

Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse ("**Kommunen**"), och [namn, adress, organisationsnummer], ("**Tomträttshavaren**"), har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "**Tomträtsavtalet**" eller "**detta avtal**"

§ 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till Sicklaön XX ("**Fastigheten**") med tomträtt till tomträttshavaren i nu befintligt skick den XX ("**Upplåtelsedagen**")

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomträtsavgälden är, om inte annat överenskommes eller bestäms av domstol, **XX (XX kr) kronor**.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott och ska vara Kommunen tillhanda 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 Upplåtelsedagen.

§ 4 AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca XXX kvadratmeter. Mindre avvikelser från den uppgivna arealen berättigar inte Tomträttshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompensation från Kommunen.

§ 5 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för bostadsändamål samt lokal i bottenvåning i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

§ 6 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 annars till Fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skäligen tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivas utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.

§ 7 UPPLÅTELSE

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

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet vid utgången av vissa tidsperioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år. Detta gäller enligt 13 kapitlet Jordabalken (1970:994).

§ 9 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträten på grund av uppsägning enligt § 8 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen ska 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 ska bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 10 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 tomträten från och med Upplåtelsedagen.

§ 11 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

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

§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken (1970:994) söka inskrivning av tomträten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

§ 13 UPPLÅTELSE I TOMTRÄTTEN

Upplåtelser i tomträten framgår av bifogat fastighetsregisterutdrag, Bilaga 1. I den mån ytterligare behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning uppstår efter det att Fastigheten har upplåtits med tomträtt, ska Bolaget medge sådant servitut inom Fastigheten som krävs för att anläggningen ska kunna anläggas.

§ 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. Ersättningskyldighet 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 KRAV PÅ BEBYGGELSE OCH TIDPLAN

Tomträttshavaren har åtagit sig att uppföra överenskommen bebyggelse inom viss tid. Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom tre (3) år från Upplåtelsedagen ha erhållit interimistiskt slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse.

§ 18 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN M.M.

Vite ska utgå enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Har bebyggelsen inte färdigställts så att interimistiskt slutbesked meddelas inom tre (3) år enligt ovan, ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med beviljat bygglov och eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning, gröna värden miljömål ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 25 % av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per månad från att kommunen påkallar avvikelser till dess att rättelse vidtagits och vidtagen åtgärd godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.
 - I. Viten är omedelbart förfallna till betalning om Bolaget inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1-2 ovan, eller
 - II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Bolaget hindras att erhålla startbesked eller interimistiskt 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,
- c. krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Bolaget eller att någon som Bolaget anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- d. väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Bolagets möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- e. annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja,
- f. genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

§ 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 på Upplåtelsedagen. Tomträttshavaren, som har uppmanats att besiktiga Fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten. Tomträttshavaren friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, 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.

Kommentar till Tomträttshavaren: Tomträttshavaren ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Tomträttsavtalet ska ingås med Tomträttshavaren. Om Kommunen godkänner att Tomträttsavtalet ingås med Tomträttshavaren, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

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

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

[TOMTRÄTTSHAVAREN]

.....

.....

[TOMTRÄTTSHAVAREN]

.....

.....

Kommunens namnteckning bevittnas

Tomträttshavarens namnteckning bevittnas

.....

.....

BILAGOR

Bilaga 1, Fastighetsregisterutdrag

Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse ("**Kommunen**"), så som upplåtare av tomträtten till fastigheten [fastighetsbeteckning] ("**Fastigheten**"), och [namn, adress, organisationsnummer], så som innehavare av tomträtten till Fastigheten ("**Tomträttshavaren**") har träffats följande

SIDOAVTAL

Nedan benämnt "**detta avtal**"

§ 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal av den [datum] ("**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.

§ 2 REVIDERAD AVGÄLD UNDER FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att samtliga bostadslägenheter som uppförs på Fastigheten kommer att upplåtas med hyresrätt.

Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden räknat från Upplåtelsedagen vara XX kronor) (XX kronor).

Denna reviderade avgäld baseras på den avgäld som Tomträttshavaren har erbjudit sig att betala i den anbudstävling som anordnats inför mellan parterna ingånget markanvisningsavtal

avseende exploatering av tomträtt av den 10 maj 2017. Tomträttshavaren har vid angivande av anbud haft att beakta de villkor som följer av detta avtal.

Vid förändrad upplåtelseform, från hyresrätt till bostadsrätt, ska tomträttsavgäld utgå enligt Tomträttsavtalet, från och med den dag som förändringen inträder.

§ 3 REVIDERAD AVGÄLD, ANDRA AVGÄLDSPERIODEN

Under kommande avgäldsperioder, ska den årliga tomträttsavgälden beräknas enligt följande. Avgälden ska baseras på Fastighetens värde med de begränsningar som följer av Sidoavtalet. Kommunen ska senast ett år före den innevarande avgäldsperiodens utgång låta en oberoende värderingsman värdera marken för hyresrättsändamål och meddela Tomträttshavaren den nya avgäld som ska gälla för kommande avgäldsperiod.

Värdetidpunkten utgör den dag som infaller ett år före den nya avgälden ska börja att gälla. Om parterna inte kan komma överens om en avgäld för kommande avgäldsperiod ska avgälden enligt Tomträttsavtalet utgå fram till dess att en överenskommelse nås.

§ 4 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD UNDER EXPLOATERINGEN M.M.

Under en period av två år från upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet ("Upplåtelsedagen") ska Tomträttsavgälden sättas ned till noll kronor (0 kr).

§ 5 SOCIALT BOENDE

Bolaget ska, om Kommunen så begär, upplåta minst tio procent (10 %) av de hyreslägenheter som byggs inom Området till Kommunen för andrahandsuthyrning undantaget lägenheter som åsätts som trygghetslägenheter samt LSS-lägenheter. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen ska ha rätt att i samråd med Bolaget välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för annan. Kommunen ska inom fyra veckor från det att Bolaget har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), lämna besked till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer. Senast åtta veckor efter att Bolaget har lämnat informationen enligt ovan ska Kommunen lämna ett beslut om förvärv till Bolaget.

Erbjudande kan ersättas med bostäder inom annat bestånd beläget på Kommunens territorium. Kommunen förbehåller sig rätten att ensamt avgöra om sådant erbjudande är godtagbart.

§ 6 BOSTADSFÖRMEDLING

Tomträttshavaren ska ha ett öppet och transparent kösystem. Innan Tomträttshavarens kösystem får tillämpas, ska Kommunen ha godkänt det.

§ 7 KRAV PÅ BEBYGGELSE OCH TIDPLAN

Tomträttshavaren har åtagit sig att uppföra överenskommen bebyggelse inom viss tid. Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom tre (3) år från Upplåtelsedagen ha erhållit interimistiskt slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse. Bebyggelsen ska överensstämma med de krav som överenskommit mellan Tomträttshavaren och Kommunen vad beträffar bland annat gestaltning, miljömål och gröna

värden.

§ 8 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första två avgäldsperioder (totalt tjugo år från Tomträttsavtalets ingående), varefter det utan uppsägning upphör att gälla.

Det ligger i Kommunens intresse, även efter detta avtal upphör att gälla, att samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt. Parterna är överens om, innan detta avtal upphör att gälla enligt ovan, att förhandla i syfte att sluta ett nytt sidoavtal till Tomträttsavtalet.

För det fall att Tomträttshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt 3, 6, 7 eller 8 §§ i detta avtal, så äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid.

§ 9 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomrätten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma.

§ 10 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN M.M.

Vite ska utgå enligt nedan.

1. Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.
2. Har bebyggelsen inte färdigstälts så att interimistiskt slutbesked meddelas inom tre (3) år enligt ovan, ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 20 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.
3. Om byggnader eller anläggningar inte har utförts i enlighet med beviljat bygglov och eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning, gröna värden miljömål ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen med 25 % av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per månad från att kommunen påkallar avvikelser till dess att rättelse vidtagits och vidtagen åtgärd godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.
 - I. Viten är omedelbart förfallna till betalning om Bolaget inte håller tidsfristerna för färdigställande enligt punkten 1-2 ovan, eller
 - II. Kommunen påkallar vite enligt punkten 3.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Bolaget hindras att erhålla startbesked eller interimistiskt 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,
- c. krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Bolaget eller att någon som Bolaget anlitar inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- d. väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på Bolagets möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- e. annat av Bolaget ej vållat förhållande som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja,

- f. genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

§ 1 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

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

Kommentar till Tomträttshavaren: Tomträttshavaren ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Tomträttsavtalet ska ingås med Tomträttshavaren. Om Kommunen godkänner att Tomträttsavtalet ingås med Tomträttshavaren, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

[TOMTRÄTTSHAVAREN]

.....

.....

[TOMTRÄTTSHAVAREN]

.....

.....

Kommunens namnteckning bevitnas

Tomträttshavarens namnteckning bevitnas

.....

.....