

Mellan Nacka kommun (org. nr. 212000-0167, (Kommunen), och Onzo AB (org.nr. 556485-0047), (Bolaget), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR GILLEVÄGEN-PLANIAVÄGEN, FASTIGHETEN SICKLAÖN 276:1, SICKLA

nedan benämnt "Exploateringsavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Bolaget är ägare till fastigheten Sicklaön 276:1 i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder med viss centrumverksamhet i bottenvåning inom det område som är markerat med röd linje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1, (Exploateringsområdet).

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för Gillevägen-Planiavägen Sicklaön 276:1 i Sickla på västra Sicklaön i Nacka kommun, upprättad i juni 2017, justerad september 2017 (Detaljplanen), se bilaga 2.

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Exploateringsområdet
- Bilaga 2 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet)
- Bilaga 3 Tidplan
- Bilaga 4 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga 5 Dagvattenutredning
- Bilaga 6 Gestaltungsprogram
- Bilaga 7 Stenmur
- Bilaga 8 Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka
- Bilaga 9 Överenskommelse avseende skydd av vegetation
- Bilaga 9a Bilder på träd skyddat med n-bestämmelse
- Bilaga 9b Utlåtande avseende ek
- Bilaga 10 Anvisningar för relationshandlingar och inmätning
- Bilaga 11 Stompunkter

§ 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 juni 2018 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

§ 4 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

Vidare garanterar Bolaget att det har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal, senast då Detaljplanen vinner laga kraft.

§ 5 SAMORDNING OCH TIDPLAN

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

Kommunen har ett samordnande ansvar för utbyggnaden av Sickla-Plania-området. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Sickla-Plania och med de ledningsdragande bolagen som berörs av Bolagets utbyggnad enligt detta avtal.

Bebyggelse och anläggningar på kvartermark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga 3. Uppställd tidplan är preliminär och kan komma att ändras under processens gång.

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 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN I NACKA

Bakgrund

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Ersättning

Bolaget ska till Kommunen erlægga 800 kronor per m² BTA för nya byggrätter för bostäder och 150 kronor per m² BTA för nya byggrätter för handel till Kommunen med rabatter enligt nedan.

Eftersom Kommunens kostnader för tunnelbanebygget blir betydande först från och med år 2020 och nyttan för exploatörerna i huvudsak kommer ännu senare ska medfinansieringsbeloppen vara reducerade fram till 2020. För de detaljplaner som antas 2014 ska beloppen vara 70 % för att sedan öka med 5 % varje år fram till 2020 då de är 100%.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar ersättning.

Indexuppräknings

Nedanstående belopp är angivet i 2013 års prisnivå januari månad. Vid erläggande av beloppet ska det angivna beloppet justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari månad 2013.

Erläggande av ersättning

Om detaljplanen antas år 2017 ska Bolaget erlægga tunnelbanebidrag om 920 000 kronor till Kommunen 30 dagar efter det att detaljplanen vinner laga kraft och utifrån utställd faktura.

Beloppet är ett preliminärt ersättningsbelopp vilket erläggs utifrån ett uppskattat antal BTA byggrätt (1315 m² BTA Bostad och 200 m² BTA Lokal för centrumändamål) vid tidpunkten när detaljplanen vinner laga kraft. Skulle detaljplanen antas efter år 2017 ska beloppet justeras enligt så som anges i denna § 6, Ersättning.

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det faktiska antalet BTA Bostad och BTA Lokal för centrumändamål som tillskapas inom

Exploateringsområdet kan fastställas, ska en ny beräkning av ersättningsbeloppet genomföras utifrån den faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal för centrumändamål som Bolaget i samband med bygglovsprövningen har givits tillåtelse att tillskapa inom Exploateringsområdet.

Beräkningen av det slutliga ersättningsbeloppet ska ske enligt samma beräkningsgrund som framgår av ovan.

I den mån som Detaljplanens antagandedatum, det faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal för centrumändamål som kan tillskapas inom Exploateringsområdet, skulle föranleda ett högre eller lägre ersättningsbelopp än det preliminära ersättningsbelopp som ska utgå enligt ovan, ska parterna sinsemellan reglera så att mellanskillnaden erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Bolaget ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad det slutliga ersättningsbeloppet uppgår till.

Det slutliga ersättningsbeloppet ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan. Detsamma gäller om Kommunen får in mer finansiering från exploatörerna än vad som ska betalas ut av Kommunen enligt avtal angående utbyggnaden av tunnelbanan mellan bl.a. staten och Kommunen.

§ 7 FINANSIERING YTTRE INFRASTRUKTUR

Bolaget ska för nyttan av de allmänna anläggningar som Kommunen bygger ut i området Sickla-Plania erlägga ett exploateringsbidrag till Kommunen om 1300 kr per m² BTA som tillskapas inom Exploateringsområdet på Bolagets fastighet.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

Indexuppräkning

Beloppen är angivna i 2017 års prisnivå oktober. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex [KPI] från oktober 2017 till senast kända index.

Ersättningsens erläggande

Bolaget ska erlägga ett preliminärt exploateringsbidrag med ett belopp om 1 970 000 kronor till Kommunen 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft enligt utställd faktura. Beloppet är baserat på att antalet kvadratmeter BTA, som detaljplanen kommer medge inom Exploateringsområdet på Bolagets fastighet, vilket har uppskattats till 1 515 m².

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det faktiska antalet kvadratmeter BTA som tillskapas inom Exploateringsområdet kan fastställas, ska en slutlig beräkning av exploateringsbidraget genomföras utifrån den faktiska BTA som Bolaget i samband med bygglovsprövningen har givits tillåtelse att tillskapa inom Exploateringsområdet. Skillnaden mellan det belopp som exploateringsbidrag preliminärt och slutligt beräknats till ska utbetalas. Parterna ska sinsemellan reglera mellanskillnaden så att den erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter att Kommunen har tillställt Bolaget ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad det slutliga exploateringsbidraget uppgår till.

Beräkningen av det slutliga ersättningsbeloppet ska ske enligt samma beräkningsgrund som framgår ovan.

Det slutliga exploateringsbidraget ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

§ 8 MARKÖVERFÖRING OCH ANSVAR

Parterna är överens om att den del av Exploateringsområdet som enligt Detaljplanen utgör allmän platsmark, genom fastighetsreglering, ska tillföras Kommunens fastighet Sicklaön 40:12.

Marköverlåtelsen mellan Bolaget och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, se bilaga 4.

§ 9 FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om, och bekostar, den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt § 8. Bolaget svarar för samtliga övriga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 10 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska bekosta, projektera och bygga ut Nysätravägen intill jätteeken väster om Bolagets fastighet. Kommunens kostnader som uppkommer i och med detta bekostas genom exploateringsbidraget, se § 7.

Utförandet av ovannämnda arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

För projektering och utförande av samtliga i detta avtals ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen.

§ 11 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Bolaget ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet.

För att minska risken för ökade vattenflöden och förorening av dagvatten inom planområdet förbinder sig Bolaget att följa dagvattenutredningen, bilaga 5, samt de åtgärdsförslag som är specificerade i denna på sida 11 - 15 i kapitel 9. Åtgärderna måste utföras så att dagvattenhanteringen uppfyller aktuella krav, riktlinjer och strategier enligt kapitel 8, sida 10, i dagvattenutredningen.

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltungsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga 6.

När Bolaget påbörjar arbetet med sina bygglovshandlingar ska de på eget initiativ kalla till möte med representanter från Kommunens exploateringsenhet Nacka stad. Syftet med mötet är att säkerställa att gestaltningen av planerad byggnation huvudsakligen överensstämmer med gestaltungsprogrammet. Återkommande möten med Kommunens representanter kan bli aktuellt under framtagandet av bygglovshandlingar.

För det fall bebyggelsen inte i huvudsak överensstämmer med gestaltungsprogrammet, och Kommunen inte skriftligen godkänner avvikelserna, ska vite utgå med 3 200 000 kronor.

Stenmur

Inom Exploateringsområdet är en stenmur belägen, se blåmarkerat på bilagd karta, bilaga 7. Del av denna stenmur kommer att ligga inom planerad allmän platsmark, grönmärkat på samma karta. Markeringarna är ungefärliga. De definitiva gränserna ska sättas i samband med förrättning enligt § 8.

Bolaget förbinder sig att bevara stenmuren inom Exploateringsområdet i den uträkning som det är möjligt, riva den del av stenmuren som kommer ligga inom allmän platsmark samt tillvarata den rivna delen och i första hand använda den för anläggning av ny mur längs Nysätravägen, i andra hand använda den på annan plats inom Exploateringsområdet.

Om förhållandena föranleder det, åtar sig Parterna att träffa särskilt avtal avseende tillstånds- och rådighetsfrågor i samband med rivningen av del av muren som kommer att ligga inom allmän platsmark. Detta för att Bolaget ska kunna följa sina åtaganden enligt detta avtal.

§ 12 PARKERING

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark inom Exploateringsområdet och i enlighet med Detaljplanen och planbeskrivningen. Nacka kommuns Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka, Bilaga 8, ska tillämpas.

§ 13 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

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

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 9. Bolaget har dokumenterat trädet som är skyddat med n-bestämmelse i plankartan och sammanställt bilderna i bilaga 9a.

Träd utanför exploateringsområdet är bland annat skyddade enligt reglerna om rättsförhållandet mellan grannar i 3 kap. jordabalken. Finns det risk för påverkan ska skyddsåtgärder vidtas i överenskommelse med respektive fastighetsägare.

De träd som avverkas av Bolaget i samband med exploateringen ska på Bolagets bekostnad placeras på en plats som anges av Kommunen för att fungera som en faunadepå.

§ 14 ETABLERING

Etablering för Bolagets entreprenörer ska ske inom kvartersmark.

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

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

Bolaget svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

§ 15 ERSÄTTNING

Ersättning för Kommunens interna arbete

För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Kommunen enligt varje tidpunkt gällande timpriser.

I samband med ansökan om bygglov debiterar Kommunen en avgift för bygglov och anmälan. Någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med detta.

Ersättningens erläggande

Kommunen debiterar Bolaget enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Belopp som avser till kommunanställds arbete påförs inte moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturer och konsultfakturer. Ersättning ska erläggas kvartalsvis efter fakturering av Kommunen.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Bolaget ska, om tillämpligt, till Nacka Vatten och Avfall AB erlagga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Bolaget ska träffa överenskommelse med Nacka Vatten och Avfall AB om befintliga och eventuella nya anslutningspunkter.

§ 17 GATUKOSTNADER

Om Bolaget erlagt exploateringsbidraget för utbyggnad av allmänna anläggningar avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar.

Det angivna inskränker inte Kommunens rätt att finansiera framtida förbättring eller nyanläggning av gata eller annan allmän plats med tillhörande anordningar, genom uttag av gatukostnadsersättning av fastighetsägare i enlighet med plan- och bygglagen.

§ 18 SÄKERHET

Medfinansiering av tunnelbana

För det rätta fullgörandet av Bolagets skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget ställa säkerhet enligt följande.

Preliminärt ersättningsbelopp: 920 000 kronor.

Om Detaljplanen inte antas under 2017 ska säkerheten justeras efter året för antagande enligt §6 ovan.

Säkerheten ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand), från svensk systemviktig bank. Bolaget ska utställa säkerheten senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet.

Exploateringsbidrag

För det rätta fullgörandet av Bolagets skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget ställa säkerhet enligt följande.

Preliminärt ersättningsbelopp: 1 970 000 kronor.

Säkerheten ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand), från svensk systemviktig bank. Bolaget ska utställa säkerheten senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet.

Säkerhet för övriga ekonomiska förpliktelser

För fullgörandet av Bolagets samtliga övriga ekonomiska åtaganden enligt Exploateringsavtalet, se § 11 och bilaga 9 *Överenskommelse avseende skydd av vegetation*, ska Bolaget, senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet, utställa säkerhet på 3 500 000 kronor.

Säkerhet ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti från svensk systemviktig bank. När detaljplanen vinner laga kraft ska bankgarantin gälla med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand).

Nedskrivning av säkerhet

Varje enskild säkerhet som lämnats kan nedskrivas med av Bolaget erlagt belopp eller utförd åtgärd enligt avtalet, efter medgivande från Kommunen. Tio procent av säkerheterna avseende medfinansieringen av tunnelbana och exploateringsbidraget ska dock vara kvar till dess att slutligt tunnelbanebidrag och exploateringsbidrag fastställts. Huruvida nedskrivning får ske ska värderas och beslutas av Kommunen efter förfrågan från Bolaget.

§ 19 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. 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.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 10. Om detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 20 STOMPUNKTER

Nackas geodetiska stornät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

I de fall som stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med Bolagets markarbeten är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter i närområdet, se bilaga 11.

När påverkan med anledning av exploatering kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Bolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, skyldig att kontakta Lantmäterienheten (lantmateri@nacka.se) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

§ 21 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Kommunen driver "Konsten att skapa stad", ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser.

Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Bolaget är införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad" och att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Bolaget ställer sig bakom insatser enligt "Konsten att skapa" stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

§ 22 KONTAKTORGAN

Bolaget ska kontinuerligt samråda med av Kommunen vid var tidpunkt utsedd kontaktperson under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är i första hand Exploateringsenheten Nacka stad. För tolkning av gestaltungsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 23 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av 6 390 000 kronor i penningvärde 2017-10-01, att vid överlåtelse av äganderätten till hela eller delar av Exploateringsområdet eller fastighet som bildats inom Exploateringsområdet genom fastighetsbildningsåtgärd, tillse att ny ägare övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet, eller fastighet som tillkommit genom fastighetsbildningsåtgärd inom Exploateringsområdet, enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

"Köparen förbinder sig att efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Onzo AB träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Gillevägen-Planiavägen, Fastigheten Sicklaön 276:1, Sickla, daterad [datum] ("Exploateringsavtalet".) Exploateringsavtalet bifogas i avskrift.

Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av fastigheten utge vite till Nacka kommun med 6 390 000 kronor i penningvärde [2017-10-01]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."

Om Exploateringsområdet vid tidpunkten för överlåtelsen har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till Bolagets totala byggrätt inom Exploateringsområdet enligt detta avtal. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Exploateringsområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlätas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Bolaget är skyldig att informera Kommunen skriftligen senast 4 veckor innan överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet sker. Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandling.

§ 24 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget 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.

§ 25 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 26 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

För att Kommunen ska medge överlåtelse enligt vad som stadgas ovan krävs att den som överlåtelsen sker till ställer för Kommunen godtagbar säkerhet för detta avtals rätta fullgörande.

§ 27 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 *Onzo AB*

.....

.....

.....

.....

UTKAST