

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Fastighetsägaren"), och Stockholms båtsnickeri AB org.nr. 556798-3167, ("Tomträttshavaren"), har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "Tomträttsavtalet"

1 § FASTIGHET OCH UPPLÅTELSE

Fastighetsägaren upplåter fastigheten Skogsö 2:45 ("Fastigheten"), belägen inom Skogsö naturreservat, med tomträtt till Tomträttshavaren i nu befintligt skick den **dag månad år** ("Upplåtelsedagen") Fastighetens areal uppgår till 20 914 kvadratmeter. Tomträttshavaren som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten.

Parterna är ense om att Fastigheten vid avgäldsbestämning ska anses ha normal grund.

2 § AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, 360 000 (trehundrasextiotusen) kronor.

Tomträttsavgälden ska betalas kvartalsvis i förskott och vara Fastighetsägaren till handa senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller på annat sätt bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska vara med högre eller lägre belopp än förut, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan betalda belopp och de belopp som ska utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfalldag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 § AVGÄLDSPERIOD OCH AVGÄLDSREGLERING

För avgäldsreglering gäller perioder om tio år, varvid den första perioden räknas från och med **Upplåtelsedagen/den dag månad år**.

4 § ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart användas för hamn- och varvsverksamhet. Det åligger Tomträttshavaren att efterleva vid var tid gällande naturreservatsföreskrifter. På fastigheten ska uppföras två nya byggnader om cirka 1 675 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA). På fastigheten finns i dag några mindre kulturminnesvärda byggnader som ska bibehållas.

5 § ÄNDRING AV NYTTJANDE

Tomträttshavaren får inte nyttja Fastigheten för annat ändamål än det som följer av § 4 utan Fastighetsägarens medgivande. Innan nyttjandet kan ändras ska Tomträttshavaren, om Fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med Fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor som ska gälla för det ändrade nyttjandet.

6 § BYGGLOV OCH TILLSTÅND

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov ska av Tomträttshavaren anmälas till Fastighetsägaren innan bygglov ansöks om. I samband med anmälan ska Tomträttshavaren även underställa Fastighetsägaren ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd.

Uppförd byggnad eller anläggning får inte utan Fastighetsägarens medgivande rivas, även om tillstånd härtill beviljats av ansvarig myndighet.

Bygglov ger inte tomträttshavaren rätt att uppföra byggnader utan naturreservatförvaltarens skriftliga tillstånd. Bygglov och naturreservatförvaltarens skriftliga tillstånd krävs även för uppfyllnad, schaktning och fällning av träd.

Det är förbjudet att, utan naturreservatförvaltarens skriftliga tillstånd, uppföra ny byggnad eller bygga till, riva befintlig byggnad, samt uppföra ny anläggning eller utöka befintlig anläggning. Detta gäller även fastighetens nyttjande för upplag för fordon, maskiner med mera som inte används för verksamhetens behov. Tillstånd krävs inte för uppställning av fordon, maskiner med mera som är hänförliga till verksamhetens behov.

7 § MARK SOM INTE FÅR SPÄRRAS AV

Inom Fastigheten planeras byggnader och anläggningar för varvsverksamhet, vilka primärt är avsedda för Fastighetens behov. Dessa ska anläggas, ägas och förvaltas av Tomträttshavaren på samma sätt som övrig mark. Strandområde inom fastigheten Skogsö 2:45 som saknar byggnader för varvsverksamhet får spärras av under förutsättning att tomträttshavaren söker behövliga lov och/eller tillstånd som meddelas.

8 § UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Byggnader och övriga på Fastigheten förekommande anläggningar ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Fastighetsägaren bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Fastighetsägaren och Tomträttshavaren.

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i ett vårdat skick.

Skötsel och underhåll av markvegetation och träd ska ske med beaktande av naturreservatföreskrifterna och i samråd med naturreservatförvaltaren.

Vid skada på vegetation och/eller träd förorsakad av tomträttshavaren, tomträttshavarens personal eller kunder ska följande viten betalas till fastighetsägaren:

Skada på vegetation	1 000 kronor per kvadratmeter
Skadat eller avverkat träd	10 000 kronor per styck

9 § TOMTRÄTTSHAVARENS UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får inte, utan Fastighetsägarens medgivande, i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller annan rättighet som anges i Tomträttsavtalet.

10 § SKATTER, AVGIFTER M.M.

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträtten, i den mån de belöper på tiden från och med Upplåtelsedagen.

11 § LEDNINGAR M.M.

Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren eller annan, som därtill har Fastighetsägarens tillstånd, rätt att där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Tomträttshavaren, i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och ta bort för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anläggningar/anordningar. Inte heller får åtgärd vidtas som skadar eller medför olägenhet för dessa.

Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla i denna paragraf angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning som hör till Tomträttshavaren inom Fastigheten.

12 § ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele och dylikt ska betalas av Tomträttshavaren.

13 § DAGVATTEN OCH ANNAT VATTEN

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att rena, fördröja och avleda dagvatten och annat vatten som rinner till, inom och från Fastigheten för att skydda Fastigheten och grannfastigheter från skada. I förhållande till Fastighetsägaren övertar således Tomträttshavaren fullt ut Fastighetsägarens ansvar för dagvatten och annat vatten avseende Fastigheten.

14 § ÖVERGÅNG AV EGENDOM

Samtliga byggnader och anläggningar inom Fastigheten övergår på Upplåtelsedagen i befintligt skick till Tomträttshavaren.

15 § UPPSÄGNING AV AVTALET

Fastighetsägaren har rätt att säga upp Tomträttsavtalet till upphörande till utgången av en första tidsperiod om 60 (sextio) år, räknat från och med Upplåtelsedagen, och därefter till utgången av tidsperioder om vardera 40 (fyrtyo) år.

16 § LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträtten på grund av uppsägning upphör, är Fastighetsägaren inte skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

Om Fastighetsägaren ska lösa byggnad eller annan egendom som tomträttshavaren uppfört ska löseskillingen utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället. Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från Fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde i obebyggt skick, varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet ska bedömas av oberoende värderingsman. Övriga byggnader eller annan egendom ska inte ersättas.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

17 § KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren skyldig att lämna Fastighetsägaren nödvändiga upplysningar och tillfälle till besiktning.

18 § INSKRIVNING

Fastighetsägaren ska söka inskrivning av Tomträttsavtalet. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader för inskrivningen.

* * * * *

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

Nacka den [Datum]

Ort den [Datum]

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För [Bolagsnamn]

.....

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Poa Hellqvist
Trafik- och fastighetsdirektör

.....

Fastighetsägarens namnteckningar
bevittnas:

Tomträtthavarens namnteckning/ar
bevittnas:

.....
Namn

.....
Namn