

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167 (**Kommunen**), och Sickla Industrifastigheter KB (org.nr. 916616-1720), (**Exploatören**), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL MED MARKÖVERLÅTELSE AVSEENDE FASTIGHETERNA SICKLAÖN 40:12 OCH 83:22

nedan benämnt "Exploateringsavtalet" eller "detta avtal"

1. MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Exploatören är ägare till fastigheten Sicklaön 83:22 i Nacka kommun och avser att bygga om befintlig entré inom planområdet markerat på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1, (**Exploateringsområdet**).

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för del av Sicklaön 83:22 och 40:12 Sickla Industriväg, på Sicklaön i Nacka kommun, upprättad i maj 2015, reviderad i juni 2016, justerad i december 2016, se bilaga 1, (**Detaljplanen**).

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt följande bilagor:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).

Bilaga 2 Karta med marköverföringar

Bilaga 3 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering.

Bilaga 4 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.

Bilaga 5 Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

3. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 oktober 2017 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

4. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingår av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
2. Verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

5. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1 Marköverföring och ansvar

Mark ska överföras från Kommunens fastighet till Exploatörens fastighet enligt bilaga 2 och parterna ska ingå överenskommelse om fastighetsreglering enligt bilaga 3 efter att detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

5.2 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt

5.1. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

5.3 Gatukostnader

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.

5.4 Markföroreningar

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

6. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

6.1 Samordning och tidplan

Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Parterna ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar.

Parterna ska även samordna projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

För att skapa en hållbar stadsdel i Nacka stad är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

6.2 Allmänna anläggningar

Projektering och utförande

Kommunen ska projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga 4. Exploatören ska bekosta desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören.

Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden enligt detta avtal. Detta innefattar ersättning för Kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Erläggande av ersättning

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

6.3 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

6.4 Upplagsplats

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitaad entreprenör.

6.5 Övriga avtal och överenskommelser

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

6.6 Stompunkter

I de fall stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

6.7 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter att enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark färdigställts skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunen. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av [bilaga 5](#).

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

7. Kommunikation

Kontaktorgan

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

Information till och kommunikation med allmänheten mfl.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbetena. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl.

Nacka stad

Exploatören bekostar och ansvarar för att informera om projektet och Nacka stad konceptet samt byggnadsarbetena via skyltar på plats och ska därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

Att skapa en tätare och blandad stad på västra Sicklaön är en av stadsbyggnadsstrategierna i Kommunens översiktsplan. Visionen för Nacka stad är nära och nyskapande. Alla stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt som ligger på västra Sicklaön ska förutom skyltar med bygginformation även ha skyltar med visionen för Nacka stad enligt ett särskilt framtaget koncept.

8. ÖVRIGA VILLKOR

8.1 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som kommunen godkänner.

Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan nedskrivas med belopp som Exploatören erlagt enligt detta avtal och med belopp som motsvarar av Kommunen godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av Kommunen.

8.2 Överlåtelse av hela eller delar av Exploateringsområdet

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet.

Denna paragraf ska tillämpas även på samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering av bolag eller andra juridiska personer.

8.3 Överlåtelse av avtal

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas.

8.4 Skadestånd och hävning

Brister Exploatören i det rätta fullgörandet av sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet äger Kommunen rätt till ersättning för skada på grund av avtalsbrottet (skadestånd).

Om Exploatören på ett väsentligt sätt bryter mot avtalets bestämmelser eller mot de krav och förutsättningar som följer med avtalet samt inte vidtar rättelse inom 30 dagar efter skriftligt påpekande från Kommunen, har Kommunen rätt att häva Exploateringsavtalet. Hävningsrätten är oberoende av rätten till skadestånd.

Uppsägningen av avtalet ska delges motparten skriftligen och innefatta redogörelse för de omständigheter som Kommunen åberopar till grund för hävning.

Att avtalet upphör ska inte befria Exploatören från vid tillfället kvarstående och icke uppfyllda åtaganden eller förpliktelser gentemot Kommunen.

8.5 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

8.6 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

8.7 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Sickla Industrifastigheter KB

.....

.....

.....

.....