förbinda framtida köpare. I det fall Exploatören säljer vidare utan villkor om tilläggsköpeskillning, är Exploatören ansvarig gentemot Kommunen att erlagga tilläggsköpeskillning, om ny ägare omvandlar hyresrätterna till bostadsrätter eller ägarlägenheter.

Kommunen har rätt att skriva in detta villkor i fastighetsregistret.

3. Köpebrev

När Exploatören betalat den slutliga köpeskillingen för Exploateringsfastigheten skall Kommunen överlämna kvitterat köpebrev till Exploatören som bekräftelse på fulljord betalning.

4. Tillträde

Tillträde sker så snart köpeskillingen till fullo är erlagd enligt ovan. Denna dag kallas Tillträdesdagen.

Exploatören har rätt att efter överenskommelse med Kommunen genomföra erforderliga undersökningar inom Exploateringsfastigheten innan Tillträdesdagen. Om exploateringen inte fullföljs förbinder sig Exploatören att återställa marken i ursprungligt skick, om Kommunen så fordrar.

Äganderätten övergår på Tillträdesdagen.

5. Penninginteckningar

Kommunen garanterar att Exploateringsfastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar.

6. Servitut och nyttjanderätter

Kommunen garanterar att Exploateringsfastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av några andra servitut eller nyttjanderätter än vad som framgår av Avtalet.

Ev. servitutsavtal eller nyttjanderätt läggs till som bilaga.

7. Lagfartskostnader

Med köpet förenade lagfarts- och stämpelkostnader betalas i sin helhet av Exploatören.

8. Avräkning

Kommunen svarar för skatter, räntor och andra utgifter samt inkomster för Exploateringsfastigheten till den del de belöper på tiden före Tillträdesdagen. Exploatören svarar för sådana kostnader och inkomster från och med Tillträdesdagen.

9. Grundförhållanden

Kommunen ikläder sig inte något ansvar för Exploateringsfastighetens grundförhållanden/markförhållanden, vilket innebär att Exploatören har att själv svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärderna, t ex pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderlig för genomförande av planerad bebyggelse inom Exploateringsfastigheten. Exploatören erinras om sitt ansvar som fastighetsägare och byggherre för eventuella skador orsakade av Exploatörens arbeten på Exploateringsfastigheten. Detta gäller exempelvis eventuell grundvattensänkning som kan medföra skador på omkringliggande fastigheter, orsakade av de arbeten som Exploatören utför.

10. Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom exploateringsområdet. Kommunen står för kostnaden av efterbehandling/sanering som krävs för att möjliggöra syftet med detaljplan vid eventuell markförorening. Kommunen väljer metod för eventuell efterbehandling/avhjälpanåtgärd/sanering. Dock står Exploatören för kostnaden för första markundersökningen, oavsett undersökningsresultat. Undersökningen ska vara utförd senast 4 månader efter att avtalet undertecknats av båda parter.

Vid upptäckt förorening står Kommunen för kommande kostnader för fördjupade undersökningar samt åtgärdsplan och efterbehandling/sanering. För den fördjupade undersökningen är Exploatören skyldig att anlita någon av konsultfirmorna som finns i kommunens ramavtal vid aktuell tidpunkt. Saknas gällande ramavtal vid tidpunkten ska man utgå från tidigare gällande ramavtal. Kommunens Miljöenhet beslutar om relevant nivå av efterbehandling/sanering. Eventuell stilleståndsersättning eller ersättning för kostnader som uppstår vid förskjuten tidplan, utgår inte. Om fördjupad undersökning krävs ska denna vara utförd senast 8 månader efter att avtalet undertecknats av båda parter.

I det fall kostnaden för eventuell efterbehandling/avhjälpanåtgärd/sanering visar sig stå i orimlig proportion, enligt Kommunens bedömning, till projektets nytta och intäkter för Kommunen, har Kommunen rätt att häva markköpet inom 24 månader efter att avtalet undertecknats av båda parter. Kommunens övriga villkor för hävning framgår av punkt I4.

Kommunens åtagande att stå för efterbehandlings/saneringskostnader gäller i 20 månader efter att avtalet undertecknats av båda parter.

För att undvika ovanstående svävandevillkor kan Exploatören, innan Avtalet tas upp för beslut av utskottet för Samhällsutveckling, utföra undersökningar avseende förekomst av eventuella markföroreningar. Undersökningarna ska ske i samråd med Kommunen.

11. Arkeologi

Enligt ett förhandsbesked ska det inte finnas någon arkeologi att ta hänsyn till inom Gärdet 1:3. Om Länsstyrelsen ställer krav på ytterligare utredningar, förundersökningar och/eller undersökningar enligt Länsstyrelsens definition, hanteras och bekostas dessa av Kommunen.

I det fall kostnaden för eventuell ytterligare utredningar, förundersökningar och/eller undersökningar visar sig stå i orimlig proportion, enligt Kommunens bedömning, till projektets nytta och intäkter för Kommunen, har Kommunen rätt att häva markköpet.

D. FASTIGHETSBLDNING

1. Marköverlåtelse

Marköverlåtelsen enligt punkterna C ovan ska ske genom avstyckning.

2. Gemensamhetsanläggning

Exploatören ansvarar ensamt för att hos lantmäterimyndigheten ansöka om förrättning för inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar. Kostnader för bildande av dessa gemensamhetsanläggningar ska betalas av Exploatören. Kommunen ska inte erlagga någon ersättning till Exploatören för deltagande i framtida gemensamhetsanläggningar.

3. Ledningsrätt och servitut

Servitut utöver ovannämnda servitut ska etableras i den omfattning som krävs för att genomföra marköverlåtelse och exploateringen. Eventuella ledningar över kvartersmark säkerställs med ledningsrätt. Ingen ersättning ska erläggas för nödvändiga ledningsrätter och servitut över kvartersmark. Den part som har nyttan av rättigheten ansvarar för ansökan och bekostar lantmåteriförrättning.

4. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om avstyckning. Kostnader för fastighetsbildning enligt ovan betalas av Exploatören som härmed biträder ansökan.

E. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

1. Allmänna gator

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom Detaljplanen och intilliggande berörda detaljplaner och ansvarar därför för utbyggnaden av alla anläggningar på allmän platsmark.

2. Övrig allmän plats

Kommunen ansvarar för övrig allmän platsmark.

F. HUSBYGGNING OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

1. Husbyggnation

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom Exploateringsfastigheten och ska följa de gestaltungsprinciperna som framgår av Anbudet och Detaljplanen.

2. Upplåtelseform och användning

Exploatören ska inom Exploateringsfastigheten uppföra byggnader innehållande bostäder som upplåts med hyresrätt och bostadsrätt samt lokaler. Bostadsbeståndet ska fördelas lika mellan hyresrätter och bostadsrätter utifrån BTA.

Exploatören ska erbjuda kommunen lägenheter med socialt kontrakt motsvarande minst 10% av beståndet. Dessa kontrakt ska gå att omvandla till förstahandskontrakt när kommunens hyresgäst kvalificerar sig enligt fastighetsägarens krav.

3. Parkering

Exploatören avser att lösa hela parkeringsbehovet av parkeringar inom eget kvarter samt med mobilitetsåtgärder i enlighet med Parkeringsnorm för centrala Kungälv.

Exploatören kommer att friköpa parkeringsplatser genom avtal om parkeringsfriköp. Kvarterets resterande behov av parkering enligt gällande parkeringsnorm måste antingen lösas inom kvarteret, genom mobilitetsåtgärder eller genom motsvarande avtal med privat aktör.

4. Bygglogistik

Exploatören skall med sina åtagande säkerställa en god stadsmiljö samt en fungerande infrastruktur. Arbetsområdet samt transporter till och från byggarbetsplatsen får inte hindra framkomligheten för:

- Räddningstjänsten utryckningsmöjligheter.
- Orklas transporter.
- Transporter till verksamheter på Västra Gatan och Strandgatan.
- Övriga funktioner så som befintlig handel och fungerande kollektivtrafik.
- Tredjeman gällande bil/gång och cykeltrafik. Omledning ska ske i exploateringsområdets närhet och bestäms av godkänd TA-plan.
- Farbarheten på Strandgatan då denna ofta används som alternativ väg istället för E6:an.
- Av- och pålastning av transporter får endast ske inom önskad etableringsyta och önskat arbetsområde, se bilaga

Vid flera samtidigt pågående entreprenader inom Liljedal skall alla exploatörer tillsammans med Kommunen samordna en gemensam och kostnadseffektiv bygglogistik. Kostnaden för detta samt Kommunens kostnad för administration, under den period exploatörens arbete pågår, fördelas mellan alla inblandade exploatörer.

Större och långvarigt bestående provisoriska vägar, trafikomläggningar, provisoriska parkeringsplatser och andra arrangemang såsom iordningsställande av etableringsytor, säkerhetsåtgärder och erforderliga återställningsarbeten som föranletts av Exploatörens byggnation och som erfordras för att befintliga verksamheter inom och utanför Exploateringsfastigheten i detta avtals **bilaga 2**, ska fungera under byggnationen ska ombesörjas och bekostas av Exploatören.

5. Obebyggd kvartersmark

Innan överlåten mark bebyggs ska den hållas i vårdat och städat skick.

6. Miljö- samt tillgänglighetsanpassning av byggnation

Kommunen uppmuntrar till miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel energieffektiva bostäder, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald, tillgängliggörande av naturområden samt underlättande för de boende att göra hållbara val i vardagen. Även byggprocessen bör vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

7. Skyddsåtgärder

Gång- och cykelvägar löper parallellt med områdets gator där byggtrafik förekommer. Stor försiktighet måste iakttas.

8. Tillgänglighet under byggtiden

Exploatören ska tillse att det i samband med dennes anläggnings- och byggnadsarbetena enligt Avtalet finns erforderlig framkomlighet för gång-, cykel- och biltrafik inom området.

9. Försäkringar

Med anledning av ovan nämnda arbeten ska Exploatören teckna de försäkringar som erfordras för att ge omkringliggande fastigheter betryggande skydd mot eventuella skador. Bevis om tecknade försäkringar ska inlämnas till Kommunen innan markarbetena påbörjas och vara tillgängliga för berörda fastighetsägare.

G. TEKNISK FÖRSÖRJNING

1. VA-anlutning

Kommunen har byggt ut anläggningar för allmänt vatten och avlopp fram till förbindelsepunkt för varje fastighet. Anläggningsavgift, enligt vid debiteringstillfället gällande taxa, tas ut när förbindelsepunkt har ordnats och Exploatören fått information om förbindelsepunktens läge. Exploatören betalar anläggningsavgiften.

2. Dagvatten

Dagvatten ska hanteras i enlighet med Kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy antagen 2017-05-18 (KS 2013/1902-47-48), Detaljplanens bestämmelser och gjord dagvattenutredning.

Exploatören ska fördröja upp till **60** kbm dagvatten i ett magasin som exploatören själv får bekosta och anlägga i allmän plats efter Kommunens medgivande avseende läge och utformning. Vägledande för dagvattenmagasinets läge, se detaljplanens VSD-utredning Slutrapport dat 2018-05-14 (SWECO).

Utformning och byggnation av övrig dagvattenhantering för kvarteret ska ske inom kvarteret i enlighet med detaljplanens dagvattenutredning.

Dagvattenhanteringen från parkeringsplatser ska rena dagvattnet från olja och metaller. Lösningar kan ske på flera olika sätt exempelvis genom översköljning på gräs/grusade ytor, oljeavskiljare eller absorberande länsar.

Exploatören är skyldig att tillse att dagvatten från omgivande naturmark, kan tas om hand och avledas utan att grannfastighet besväräs.

Anslutningspunkt för dagvatten kommer att förläggas i Exploateringsfastighetens närhet. Dagvatten ska fördröjas/infiltreras inom kvarterensmarken innan avledning till kommunal dagvattenledning. Dagvattenanläggningar på Exploatörens kvarterensmark byggs ut och bekostas av Exploatören.

3. Renhållningsordning

I kommunen finns en antagen renhållningsordning, beslutad av kommunfullmäktige 2015-09-10 (§241/2015) där avfallsföreskrifter ingår. Exploatören är skyldig att följa renhållningsordningen.

4. El, fiber och fjärrvärme

Exploateringsområdet ska anslutas till befintligt elnät som ägs av Kungälv Energi AB. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa.

Bostäderna ska anslutas till kommande öppna fibernät som ägs Kungälv Energi AB, eller eventuell annan fiberägare i området. Exploatören kontaktar själv Kungälv Energi AB, eller eventuell annan fiberägare i området, för att förvissa sig om att det finns, eller går att teckna avtal för den internetoperatör Exploatören eventuellt väljer att teckna föravtal med. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören.

Uppvärmning kan komma att ske med fjärrvärme alternativt med enskilda lösningar. Exploatören ansvarar för att samråda kring villkoren för fjärrvärmeanslutning och teckna avtal med Kungälv Energi AB om så önskas.

H. GENOMFÖRANDE

1. Utbyggnadsordning och tidplan

Utbyggnad ska ske i följande ordning, om inte annat överenskommes:

1. ...

Exploatören ska redovisa en detaljerad tidplan för projektets genomförande fram till och med inflyttningsklara lägenheter i hela kvarteret. Utifrån den tas därefter en gemensam utbyggnadsordning och tidplan fram.

2. Organisation för genomförande

För genomförandet av exploateringen finns det inom Kommunen en projektorganisation. Projektorganisationen består av en styrgrupp, projektledningsgrupp samt arbetsgrupper. Exploatören ska tillsätta de resurser som erfordras för att möta projektorganisationen.

3. Projektledare

Exploatören ska tillsätta en projektledare som ska närvara vid de möten som Kommunens projektledning för Liljedal kallar till.

4. Exploatörens entreprenör

Exploatörens entreprenör ska delta vid de möten inom projekt Liljedal som Kommunen kallar denne till.

5. Samordning

Exploatören ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av Detaljplanen samordnas mellan Parterna. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig för Parterna under projektering och genomförande.

Granskningsrutiner av bygghandlingar för allmän plats ska upprättas av Kommunen i samråd med Exploatören.

6. Etableringsutrymme och upplag

Ifall Exploatören behöver etableringsutrymme utanför Exploateringsfastigheten ska detta stämmas av och beslutas via projektets projektledare.

För nyttjande av Kommunens mark utgår ersättning enligt vid var tid gällande taxa. Ersättning för nyttjande av Kommunens mark inom önskat arbetsområde, se **bilaga xx**, ska erläggas av Exploatören för arbeten inom Strandgatan och gata X. I förekommande fall ska erforderliga tillstånd inhämtas från Kommunen samt från berörda exploatörer och fastighetsägare.

Parterna har träffat avtal om etableringsyta i anslutning till Exploateringsfastigheten, se **bilaga X**.

7. Framkomlighet

Det åligger Exploatören att undvika lerspill eller annan nedsmutsning till följd av transporter till och från byggnadsområdet i samband med byggnationen.

Skador eller nedsmutsning som uppkommer på befintliga gator och anläggningar och som vållats av Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska återställas omgående genom Exploatörens försorg och på Exploatörens bekostnad.

Exploatören är ansvarig för sådan vinterväghållning som erfordras inom exploateringsområdet för att byggnation inom Exploatörens kvarter ska kunna fortgå. Exploatören ska inte rikta några ersättningsanspråk mot Kommunen för utebliven vinterväghållning.

8. Exploatörens besiktning och skador

Exploatören ska iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator, närliggande byggnader och anläggningar, inklusive häckar och träd. Skador som uppkommer utanför Exploateringsfastigheten ska återställas av Exploatören, till den del skadan uppkommit till följd av Exploatören eller dennes entreprenörs verksamhet.

Exploatören ska bekosta och svara för att erforderlig syn och besiktning av anläggningar och byggnader på angränsande mark före och efter genomförd byggnation. Syn och besiktning genomförs enligt gängse metoder. Kommunen, berörd ansvarig enhet, ska kallas och närvara vid besiktning av anläggningar och byggnader på allmän plats.

9. Grundvatten

Exploatören ska vidta åtgärder för att grundvattennivåer inte påverkas med anledning av Exploatörens åtgärder inom Exploateringsfastigheten.

10. Ledningar och kulvertar

Omläggning av ledningar och kulvertar inom kommunens fastigheter som ska vara i bruk efter exploateringen hanteras av Kommunen.

11. Genomförande i enlighet med vinnande anbud

Exploatören förbinder sig att i huvudsak genomföra projektet i enlighet med det vinnande anbudet, se **bilaga X**

I. ÖVRIGT

1. Överlåtelseförbud

Avtalet får inte helt eller delvis överlåtas på annan utan godkännande av kommunstyrelsen i Kungälv kommun eller den som med stöd av deras delegation har rätt att godkänna en sådan överlåtelse. I det fall Avtalet överlåts på annat bolag åtar sig bolaget samtliga villkor och åtaganden i enlighet med Avtalet.

I det fall Avtalet överlåts på ett helägt bolag inom Exploatörernas koncern åtar sig bolaget samtliga villkor och åtaganden i enlighet med Avtalet. Exploatörerna ska skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen/överlåtelseerna och överlämna bevis om fullgod säkerhet i form av moderbolagsborgen.

2. Tvist

Tvist med anledning av Avtalet ska avgöras i allmän domstol.

3. Avtalets giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar giltigt under förutsättning att det:

1. undertecknas av behörig firmatecknare hos Exploatören.
2. godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som därefter vinner laga kraft senast 20XX-XX-XX.
3. undertecknas av behörig firmatecknare hos Kommunen.

Om detta markanvisningsavtal inte skulle bli giltigt skall överläggningar upptas mellan parterna beträffande projektets fortsatta handläggning.

Om detta avtal inte blir giltigt står Kommunen och Exploatören för sina respektive kostnader och har ingen rätt till ersättningsanspråk.

Eventuell erlagd handpenning ska i sådana fall betalas tillbaka.

4. Hävningsrätt

Om Exploatören inte erhållit beviljat bygglov för samtliga bostäder inom kvarteret senast 2022-11-30, har Kommunen rätt att häva överlåtelsen av Exploateringsfastigheten och Avtalet är till alla delar förfallet.

Rätten till hävning föreligger inte om tidsgränsen överskridits på grund av omständigheter som Exploatören inte kunnat råda över.

Om Kommunen nyttjar sin rätt att häva köp av Exploateringsfastigheten där bygglov inte sökts inom föreskriven tid enligt ovan, är 10 % av köpeskillingen förfallen, och ska inte återbetalas till Exploatören. Resterande del av köpeskillingen ska omgående återbetalas till Exploatören.

I det fall hävningen sker enligt punkt C10 eller C11 ska hela köpeskillingen återbetalas. Ingen av parterna har rätt till skadestånd med anledning av en hävning.

5. Vite

Kommunen äger rätt att kräva vite uppgående till 500 000 kronor per påbörjat kvartal, om utbyggnaden inte påbörjats inom X månader efter beviljat bygglov.

Kommunen äger rätt att kräva vite uppgående till 1 000 000 kronor per påbörjat kvartal, om utbyggnaden med inflyttningsbara bostäder (se punkt F1) inte är genomförd på Exploateringsfastigheten, inom X år efter tillträdet av Exploateringsfastigheten.

Kommunen äger rätt att kräva vite uppgående till 10 000 000 kronor, om Exploatören gör betydande avsteg från sitt vinnande anbud och som kommunen i egenskap av fastighetsägare inte har medgivit dessa.

Viten enligt punkt H8 ska dock inte utkrävas om förseningen beror på orsaker som Exploatören inte råår över, t ex strejk, arkeologisk utgrävning, pågående av Kommunen beslutade saneringsåtgärder, extrem väderlek, överklagat planenligt bygglov eller liknande. Begränsningen av vitet avser endast den förseningsperiod som dessa omständigheter oundvikligen föranlett. Viten kan utkrävas i maximalt tre år.

Exploatören förbinder sig att ha med detta vite i kontraktet vid försäljning av Exploateringsfastigheten, samt förbinda framtida köpare. I det fall Exploatören säljer vidare utan villkor om vite, är Exploatören ansvarig gentemot Kommunen att erlagga vitesbeloppen.

6. Återgång

Om Avtalet mellan parterna inte blir giltigt senast 20##-##-## ska samarbetet enligt Avtalet brytas utan krav på ersättning från någondera av parterna för nedlagda kostnader, utfört arbete eller svikna förhoppningar.

Handlingar som har upprättats i samband med arbetet enligt ovan är Kommunens egendom om de berör allmän platsmark och Exploatörens egendom om de berör den egna kvartersmarken. Utredningar som har upprättats i samband med planarbetet är Kommunens egendom.

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Kungälv 2021- -

ort: 2021- -

För KUNGÄLVS KOMMUN

För

Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.

Haleh Lindqvist
Kommundirektör

NN

Bevittnas:
