

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), och Sveafastigheter Bostad AB, org.nr. 556985-1271 ("Tomträttshavaren"), har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "Tomträttsavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 GRUNDFÖRUTSÄTTNING FÖR TOMTRÄTTSAVTALET

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens beslutade styrdokument för bebyggelse är väl förankrade hos Tomträttshavaren i dess fortsatta arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering, projektering och utbyggnad i enlighet med detta avtal. Följande styrdokument åsyftas bland annat; av Kommunen antaget miljöprogram "Nackas miljöprogram 2016-2030", antagna "Riktlinjer för hållbart byggande", antaget "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" och antagen "Dagvattenpolicy", se bilaga 1-7. Tomträttshavaren är medveten om vilka styrdokument som åsyftas och innehållet i dem. Tomträttshavaren är även införstådd med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att genomföra styrdokumentet. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumentet, har Kommunens tolkning företräde framför Tomträttshavarens tolkning. Tomträttshavaren ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

§ 2 TOMTRÄTTSHAVARENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Tomträttshavaren att;

- Tomträttshavaren har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Tomträttshavaren utgör giltiga och bindande förpliktelser för Tomträttshavaren;
- Fullgörandet av Tomträttshavarens förpliktelser enligt detta avtal inte kommer att strida mot Tomträttshavarens bolagsordning eller något annat för Tomträttshavaren grundläggande eller styrande dokument;
- Tomträttshavaren har erforderligt kapital för att genomföra bebyggelsen enligt detta avtal; och
- Tomträttshavaren inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Tomträttshavaren att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 3 FASTIGHETEN

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Älta 109:6 ("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.

§ 4 AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om cirka 4 940 (fyratusenniohundrafyrtio) 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 bostadsändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

§ 6 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskommes eller bestäms av domstol, 336 000 (trehundra trettio sextusen) kronor.

Den ovan angivna tomträttsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som två oberoende värderingsmän tagit fram och utgör medelvärdet av de två värderingarna.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott och ska vara Kommunen tillhanda 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.

§ 7 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.

§ 8 SKÖTSEL AV FASTIGHETEN

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 rivas utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.

§ 9 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

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

§ 10 TRÄD OCH BUSKAR

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

§ 11 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.

§ 12 UPPLÅTELSE

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

§ 13 UPPLÅTELSE I TOMTRÄTTEN

Tomträttshavaren åtar sig härmed att upplåta avtalsservitut i tomträtten, till förmån för Kommunens fastighet [fastighetsbeteckning], om Kommunen så begär. Upplåtelsen ska då avse en rätt att nyttja [beskriv den del av fastigheten som upplåts, ev med kartbilaga] för [beskriv ändamålet, ex ”gångväg”]. Upplåtelsen ska vara vederlagsfri.

Tomträttshavaren åtar sig att upplåta nyttjanderätt i tomträtten, 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.

§ 14 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) från Kommunen för Fastigheten.

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid lantmäteriförrättning.

Kommunen ska äga 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 tillänkta 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.

§ 15 BYGGLOV

Vad avser den byggnation som Tomträttshavaren ska uppföra inom Fastigheten ska Tomträttshavaren ha sökt och beviljats bygglov samt erhållit starbesked från Kommunens bygglovsenhet innan byggnationen påbörjas.

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

§ 16 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Gällande detaljplan för området, Detaljplan 96 ("Detaljplanen"), utgör tillsammans med företagen bullerutredning och av Tomträttshavaren ingiven idéskiss till markanvisningsansökan ("Idéskissen"), daterad den 19 juli 2016, del av detta avtal, se bilaga 1-2. Om inget annat skriftligen överenskommits mellan parterna eller har föranletts av Detaljplanen ska sådana särskilda krav på utbyggnaden som anges i detta avtal följas av Tomträttshavaren vid utbyggnaden på Fastigheten.

Anläggningarna på kvartersmark ska byggas ut i enlighet med de gestaltningskrav som anges i Detaljplanen och de gestaltningsförslag som Tomträttshavaren lämnat i sin Idéskiss.

De planerade bostadshusen på Fastigheten ska uppfylla kraven för passivhus. Ambitionen är att bostadshusen ska bli plusenergihus, vilket innebär att bostadshusen ska producera mer energi än vad de använder. Tomträttshavaren är införstådd med vilka krav som behöver uppnås för att bostadshusen ska utgöra passivhus.

Tomträttshavaren ska prioritera ekosystemtjänster och gröna värden vid och för planerad bebyggelse på kvartersmark. Åtgärder som skapar ett gynnsamt mikroklimat för olika arter och verkar för en god biologisk mångfald samt bidrar till bättre dagvattenhantering ska prioriteras. De rekreativa värdena i form av tillgång till närliggande naturområden ska även fortsättningsvis vara god med gröna gårdar och en hög växtlighet i omgivningen kring de planerade byggnaderna. En rik biologisk mångfald ska gynnas med hjälp av åtgärder som anläggning av damm för groddjur, placering av gamla trädstammar för insekter eller holkar för fjärilar, bin, fladdermöss och fåglar. Sedumtak eller motsvarande ska användas för de planerade byggnaderna, i syfte att bidra med positiv inverkan på hanteringen av dagvatten.

Tomträttshavaren svarar för att redogöra för hur ovan angivna krav har uppfyllts.

§ 17 TIDPLAN FÖR BEBYGGELSEN

Tomträttshavaren ska senast 4 (fyra) månader från Upplåtelsedagen ha inkommit med en komplett bygglovshandling och inom 9-12 (nio-tolv) månader från tidpunkten för lagakraftvunnet bygglov ha färdigställt och erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse i bilaga 2.

§ 18 ETABLERING M.M.

Etablering för Tomträttshavaren och dennes entreprenör/-er ska enbart ske på Fastigheten. Upplagsplats och övrigt utrymme som behövs för bebyggelsen ska ordnas inom Fastigheten. Byggetrafik ska välja väg in till Fastigheten som innebär minst störning för kringliggande fastigheter och boenden.

Vad som anges i första stycket ovan gäller om inte annat överenskommets skriftligen med Kommunen.

§ 19 SAMORDNINGS- OCH KOMMUNIKATIONSFRÅGOR

Tomträttshavaren ska samråda med Kommunen vid förändrad utformning av planerad bebyggelse. Tomträttshavaren ska även samordna sina arbeten under utbyggnadsskedet med Kommunens byggnation på närliggande fastighet, Älta (beteckning).

Kommunen kan under utbyggnadsskedet komma att kalla Tomträttshavaren till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Tomträttshavaren ska delta med representant på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och Tomträttshavaren. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av illustrationer, informationsmaterial och informationsmöten.

§ 20 KOSTNADER MED ANLEDNING AV BEBYGGELSEN

Tomträttshavaren ska svara för samtliga kostnader med anledning av bebyggelsen inom Fastigheten, såsom kostnader som hänför sig till projekterings-, bygg- och anläggningsåtgärder, till anslutning av Fastigheten till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter, till bygglovavgifter, upplåtelse av servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning samt Kommunens samtliga interna administrations- och övriga kostnader (projektledning, avtalsskrivning m.m.) som hänför sig till bebyggelsen på Fastigheten.

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

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på eventuella samordnings- och kommunikationsmöten. Kostnader som uppstår i samband med kommunikationsaktiviteter ska Kommunen och Tomträttshavaren svara för till lika delar.

§ 21 AVGIFTER, FÖRPLIKTELSE 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.

§ 22 KONTROLL

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

§ 23 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

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

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

§ 24 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN M.M.

Vite ska utgå enligt nedan.

1. Vid Tomträttshavarens underlåtelse att lämna sådan tillstyrkan som följer av § 14 första stycket, ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 100 000 kronor. Vitet utgår från och med 1 (en) månad efter begäran om tillstyrkan från Kommunen eller annan behörig myndighet lämnats till Tomträttshavaren.
2. Har en komplett bygglovshandling inte inkommit inom 4 (fyra) månader enligt § 17 ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.
3. Har slutbesked inte meddelats inom 12 (tolv) månader enligt § 17 ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.
4. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med Detaljplanen eller vad parterna ovan överenskommit om enligt § 16, ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 25 % av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden. Vitet ska utgå för varje månad som förflutit från att Kommunen påkallar avvikelser till dess att rättelse vidtagits och vidtagen åtgärd godkänts av Kommunen, dock längst under 12 månader.

Vitesbelopp enligt punkt 1 är förfallet till omedelbar betalning då 1 (en) månad förflutit från att begäran om tillstyrkan lämnats till Tomträttshavaren. Vitesbeloppen enligt punkt 2-4 är förfallna till omedelbar betalning när det förhållande som föranleder att vite ska utgå föreligger.

Tidpunkten för när vitesskyldigheten enligt punkt 2-3 ska inträda, 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,
- c) krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavarens, eller någon som Tomträttshavaren anlitar, underlåtenhet att fullgöra sina skyldigheter gentemot anställd,

- d) väderleks- eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
- e) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

§ 26 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Tomträttshavaren ersättningar och viten enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

§ 27 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 på Upplåtelsedagen. Tomträttshavaren, som har uppmanats att besiktiga Fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten. Tomträttshavaren friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsende, 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 gällande detaljplan för Fastigheten. Tomträttshavaren ska således hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

§ 28 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet vid utgången av vissa tidsperioder. 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.

§ 29 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträten på grund av uppsägning enligt § 11 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen ska 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 utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 30 BILAGOR

1. Nackas miljöprogram 2016-2030
2. Riktlinjer för hållbart byggande
3. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
4. Dagvattenpolicy
5. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
6. Handbok för avfallsutrymmen
7. Definition ljus BTA
8. Detaljplan 96
9. Idéskiss till markanvisningsansökan, daterad den 19 juli 2016

.....

.....

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

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

För [TOMTRÄTSHAVAREN]

.....

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 kommunstyrelsen utser.

UTKAST

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, genom dess kommunstyrelse ("**Kommunen**"), så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Älta 109:6 ("**Fastigheten**"), och Sveafastigheter Bostad AB, org.nr. 556985-1271, 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 336 000 (trehundra trettiosex tusen) kronor.

Tomträttsavgälden enligt Tomträttsavtalet har bestämts med ledning av utlåtande som två oberoende värderingsmän har tagit fram och utgör medelvärdet av de två värderingarna. Värderingsmännen har vid angivande av vad som utgör skälig tomträttsavgäld inte beaktat de villkor som följer av detta avtal.

§ 3 REVIDERAD AVGÄLD UNDER FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Tomträttshavaren har tagit initiativ till att uppföra bostadslägenheter inom Fastigheten till låg boendekostnad och att under viss tid upplåta samtliga bostadslägenheter på Fastigheten till resurssvagare personer som ett led i Tomträttshavarens arbete med social hållbarhet. Den initiala hyresnivån för lägenheterna ska vara cirka 1800 kr/boarea och år för fastighetens genomsnittliga fastighetsbestånd

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att upplåta samtliga bostadslägenheter som uppförs på Fastigheten med hyresrätt samt att, i åtminstone 6 (sex) år från upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet ("**Upplåtelsedagen**"), upplåta samtliga hyreslägenheter, om inte Kommunen skriftligen medger annat, till personer som befinner sig i

en utsatt eller annars svår situation. Med personer i en utsatt eller annars svår situation avses bland annat personer som av hälso-, sociala eller ekonomiska skäl har sämre förutsättningar att på egen hand ordna en bostad.

Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt samt, i åtminstone 6 (sex) år från Upplåtelsedagen, upplåts, om inte Kommunen skriftligen medger annat, till personer som befinner sig i en utsatt eller annars svår situation, ska den årliga avgälden under den första avgäldsperioden (tio år från Tomträttsavtalets ingående) vara 187 200 (etthundraåttiosjutusentvåhundra) kronor.

Denna reviderade avgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som två oberoende värderingsmän tagit fram och utgör medelvärdet av de två värderingarna.

Vid förändrad upplåtelseform, från hyresrätt till bostadsrätt, eller om uthyrning, under de första 6 (sex) åren från Upplåtelsedagen och utan Kommunens skriftliga medgivande, sker till andra än sådana som befinner sig i en utsatt eller annars svår situation, ska tomträttsavgäld utgå enligt Tomträttsavtalet från och med den dag som förhållandet 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 den period då Tomträttshavaren uppför överenskommen bebyggelse, ska Tomträttsavgälden sättas ned till 0 (noll) kronor. Detta gäller dock som längst i 12 månader från tidpunkten för lagakraftvunnet bygglov. När bebyggelsen är färdigställd ska tomträttsavgäld utgå enligt detta avtal.

§ 6 PRAKTIKANTER OCH LÄRLINGAR I BYGGSCHEDET

Tomträttshavaren åtar sig att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser under byggnationen. Praktik- och lärlingsplatser ska främst erbjudas nyanlända.

§ 7 ÖPPET OCH TRANSPARENT KÖSYSTEM

Tomträttshavaren ska tillse att de hyreslägenheter som byggs inom Fastigheten förmedlas genom ett öppet och transparent kösystem. Det kösystem Tomträttshavaren avser tillämpa, ska godkännas av Kommunen innan det faktiskt tillämpas.

§ 8 KRAV PÅ BEBYGGELSEN OCH TIDPLAN

Tomträtthavaren har åtagit sig att uppföra överenskommen bebyggelse på visst sätt och inom viss tid, enligt §§ 16-17 Tomträttsavtalet. Tomträtthavaren ska inom 4 (fyra) månader från Upplåtelsedagen ha inkommit med en komplett bygglovshandling och inom 9-12 (nio-tolv) månader från tidpunkten för lagakraftvunnet bygglov ha färdigställt och erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträtthavaren upprättat förslag till bebyggelse. Bebyggelsen ska överensstämma med de krav som överenskommit mellan Tomträtthavaren och Kommunen vad beträffar bland annat gestaltning och gröna värden.

§9 SERVITUT M.M.

I den mån behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning framgent skulle uppstå, ska Tomträtthavaren upplåta servitut, eller ansöka om att få gemensamhetsanläggning inrättad, inom Fastigheten. Tomträtthavarens åtgärd ska tillgodose det behov som uppstått. Tomträtthavaren ska bekosta den eller de åtgärder som behöver vidtas för att upplåtelsen av servitutet eller bildandet av gemensamhetsanläggningen ska komma till stånd.

§ 10 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal och Tomträttsavtalet är Kommunens exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet. För frågor om gestaltning hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

§ 11 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 Tomträtthavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt 3, 6, 7 eller 8 §§ i detta avtal, så äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid.

§ 12 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträtthavaren verka för att förvärvaren övertar Tomträtthavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma.

§ 13 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

§ 14 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

§ 15 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

.....

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 Tomträtsavtalet undertecknas. Kommunen beslutar därefter om Tomträtsavtalet och detta avtal ska ingås med Tomträttshavaren. Om Kommunen godkänner att Tomträtsavtalet och detta avtal ingås med Tomträttshavaren, kommer avtalen därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunstyrelsen utsett.