

TN-2015-2790

TOMTRÄTTSAVTAL

Upplåtare: Malmö kommun genom dess tekniska nämnd, org nr 212000-1125, 205 80 Malmö, nedan kallad ”**Kommunen**”

Tomträttshavare: Bertlands Fastigheter Cittran AB, org nr 556405-9250, Erikslustvägen 15, 217 73 Malmö, nedan kallad ”**Tomträttshavaren**”

Fastighet: Malmö Cittran 9, nedan kallad ”**Fastigheten**”

1. Upplåtelse

Kommunen och tomträttshavaren överenskommer att detta avtal ska ersätta gällande tomträttskontrakt av den 6 december 1943 avseende fastigheten Malmö Cittran i Malmö från och med den 16 oktober 2018. För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i avtalet, vad i jordabalken och vad eljest i lag stadgas om tomträtt.

Fastigheten är upplåten med tomträtt från och med den 15 oktober 1943.

2. Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör från och med den 16 oktober 2018 intill dess annat avtalas eller bestämmes åttioentusenåttahundrafyrtio (81 840) kronor.

Tomträttsavgälden betalas halvårsvis i förskott senast sista vardagen före varje halvårs början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

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

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

3. **Ändamål m.m.**

Upplåtelsens huvudsakliga ändamål är kontor och butiker, men även enstaka bostäder får förekomma. Bebyggelse på Fastigheten får inte ske i annan mån än Kommunen godkänner.

Fastighetens markareal uppgår till 2 269 m².

Ritningar och tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, ska underställas Kommunen och vara av Kommunen godkända innan bygglov söks.

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

4. **Underhåll m.m.**

Uppförd byggnad får inte utan Kommunens skriftliga medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan verksamhet än vad som sägs under punkt 3 eller verksamhet som kan orsaka obehag för traktens invånare.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar ska av Tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, ska de återuppbyggas eller repareras inom av Kommunen bestämd skälig tid om inte annan överenskommelse träffats mellan Kommunen och Tomträttshavaren

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.

5. **Kontroll**

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

6. **Intresseförening**

Tomträttshavaren är skyldig att ingå i och som medlem tillhöra förening ("Intresseföreningen") bestående av samtliga tomträttshavare inom området som begränsas av Erikslustvägen, Sånekullavägen, Vikingagatan, Tyska kyrkan och Marietorps allé - med undantag för fastigheten Malmö Erikslust 10 ("Området").

Föreningens ändamål är bland annat att inom Området åstadkomma enhetlighet avseende utemiljön och att handha underhållet därav samt att förse Området med fjärrvärme via en fjärrvärmecentral belägen på Fastigheten.

7. **Servitut m.m.**

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

8. **Ledningar m.m.**

Tomträttshavaren medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Tomträttshavaren, 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 vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

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

9. **Gemensamt ledningssystem**

Inom Området finns ett ledningssystem med ändamål att förse samtliga fastigheter inom Området med fjärrvärme. Fjärrvärmesystemets värmecentral är belägen på fastigheten Malmö Cittran 9 (Fastigheten). Fjärrvärmeabonnemanget innehas av Intresseföreningen.

Tomträttshavaren är skyldig att intill dess att Intresseföreningen beslutar annat, bibehålla värmecentralen och ledningssystemet samt att tillåta att Intresseföreningen vidtar

erforderlig tillsyn, nödvändiga reparationer samt eventuella behövliga omläggningar av värmecentralen och ledningssystemet. Tomträttshavaren är vidare skyldig att erlægga sin del av Intresseföreningen utdebiterade kostnader för de gemensamma angelägenheterna.

10. Värmecentralen

Det åligger Tomträttshavaren att genom det gemensamma ledningssystemet mot självkostnad leverera värme och varmvatten inom Området till Intresseföreningens medlemmar i den omfattning och på det sätt som Intresseföreningen beslutar. Detta innebär att om Intresseföreningen beslutar att Området inte längre ska förses med värme genom Intresseföreningens försorg, är Tomträttshavaren inte längre skyldig att leverera värmeförsörjning.

Vid bestämmandet av självkostnaden för leveranserna ska hänsyn tas till kostnader för vatten, el och övriga driftskostnader, men också för hyra för lokalen för värmecentralen samt underhåll, reparationer och skötsel för denna, i den mån detta inte erläggs direkt av Intresseföreningen.

11. Ändring av avgäld

Enligt 13 kap 10 § jordabalken gäller för avgäldsreglering perioder om tio (10) år, första perioden räknas från och med den 1 januari 2019 till och med den 31 december 2028. Varje följande period utgör tio (10) år från utgången av närmast föregående period.

12. Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från Kommunens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om femtio (50) år, räknat från och med den 1 januari 2019 till och med den 31 december 2068 därefter efter tidsperioder om vardera tjugofem (25) år räknat från utgången av närmast föregående period.

Uppsägningen ska vara skriftlig och ske enligt lag.

13. Lösenskyldighet

Ska tomträten upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen skyldig lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten om Tomträttshavaren under hela upplåtelse tiden nyttjat tomträten för i avtalet angivet ändamål och efterföljt föreskrifterna rörande fastighetens användning och bebyggelse.

Löseskillingen ska motsvara byggnads och övriga till tomträten hörande anläggningars bruksvärde vid lösentillfället. Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från hela det värde av tomten med byggnad och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning på allmänna marknaden, avdras tomtens nybyggnadsvärde och de kostnader som vid detta tillfälle kan drabba Kommunen för byggnads och anläggningars istandsättning i uthyrningsbart skick. Med tomtens nybyggnadsvärde avses värdet vis lösentillfället av jämförbar obebyggd bostadsmark.

Lösenvärdet får dock inte sättas högre än kostnaden vid lösentillfället för uppförande av byggnad och övriga till tomträten hörande anläggningar av lika utförande och storlek som de till lösen avsedda, med det avdrag som betingas av värdeminskning genom förslitning och föråldring ut byggnads- och industriteknisk synpunkt, samt med bortseende från värdet av säregna eller påtagligt lyxbetonade anordningar. Beräkning av lösenvärdet enligt detta stycke ska ske efter produktionskostnadsmetoden.

14. Förpliktelser m.m.

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

För utgivande av skadestånd, vite och rättegångskostnad samt för kostnad för åtgärd till undvikande av skada i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen, som Kommunen i egenskap av ägare av Fastigheten kan ha att utbetala eller bära, svarar Tomträttshavaren såsom om han varit Fastighetens ägare.

Tomträttshavaren ska erlägga anslutningsavgifter, för Fastigheten och tomträten, till Kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning.

15. Fastighetsgränsen

Om stadsbyggnadsnämnden och – om så erfordras – annan myndighet så medger, tillåter Kommunen för sin del att byggnad uppförs på Fastigheten på mindre avstånd från fastighetsgränsen än 4,5 meter.

Tomträttshavaren är skyldig – om Kommunen lämnar tillstånd därtill – att utan ersättning tåla det intrång som kan bli förenat med att på angränsande fastighet uppförs byggnad på mindre avstånd från fastighetsgränsen än 4,5 meter.

16. Avtalsåtaganden

Tomträttshavaren utfäster sig att fullgöra alla i detta avtal angivna åtaganden vid vite av trehundratusen (300 000) kronor. Om Tomträttshavaren vid överträdelse av åtagande inte vidtager rättelser – efter Kommunens skriftliga begäran härom – är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Fortsätts eller upprepas överträdelse av åtagande är Tomträttshavaren – för varje gång Kommunen utan resultat skriftligen uppmanat Tomträttshavaren att vidta rättelse – skyldig att omedelbart erlægga vite med samma belopp som angetts i föregående stycke.

17. Överlåtelse av avtalet

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

18. Inskrivning

Kommunen ska söka inskrivning av detta avtal.

19. Behandling av personuppgifter

Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet.

Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Datainspektionen.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

205 80 Malmö

tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

205 80 Malmö

dataskyddsbud@malmo.se

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Kommunen och Tomträtthavaren tagit var sitt.

Malmö 2018-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Barbro Yngveson

Malmö 2018-

Bertlands Fastigheter Cittran AB

.....

.....

Namnförtydligande

.....

.....

Namnförtydligande

Kommunens namnteckning bevittnas:

.....

.....

Tomträtthavarens namnteckning
bevittnas:

.....

.....