

Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), och [namn, adress, organisationsnummer], ("Tomträttshavaren"), har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "Tomträttsavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till [fastighetsbeteckning] ("Fastigheten"). I och med Kommunens undertecknande av detta avtal ("Upplåtelsedagen") upplåter Kommunen tomträtt till Fastigheten till Tomträttshavaren på de villkor som närmare framgår av detta avtal, under förutsättning att Tomträttshavaren dessförinnan undertecknat detta avtal. Tomträttshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskomms eller bestäms av domstol, [BELOPP MED BOKSTÄVER (belopp med siffror)] kronor.

Den ovan angivna tomträttsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som en oberoende värderingsman har tagit fram och är baserad på vad värderingsmannen har funnit utgöra en skälig tomträttsavgäld med beaktande av de villkor som följer av detta avtal.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyss nämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

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

§ 3 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller tio år efter Upplåtelsedagen.

§ 4 AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca [med siffror] kvadratmeter. Mindre avvikelser från den uppgivna arealen berättigar inte Tomträttshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompensation från Kommunen.

§ 5 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för [ange ändamål, tex. "bostadsändamål"] i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov. [Vid behov, precisera ändamålet och de anläggningar som ska uppföras. Särskilda anläggningar kan med fördel anges i en egen §, efter denna.]

§ 6 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Kommunen i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar, eller annars till Fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivras utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av Fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 7 UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får utan Kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år. Detta gäller enligt 13 kapitlet jordabalken.

§ 9 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 7 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall 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 skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 10 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta Fastigheten och tomträtten från och med Upplåtelsedagen.

§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

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

§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

§ 12 § LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren är införstådd med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Fastigheten. Tomträttshavaren åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Fastigheten. Vid underlåtelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor. Vitet utgår från och med 1 månad efter begäran om tillstyrkan från kommunen eller annan behörig myndighet.

Kommunen äger tillträde till Fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Fastigheten inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Tomträttshavaren om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Tomträttshavaren. Kommunen ska snarast informera Tomträttshavaren om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Tomträttshavaren får inte inom Fastigheten, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än [ANTAL]

meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Fastigheten får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Tomträttshavaren har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Fastigheten.

§ 13 UPPLÅTELSE I TOMTRÄTTEN

Tomträttshavaren upplåter härmed avtalsservitut i tomträten, till förmån för Kommunens fastighet [fastighetsbeteckning]. Upplåtelsen avser en rätt att nyttja [beskriv den del av fastigheten som upplåts, ev med kartbilaga] för [beskriv ändamålet, ex "gångväg"]. Upplåtelse är vederlagsfri.

Tomträttshavaren upplåter härmed nyttjanderätt i tomträten, till förmån för Kommunen. Upplåtelsen avser en rätt att nyttja [beskriv den del av fastigheten som upplåts, ev med kartbilaga] för [beskriv ändamålet, ex "båtplats"]. [Upplåtelsen är vederlagsfri. **ALTERNATIVT För upplåtelsen ska ett årligt vederlag utgå med x kronor**]

Tomträttshavaren får inte utan Kommunens medgivande upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

§ 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av Fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på Tomträttshavarens bekostnad.

§ 15 TRÄD OCH BUSKAR

Trädfällning får inte ske utan medgivande av Kommunen. Tomträttshavaren är skyldig att ta bort nerskurna träd och buskar som är till besvär för grannar, trafik och liknande.

§ 16 YT- OCH GRUNDVATTEN

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att avleda ytvatten från Fastigheten så att grannar inte besväras. Fastighetsägaren ansvarar inte för skada orsakad av vattenavrinning från allmän plats. Om det visar sig nödvändigt, ska Tomträttshavaren ta hand om avrinning av yt- och grundvatten från allmän plats. Ersättningsskyldighet för Kommunen uppstår endast om Kommunen orsakat ökad vattenavrinning efter att Fastigheten upplåtits med tomträtt.

§ 17 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren pliktig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 18 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN

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].

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

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

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skälig 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 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.

§ 19 FRISKRIVNING

Kommunen har utöver vad som direkt framgår av detta avtal inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Fastighetens skick, vare sig explicit eller implicit, och Tomträttshavaren har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten.

Fastigheten upplåts i det skick den har för dagen för Kommunens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som har uppmanats att besiktiga Fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister. Tomträttshavaren friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådighetsfel och s.k. dolda fel. Tomträttshavaren påtar sig vidare allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Fastigheten som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av

fastighetsägare/verksamhetsutövare eller som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanen där Fastigheten ingår bestämmelser. Detta innebär att Tomträttshavaren ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

§ 20 ÖVERGÅNG AV EGENDOM

Samtliga [byggnader/anläggningar, vid behov preciseras dessa] inom Fastigheten övergår på Upplåtelsedagen i befintligt skick till Tomträttshavaren.

För [byggnaderna/anläggningarna] ska Tomträttshavaren erlägga en ersättning om [ersättning i siffror] kronor till Kommunen. Ersättningen ska erläggas kontant på Upplåtelsedagen.

.....

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

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

För [TOMTRÄTTSHAVAREN]

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

.....

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

Kommentar till Tomträttshavaren: Tomträttshavaren ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Tomträttsavtalet ska ingås med Tomträttshavaren. Om Kommunen godkänner att Tomträttsavtalet ingås med Tomträttshavaren, kommer avtalet

därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

AVTALSMAILL