

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd ("**Staden**") och Fastighets AB Palmfelt Center, org.nr 556833–4535, c/o Stadshuset, 105 35 Stockholm ("**Tomträttshavaren**") har denna dag träffats följande

AVTAL

Staden och Tomträttshavaren kallas gemensamt "**Parterna**".

1 Bakgrund

1.1 Tomträttshavaren är innehavare av tomträten ("**Tomträten**") till fastigheten Stockholm Sandhagen 10 ("**Fastigheten**"). Staden är lagfaren ägare till Fastigheten.

1.2 Program för Slakthusområdet och inriktningsbeslut antogs i stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige våren 2017. Del av Fastigheten avses i framtiden utgöra torg, trafikområde och ny kvartersbildning. Detalj- och järnvägsplan för tunnelbana Nacka-Söderort var ute på granskning våren 2018.

Parterna har, mot bakgrund av ovanstående, kommit överens om att tomträten avseende den del av Fastigheten som framgår av bilaga 1 ("**Styckningslotten**"), vilken idag är bebyggd med en byggnad som inrymmer lokaler och parkeringsgarage m m, ska upphöra och att egendom belägen på Styckningslotten ska överlåtas till Staden.

Detta avtal ska närmare reglera ett sådant upphörande jämte överlåtelse.

2 Överlåtelse och köpeskilling

2.1 Tomträttshavaren överlåter på Tillträdesdagen till Staden samtliga inom Styckningslotten belägna byggnader, anläggningar och annan egendom som utgör tillbehör till Tomträten enligt jordabalkens regler ("**Egendomen**") för en överenskommen köpeskilling om etthundrafyrtiofyramiljoneråttahundratusen (144 800 000) kronor ("**Köpeskillingen**").

3 Tillträde

Staden ska tillträda Egendomen den 31 januari 2020, om inte Parterna dessförinnan överenskommer om annat ("**Tillträdesdagen**").

Äganderätten till Egendomen övergår till Staden på Tillträdesdagen.

4 Betalning

Staden ska erlägga Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen genom insättning på Tomträttshavarens plusgiro 94277-1. Tomträttshavaren ska efter erhållande av Köpeskillingen utfärda en kvittens, varigenom Tomträttshavaren kvitterar mottagandet av Köpeskillingen. Kvittensen ska upprättas i två exemplar och utväxlas mellan Parterna.

5 Inskränkning av Tomträten

Staden och Tomträttshavaren ska, efter det att villkoren i punkt 19 (Avtalets giltighet) är uppfyllda, upprätta och underteckna ett slutligt tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal för Fastigheten i huvudsaklig överensstämmelse med bifogat utkast, bilaga 2.

Tilläggsavtalet ska reglera bl a ändamål, antal kvm utnyttjningsbar bruttoarea och årlig avgäld för Fastigheten från och med den dag avsedd fastighetsbildning vunnit laga kraft.

6 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om fastighetsbildning efter avtalets undertecknande samt stå för fastighetsbildningskostnaderna.

I första hand ska fastighetsbildning genomföras genom avstyckning. För det fall det visar sig inte vara möjligt att genomföra en avstyckning av Styckningslotten eller om Parterna överenskommer om annat är Parterna överens om att Styckningslotten istället genom fastighetsreglering ska tillföras Stadens fastighet Stockholm Johanneshov 1:1.

Tomträttshavaren ska i den utsträckning som krävs vara behjälplig och medverka vid fastighetsbildningen för att fullgöra detta avtal.

7 Friskrivning

Staden har beretts tillfälle att undersöka Egendomen och Styckningslotten samt därutöver erhållit information om Egendomen från Tomträttshavaren. Staden är i egenskap av ägare till Fastigheten även väl införstådd med Styckningslottens skick.

Egendomen överlåts i befintligt skick. Staden friskriver Tomträttshavaren från allt ansvar, vad gäller Egendomen och Styckningslotten, för faktiska och rättsliga fel och brister, liksom för andra fel i Egendomens eller Styckningslottens fysiska skick såsom t.ex. brister i miljöhänsen, rådhetsfel och ansvar för s.k. dolda fel.

Friskrivningen enligt denna punkt 7 gäller dock inte Tomträttshavarens uttryckliga garantier och åtaganden enligt detta avtal.

8 Försäkring

Tomträttshavaren garanterar att den överlåtna Egendomen är försäkrad fram till och med Tillträdesdagen och Styckningslotten fram till och med det att fastighetsbildningen enligt punkten 6 ovan vunnit laga kraft.

Drabbas Egendomen eller Styckningslotten före Tillträdesdagen respektive dag för laga kraft för fastighetsbildningen av skada ska Parternas skyldigheter att genomföra överlåtelsen enligt detta avtal ändå stå fast, varvid Staden, i förekommande fall, inträder i försäkringstagarens (Tomträttshavaren) rätt till ersättning. Tomträttshavaren ska då biträda Staden gentemot försäkringsbolaget. Kostnaden för eventuell självrisk ska bäras av Tomträttshavaren.

9 Handlingar angående den överlåtna Egendomen m m

Tomträttshavaren ska på Tillträdesdagen till Staden överlämna de handlingar angående den överlåtna Egendomen samt angående Styckningslotten som är av betydelse för ägaren av Styckningslotten och Egendomen.

10 Hyresavtal m m

10.1 Stadens avsikt är att riva och bortforsla på Styckningslotten befintliga byggnader, anläggningar och annan egendom. Tomträttshavaren är medveten om att det är av stor vikt för Staden att rivningen kan påbörjas direkt efter Tillträdesdagen.

10.2 Parterna är därför överens om att Tomträttshavaren ska tillse att Styckningslotten och därpå belägna byggnader, anläggningar och utrymmen på Tillträdesdagen

- inte belastas av några hyresavtal, andra nyttjanderättsavtal, inteckningar (inteckningar upphör dock först sedan avsedd fastighetsbildning vunnit laga kraft), inskrivningar, servitut eller andra belastningar och att samtliga hyresgäster, nyttjanderättshavare och andra avflyttat senast detta datum samt att ingen egendom kvarlämnats som inte ingår i Stadens förvärv enligt detta avtal och
- separerats tekniskt från den del av Fastigheten som inte utgör Styckningslotten. Separeringen avses i huvudsak genomföras i enlighet med vad som beskrivs i bilaga 3. Styckningslotten och stamfastigheten ska på Tillträdesdagen vara helt separerade vad avser installationer m.m.

11 Parkeringsplatser

Staden förbinder sig att, efter samråd med berörda parter, tillse att det finns ca 100 provisoriska parkeringsplatser i en eller flera blivande och/eller befintliga parkeringsanläggningar på närliggande fastigheter i form av hårdgjord markparkering för tiden efter Tillträdesdagen och fram till dess att Tomträttshavaren får tillgång till parkeringar genom parkeringsköp enligt intentionsavtal med Stockholm Parkering AB, dock längst till den 31 december 2023. Stadens avsikt är att ovanstående parkeringsplatser i första hand ska tillhandahållas genom en provisorisk parkeringsplats på fastigheterna Sandhagen 4 och 5. Staden åtagande i denna punkt är inte någon utfästelse om hur länge fastigheterna Sandhagen 4 och 5 kommer kunna nyttjas som provisorisk parkering och de provisoriska parkeringsplatser kan, i enlighet med vad som anges ovan, tillhandahållas på annan fastighet i närområdet. Tomträttshavaren är medveten om att parkeringsplatserna inte kommer att vara exklusiva för Tomträttshavarens hyresgäster.

12 Tomträttshavarens garantier

Tomträttshavaren garanterar per dagen för undertecknande av detta avtal ("Avtalsdagen") att

- ålägganden eller förelägganden från miljö- och hälsoskyddsnämnden eller annan myndighet inte föreligger avseende Styckningslotten eller Egendomen.

Tomträttshavaren garanterar per Tillträdesdagen att

- Tomträttshavaren är ägare av Egendomen,
- Styckningslotten och därpå belägna byggnader, anläggningar och utrymmen inte belastas av några hyresavtal, andra nyttjanderättsavtal, inteckningar (inteckningar upphör dock först sedan avsedd fastighetsbildning vunnit laga kraft), inskrivningar, servitut eller andra belastningar och att samtliga hyresgäster, nyttjanderättshavare och andra ska ha avflyttat senast detta datum samt att ingen egendom kvarlämnas som inte ingår i Stadens förvärv enligt detta avtal,
- Styckningslotten och därpå belägna byggnader, anläggningar och utrymmen inte besväras av några rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande mot Staden,
- Styckningslotten och därpå belägna byggnader, anläggningar separerats från Fastigheten enligt vad som närmare beskrivs i bilaga 3.
- Styckningslotten och därpå belägna byggnader, anläggningar och utrymmen inte belastas av andra inskrivningar än som framgår av bilagt fastighetsregisterutdrag, bilaga 4.

13 Intäkter/kostnader

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Egendomen som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Tomträttshavaren och för tiden därefter av Staden. All avkastning och alla andra

intäkter från Egendomen som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska tillkomma Tomträttshavaren och för tiden därefter Staden.

Om inte Parterna överenskommer om annat ska likvidavräkning upprättas på Tillträdesdagen och reglering ske genom betalning inom 30 dagar därefter.

14 Mervärdesskatt

Staden och Tomträttshavaren är överens om att jämkningsskyldigheten avseende mervärdesskatt ska övertas av Staden. Tomträttshavaren ska senast på Tillträdesdagen överlämna en jämkningshandling i enlighet med vad som anges i mervärdesskattelagen 8 a kap 15-17 §§.

15 Ersättningsfrågor m m

Det noteras att någon ersättning utöver Köpeskillingen inte utgår enligt detta avtal och att Parterna reglerar ytterligare ersättning i separat avtal avseende ersättning för vissa kostnader rörande hyresgäster, rivning och separering av byggnader.

16 Förvaltning

Staden ska inte överta några avtal från Tomträttshavaren.

Tomträttshavaren ska fortsätta förvalta Egendomen och Styckningslotten enligt gällande tomträttsavtal och tillämplig lag under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen respektive, vad avser Styckningslotten, dag för laga kraft av fastighetsbildningsbeslut enligt punkten 6 ovan.

Tomträttshavaren förbinder sig att från Avtalsdagen och fram till och med Tillträdesdagen inte vidta några åtgärder som försvårar eller förhindrar genomförande av detta avtal såsom fastighetsbildningen, Stadens förvärv av Egendomen och den planerade rivningen.

Staden kan efter Tillträdesdagen komma att teckna egna avtal med en eller flera nya eller befintliga hyresgäster. Om Staden så begär ska Tomträttshavaren vara Staden behjälplig i detta samt, om Staden bedömer det vara möjligt, mot ersättning svara för förvaltningen av tecknade avtal och – i behövlig omfattning – byggnaderna på Styckningslotten. Parterna ska om någon av Parterna så begär upprätta separat avtal rörande sådan eventuell förvaltning.

17 Kontaktpersoner

Parterna ska utse varsin namngiven kontaktperson som ansvarar för kommunikationen Parterna emellan i frågor som rör detta avtal. Part ansvarar för att informera den andra parten om vem som utses till kontaktperson samt att uppdatera informationen för det fall kontaktpersonen avslutar sin anställning eller av annan anledning byts ut.

18 Ändringar eller tillägg

Varje ändring eller tillägg till detta avtal kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till detta avtal och som undertecknas av båda parter. Tomträttshavaren har inte rätt att, helt eller delvis, överlåta detta avtal eller rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal på annan utan Stadens skriftliga medgivande.

19 Avtalets giltighet

Parterna prestationer enligt detta avtal är villkorade av att

(i) Tomträttshavarens styrelse och styrelsen i S:t Erik Markutveckling AB godkänner försäljningen av Egendomen och inskränkningsavtalet i enlighet med de villkor som följer av detta avtal och godkänner avtal om ersättning för vissa kostnader (se punkt 15 ovan); och

(ii) Kommunfullmäktige i Stockholms kommun godkänner avtalet, genom beslut som senare vinner laga kraft.

(iii) Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd godkänner avtal om ersättning för vissa kostnader (se punkt 15 ovan), genom beslut som senare vinner laga kraft.

Om inte kommunfullmäktige enligt ovan godkänner avtalet senast 2019-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft, styrelsen i Tomträttshavaren och S:t Erik Markutveckling AB fattat beslut enligt ovan senast 2019-03-31 och Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd enligt ovan godkänner avtal om ersättning för vissa kostnader senast 2019-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft, är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

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

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

Fastighets AB Palmfelt Center

**Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd**

Namnförtydligande

Namnförtydligande