

Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse ("**Kommunen**"), och Kvalitena AB (publ), 556527-3314, ("**Tomträttshavaren**"), har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "**Tomträttsavtalet**" eller "**detta avtal**"

§ 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 38:14 ("**Fastigheten**").

Kommunen upplåter från och med den 1 juni 2016 ("Upplåtelsedagen"), eller den senare dag som parterna kommer överens om, Fastigheten i befintligt skick till Tomträttshavaren med tomträtt på de villkor som framgår av detta avtal. Tomträttshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

Kommunens undertecknande av Tomträttsavtalet föregicks av justerade beslut från kommunfullmäktige i Nacka kommun att upplåta tomträtt enligt Tomträttsavtalet och av att Tomträttshavaren betalade det belopp som anges i punkt § 20 Tomträttsavtalet.

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, 2 328 000 (tvåmiljontrehundraåttaåtusen) 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 förfalldag 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 AREAL

Fastigheten Sicklaön 38:14 har enligt fastighetsregistret en areal om ca 11 476 kvadratmeter. Fastigheten Sicklaön 38:14 urholkas av ett 3D-utrymme, bilaga 1, vilket inte ska påverka den åsatta avgälden eller ersättningen för byggnader.

§ 5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Tomträttshavaren är medveten om att Fastigheten kan komma att bli ansluten till gemensamhetsanläggningar. Detta innebär bland annat att Tomträttshavaren är skyldig att bekosta de andelar av anläggandet och driften av anläggningarna som är hänförliga till den med tomträtt upplåtna fastigheten. Kommunen och Tomträttshavaren ska samråda kring alla frågor avseende gemensamhetsanläggningar som avser Fastigheten intill upplåtelsedagen.

Kommunen ska bära kostnader löpande intill upplåtelsedagen. Tomträtthavaren ska ersätta Kommunen för dessa kostnader på upplåtelsedagen.

§ 6 ÄNDAMÅL

Fastigheten får endast nyttjas för skola, förskola, sporthall samt centrumändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljade bygglov.

§ 7 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. Sådant godkännande ska inte oskäligen förvägras eller fördröjas.

§ 8 UPPLÅTELSE

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

§ 9 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 tjugo (20) år. Detta gäller enligt 13 kapitlet jordabalken.

§ 10 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 9 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.

§ 11 KOSTNADER OCH FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger Tomträtthavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta tomträtten från och med Upplåtelsedagen.

§ 12 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

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

§ 13 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen ska för Tomträtthavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträtthavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen. Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträtthavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

§ 14 § LEDNINGAR M. M.

Tomträtthavaren 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. Tomträtthavaren åtar sig tillstyrka

sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Fastigheten under förutsättning att de inte är till men för Tomträttsinnehavarens verksamhet på Fastigheten.

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.

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 återställa mark och berörda anläggningar i skälig omfattning.

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 eller ledningsägares skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller annars utföra åtgärder 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.

§ 15 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 avseende tillkommande föroreningar på Fastigheten efter Upplåtelsedagen. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på Tomträttshavarens bekostnad. Kommunen ansvarar för eventuella befintliga föroreningar på Fastigheten per Upplåtelsedagen innefattande samtliga kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning för att avlägsna förekommande föroreningar på Fastigheten per Upplåtelsedagen.

§ 16 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.

§ 17 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.

Ersättningskyldighet för Kommunen uppstår endast om Kommunen orsakat ökad vattenavrinning efter Upplåtelsedagen.

§ 18 KONTROLL

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

§ 19 FRISKRIVNING

Kommunen har utöver vad som direkt framgår av detta avtal i en särskild handling lämnat vissa garantier avseende Fastigheten och byggnadernas skick. Med undantag för dessa garantier upplåts Fastigheten i det skick den har på Upplåtelsedagen. Tomträttshavaren, som har uppmanats att besiktiga Fastigheten och även gjort det på plats den 9 september 2015, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten med undantag för fel eller brister i av Kommunen lämnade garantier. Med undantag för nämnda garantiansvar friskriver Tomträttshavaren således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådhetsfel och s.k. dolda fel.

§ 20 ÖVERGÅNG AV EGENDOM

Samtliga byggnader och anläggningar inom Fastigheten övergår på Upplåtelsedagen i befintligt skick till Tomträttshavaren. Kommunen har lämnat särskilda garantier avseende byggnaderna och Fastigheten i en särskild handling.

För byggnaderna ska Tomträttshavaren erlagga en ersättning om 46 040 000 kronor till Kommunen. Ersättningen ska erläggas kontant på Upplåtelsedagen, varefter Kommunen ska underteckna Tomträttsavtalet.

.....

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

Nacka den

För NACKA KOMMUN

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Fastighetsdirektör

Kommunens namnteckningar
bevittnas:

.....
.....

Nacka den 2 oktober 2015

För KVALITENA AB (PUBL)

.....


.....
KANT PÅSBJÖR

Tomträttshavarens namnteckning/ar
bevittnas:

.....


.....
JOHAN LINDBERG

