



NACKA
KOMMUN

Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess **kommunstyrelse**, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Älta 37:5, nedan kallad **Kommunen**, och så som innehavare av tomträtten till nämnda fastighet, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

SIDOAVTAL

§ 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal med upplåtelsedag den 1 juli 2016 ("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.

Den av parterna undertecknade handlingen "Beslut urval – upplåtelse av tomträtt för uppförande och drift av särskilt boende för äldre", Bilaga 1, jämte de bilagor vartill Bilaga 1 hänvisar utgör del av detta avtal.

Kommunens undertecknande av detta avtal föregicks av beslut från **kommunfullmäktige** i Nacka kommun att ingå detta avtal.

§ 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från 2016-07-01 till 2026-06-30, har i tomträttsavtalet bestämts till **[TVÅMILJONER (2 000 000) KRONOR]**

Avgälden baseras på värdet av marken vid upplåtelse för bostadsändamål.

Avgälden beräknas på antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerat med priset per ljus BTA, d.v.s. **(4 000 * 500 = 2 000 000)**.

§ 3 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD, FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för **ÄLDREBOENDE** ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden, nedsättas till **[SJUHUNDRATUSEN (700 000) KRONOR]**.

Under uppbyggnadsfasen revideras tomträttsavgälden under en begränsad tidsperiod enligt följande.

Under 2016 uppgår den årliga avgälden till 0 kr.

Under 2017 uppgår den årliga avgälden till 400 000 kr.

Under 2018 uppgår den årliga avgälden till 500 000 kr.

Från och med den 1 januari 2019 och framåt utgår årlig avgäld om 700 000 kr i enlighet med § 3 i detta avtal.

§ 4 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM

Vid förändrad upplåtelseform, från SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE till BOSTADSRÄTT upphör nedsättningen och detta sidoavtal att gälla. Tomträtsavgälden ska då utgå enligt tomträtsavtalet, fr.o.m. den dag som förändringen inträder.

§ 5 ANVÄNDNING OCH DISPONERING AV YTOR SAMT VITE I FÖRHÅLLANDE TILL KAPACITET

Kommunen villkorar härmed utnyttjandet av det tillåtna ändamålet enligt följande. Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att i de byggnader som uppförs på fastigheten bedriva särskilt boende för äldre senast den 31 mars 2018 med en kapacitet om 45-54 platser.

Bedrivs inte särskilt boende för äldre med minst 45 platser senast den 31 mars 2018 ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträtsavgälden som anges i § 2 i Tomträtsavtalet per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts. Tidpunkten för kapaciteten som anges i detta avtal kan efter förhandling med Kommunen flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att uppfylla sina åtaganden 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 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.
- För det fall tidpunkten för fullgörande flyttas fram ska Tomträttshavaren utge vite från den överenskomna tidpunkten.

§ 6 FÄRDIGSTÄLLANDE OCH VITE

Tomträttshavaren ska senast den 31 mars 2018 ha färdigställt byggnaden på fastigheten, i enlighet med § 4 i tomträtsavtalet och detta sidoavtal.

För varje avslutat kvartal som byggnaden enligt ovan inte har färdigställts ska Tomträttshavaren utge ett löpande vite till Kommunen om 175 000 kronor.

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 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.

§ 7 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första avgäldsperiod (totalt tio år från Upplåtelsedagen den 1 juli 2016), varefter det utan uppsägning upphör att gälla. För det fall att Tomträttshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt § 5 eller § 6 i detta avtal så äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid. Vid uppsägning enligt nu aktuell paragraf äger Kommunen ersättning för de kostnader och den skada som uppkommit till följd av Tomträttshavarens avtalsbrott.

§ 8 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträtten 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 Sidoavtalet äger Kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av tomträtten, dock minst 2 000 000 kr.

§ 9 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

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

Nacka den

Nacka den 25/11 2015