

Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), så som upplåtare av tomträtten till fastigheten [fastighetsbeteckning] ("Fastigheten"), och [namn, adress, organisationsnummer], så som innehavare av tomträtten till Fastigheten ("Tomträttshavaren") har träffats följande

SIDOAVTAL

Nedan benämnt "detta avtal"

§ 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal av den [datum] ("Tomträttsavtalet"). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträttsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde.

§ 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från [år-månad-datum] till [år-månad-datum], har i Tomträttsavtalet bestämts till [BELOPP MED BOKSTÄVER (belopp med siffror)]

Tomträttsavgälden enligt Tomträttsavtalet har bestämts med ledning av utlåtande som en oberoende värderingsman har tagit fram. Värderingsmannen har vid angivande av vad som utgör skäligen tomträttsavgäld inte beaktat de villkor som följer av detta avtal.

§ 3 REVIDERAD AVGÄLD UNDER FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att samtliga bostadslägenheter som uppförs på Fastigheten kommer att upplåtas med hyresrätt.

Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden (tio år från Tomträttsavtalets ingående) vara [BELOPP MED BOKSTÄVER (belopp med siffror)].

Denna reviderade avgäld baseras på den avgäld som Tomträttshavaren har erbjudit sig att betala i den anbudstävling som anordnats inför mellan parterna ingånget markanvisningsavtal avseende exploatering av tomträtt av den [DATUM]. Tomträttshavaren har vid angivande av anbud haft att beakta de villkor som följer av detta avtal.

Vid förändrad upplåtelseform, från hyresrätt till bostadsrätt, ska tomträttsavgäld utgå enligt Tomträttsavtalet, från och med den dag som förändringen inträder.

§ 4 REVIDERAD AVGÄLD, ANDRA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt, ska den årliga avgälden, för den andra avgäldsperioden, nedsättas till ett belopp som beräknas enligt nedan.

Avgälden ska baseras på markens värde med de begränsningar som följer av detta avtal. Värdetidpunkt utgör den dag som infaller ett år före den nya avgälden börjar att gälla. Kommunen ska senast ett halvår före den innevarande avgäldsperiodens utgång låta en oberoende värderingsman värdera marken och meddela tomträttshavaren den nya avgäld som ska gälla för kommande tioårsperiod.

§ 5 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD UNDER EXPLOATERINGEN M.M.

Under en period av två år från upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet ("Upplåtelsedagen") ska Tomträttsavgälden sättas ned till noll kronor (0 kr).

Kostnaden för framtagandet av den detaljplan där Fastigheten ingår som har fakturerats Tomträttshavaren i enlighet med mellan parterna ingånget avtal om markanvisning avseende exploatering av tomträtt av den [DATUM] (totalt [BELOPP MED BOKSTÄVER kr (belopp med siffror kr)]) ska räknas av linjärt mot tomträttsavgälden enligt § 3 under två år. Avräkningen ska ske från och med tre år från Upplåtelsedagen till och fem år efter Upplåtelsedagen.

§ 6 SOCIALT BOENDE

Tomträttshavaren ska, om Kommunen så begär, upplåta minst fem procent [5%] av de hyreslägenheter som byggs inom Fastigheten till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen har rätt att välja dessa lägenheter innan Tomträttshavaren tecknar hyresavtal med annan part. Senast fyra veckor från det att tomträttshavaren lämnat information om lägenheternas utformning och ekonomiska villkor (Bofakta), ska Kommunen lämna besked om vilka lägenheter som är aktuella att hyra.

§ 7 BEBYGGELSE

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse bilaga [1].

Tidpunkten för när startbesked, respektive slutbesked, ska ha erhållits ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

§ 8 BOSTADSFÖRMEDLING

Tomträttshavaren åtar sig att förmedla [50] % av de hyresrätter som upplåts via [subjektet].

§ 9 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första två avgäldsperioder (totalt tjugo år från Tomträttsavtalets ingående), varefter det utan uppsägning uppgör att gälla.

För det fall att Tomträttshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt § 3, § 6 eller § 7 i detta avtal, så äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid.

§ 10 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma.

§ 11 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

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

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

[TOMTRÄTTSHAVAREN]

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

.....

Kommentar till Tomträttshavaren: Tomträttshavaren ska underteckna detta avtal vid samma tillfälle som Tomträttsavtalet undertecknas. Kommunen beslutar därefter om Tomträttsavtalet och detta avtal ska ingås med Tomträttshavaren. Om Kommunen godkänner att Tomträttsavtalet och detta avtal ingås med Tomträttshavaren, kommer avtalen därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.