

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Fastighetsägaren**"), och Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB org.nr. 559122-6062, ("**Tomträttshavaren**"), har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "**Tomträttsavtalet**"

1 § FASTIGHET OCH UPPLÅTELSE

Fastighetsägaren upplåter fastigheten del av Orminge 60:1 ("**Fastigheten**") med tomträtt till Tomträttshavaren i nu befintligt skick den **dag månad år** ("**Upplåtelsedagen**"). Fastighetens areal uppgår till **X** kvadratmeter. Tomträttshavaren, som besiktigat Fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten.

Parterna är ense om att Fastigheten vid avgäldsbestämning ska anses ha normal grund.

2 § AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, 5 789 092 (femmiljonersjuhundrättioniotusennittiotvå) kronor.

Tomträttsavgälden ska betalas kvartalsvis i förskott och vara Fastighetsägaren till handa senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

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

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 § AVGÄLDSPERIOD OCH AVGÄLDSREGLERING

För avgäldsreglering gäller perioder om tio år, varvid den första perioden räknas från och med Upplåtelsedagen.

4 § ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart användas för bostadsändamål, centrum och parkering. På fastigheten ska uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst X kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA), uppdelad enligt följande. X kvadratmeter ljus BTA ska disponeras för bostäder och Y kvadratmeter BTA lokal ska disponeras för centrum.

5 § ÄNDRING AV NYTTJANDE

Tomträttshavaren får inte nyttja Fastigheten för annat ändamål än det som följer av § 4 utan Fastighetsägarens medgivande. Innan nyttjandet kan ändras ska Tomträttshavaren, om Fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med Fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor som ska gälla för det ändrade nyttjandet.

6 § BYGGLOV

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov ska av Tomträttshavaren anmälas till Fastighetsägaren innan bygglov ansöks om. I samband med anmälan ska Tomträttshavaren även underställa Fastighetsägaren ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd.

Uppförd byggnad eller anläggning får inte utan Fastighetsägarens medgivande rivas även om tillstånd härtill beviljats av ansvarig myndighet.

7 § UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Byggnader och övriga på Fastigheten förekommande anläggningar ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Fastighetsägaren bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Fastighetsägaren och Tomträttshavaren.

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i ett vårdat skick.

8 § TOMTRÄTTSHAVARENS UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får inte, utan Fastighetsägarens medgivande, i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller annan rättighet som anges i Tomträttsavtalet.

9 § SKATTER, AVGIFTER M.M.

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträtten, i den mån de belöper på tiden från och med Upplåtelsedagen.

10 § LEDNINGAR M.M.

Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren eller annan, som därtill har Fastighetsägarens tillstånd, rätt att där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Tomträttshavaren, i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och ta bort för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnsskyltar.

Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anläggningar/anordningar. Inte heller får åtgärd vidtas som skadar eller medför olägenhet för dessa.

Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla i denna paragraf angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning som hör till Tomträttshavaren inom Fastigheten.

11 § ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele och dylikt ska betalas av Tomträttshavaren.

12 § DAGVATTEN OCH ANNAT VATTEN

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att rena, fördröja och avleda dagvatten och annat vatten som rinner till, inom och från Fastigheten för att skydda Fastigheten och grannfastigheter från skada. I förhållande till Fastighetsägaren övertar således Tomträttshavaren fullt ut Fastighetsägarens ansvar för dagvatten och annat vatten avseende Fastigheten.

13 § UPPSÄGNING AV AVTALET

Fastighetsägaren äger rätt att säga upp Tomträttsavtalet till upphörande till utgången av en första tidsperiod om 60 (sextio) år, räknat från och med Upplåtelsedagen, och därefter till utgången av tidsperioder om vardera 40 (fyrtio) år.

14 § LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 13 upphör, är Fastighetsägaren skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

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 oberoende värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

15 § KONTROLL

För kontroll av Tomträttsavtalets tillämpning är Tomträttshavaren skyldig att lämna Fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

16 § ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTTSAVTALET

Vid överlåtelse av tomträten åligger det Tomträttshavaren att tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma.

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

17 § INSKRIVNING

Fastighetsägaren ska söka inskrivning av Tomträttsavtalet. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader för inskrivningen.

* * * * *

Tomträttsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Nacka den [Datum]

Ort den [Datum]

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Nina Morling
Exploateringschef

Fastighetsägarens namnteckningar
bevitnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar
bevitnas:

.....

.....