

TOMTRÄTTSAVTAL

Upplåtare	Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad " Kommunen ".
Tomträttshavare	Öresundsvision AB, org. nr 556796-0546, Hedmätaregatan 24, 218 38 Bunkeflostrand, nedan kallat " Tomträttshavaren ".
Fastighet	Malmö Ängsdal 1, nedan kallad " Fastigheten ".

1. Bakgrund

- 1.1 Tomträttshavaren bedriver idag, genom bolaget Ängsdals skolor AB, privat förskola på Fastigheten i lokaler som man hyrt av Kommunen sedan 1994. Ängsdals skolor AB och Öresundsvision AB har samma ägare, den förra bedriver skolverksamheten medan den senare är ett fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar fastigheter som verksamheten bedrivs i.
- 1.2 Tomträttshavaren har uttryckt önskemål om att få Fastigheten upplåten med tomträtt och att få förvärva befintliga byggnader och annan egendom som vid upplåtelsen hör till Fastigheten ("**Byggnaderna**"). Byggnaderna på Fastigheten har ett upparbetat underhållsbehov och ska förvärfvas av Tomträttshavaren i syfte att hitta en långsiktig förvaltningsform.

2. Upplåtelse

- 2.1 Kommunen upplåter till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Malmö Ängsdal 1 i dess befintliga skick. För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i avtalet, vad som i jordabalken och i övrigt i lag stadgas om tomträtt.
- 2.2 Upplåtelsen sker fr.o.m. 2019-02-01 ("**Upplåtelsedagen**").

2.3. Fastigheten har en markareal om 3 646 m².

3. Ändamål

3.1 Upplåtelsens ändamål är förskola.

3.2 Ändring av ändamålet kan inte ske utan Kommunens skriftliga medgivande genom tilläggsavtal.

4. Avgäld m.m.

4.1 Den årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat avtalas eller bestäms till etthundraåttiofemtuseniohundrafyrtiosex (185 946) kronor.

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

4.3 För perioden 2019-02-01 – 2019-12-31 utgår avgäld med etthundrasjuttiotusenfyrahundrafemtio (170 450) kronor.

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

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

5. Ändring av avgäld

5.1 Den första avgäldsperioden utgör femton (15) år, och räknas från och med 2020-01-01 till och med 2035-12-31. Varje följande period utgör tio (10) år från utgången av närmast föregående period.

6. Bebyggelse

- 6.1 Tomträttshavaren har vid uppförandet av bebyggelse att iaktta bestämmelser enligt Detaljplanen, Detaljplanens genomförandebeskrivning och myndigheters anvisningar och föreskrifter. Härutöver får inte bebyggelse ske på Fastigheten eller ändring vidtas av befintlig byggnad i annan mån än Kommunen medger.
- 6.2 Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras ska underställas Kommunen (fastighets- och gatukontoret) innan bygglov söks.
- 6.3 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.

7. Förvärv av Byggnaderna

- 7.1 Köpeskillingen för Byggnaderna uppgår till enmiljonsjuhundrafemtiotusen (1 750 000) kronor och ska betalas kontant till Kommunen senast på Upplåtelsedagen.
- 7.2 Äganderätten för Byggnaderna övergår till Tomträttshavaren 2019-02-01 under förutsättning att ersättning enligt punkt 7.1 har betalats.
- 7.3 Tomträttshavaren är medveten om att Byggnaderna har ett upparbetat underhållsbehov och överläts i befintligt skick. Tomträttshavaren friskriver Kommunen från allt ansvar för fel och brister inom eller i anslutning till Byggnaderna och har inga anspråk av vad slag de än må vara med anledning av förvärvet.

8. Uppsägning av avtalet

- 8.1 Genom uppsägning från Kommunens sida kan tomträätten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om femtio (50) år, räknat från och med 2020-01-01 till och med 2079-12-31 och därefter efter tidsperioder om vardera tjugofem (25) år räknat från utgången av närmast föregående period.

8.2 Uppsägningen ska vara skriftlig och ske enligt lag.

9. Lösenkyldighet

9.1 Ska tomträtten upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten om Tomträttshavare under hela upplåtelse tiden nyttjat tomträtten för i avtalet angivet ändamål och efterföljt föreskrifterna rörande Fastighetens användning och bebyggelse.

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

9.3 Lösenvärdet får dock icke sättas högre än kostnaden vid lösentillfället för uppförande av byggnader och övriga till tomträtten hörande anläggningar av lika utförande och storlek som de till lösen avsedda, med det avdrag som betingas av värdeminskning genom förslitning och föråldring ur 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.

10. Arbetsmiljön

10.1 Tomträttshavaren har från och med Upplåtelsedagen inom Fastigheten och för eventuella upplåtna etableringsområden allt ansvar för arbetsmiljön enligt 3 kap. arbetsmiljölagen (1977:1160) för samordning av åtgärder till skydd mot ohälsa och olycksfall inom arbetsstället för byggnadsverksamheten. Det åligger Tomträttshavaren att upprätta arbetsmiljöplan i enlighet med reglerna härför.

11. Underhåll m.m.

- 11.1 Uppförda byggnader får inte utan Kommunens (fastighets- och gatukontoret) skriftliga medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan verksamhet än vad som sägs i detta avtal eller verksamhet som kan orsaka obehag för traktens invånare och verksamheter.
- 11.2 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 inom skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida inte annan överenskommelse träffats mellan Kommunen och Tomträttshavaren.
- 11.3 Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.

12. Kontroll och tillsyn

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

13 Förvaltning fram till Upplåtelsedagen

- 13.1 Kommunen ska under tiden intill Upplåtelsedagen endast vidta sedvanliga förvaltningsåtgärder avseende Byggnaderna. Kommunen förbinder sig att inte träffa nya hyresavtal, ingå andra avtal, fatta viktiga beslut eller vidta andra åtgärder avseende Byggnaderna av väsentlig betydelse.
- 13.2 På Upplåtelsedagen ska Kommunen överlämna den dokumentation och de ritningar m.m. som finns avseende Byggnaderna samt gå igenom och informera Tomträttshavaren om Byggnadernas ventilations- och värmeanläggningar m.m.

14. Kostnader och intäkter

- 14.1 Kostnader, avgifter och fastighetsskatt för och intäkter från Fastigheten inklusive Byggnaderna för tiden före 2019-02-01 belastar respektive tillkommer Kommunen. Kostnader, avgifter och fastighetsskatt för och intäkter från

Fastigheten inklusive Byggnaderna för tiden därefter belastar respektive tillkommer Tomträttshavaren.

- 14.2 Kommunen ska låta avläsa Byggnadernas vattenförbrukning per 2019-02-01.
- 14.3 Fördelningen av kostnader och intäkter ska regleras i en likvidavräkning som upprättas av Kommunen senast på Upplåtelsedagen. Eventuell ytterligare avräkning ska ske snarast om ytterligare kostnader eller intäkter blir kända.
- 14.4 Det belopp som endera Part har att betala enligt upprättad likvidavräkning ska betalas senast tre (3) veckor efter Tillträdesdagen.
- 14.5 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. Kommunen garanterar att det inte föreligger rättegång eller annan tvist rörande Fastigheten och att sådan inte heller kan förväntas.

15. Servitut, ledningar m.m.

- 15.1 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.
- 15.2 Tomträttshavaren medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Tomträttshavaren, i eller över Fastigheten, dock inte under byggnad eller planerad byggnation, anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Åtgärder som Kommunen eller annan ledningsägare låter utföra med anledning av ovan sagda ska alltid ske i samråd med Tomträttshavaren, samt på ett sådant sätt att det orsakar Tomträttshavaren så liten skada som möjligt. Det åligger Kommunen eller annan ledningsägare att efter vidtagna åtgärder och färdigställande att på egen bekostnad återställa ianspråktaget område i godtagbart skick.

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

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

16. Gemensamhetsanläggningar

16.1 Tomträttshavaren är medveten om att Fastigheten kan komma att bli ansluten till gemensamhetsanläggningar. Detta innebär bland annat att Tomträttshavaren blir skyldig att bekosta sina andelar av anläggandet och driften av anläggningarna. Tomträttshavaren förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för de anläggningar som kan finnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter.

17. Markmiljö

17.1 Kommunen garanterar att Fastigheten inte är förorenad i sådan utsträckning att det, vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldigheter för Tomträttshavaren att utföra avhjälpande åtgärder eller att det inskränker Tomträttshavarens möjligheter att nyttja Fastigheten för förskoleändamål.

17.2 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver ersätta Tomträttshavarens samtliga skäligena kostnader i anledning av bristen. Detta innefattar inte kostnader för stillestånd. Tomträttshavaren kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på saneringsåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav. Tomträttshavaren är skyldig att omedelbart kontakta Kommunen (fastighets- och gatukontoret och miljöförvaltningen) om föroreningar upptäcks och med Kommunen (miljöförvaltningen) överenskomma om erforderliga åtgärder för avhjälpande. Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till och med 2021-01-31. Därefter ska Tomträttshavaren hålla Kommunen skadelös om föroreningar skulle upptäckas och avhjälpandeåtgärder måste vidtas.

18. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 18.1 Tomträttshavaren har att själv svara för och bekosta erforderliga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder som kan visa sig erforderliga för genomförande av eventuell bebyggelse på Fastigheten.
- 18.2 Samtliga eventuella ledningsomläggningar vid eventuell bebyggelse på Fastigheten ska betalas av Tomträttshavaren.

19. Fastighetsgränsen

- 19.1 Om stadsbyggnadsnämnden i Malmö och – om så krävs – annan vederbörlig myndighet så medger tillåter Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för sin del att byggnad uppförs på Fastigheten på mindre avstånd från fastighetsgränsen än 4,5 meter.

20. Avtalsåtagande

- 20.1 Tomträttshavaren utfäster sig, att fullgöra alla i detta avtal angivna åtaganden vid vite av trehundra tusen (300 000) kronor. Om Tomträttshavaren vid överträdelse av åtagandena inte vidtar rättelse – efter Kommunens skriftliga begäran härom – är vitet omedelbart förfallet till betalning.
- 20.2 Fortsätts eller upprepas överträdelse av åtagande är Tomträttshavaren – för varje gång Kommunen utan resultat skriftligt uppmanat Tomträttshavaren att vidta rättelse – skyldig att omedelbart erlægga vite med samma belopp som angetts i föregående stycke.

21. Miljöhänsyn

- 21.1 Tomträttshavaren har som ambition att, vid om- och nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

22. Inskrivning

22.1 Kommunen ska söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen ska erläggas av Tomträttshavaren.

23. Överlåtelse av avtalet

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

23.2 Vid överlåtelse ska Tomträttshavaren omedelbart anmäla överlåtelsen till Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

24. Ändringar och tillägg

24.1 Ändring och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av parterna.

25. Jordabalken

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

26. Behandling av personuppgifter

26.1 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

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

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

Malmö 2018-

Malmö 2018-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Öresundsvision AB

Andreas Schönström

.....

.....

Namnförtydligande

Mikael Svegland

.....

.....

Namnförtydligande