

Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad **Kommunen**, och Föräldrakooperativet Vikdalens Barn Ekonomisk Förening förskoleverksamhet, Järlastigen 1 131 52 Nacka Strand 769601-0144, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

### § 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 380:6 (**Fastigheten**). I och med Kommunens undertecknande av detta avtal upplåter Kommunen från och med 2015-08-01 tomträtt till Fastigheten Sicklaön 380:6 i Nacka kommun om ca 1 616 kvm 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, **[Trettiofemtusen (35 000)] kronor**. Avgälden beräknas genom att antalet kvadratmeter ljus BTA multipliceras med priset per kvadratmeter ljus BTA, vilket ger  $([175 \text{ BTA}] * [200 = [35 000])$ .

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 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för FÖRSKOLEÄNDAMÅL i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

## **§ 5 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 annat 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.

## **§ 6 UPPLÅTELSER**

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

## **§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar fyrtio (40) år räknat från upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta 20.

## **§ 8 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.

## **§ 9 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 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. Idag kända ledningar framgår av [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se).

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-, reparation 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 TRÄD OCH BUSKAR**

Tomträttsinnehavaren är skyldig att ta bort träd och buskar som är till men eller medför risk för grannar, trafik eller de som vistas på fastigheten.

#### **§ 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 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.

#### **§ 16 KONTROLL**

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

#### **§ 17 ÖVERGÅNG AV EGENDOM**

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

För byggnaderna och anläggningarna ska Tomträttshavaren erlægga en ersättning om [1 300 000] kronor till Kommunen. Ersättningen ska erläggas kontant på Upplåtelsedagen.

Tomträttshavaren har beretts möjlighet att besiktiga fastigheten och på fastigheten belägna byggnader före upplåtelsen. Tomträttshavaren förklarar sig härmed godta byggnadernas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk och påföljder på kommunen på grund av fel och brister i byggnaden. Tomträttshavaren är införstådd med att ovanstående villkor är en så kallad friskrivning från kommunens ansvar som avses i 4 kap 19 § jordabalken.

#### **§ 18 PANT**

Tomträttshavaren ska i samband med ansökan om inskrivning av tomträtten ansöka om att ta ut pantbrev till ett belopp som motsvarar värdet på de byggnader som ska överlåtas enligt 17 § i detta avtal. Dessa pantbrev ska översändas direkt från inskrivningsmyndigheten till Kommunen.

#### **§ 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 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 detaljplanen där Fastigheten ingår bestämmelser. Detta innebär att Tomträttshavaren ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

.....

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:

.....

.....

.....

.....