

Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad Kommunen, och [], org.nr. [], Sicklaön 38:10, nedan kallad Tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den [2014-08-01] till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Sicklaön 38:10 i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Vid upplåtelse tidpunkten finns ingen detaljplan fastställd för området. Det pågår för närvarande arbete med detaljplan som omfattar denna fastighet, Kvarnenplatån, etapp 5. Samrådshandling finns framtagen och detaljplanen beräknas kunna antas [Q1 2015], bilaga 1. Detaljplanen beräknas kunna tillföra fastigheten byggrätt, utöver idag befintlig bebyggelse så att total byggrätt för fastigheten enligt detaljplanen omfattar minst 1887 kvm ljus BTA.

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, till TREHUNDRASJUTTIO SJUTUSEN FYRA HUNDRA 377 400 KRONOR . Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestäms att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och det belopp som ska utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfalldag, till dess betalning sker.

§3 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för förskoleändamål i enlighet till blivande detaljplan och beviljat bygglov.

Inom fastigheten belägna byggnader överläts till Tomträttshavaren att tillträdas nedan Tillträdesdagen den [1 augusti 2014] mot särskild ersättning om [] kronor att erläggas senast på Tillträdesdagen.

Tomträttshavaren har noggrant besiktigat byggnaderna med tillhörande anläggningar och förklarar sig härmed godta fastigheten i befintligt skick och avstå med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på fel och brister. Således även om ifrågavarande fel eller brist skulle varit ansedd som dolda fel enligt 4 kap JB.

Kommunen garanterar, att byggnaderna är fullvärdeförsäkrade till Tillträdesdagen. Skulle byggnaderna drabbas av brand före tillträdesdagen skall köpet trots detta fullföljas, varvid Tomträttshavaren mot erläggande av köpeskillingen övertar fastighetsägarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

En avdelning (Avdelning) i förskoleverksamhet, beräknas kunna innefatta verksamhet för 17-18 st barn.

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av 2 500 000 kronor ha iordningställt byggnad/er omfattande minst 35-40 st förskoleplatser för förskoleverksamhet, färdig för driftstart senast den 31 augusti 2015.

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av 2 500 000 kronor ha iordningställt byggnad/er omfattande minst sammantaget 70 st förskoleplatser på tomträtten, färdig för driftstart senast den 31 december 2015

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av 2 500 000 kronor ha iordningställt byggnad/er omfattande minst sammantaget 105-110 st förskoleplatser på tomträtten, färdig för driftstart senast den 31 augusti 2016.

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av 2 500 000 kronor ha iordningställt byggnad/er omfattande minst sammantaget 144 st förskoleplatser på tomträtten, färdiga för driftstart senast den 31 december 2016.

Åtagandet för Tomträttshavaren omfattar således att iordningställa byggnader och mark så att sammantaget minst 144 st förskoleplatser kan utövas på tomträtten senast den 31 december 2016.

Tomträttshavaren förbinder sig att utföra byggnationen inklusive utemiljö enligt gällande myndighetskrav för förskoleverksamhet. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande erfordrar bygglov eller bygganmälan, skall underställas Kommunen för godkännande. Arbete får inte påbörjas innan Kommunen lämnat sitt godkännande.

Byggnader och i övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av Tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld, eller på annat sätt, skall de inom skälig tid som Kommunen bestämt, ha återuppbyggt eller reparerats.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

På fastigheten finns tre byggnader:

A gammal Konsum-byggnad

B Norra villan

C Södra villan
D Tillbyggnad, lågdel till Södra villan

Byggnaderna finns beskrivna i antikvarisk utredning bilaga 2

Byggnad A och B får inte rivras utan Kommunens skriftliga medgivande. Tillstånd till ombyggnad för anpassning till förskoleverksamhet kan påräknas.

Byggnad C kan få rivras om den ersätts med byggnad i allt väsentlig lika befintlig. Tillstånd att riva byggnad C skall lämnas närbygglov meddelas för ersättningsbyggnad lika befintlig byggnad.

Byggnad D skall rivras senast arton [18] månader efter det att detaljplan för fastigheten vunnit laga kraft.

§ 4 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i §3 bestämda nyttjandet får inte ske utan Kommunens medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om Kommunen finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

§5 ANSLUTNINGSAVGIFT

Tomträttshavaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället. Tomträttshavaren svarar för anläggningsavgift för anvisad förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa samt för kostnader för anslutning av el, fjärrvärme, tele, media m.m.

§ 6 UPPLÅTELSE

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

§ 7 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den [2014-08-01].

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den [2014-08-01]. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

§ 9 LÖSEN AV BYGGNAD MM

Om tomträten på grund av uppsägning enligt §8 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller vad som stadgas i lag beträffande lösen.

§10 KOSTNADER OCH FÖRPLIKTELSER MM

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträten under upplåtelseiden.

§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivningen och uttagande av pantbrev erlägges av Tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträten åligger det Tomträttshavaren att omedelbart meddela Kommunen om överlåtelsen.

§ 12 LEDNINGAR OCH MEDIAFÖRSÖRJNING M. M.

Fjärrvärme, vatten och avlopp finns framdragat i gatan. Fastigheten har dock för närvarande inte någon egen anslutning Vid upplåtelseidpunkten är fastigheten försörjd med media för värme och tappkallvatten, genom ledning från intilliggande fastighet [gult smalhus som Holmenkvarnen 5 AB äger].. Fastighetsägaren kommer per Tillträdesdagen att ha säkerställt rätten för Tomträttshavaren att till senast [] erhålla distribution och förbrukning av värme genom nyttjanderättsavtal och eller servitut. Tomträttshavaren skall senast till [] tillse att ordna sin värmeförsörjning och tappkallvatten på eget sätt och servitut och eller nyttjanderättsavtal med [fastigheten] skall bringas att upphöra.

Tomträttshavaren medger att Kommunen eller annan som har Kommunens tillstånd, får framdra och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för Tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har Kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är Tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

§13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljölagstiftning eller dylikt. Då sådana åtgärder icke vidtages äger Kommunen rätt att utföra dessa på Tomträttshavarens bekostnad.

§ 14 KONTROLL

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

§ 15 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

.....

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

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

FÖRETAGET []
Sicklaön 38:10

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
.....

.....
Lars Nylund
Tf. lokalenhetschef

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar
bevittnas:

.....
.....

.....
.....