

IM I NORRTÄLJE GRUPP 4

Ink 2006 -11- 2 1

Nr. 06/60411-12

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Johannes Petri II, org.nr 556701-0631, adress c/o Servando Law AB, Cardellgatan 1, 114 36 Stockholm, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

IM I NORRTÄLJE GRUPP 4

Ink 2006 -11- 1 0

Nr.....

## TOMTRÄTTSAVTAL

### § 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 2 november 2006 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträtts-havarens undertecknande av detta avtal.

### § 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 234.000 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvar-tals början. Tomträttsavgäld skall dock erläggas först från och med den 1 oktober 2007.

### § 3 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för skolverksamhet i enlighet med gällande detaljplan och av byggnadsnämnden beviljat bygglov.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygg-nadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och 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 av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggtts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträtts-havaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

### § 4 VATTEN OCH AVLOPP, GATUKOSTNADER

Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträtts-avgälden.

### § 5 UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgi-vande.

## **§ 6 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 oktober 2007.

## **§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar tjugo år räknat från den 1 oktober 2007. De därpå följande perioderna skall även omfatta tjugo år.

## **§ 8 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE R. M. M.**

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

## **§ 9 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

## **§ 10 LEDNINGAR R. M. M.**

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga 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 ifrågavarande 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.

Tomträttshavaren godkänner att byggnation på grannfastighet får ske i fastighetsgräns, och medger blivande köpare till sådan grannfastighet tillträde till markområdet för underhåll av byggnad i den gemensamma fastighetsgränsen.

Tomträttshavaren är medveten om att markområdet belastas eller kan komma att belastas av ett eller flera servitut av sådant slag som kan bli erforderliga för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el-, tele- TV-nät m m.

Tomträttshavaren avsäger sig all rätt att av kommunen kräva ersättning på grund av sådana olägenheter.

## § 11 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 liknande. Därest sådana åtgärder icke vidtages äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

## § 12 KONTROLL

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

## § 13 ÖVRIGT


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

## § 14 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.



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

Nacka den 30/10 2006  
För NACKA KOMMUN

  
.....  
Erik Langby  
Kommunstyrelsens ordförande

  
.....  
Dag Björklund  
Fastighetsdirektör

Kommunens namnteckningar bevittnas:

  
.....  
  
.....

Stockholm den 30/10 2006  
För Johannes Petri II AB

  
.....  
Daniel Andersson

Tomträttshavarens namnteckning bevittnas:

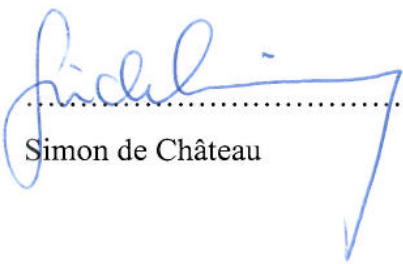
  
.....  
Korn Hagrek  
.....

**FULLMAKT**

för Daniel Andersson att för Johannes Petri II ABs räkning vidta samtliga de åtgärder som erfordras för att träffa tomträttsavtal med Nacka kommun avseende upplåtelse av tomträtt till fastigheten Nacka Tollare 1:334 inklusive men inte begränsat till undertecknande av avtal om upplåtelse av tomträtt.

Stockholm den 30 oktober 2006

Johannes Petri II AB, 556701-0631



Simon de Château



Johan Knaust

Ovanstående namnteckningar bevittnas:



Özlem Ekelund

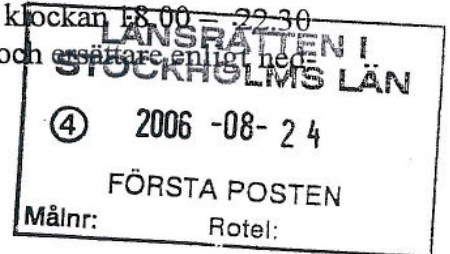


**Kicki Bergh**

Kommunfullmäktige

29 maj 2006

Vid Nacka kommunfullmäktiges sammanträde den 29 maj 2006, klockan 18:00 - 22:30 i Nacka konferenscentrum närvarade och tjänstgjorde ledamöter och ersättare enligt nedan.

**Teckenförklaring**

- X Visar att ledamot tjänstgjort under sammanträdet  
 - Avslöjar att personen varit frånvarande under sammanträdet  
 T Markerar ersättare som tjänstgjort  
 N Upplyser att ersättare närvarat under sammanträde

Dessa tecken återfinns i den första kolumnen efter namnet. I den andra kolumnen antecknas under vilka paragrafer en person närvarat/tjänstgjort om han/hon inte har gjort det under hela sammanträdet.

Ledamöter	X/-		Ersättare	T/N	
<b>Moderata samlingspartiet (m)</b>					
Erik Langby	X		Lars Stenholm	T	
Mats Gerdau	X		Gunilla Elmberg	T	From § 95
Eva Öhbom Ekdahl	X		Tomas A Hammar	-	
Susann Markow	X	From § 95	Börje Wessman	T	
Ingegerd Thorngren	X		Ingmar Berthelsen	T	From § 95
Birger Berggren	-		Björn Sandström	T	§§ 90-95, 99-
Arne Larsson	X		Ann Mari Hjort	T	§ 95
Mikael Sandström	X	From § 96	Nina Lindqvist	-	
Anders Henriksson	X		Magnus Plathin-Sturaeus	-	
Åsa Eklund	X		Ulrika Roald	-	
Henrik Isoz	X		Per Roald	-	
Cathrin Bergenstråhle	-		Ewa Tillberg Dorch	-	
Lars Berglund	X				
Annika Jung Backman	X	From § 95			
Ylva Sandström	X	From § 96			
Björn Källström	-				
Eva Närvä Eickenrodt	X	From § 95			
Christoffer von Sabsay	X	Tom § 98			
Johan Wouters	X				
Tobias Nässén	X	From § 95			
Magnus Bergman	-				
Sven Ljungberg	X				
Vilma Mori Aguilar	X				
<b>Folkpartiet liberalerna (fp)</b>					
Stefan Saläng	X		Björn Carheden	T	
Monica Brohede	X		Susanne Berger	T	Tom § 118
Birgitta Westman	X		Lennart Grudevall	T	From 105
Lars Hultkvist	X	From § 94	Annie Moberg	T	From § 119
Mats Granath	-		Sten Grack	N	
Mohammad Noori	X				

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
1(50)	

Kommunfullmäktige

29 maj 2006

Gunilla Grudevall-Steen	X	From § 95			
Anita Tänneryd	-				
Anna-Karin Boréus	X	Tom § 104			
Monia Sturén	X				
<b>Kristdemokraterna (kd)</b>					
Anders Wennerström	X		Bengt Eriksson	T	
Birgitta Persson	-		Jan-Eric Jansson	N	
Lotta Sjöman	X				
Torsten Lindholm	X				
<b>Arbetarpartiet – Socialdemokraterna (s)</b>					
Kaj Nyman	X		Jan-Olof Edin	-	
Gunnel Nyman Gräff	X		Natalja Sterman	T	From § 95
Lennart Ängeby	X		Sune Åsvik	-	
Karl-Axel Johansson	X		Barbro Forsström	T	
Tuija Meisaari-Polsa	X		Benny Ryd	-	
Anders Nordmark	-		Ola Karlsson	T	
Sandra Hultgren	-		Majvie Swärd	-	
Anders Huzelius	-		Barbro Cederqvist	-	
Mattias Qvarsell	X				
Suzie Vondracek	X				
Joseph Tekle	-				
Helena Westerling	X	From § 93			
Michael Silkesjö	-				
Åke Ekstrand	X	From § 93			
Pyret Hedlund	X				
Virginia Bustillos	X				
<b>Vänsterpartiet (v)</b>					
Rolf Wasteson	X		Agneta Johansson	T	
Birgitta Rasmussen	X		Ronald Eriksson	-	
Dan Johansson	X				
Lisa Rasmussen	-				
<b>Miljöpartiet de gröna (mp)</b>					
Elisabeth Karlsson	X		Kerstin Nöre Söderbaum	T	Tom § 95
Bo Ericson	X		Henrik Sundström	T	
Roland von Malmberg	X	From § 96			
Marika B Hansen	-				
<b>Övriga deltagare: Lennart Jonasson</b>					

Justerandes signatur

|||

2(50)

Utdragsbestyrkande

|||

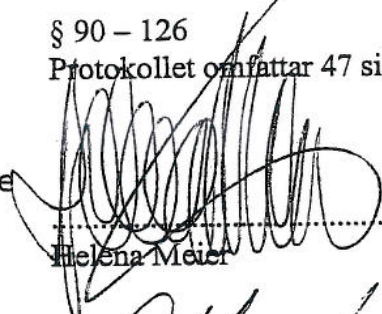
Kommunfullmäktige  
29 maj 2006


Utses att justera Anders Wennerström och Dan Johansson

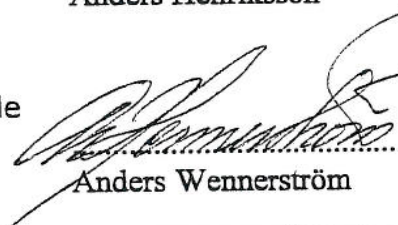
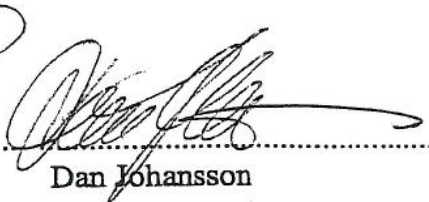
Justeringens plats och tid §§ 95, 100-101; Stadsledningskontoret den 30 maj 2006 klockan 09.00  
§§90-94, 95-99, 102-; Stadsledningskontoret den 7 juni 2006 klockan 09.00

Paragrafer § 90 – 126  
Protokollet omfattar 47 sidor

Underskrifter

Sekreterare   
Helena Meier

Ordförande   
Anders Henriksson

Justerande    
Anders Wennerström Dan Johansson

**BEVIS om ANSLAGSDAG**

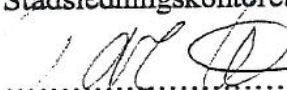
Kommunfullmäktiges protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

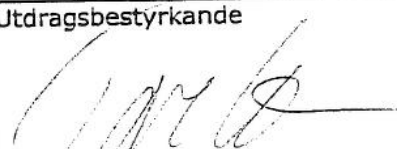
Sammanträdesdatum 29 maj 2006

Anslaget sätts upp §§ 95, 100-101; 30 maj 2006  
§§ 90-94, 96-99, 102-126; 7 juni 2006

Anslaget tas ned §§ 95, 100-101; 21 juni 2006  
§§ 90-94, 96-99, 102-126; 29 juni 2006

Förvaringsplats för protokollet Stadsledningskontoret

Underskrift   
Tove Löfgren

3 (3)	Utdragsbestyrkande 
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kommunfullmäktige  
29 maj 2006

§ 104

Dnr KFKS 2005/335

## Tollare skola/Johannes Petriskolan - köp av del av fastigheten Tollare 1:16 och upplåtelse av del av det förvärvade området med tomträtt

### Beslut

1. Kommunen förvärvar i enlighet med föreslaget köpekontrakt del av fastigheten Tollare 1:16 av NCC AB Publ. (556034-5174) för en köpesumma av 20 750 tkr inkl moms, för att möjliggöra genomförande av Tollare skola/Johannes Petriskolan.
2. Efter genomförd fastighetsbildning upplåts, i enlighet med föreslaget tomträttsavtal, den på bilaga 7 markerade delen av det förvärvade området (c. 50 % ) med tomträtt under 20 år till Johannes Petri skola AB (556701-0631) mot en tomträttsavgäld på 234 tkr/år under den första 10-årsperioden.
3. Investeringsmedel för inköpet upptages i 2007 års budget.
4. Kommunen förbinder sig att i enlighet med föreslaget avtal om förvärvsskyldighet förvärva skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027
5. Nacka kommun ansvarar för gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten.

### Ärendet

Ärendet har tidigare behandlats av kommunfullmäktige den 12 december 2005, § 290, med följande inriktningsbeslut;


1. Pysslingen Skolor och Förskolor låter Pysslingens fastighetspartner uppföra och äga Tollare skola med Pysslingen Skolor och Förskolor som operatör
2. Nacka kommun ansvarar för kostnader för uppförandet av sporthall samt gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten
3. Fastigheten förvärvas av NCC och delas i två fastigheter - en för skolbyggnaden och en för sporthallen - med Pysslingens fastighetspartner resp. Nacka kommun som fastighetsägare
4. Kommunen förbinder sig att förvärva skolfastigheten till ett restvärde om 20 år om fortsatt skolverksamhet inte är aktuell vid den tidpunkten
5. Delegerar till Kommunstyrelsen att godkänna kostnaderna för markförvärvet resp. restvärdet efter 20 år

Därefter har förhandlingar genomförts med företrädare för Pysslingen skolor och förskolors fastighetspartner för att finna lösningar avseende finansieringen av skolan som beräknas kosta 109 mkr. I förutsättningarna ingår att årshyran för skolverksamheten uppgår till 1477 kr/m<sup>2</sup> vilket är nuvarande hyrestak vid finansiering inom checksystemet.

Stadsledningskontoret har också fört förhandlingar med en annan tänkbar fastighetsägare för att stämma av möjligheterna till annan finansiering men det var inte möjligt inom de givna ramarna.

### LAGAKRAFTBEVIS

Utfärdat av länsrätten i Stockholms län.

Justerandes signatur                                  33(50)	Utdragsbestyrkande Enligt länsrättens diarium har denna dom/detta beslut fram till denna dag inte överklagats Stockholm 20 - 06.08.24  Ann-Sofie Larsson
--------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Kommunfullmäktige  
29 maj 2006

Skolan måste vara färdigställd till höstterminen 2007, bygglov har beviljats och markarbetena har påbörjats i begränsad omfattning för att klara färdigställandetiden.

NCC som äger marken säljer den i färdigberett skick för 20 750 tkr inkl moms och tillträdet sker av kommunen under hösten 2006 under förutsättning att erforderliga fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft. Kommunen har därefter rätt till momsavdrag på 2 750 tkr. Omfattningen på markarbetena som godkänts av Johannes Petri skola AB framgår av bilaga.

Tomträtt upplåtes så snart lagfart erhållits för den del av fastigheten som skall upplåtas.

Kommunen förbinder sig att år 2027 köpa byggnaden för 50 000 tkr om ägaren kräver detta. Byggnadens skick vid köpetillfället framgår av bilagda beskrivning.

### Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag kommunstyrelsen den 29 maj, § 103 .....Bilaga 56/a  
Fastighetskontorets tjänsteskrivelse den 12 maj 2006, med bilagor .....Bilaga 56/b

### Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 29 maj 2006, § 103

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

6. Kommunen förvärvar i enlighet med föreslaget köpekontrakt del av fastigheten Tollare 1:16 av NCC AB Publ. (556034-5174) för en köpesumma av 20 750 tkr inkl moms, för att möjliggöra genomförande av Tollare skola/Johannes Petriskolan.
7. Efter genomförd fastighetsbildning upplåts, i enlighet med föreslaget tomträttsavtal, den på bilaga 7 markerade delen av det förvärvade området (c. 50 % ) med tomträtt under 20 år till Johannes Petri skola AB (556701-0631) mot en tomträttsavgäld på 234 tkr/år under den första 10-årsperioden.
8. Investeringsmedel för inköpet upptages i 2007 års budget.
9. Kommunen förbinder sig att i enlighet med föreslaget avtal om förvärvsskyldighet förvärva skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027
10. Nacka kommun ansvarar för gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten.

### Yrkanden

Under diskussionen i ärendet yrkade Mats Gerdau bifall till kommunstyrelsens förslag.

Gunnel Nyman Gräff yrkade yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag punkten 2 till förmån för beslut att kommunen ska bygga i egen regi och att beslut om driftsformen tas senare. Beträffande punkten 4 i kommunstyrelsens förslag yrkade hon i första hand avslag på kommunstyrelsens förslag och i andra hand att punkt 4 kompletteras med ”Kommunen har rättighet att förvärva skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027”.

Justerandes signatur                 	Utdragsbestyrkande   
34(50)	

Kommunfullmäktige  
29 maj 2006

Dan Johansson instämde i Gunnel Nyman Gräffs yrkanden med den skillnad att beträffande punkten 2 i kommunstyrelsens förslag yrkade han att kommunen skulle bygga och driva skolan i egen regi. Roland von Malmborg instämde i första hand i Dan Johanssons yrkande avseende punkten 2 och i andra hand instämde han i Nyman Gräffs yrkande.

Mats Gerdau yrkade avslag på Nyman Gräffs och Johanssons yrkanden.

### Beslutsgång

Med avslag på Nyman Gräffs och Johanssons olika yrkanden beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Gerdaus yrkanden.

### Reservationer

Roland von Malmborg, Gunnel Nyman Gräff och Dan Johansson reserverade sig mot beslutet.

-----

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
35(50)	