

Nacka kommun genom kommunstyrelsen, nedan kallad ("Hyresgästen"), och Wallenstam Fastighets AB Älta, org.nr 556720-1198, nedan kallad ("Hyresvärd"), har träffat följande

Överenskommelse om förtida upphörande av hyresavtal, ersättningslokaler m.m

1 Bakgrund

1.1 Hyresavtalen

Hyresgästen förhyr i fastigheten Älta 19:1 ("Fastigheten") av Hyresvärdens genom hyresavtal nr

- 5620-5020, ("Hyresavtal Bibliotek"), en lokal för bibliotek (322 kvm), ("Biblioteket"), med adress Ältavägen 202, Älta;
- 5620-5028, ("Hyresavtal Fritidsgård"), en lokal för fritidsgård (295 kvm), ("Fritidsgården"), med adress Oxelvägen 42, Älta; och
- 5620-5029, ("Hyresavtal Kulturknuten"), en lokal för kulturverksamhet (595 kvm), ("Kulturknuten"), med adress Oxelvägen 42, Älta

Biblioteket, Fritidsgården och Kulturknuten benämns nedan gemensamt för "Lokalerna" och var för sig "Lokal". De tre hyresavtalen benämns nedan gemensamt för "Hyresavtalen".

Hyresvärdens behöver ta Lokalerna i anspråk pga. rivning av byggnaden och exploatering inom området.

De innevarande hyrestiderna enligt Hyresavtalen löper ut

- För Hyresavtal Bibliotek 2018-12-31 med tre års förlängning till 2021-12-31
- För Hyresavtal Fritidsgård 2021-07-31
- För Hyresavtal Kulturknuten 2021-02-15

1.2 Älta Vision

Den 20 december 2012 fattade Nacka kommun ett inriktningsbeslut för programarbete för området runt Älta centrum samt ingående av avsiktsförklaring och programavtal med Wallenstam AB. Programavtalet ingicks den 12 mars 2013 och reglerar bla. vad programarbetet ska bestå i. Avsiktsförklaringen ingicks den 3 april 2013 och reglerar framtida markanvisningar samt upplåtelseform för desamma. I september 2015 antogs detaljplaneprogram för Ältas nya centrum där det framgår att kulturverksamhet är tänkt att inrymmas inom Hyresvärdens fastigheter. I december 2015 ingicks ett ramavtal mellan Nacka kommun och Wallenstam AB. Ramavtalet reglerar översiktligt förutsättningarna för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet. Även av ramavtalet framgår att kulturverksamhet ska inrymmas inom Hyresvärdens fastighet samt att en flytt av biblioteket ska utredas.

1.3 Flytt av verksamhet

Hyresvärden och Hyresgästen har kommit överens om att Biblioteket, Fritidsgården och Kulturknuten ska flyttas från deras respektive placering till en ny del av Fastigheten. Detta pga. att den befintliga byggnaden där Lokalerna är belägna ska rivas för att ge rum åt ny bostadsbebyggelse. Även den del av Fastigheten dit kulturverksamheterna ska flyttas ska bebyggas med bostäder. Den planerade nybebyggelsen framgår av Bilaga 1.

Kulturverksamheternas tänkta placering och utformning inom nybebyggelsen framgår av ritning, Bilaga 2. Av bilaga 2 framgår att Lokalerna är tänkt att vara belägen i byggnaden på Hyresvärdens fastighet och att det planeras bostadsbebyggelse ovanpå samt även bredvid Lokalerna. Lokalerna är således en integrerad del av övrig planerad och befintlig bebyggelse på Fastigheten och på Hyresvärdens fastighet.

1.4 Tidigare överenskommelse

Mellan parterna tecknades 2017-12-28 (Nacka Kommun) och 2018-01-02 (Wallenstam) en överenskommelse i huvudsaklig överensstämmelse med denna överenskommelse. Sedan den tidigare överenskommelsen tecknades har dock vissa förutsättningar förändrats och parterna har därför enats om att teckna denna nya, uppdaterade överenskommelse till fullständigt ersättande av den tidigare.

Byggstart är beräknad till sommaren 2021 och byggnationen beräknas vara färdigställd sommaren 2023.

2 Hyresavtalens upphörande, tomställande av ytor

Hyresvärden och Hyresgästen är överens om att Hyresavtalen upphör att gälla i förtid och utan föregående uppsägning när Ersättningslokalerna (se nedan) är färdiga för tillträde ("Tillträdesdagen") varvid Hyresgästen ska avflytta från Lokalerna. Parterna kan överenskomma om ett senarelagt upphörande och avflyttande för det fall Ersättningslokalernas färdigställande senareläggs.

Dock är parterna överens om att del av biblioteket behöver avflyttas tidigare än övriga lokalytor då ca 50 kvm berörs av nybebyggelsen, Bilaga 3. Hyresgästen ska avflytta berörd del i samband med förberedelser inför byggstart, preliminärt januari 2021. Hyresvärden erbjuder Hyresgästen en temporär ersättningsyta på ca 50 kvm som regleras i ett separat hyresavtal.

3 Ersättningslokaler

Parterna är överens om att Hyresgästen från Hyresvärden ska hyra följande lokaler ("Ersättningslokaler") inom den planerade nybyggnationen på Fastigheten:

- Yta för bibliotek om ca 480 kvm
- Yta för fritidsgård om ca 290 kvm
- Yta för Kulturknuten om ca 955 kvm

Vilket innebär en total yta om ca 1725 kvm, Bilaga 2. Hyresnivån (år 2018) för Ersättningslokaler ska utgå med en snitthyra om 2 261 kr per kvm. Ersättningslokalerna kommer ha samma standardutförande som nuvarande lokaler.

4 Villkor för Hyresgästens framtida förhyrning

Parterna är överens om att villkoren i det nya hyresavtalet ska förhyras, på i huvudsak följande villkor:

- Avtalstid: 20 år
- Total yta om: ca 1725 kvm
- Total bashyra för hela hyresobjektet: 3 900 000 kr per år exkl. moms (år 2018)
- Rabatt på grundhyran: 810 750 kr fördelas under avtalets första 10 år
- Värme och ventilation: ingår i hyran
- El och vatten: ombesörjes av Hyresgästen med eget abonnemang
- Fastighetsskatt: erläggs av Hyresgästen och beräknas utifrån hyresobjektets yta i f h t total uthyrningsbar yta i fastigheten.
- Sophantering: ombesörjes av Hyresgästen

Parterna är vidare överens om att ett hyresavtal ska tecknas för Ersättningslokalerna. Tillträdesdagen för Ersättningslokalerna är i nuläget planerad till att ske under sommaren 2023. Närmare bestämd tillträdesdag avgörs utifrån hur arbetet med detaljplan, bygglov, byggnation mm. fortskrider.

Arbetet med det nya hyresavtalet ska påbörjas så snart som möjligt och det är Parternas avsikt att hyresavtalet ska vara undertecknat senast 1 oktober 2020, d.v.s. före projektering av lokalerna. Hyresgästen ska inkomma med en slutgiltig planritning senast 1 september 2020 som ska godkännas av Hyresvärden.

5 Förgävesprojektering

Hyresvärden arbetar med och har kostnader för projektering av Ersättningslokalerna. I det fall hyresavtal inte tecknas för Ersättningslokalerna och detta beror på något förhållande på Hyresgästens sida ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för nedlagda kostnader för projekteringen av Ersättningslokalerna från och med 1 januari 2018. Hyresvärden ska upprätta en specifikation över de faktiskt nedlagda kostnaderna och ersättas för dessa enligt självkostnadsprincipen, dock maximalt 2 500 000 kr exkl. moms.

6 Övrigt

6.1 Enda och slutlig kompensation

Utöver förhyrningen av Ersättningslokalerna som regleras i punkt 3 ovan, har Hyresgästen ingen annan rätt till kompensation, av vad slag det vara må, med anledning av Hyresavtalens förtida upphörande enligt denna överenskommelse. Hyresgästen förbinder sig därför att inte framställa något anspråk härutöver mot Hyresvärden som har sin grund i eller samband med det förtida upphörandet enligt denna överenskommelse.

6.2 Villkor

En förutsättning för denna överenskommelses giltighet är att detaljplan för Fastigheten som medger kulturverksamhet och bostäder inom Fastigheten antas och vinner laga kraft senast 2021-12-31. Om så inte sker upphör denna överenskommelse att gälla omedelbart.

6.3 Tilläggsbelopp p.g.a ändrade förutsättningar för Ersättningslokalerna
Som angivits ovan i punkten 1.4 har vissa förutsättningar ändrat sedan parternas tidigare överenskommelse tecknades. Ersättningslokalerna har b.l.a utökats och förändrats på sätt som anges i Bilaga 4. De ändrade förutsättningarna har även medfört en bedömt ökad produktionskostnad av Ersättningslokalerna vilken uppgår till ca 6 118 000 kr exkl. moms. Hyresvärden förbinder sig att betala 30% av det totala beloppet (1 838 400 kr) och Hyresgästen resterande del av beloppet (4 279 600 kr). Hyresgästen ska betala beloppet inklusive 4,5% ränta under den inledande hyresperioden om 20 år och i enlighet med vad som anges i bifogad avbetalningsplan, Bilaga 5.

7 Överlåtelse

Hyresvärden har rätt att överlåta denna överenskommelse till annat bolag inom samma koncern som förvärvar fastigheten Älta 19:1 eller del därav.

Denna överenskommelse är upprättad i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt.

Stockholm den

Stockholm den

Nacka Kommun

Wallenstam Fastighets AB Älta

Bilagor

- Bilaga 1 - karta utvisande kulturkvarterets placering
- Bilaga 2 - lokalytor nya kulturlokaler
- Bilaga 3 – ritning del av biblioteket
- Bilaga 4 – ändrade förutsättningar i ersättningslokalerna
- Bilaga 5 – avbetalningsplan