

Mellan Nacka kommun (org.nr 212000-0167), genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Nacka Skarpnäs 2:24 (**"Fastigheten"**), nedan kallad **Kommunen**, och Grafnäs Hyresrätt AB (org.nr 559073-2334), c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, så som innehavare av tomträtten till nämnda fastighet, nedan kallad **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. Den i Tomträttsavtalet angivna definitionen för **"Upplåtelsesdagen"** ska även gälla för detta avtal.

§ 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från 2018-03-26 till 2028-03-26, har i tomträttsavtalet bestämts till TVÅMILJONERSJUHUNDRAFYRATUSENETTHUNDRAFEM (2 704 105) kronor.

Avgälden baseras på värdet av marken vid upplåtelse för bostads- och förskoleändamål, med upplåtelseformen bostadsrätt för bostäderna.

Avgälden beräknas på antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerat med priset (genomsnittliga priset) per ljus BTA (för förskola och bostäder), d.v.s. **(kvm ljus BTA * kronor per ljus BTA = beräknad årlig avgäld)**

§ 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 ENMILJONFYRAHUNDRASJUTTIOTRETUSENSJUHUNDRAFEMTIO **(1 473 750) kronor**. Denna reviderade avgäld baseras på värdering från oberoende extern värderare för upplåtelseform hyresrätt.

§ 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 (0) kronor.

§ 6 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM

Om upplåtelseformen förändras från hyresrätt till bostadsrätt utgår utöver ändrad tomträttsavgäld i enlighet med tomträttsavtalet även ett engångsvite om tio (10) miljoner kronor ställt mot Tomträttshavaren.

§ 7 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.

§ 8 BOSTADSFÖRMEDLING

Tomträttshavaren åtar sig att förmedla femtio procent (50 %) av de hyresrätter som upplåts via HSB Bosparkö.

§ 9 BEBYGGELSE

Tomträttshavaren ska inom Fastigheten låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus, med upplåtelseformen hyresrätt. I enlighet med detaljplanen ska bottenvåningen inrymma en förskola. Lokaler för förskoleändamål ska utgöra minst 600 kvm LOA och med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvm.

Bebyggelsen ska i huvudsak ske i överensstämmelse med bilagt gestaltningsprogram, bilaga 1.

§ 10 TIDPLAN FÖR BEBYGGELSE

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked (interimistiskt eller slutligt) för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse.

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked (interimistiskt eller slutligt) meddelas inom fyra (4) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skäligen tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilda- och miljösynpunkt. Om Tomträttshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked (interimistiskt eller slutligt) 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 starbesked respektive erhålla slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

§ 11 GARANTI AVSEENDE FASTIGHETENS SKICK

Kommunen garanterar att Fastigheten på Upplåtelsedagen är sanerad i sådan omfattning att Fastigheten kan användas för verksamhet i enlighet med gällande detaljplan utan att Tomträttshavaren orsakas kostnader för sanering eller andra avhjälpandeåtgärder enligt miljöbalken.

§ 12 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 detta avtal, äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid.

§ 13 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För det fall att förvärvaren inte övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal äger Kommunen rätt till tio procent (10%) av köpeskillingen av den överlåtna tomträten, dock minst fem (5) miljoner kr, från Tomträttshavaren.

§ 14 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

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

Nacka den den

För Nacka kommun För Grafnäs Hyresrätt AB

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Kommunens namnteckningar bevitnas: Tomträttshavarens namnteckning/ar bevitnas:

.....

.....