



SERVITUTSAVTAL

mellan

Stiftelsen Stora Sköndal

för fastigheten Stockholm Sköndal 1:1

och

Stockholms kommun

för fastigheten Stockholm Farsta 2:1

angående

friluftsbadanläggning



1.	Bakgrund.....	3
2.	Upplåtelse	4
3.	Överföring	5
4.	Underhållsskyldighet	5
5.	Tillträde till den Tjänande Fastigheten	6
6.	Lantmäteriförrättning	6
7.	Övriga bestämmelser	6
8.	Tvistlösning och tillämplig lag.....	6

SERVITUTSAVTAL

Detta servitutsavtal ("Servitutsavtalet") har träffats på Avtalsdagen mellan:

1. Ägaren till fastigheten Stockholm Sköndal 1:1, Stiftelsen Stora Sköndal, org. nr 802000-6725, ("Stiftelsen") och
2. Ägaren till fastigheten Stockholm Farsta 2:1, Stockholms kommun, org. nr 212000-0142, ("Kommunen")

(var och en "Part" och gemensamt "Parterna")

1. Bakgrund

- 1.1 Parterna har tidigare träffat ett hyresavtal varigenom Kommunen disponerar över Stiftelsen anläggning för friluftsbad, se bilaga 1:1. (Hyresavtalet). Hyresavtal ska ersättas av Servitutsavtalet. Hyresavtalet består dock så länge och i den mån som Servitutsavtalet inte omvandlats till ett officiälservitut.
- 1.2 Parterna är nu efter havda diskussioner överens om att Kommunen ska investera i denna badanläggning och att denna ska knytas till den inomhusbadanläggning, Farsta sim- och idrottshall, som Kommunen har på sin fastighet Stockholm Farsta 2:1. För att uppnå erforderlig fastighetsanknuten rätt för dessa investeringar ska istället för det gällande hyresavtalet Kommunens rätt bestå i ett servitut. De byggnader och anläggningar som finns på platsen ska enligt Hyresavtalet Kommunen fullständigt få disponera över. Vissa investeringar har nu redan utförts av kommunen men stora investeringar i byggnader och anläggningar kvarstår. Därmed uppstår ett delat ägande där den övervägande delen innehas av Kommunen. För att åtgärda denna situation och få till stånd en lämplig lösning på ägandet och markanvändningen ska därför befintliga byggnader och anläggningar för friluftsbadet, i den mån de inte ska rivas eller redan ägs av Kommunen, överföras till Kommunens fastighet Stockholm Farsta 2:1. Det idag befintliga friluftsbadet säkerställs sålunda för framtiden och blir genom knytningen till inomhusbadanläggningen på Stockholm Farsta 2:1 en del i en komplett badanläggning. Genom servitutsändamålet begränsas användningen till just detta ändamål. Lösningen är ändamålsenlig såväl för Kommunens fastighet som för Stiftelsens fastighet.
- 1.3 Detta Servitutsavtal ska läggas till grund för ett officiälservitut genom ansökan om lantmäteriförrättning varvid detta Servitutsavtal ska utgöra en ansökan om lantmäteriförrättning.
- 1.4 Kommunens verksamhet avser istandsättande av friluftsbadanläggningen och ägande samt nyttjande av denna utifrån fastigheten Stockholm Farsta 2:1 (den "Härskande Fastigheten") som en nödvändig del i en komplett badanläggning för alla årstider för handikappade ("Anläggningen"). Den huvudsakliga verksamheten avser alltså handikappbad med tillhörande utbud av tjänster och nyttigheter. På fastigheten Sköndal

1:1 (den ”Tjänande Fastigheten”) ska finnas den del av Anläggningen som avser friluftsbad (”Friluftsanläggningen”). Den Härskande Fastigheten är beroende av samtliga delar av Anläggningen för dess ändamålsenliga användning och Anläggningens funktion är beroende av samtliga ingående delar. De servitutsrättigheter som Parterna kommit överens om i detta Servitutsavtal är av både stadigvarande och väsentlig betydelse för den Härskande Fastigheten. Den Tjänande Fastigheten belastas enbart i visst hänseende och har även nytta av Anläggningen genom samverkan. Stiftelsens personal och hyresgäster ska äga fritt tillträde till Anläggningen enligt de villkor som kommunen vid var tid bestämmer. För Stiftelsen gäller att mark inte ska avyttras och att den Tjänande Fastigheten ska användas för vårdverksamhet. Genom servitutsändamålet som parterna är överens om säkerställs denna markanvändning. Totalt uppnås en betydande båtnad. Parterna har mot denna bakgrund kommit överens om att nedanstående villkor ska gälla.

2. Upplåtelse

2.1 Till förmån för den Härskande Fastigheten upplåts servitutsrätt att på den Tjänande Fastigheten för ändamålet friluftsbad för handikappade:

uppföra, nyttja, bibehålla och förnya följande byggnader och anläggningar på den

Tjänande Fastigheten belägna enligt karta bilaga 2.1:

- (a) Brygga
- (b) Strandbad
- (c) Byggnad för bastu och kallförråd
- (d) Poolanläggning
- (e) Omklädningsbyggnad
- (f) Teknikbyggnad med kiosk
- (g) Serviceanläggning för handikappverksamhet
- (h) Parkeringsanläggning
- (i) Ledningar, vägar och stigar och mark som erfordras för det upplåtna ändamålet.

2.2 Servitutsrätten ska nyttjas så att den Tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt.

2.3 Om någon del av Friluftsanläggningen enligt 2.1 ovan av någon anledning blir otjänlig följer med den Härskande Fastigheten servitutsrätt att bygga ny sådan del av anläggningen och bibehålla denna inom samma område eller i anslutning till detta område varvid den ska placeras och förläggas så att den Tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt.

- 2.4 Parterna är införstådda med att de ska överenskomma om ytterligare servitutsrättigheter om det erfordras för Friluftsanläggnings funktion samt att de ska ta tillvara samverkansfördelar mellan verksamheterna på den Härskande Fastigheten och den Tjänande Fastigheten.

3. Överföring av anläggningar mm

- 3.1 För utövandet av servitut enligt 2.1 ovan ska följande nu befintliga byggnader och anläggningar enligt 2.1 överföras från den Tjänande Fastigheten till den Härskande Fastigheten:

1. (a) Brygga
2. (c) Byggnad för bastu och kallförråd
3. (d) Poolanläggning
4. (e) Omklädningsbyggnad
5. (h) Parkeringsanläggning
6. (i) Ledningar som servar byggnader och anläggningar enligt 2.1.

- 3.2 Parterna konstaterar att Kommunen är ägare till Teknikbyggnad med kiosk samt att Kommunen investerat betydande belopp i Poolanläggningen och Omklädningsbyggnaden. Vidare är parterna överens om att Kommunen äger rätt att riva två befintliga äldre byggnader, en för serveringsverksamhet och kiosk samt en servicebyggnad för handikappverksamhet, och ersätta dessa med en ny Serviceanläggning för handikappverksamhet som ska bekostas och ägas av Kommunen.

- 3.3 Kommunen ska ersätta Stiftelsen för byggnader och anläggningar som ska överföras enligt 3.1 ovan samt för byggnader som Kommunen får riva enligt 3.2 ovan med belopp motsvarande dessas bokförda värde i Stiftelsens balansräkning.

4. Underhållsskyldighet

Fördelningen av underhållsskyldigheten och ansvar för driften ska regleras mellan parterna i ett annat avtal.

5. Miljöansvar

Kommunen ansvarar för samtliga kostnader hänförliga till föroreningar eller annan störning på de områden som belastas med servitutsrättigheter och som kan medföra ansvar enligt tillämplig miljölagstiftning inklusive kostnader för åtgärder såsom exempelvis utredning, bortforsling, sanering, efterbehandling, återställning eller liknande.

6. Tillträde till den Tjänande Fastigheten

Ägaren till den Härskande Fastigheten har rätt att, i den mån det behövs för att utöva respektive servitutsrättighet, äga tillträde till den Tjänande Fastigheten varvid anvisningar för tillträde lämnade av denna fastighets ägare ska åtföljas i den mån dessa är nödvändiga för verksamheten på den Tjänande Fastigheten och inte väsentligt hindrar Friluftsanläggningens funktion. I det fall skada uppstår vid sådant tillträde ska denna ersättas av den Härskande Fastigheten.

7. Lantmåteriförrättning mm

Detta Servitutsavtal ska läggas till grund för fastighetsreglering för tillskapande av officiälservitut och utgör samtidigt en ansökan om detta till Lantmåterimyndigheten. Kommunen ska svara för kostnaderna för lantmåteriförrättning.

8. Övriga bestämmelser

- 8.1 Tillägg till eller ändring av Servitutsavtalet ska vara skriftliga och vederbörligen undertecknade av båda Parter.
- 8.2 Om skiljenämnd, domstol eller myndighet skulle finna att någon bestämmelse i detta Servitutsavtal är ogiltig eller icke verkställbar, ska bestämmelsen i fråga och alla övriga bestämmelser vara gällande och verkställbara i den utsträckning som tillämplig lag tillåter, och Parterna ska lojalt förhandla med varandra i syfte att överenskomma om nödvändiga förändringar av detta Servitutsavtal för att vidmakthålla Servitutsavtalets struktur, syfte och anda.

9. Tvistelösning och tillämplig lag

- 9.1 Tvister i anledning av detta Servitutsavtal ska avgöras av svensk domstol.
- 9.2 Detta Servitutsavtal ska tolkas och tillämpas i enlighet med svensk materiell rätt.

Detta Servitutsavtal har upprättats i två exemplar ovan angivna datum, varav Parterna tagit var sitt.

Stockholm den
STIFTELSEN STORA SKÖNDAL

Stockholm den
STOCKHOLMS KOMMUN

Namn:

Namn:

