

Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), så som upplåtare av tomträtten till fastigheten [fastighetsbeteckning] ("Fastigheten"), och [namn, adress, organisationsnummer], 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 **[FYRAMILJONER ETTHUNDRASEXTIOFYRATUSEN SJUHUNDRAFEMTIO (4 164 750) kronor.**

Baserat på 450kr/kvm för bostäder och 180kr/kvm för handel

§ 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 **ENMILJON SEXHUNDRASEXTIOFEMTUSEN NIOHUNDRA (1 665 900) kronor.**

Baserat på 180kr/kvm för bostäder och handel

Avgäld enligt denna paragraf baseras på den avgäld som Tomträttshavaren har erbjudit sig att betala i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal avseende exploatering av tomträtt av den [DATUM].

Vid förändrad upplåtelseform, från hyresrätt till bostadsrätt, ska tomträttsavgälden utgå enligt § 2 ovan. Avgäldsändringen ska gälla från och med den dag som förändringen 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 motsvarar markens värde för bostäder upplåtna med hyresrätt.

Kommunen ska senast ett år före den innevarande avgäldsperiodens utgång låta två oberoende auktoriserade värderingsmän värdera marken. Den årliga avgälden ska bestämmas med ledning av de två utlåtandena. Kommunen ska sedan 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 kronor (0 kr).

§ 6 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 ska härutöver erbjudas 12 hyresrättslägenheter för ett serviceboende enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Samt tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen.

Kommunen har rätt att välja ut ovan angivna 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.

§ 7 BOSTADSFÖRMEDLING

Tomträttshavaren åtar sig att förmedla femtio procent (50 %) av de hyresrätter som upplåts via Stockholm stads bostadskö.

§ 8 BEBYGGELSE

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom tre (3) år från startbesked ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med 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 (20%) av den årliga tomträttsavgälden enligt § 2 ovan per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom tre (3) år från startbesked enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden 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,

§ 9 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första två avgäldsperioder (totalt tjugo år från Tomträttsavtalets ingående), varefter det utan uppsägning upphör 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.

§ 10 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.

§ 11 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....



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

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

[TOMTRÄTTSHAVAREN]

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....
[Namn Exploateringschef]

.....

Kommentar till Tomträttshavaren: Tomträttshavaren ska underteckna detta avtal vid samma tillfälle som Tomträttsavtalet undertecknas. Kommunen beslutar därefter om Tomträttsavtalet och detta avtal ska ingås med Tomträttshavaren. Om Kommunen godkänner att Tomträttsavtalet och detta avtal ingås med Tomträttshavaren, kommer avtalen därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.