

Mellan Värmdö kommun (org.nr 212000-0035), ”**Kommunen**”, och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ”**Tomträttshavaren**”, har nedan träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

nedan benämnt ”**Tomträtsavtalet**” eller ”**detta avtal**”

§ 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till Gustavsberg 1:144, ”**Fastigheten**”. I och med Kommunens undertecknande av detta avtal, ”**Upplåtelsedagen**” upplåter Kommunen tomträtt till Fastigheten till Tomträttshavaren på de villkor som närmare framgår av detta avtal, under förutsättning att Tomträttshavaren dessförinnan undertecknat detta avtal.

Tomträttshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomträtsavgälden är, om inte annat överenskommes eller bestäms av domstol, **[BELOPP MED BOKSTÄVER (belopp med siffror)]** kronor.

Den ovan angivna tomträtsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som en oberoende värderingsman har tagit fram och är baserad på vad värderingsmannen har funnit utgöra en skälig tomträtsavgäld med beaktande av de villkor som följer av detta avtal.

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 förfallodag 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 har enligt fastighetsregistret en total areal om [med siffror] kvadratmeter. Mindre avvikelse 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 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 Kommunens mark- och exploateringsenhet i egenskap av upplåtare, samt Kommunens gestaltungsgrupp 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 UPPLÅTelser

Tomträttshavaren får utan Kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan skriftligt medgivande från Kommunens mark- och exploateringsenhet.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen rätt att säga upp 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.

§ 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 söka inskrivning av tomträten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen, inklusive stämpelskatt.

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

Vid överlåtelse av tomträtt som omfattas av detta avtal ska Tomträttshavaren förbinda den nye tomträttshavaren att iaktta vad som åvilar Tomträttshavaren enligt detta avtal, så att det blir gällande mot varje kommande tomträttshavare.

§ 13 UPPLÅTELSE I TOMTRÄTTEN

Tomträttshavaren upplåter härmed avtalsservitut i tomträten, till förmån för Kommunens fastighet [fastighetsbeteckning]. Upplåtelsen avser en rätt att nyttja [beskriv den del av fastigheten som upplåts, ev. med kartbilaga] för [beskriv ändamålet, ex "gångväg"].

Upplåtelse är vederlagsfri.

Tomträttshavaren upplåter härmed nyttjanderätt i tomträten, till förmån för Kommunen. Upplåtelsen avser en rätt att nyttja [beskriv den del av fastigheten som upplåts, ev. med kartbilaga] för [beskriv ändamålet, ex "båtplats"].

Upplåtelsen är vederlagsfri.

Tomträttshavaren får inte utan Kommunens medgivande upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

§ 14 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren 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. Tomträttshavaren åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Fastigheten. Vid underlåtelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor. Vitet utgår från och med 1 månad efter begäran om tillstyrkan från kommunen eller annan behörig myndighet lämnats till Tomträttshavaren.

Kommunen äger tillträde till Fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

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 i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

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 skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än [ANTAL] meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten 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-, reparations- 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. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på Tomträttshavarens bekostnad.

§ 16 PARKERING

Tomträttshavaren förbinder sig att följa ett parkeringstal om minst 0,5 parkeringsplatser per lägenhet vid utbyggnad av boendeparkering inom Området.

§ 17 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.

§ 18 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.

Ersättningsskyldighet för Kommunen uppstår endast om Kommunen orsakat ökad vattenavrinning efter att Fastigheten upplåtits med tomträtt.

§ 19 KONTROLL

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

§ 20 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 fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse bilaga 1.

§ 21 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN M.M.

Tomträttshavaren ska färdigställa ny bebyggelse inom tomträtten senast enligt § 20 ovan.

Om bebyggelse inte har färdigställts vid denna tidpunkt ska Tomträttshavaren till Kommunen erlägga vite om 5 000 000 kronor.

Kommunen kan medge förlängning av tidpunkten för byggnadsskyldighetens fullgörande om det finns särskilda skäl.

Som säkerhet för detta vitesbelopp ska Kommunen erhålla solidarisk moderbolagsborgen från Tomträttshavarens ägare senast fem (5) dagar efter ingånget Tomträttsavtal. Kommunen ska, efter anfordran från Tomträttshavaren, återlämna moderbolagsborgen till Tomträttshavaren, dock tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts och slutbevis erhållits.

§ 22 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 miljöhänsende, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

Inför upplåtelsen av Fastigheten har Kommunen provtagit och vid behov sanerat marken till den nivå som krävs för att den ska få användas enligt detaljplanen.

Tomträttshavaren påtar sig, från och med Upplåtelsedagen allt ansvar och alla

kostnader för ytterligare utredningar och eventuella saneringar av 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.

* * * * *

Tomträttsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort.....

Ort.....

Datum.....

Datum.....

För Värmdö kommun

För [Tomträttshavaren]

.....

.....

.....

.....

Kommunens namnteckningar
bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar
bevittnas:

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

1. Av Tomträttshavaren framtaget förslag till bebyggelse inom Fastigheten
2. [Eventuellt andra bilagor]