

Mellan Nacka kommun (org.nr 212000-0167), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen**, och [namn, adress, organisationsnummer], nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Älta 109:7 ("Fastigheten").

Kommunen upplåter från och med [år-månad-datum] ("Upplåtelsedagen"), till Tomträttshavaren med tomträtt, Fastigheten. Fastigheten har en areal om ca 1 079 kvm och upplåts i det skick den har vid dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som har besiktigt Fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Kommunen på grund av fel eller brister i Fastigheten, såväl rättsliga fel, rådighetsfel som faktiska fel enligt jordabalkens regler om felansvar.

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, **SEXTIOFYRATUSEN (64 000) kronor**.

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 Upplåtelsedagen.

§ 4 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för bostäder enligt lagen om särskilt stöd (LSS-boende) i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

Tomträttshavaren ska senast [år-månad-datum] ha färdigställt inflyttningsklar byggnad avsedd för LSS-boende om totalt 450 kvm BTA på Fastigheten.

För varje påbörjad månad som inflyttningsklar byggnad enligt ovan inte föreligger ska Tomträttshavaren utge ett löpande vite till Kommunen om femtiotusen (50 000) kronor. Vitesbelopp förfaller till betalning vid anfordran efter att vitesgrundande dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitesbeloppet kan högst uppgå till tremiljoner (3 000 000) kronor.

Tidsfristen för när byggnaden ska vara färdigställd och inflyttningsklar kan efter förhandling med Kommunen flyttas fram om Tomträttshavaren hindras från att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Tomträttshavarens kontroll. Exempel på sådana situationer är:

- a) omständighet som beror på kommunen,
- 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 slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

Vitet enligt ovan utgör den totala ersättningen som Kommunen äger rätt till vid försenad färdigställande av inflyttningsklar byggnad.

§ 5 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 4 bestämda nyttjandet får inte ske utan Kommunens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om Kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

§ 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 särskilt medgivande.

§ 8 UPSÄGNING 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.

§ 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, 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.

§ 11 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

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

§ 12 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.

§ 13 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att Kommunen eller annan som har Kommunens tillstånd, får dra fram och bibehålla fjärrvärme-, vatten-, avlopps-, el-, fiber och teleledningar i eller över Fastigheten med erforderliga kabelbrunnar och andra anordningar som hör till ledningarna, där så kan ske utan att avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnader.

Kommunen eller annan som har Kommunens tillstånd medges rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd ska äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som nämns i denna paragraf. Dock är Tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Kommunen ska vid tillämpning av denna bestämmelse agera så att skadan begränsas för Tomträttshavaren.

§ 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 Upplåtelsedagen.

§ 17 KONTROLL

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

.....

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

Nacka den

För NACKA KOMMUN

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Kommunens namnteckningar bevitnas:

.....

.....

Nacka den

För [TOMTRÄTTSHAVAREN]

.....

.....

Tomträttshavarens namnteckning/ar
bevitnas:

.....

.....