

TOMTRÄTTSAVTAL

- Upplåtare:** Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd,
org nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- Tomträttshavare:** Lifra Fastigheter i Malmö AB, org nr 556173-8062,
Föreningsgatan 22, 211 52 Malmö, nedan kallat
"**Tomträttshavaren**"
- Fastighet:** Malmö Hamnen 22:192, nedan kallad "**Fastigheten**"

1. Bakgrund

- 1.1 Fastigheten Malmö Hamnen 22:192 ägs av Kommunen och är belägen i Malmö Frihamn. Fastigheten består huvudsakligen av magasinsbyggnaden M1 ("**M1**") som uppfördes 1919-1921 som mellanlager för import- och exportvaror. Få ändringar har gjorts sedan uppförandet.
- 1.2 För Fastigheten pågår *Dp 5602 Detaljplan för fastigheten Hamnen 22:192 i Hamnen i Malmö ("**Detaljplanen**")*. Detaljplanen beräknas antas under hösten 2020. Syftet med Detaljplanen är att säkerställa att M1:s kulturmiljövärden bevaras samt att pröva lämpligheten för en bred användning av byggnaden med fokus på besöksverksamhet och publika verksamheter. I Detaljplanen kommer det att finnas bland annat föreskrifter om skydd för kulturvärden samt rivningsförbud.

- 1.3 M1 som idag är i stort behov av omfattande renoveringar, ska förvärfvas av Tomträttshavaren. Förvärvet innebär att Tomträttshavaren påtar sig ansvaret för att genomföra investeringar i och upprustning av byggnaden.

2. Upplåtelse

- 2.1 Kommunen upplåter till Tomträttshavaren med tomträtt, fastigheten Malmö Hamnen 22:192 i dess nu befintliga skick. För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i avtalet, vad i jordabalken och vad eljest i lag stadgas om tomträtt.

- 2.2 Upplåtelsen sker fr.o.m. 2021-01-01 ("**Upplåtelsedagen**").

- 2.3 Fastigheten har en markareal om 6 279 m².

3. Avgäld

- 3.1 Årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat avtalas eller bestäms (femhundrafemtiotusen) 550 000 kronor.

- 3.2 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.

- 3.3 Har genom dom eller eljest 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.

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

4. Ändamål m.m.

- 4.1 Upplåtelsens ändamål är lokaler för centrumverksamhet, besöksanläggningar, gymnasie- och vuxenutbildning samt småskalig produktion av varor med tillhörande försäljning.

5. Överlåtelse av byggnad

- 5.1 Kommunen överlåter till Tomträttshavaren den på Fastigheten befintliga byggnaden M1. Köpeskillingen för M1 uppgår till tvåhundrausen (200 000) kronor och ska betalas kontant till Kommunen senast på Upplåtelsedagen.
- 5.2 Tomträttshavaren är medveten om att M1 är i stort behov av omfattande renoveringar. Tomträttshavaren friskriver Kommunen från allt ansvar för fel och brister inom och i anslutning till Byggnaden och har inga anspråk av vad slag vara må med anledning av förvärvet.
- 5.3 Byggnaden har stora kulturhistoriska värden varför det i Detaljplanen kommer att finnas bland annat föreskrifter om skydd för kulturvärden samt rivningsförbud. Tomträttshavaren har inga ersättningskrav enligt plan- och bygglagen etc. mot Kommunen med anledning av detta. Denna överenskommelse gäller i enlighet med plan- och bygglagen 15 kap. 7 § även mot ny ägaren av tomträtten till fastigheten Malmö Hamnen 22:192.

6. Byggnation

- 6.1 Tomträttshavaren har vid byggnation att iaktta bestämmelser enligt Detaljplanen, Detaljplanens genomförandebeskrivning och myndigheters anvisningar och föreskrifter. Detta innebär bland annat att efterbehandlingen av oljan i källaren ska utföras innan ombyggnationen startar. 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 och vara av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) godkända, 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. Ändring av avgäld

- 7.1 Enligt 13 kap 10 § jordabalken gäller för avgäldsreglering perioder om tio (10) år. Första perioden räknas från och med 2021-01-01 till och med 2030-12-31. Varje följande period utgör tio (10) år från utgången av närmast föregående period.

8. Uppsägning av avtalet

- 8.1 Genom uppsägning från Kommunens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om femtio (50) år, räknat från och med 2021-01-01 till och med 2070-12-31, och därefter efter tidsperioder om vardera tjugofem (25) år räknat från utgången av närmast föregående period.
- 8.2 Uppsägning ska vara skriftlig och ske enligt lag.

9. Lösenskyldighet

- 9.1 Ska tomträten upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen skyldig att 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.
- 9.2 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 i 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 vid lösentillfället av jämförbar obebyggd bostadsmark.

- 9.3 Lösenvärdet får dock icke sättas högre än kostnaden vid lösentillfället för uppförande av byggnad 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. Friköp

- 10.1 Tomträttshavaren kan vid önskemål därom inkomma med en förfrågan om förvärv (friköp) av Fastigheten. Kommunen gör därvid en prövning om friköp kan medges och friköpspriset är vid sådant tillfälle det pris som Kommunen vid var tid tillämpar för Fastigheten.

11. Förpliktelser m m

- 11.1 Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträtten, ska bäras av Tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med Upplåtelsedagen.
- 11.2 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.

11.3 Tomträttshavaren ska erlägga samtliga anslutningsavgifter för Fastigheten och tomträtten.

12. Arbetsmiljö

12.1 Tomträttshavaren har fr.o.m. Upplåtelsedagen inom kvartersmark och för eventuella upplåtna etableringsområden allt ansvar för arbetsmiljön enligt 3 kap. arbetsmiljölagen 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.

13. Underhåll m.m.

13.1 Uppförd byggnad får inte utan Kommunens skriftliga medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan verksamhet än vad som sägs under punkt 4 eller för verksamhet som kan orsaka obehag för traktens invånare och verksamheter.

13.2 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 av Kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida inte annan överenskommelse träffats mellan Kommunen och Tomträttshavaren.

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

14. Kontroll

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

15. Servitut m m

- 15.1 Tomträttshavaren får inte utan Kommunens skriftliga medgivande i tomträten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.
- 15.2 Tomträttshavaren har att på egen bekostnad tillse att behövliga tillstånd från fastighetsägare och myndigheter inhämtas samt i förekommande fall teckna särskilda nyttjanderättsavtal, som kan vara tillfälliga eller permanenta.

16. Ledningar m.m.

- 16.1 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 bortta för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergtrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Tomträttshavaren.
- 16.2 I Fastighetens östra kant finns en vattenledning. Detaljplanen föreskriver ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- 16.3 Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.
- 16.4 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.

17. Etableringsytor

- 17.1 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten, för upplag, arbets- och redskapsbodar, men även för annat i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt.

17.2 Tomträttshavaren är skyldig att fr.o.m. att byggproduktion eller renovering påbörjas bekosta och uppföra provisorisk inhägnad av Fastigheten och etableringsytor.

17.3 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas i samband med Tomträttshavarens byggnation, ska av Tomträttshavaren återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samförstånd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

18. Miljömässig hållbarhet

18.1 Tomträttshavarens ambition är att vid byggnation inom Fastigheten tillämpa lämpligt miljöprogram såsom t ex "Miljöbyggnad", "Breeam" eller "Svanen".

19. Social hållbarhet

19.1 Tomträttshavaren förbinder sig att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda fram till konkreta och uppföljningsbara åtgärder. Det kan t.ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapande processer eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt.

19.2 Tomträttshavaren ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Tomträttshavaren ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

20. Förpliktelser m m

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

20.2 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.

21. Överlåtelse av avtalet

21.1 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.

22. Vite

22.1 Tomträttshavaren utfäster sig, att fullgöra alla i detta avtal angivna åtaganden vid vite av trehundrausen (300 000) kronor. Om Tomträttshavaren vid överträdelse av åtagandena inte vidtar rättelse 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 skriftligt uppmanat Tomträttshavaren att vidta rättelse, skyldig att omedelbart erlægga vite med samma belopp som angetts ovan.

23. Inskrivning

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

24. Behandling av personuppgifter

24.1 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

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

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

**Malmö 2020-
Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

**Malmö 2020-
Lifra Fastigheter i Malmö AB**

Andréas Schönström

.....

Barbro Yngveson

.....

Namnförtydligande

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....