

# TOMTRÄTTSAVTAL, FASTIGHETEN ELDDONET 1

## 1. BAKGRUND

Utbildningsnämnden vill att en privat aktör ska uppföra och driva en förskola på Sollentuna kommuns fastighet Elldonet 1 i Södersättra, Väsjön. Då gällande detaljplan tillåter både skol- och bostadsändamål upprättas detta avtal för att säkerställa skoländamålet.

## 2. PARTER

Mellan Sollentuna kommun (org.nr 212000-0134), 191 86 Sollentuna ("Kommunen"), och [Företagsnamn], org.nr. [xxxxxx-xxxx]) ("Tomträttshavaren") träffas härmed följande.

## 3. UPPLÅTELSE

Kommunen upplåter till Tomträttsinnehavaren, med tomträtt, fastigheten Elldonet 1 i Sollentuna ("Fastigheten"). Upplåtelseperioden omfattar tjugofem (25) år, räknat från och med 2021-01-01 till och med 2045-12-31. Därefter förlängs avtalet i perioder om tjugo (20) år i taget.

För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i detta avtal, vad i jordabalken och vad annars i lag stadgas om tomträtt.

## 4. AVGÄLD OCH AVGÄLDSPERIOD

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, [Summa], (XXX XXX) KRONOR.

För avgäldsreglering gäller perioder om tio (10) år, varvid första perioden räknas från och med dagen för upplåtelsen enligt detta avtal.

Tomträttsavgälden ska betalas kvartalsvis i förskott 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 annars 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.

## 5. ÄNDAMÅL

Fastigheten får endast användas för barnomsorgs- och skolverksamhet samt vara bebyggd med hus enligt gällande detaljplan.

## 6. BYGGLOV M.M.

Tomträttshavaren ska ombesörja och bekosta bygglov och övriga myndighetstillstånd etc. som kan erfordras för utbyggnad inom Fastigheten.

## 7. ÖVERLÅTELSE AV BYGGNAD OCH ANNAN EGENDOM

Detta avtal innefattar även överlåtelse av befintlig byggnad och lekplats på Fastigheten. Tomträttshavaren ska i ersättning för byggnaden och lekplatsen totalt erlagga ÅTTAHUNDRATUSEN (800 000) KRONOR till Kommunen senast den 2022-12-31 om inget annat överenskommit. Ersättningen för byggnaden och lekplatsen har bestämts med hänsyn till bland annat dess ålder och beskaffenhet vid tillfället för överlåtelsen.

Kommunen och Tomträttsinnehavaren är medvetna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt.

Kommunen friskriver sig helt från ansvar för fel och brister i den befintliga byggnaden och lekplatsen på Fastigheten.

Tomträttsinnehavaren har besiktigt byggnaden och lekplatsen på Fastigheten och godtar dess nuvarande skick och avstår från att framställa anspråk mot Kommunen för fel och brister i dessa.

## **8. ÄNDRING AV NYTTJANDET AV FASTIGHETEN**

Utöver angivet ändamål i punkt 5 får inte bebyggelse ske på Fastigheten eller ändring vidtas av uppförd byggnad i annan mån än Kommunen skriftligen medger.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd utöver vad som anges i första stycket, för vars utförande bygglov erfordras, ska underställas Kommunen och vara av Kommunen skriftligen godkända, innan bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan Kommunens skriftliga medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för närboende.

Innan ändring sker av nyttjandet av Fastigheten ska Tomträttsinnehavaren, om Kommunen finner det påkallat, träffa tilläggsavtal med Kommunen angående den avgäld och de övriga villkor som ska gälla vid det ändrade nyttjandet.

Om Tomträttsinnehavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligger det Tomträttsinnehavaren att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och ersätta skada i enlighet med 13 kap 8 § jordabalken.

## **9. UNDERHÅLL M.M.**

Byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar ska väl underhållas av Tomträttsinnehavaren. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, ska de inom av Kommunen bestämd skälig tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffats mellan Kommunen och Tomträttsinnehavaren. Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i ett vårdat skick.

## **10. KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning och tillsyn är Tomträttsinnehavaren skyldig att lämna Kommunen de erforderliga upplysningar Kommunen kan kräva i egenskap av tomträttsupplåtare och ge Kommunen tillfälle till besiktning.

## **11. UPPLÅTELSE**

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

## **12. LEDNINGAR M.M.**

Tomträttsinnehavaren medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad.

Inom Fastigheten får inte vidtagas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttsinnehavaren är skyldig att tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande utan ersättning, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom

Fastigheten. Alla anläggningsarbeten ska utföras skyndsamt och med aktsamhet så att hinder eller men i nyttjanderätten för Tomträtsinnehavaren eller hyresgäster undviks.

### 13. FÖRPLIKTELSER M.M.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträten, ska bäras av Tomträtsinnehavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

### 14. UPPSÄGNING AV AVTALET

Genom uppsägning från Kommunens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en tidsperiod om tjugofem (25) år, räknat från och med upplåtelsedagen, och även därefter efter tidsperioder om vardera tjugo (20) år räknat från utgången av närmast föregående period.

Uppsägningen ska vara skriftlig och ske enligt lag.

### 15. LÖSENSKYLDIGHET

Ska tomträten upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen ej skyldiga att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten.

### 16. ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTTEN

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträtsinnehavaren tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga Tomträtsinnehavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal jämte eventuella tillägg till detsamma.

### 17. SKADESTÅND M.M.

Om Tomträttshavaren åsidosätter innehållet i detta avtal ska denne utge ersättning eller annat för att hålla Kommunen skadelös.

### 18. INSKRIVNING

Tomträttshavaren ska senast inom tre månader från upplåtelsedagen söka inskrivning av detta avtal i fastighetsregistret. Samtliga kostnader för inskrivningen ska erläggas av Tomträtsinnehavaren.

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

Sollentuna 2021- \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

**Kommunen**

**Tomträttshavaren**

\_\_\_\_\_  
*Eva Källander  
Exploateringschef*

\_\_\_\_\_  
*Namnteckning*

\_\_\_\_\_  
*Namnförtydligande*