

Avsiktsförklaring

§ 1 PARTER

Nacka kommun (nedan kallad "Kommunen")

Org. nr. 212000-0167

Adress: 131 81 Nacka

Bonava Sverige AB (nedan kallad "Bolaget")

Org. nr. 556726-4121

Adress: Box 12064, 102 22 Stockholm

§ 2 BAKGRUND OCH VATTENOMRÅDE

Bolaget är fastighetsägare till fastigheten Tollare 1:16 i Tollare, Nacka kommun. Mellan kommunen och bolaget finns ett exploateringsavtal daterat den 31 januari 2011 som bland annat innebär att område planlagt som WV-område (småbåtshamn för boende inom Tollareområdet) enligt detaljplan 526 ska anläggas som småbåtshamn. För att följa exploateringsavtalet samt tillmötesgå bolagets önskemål har parterna för avsikt att låta bolaget arrendera ut aktuellt område till en privat aktör för att denne ska kunna anlägga en sådan småbåtshamn. Området ska därefter överlåtas av bolaget till kommunen, genom fastighetsreglering till av kommunen ägd fastighet.

§ 3 AVSIKTSFÖRKLARING

Denna avsiktsförklaring avser möjlighet för bolaget att teckna arrendeavtal med privat aktör, för vattenområde markerat i bilaga 1, med utgångspunkt i kommunens mall för arrendeavtal med båtklubbar i Nacka. Kommunen övertar sedan arrendeavtalet på oförändrade villkor vid överlåtelse av området från bolaget.

Ett villkor för att kommunen ska överta arrendet efter genomförd fastighetsreglering är att avtalet är skrivet enligt kommunens mall utifrån beslutade utgångspunkter för arrendeavtal med båtklubbar i Nacka, kommunstyrelsens sammanträde den 9 april 2018, § 122. Den mall som ska användas bifogas denna överenskommelse, bilaga 2. Avsteg från mallen ska stämmas av och godkännas av enheten för fastighetsförvaltning innan avtal undertecknas.

För att uppmuntra miljöåtgärder av aktören som står som arrendator i arrendeavtalet kan rabatt på arrendeavgiften med upp till 15 % ges enligt bilaga om miljörabatter på arrendeavgiften, bilaga 3.

§ 4 ÖVERLÅTELSE

Denna avsiktsförklaring kan inte överlåtas på annan part utan den andra partens skriftliga samtycke.

§ 5 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till denna avsiktsförklaring kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till avsiktsförklaringen och som är undertecknad av behöriga firmatecknare för båda parter.

§ 6 GILTIGHET

Avsiktsförklaringen gäller från och med att den undertecknas av samtliga parter till och med den 31 december 2021.

Har parterna inte senast vid utgången av tidsfristen genomfört avsiktsförklaringen eller överenskommit om en förlängning av denna tidsfrist ska avsiktsförklaringen automatiskt upphöra att gälla.

Ingen av parterna äger rätt till ersättning från någondera parten på grund av avsiktsförklaringens upphörande.

§ 7 KOSTNADER

Parterna ska svara för sina respektive kostnader hänförliga till denna avsiktsförklaring, dock med förbehåll för det kostnadsansvar som framgår av exploateringsavtalet.

§ 8 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen markförvaltning inom enheten för fastighetsförvaltning och för bolaget projektchefen för Tollare. Bolaget är skyldigt att löpande meddela kommunen aktuella kontaktuppgifter.

§ 9 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till kommunen i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att kommunen ska kunna fullgöra en rättslig skyldighet. För information om behandling av personuppgifter i samband med dataskyddsförordningens ikraftträdande den 25 maj 2018 hänvisas till kommunens hemsida nacka.se

Bilagor

Bilaga 1 – Karta över vattenområde

Bilaga 2 – Exempelavtal

Bilaga 3 – Bilaga om miljörabatt

Denna avsiktsförklaring har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och bolaget har tagit var sitt.


Nacka 2018-

Stockholm 2018-10-22

För NACKA KOMMUN

För Bonava Sverige AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande
.....


.....
FREDRIK HENSBO


.....
Hedvig Wallander

BILAGA 1



Arrendeområde utgörs av rödmarkerad area i ungefärlig skala 1:1500.

Angränsande tillsynsområde utgörs av vitmarkerad area i ungefärlig skala 1:1500.

AV

AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

§ 1 PARTER

Upplåtare: Bonava Sverige AB, (nedan kallad "Fastighetsägaren")
Org.nr: 556726-4121
Box 12064, 102 22 Stockholm
Fastighetsägarens kontaktorgan: Projektchef för Nacka Tollare området

Arrendator: Saltsjö-Dufnäs Båttransporter AB, (nedan kallad "Arrendatorn")
Org.nr: 556156-9228
Adress: Box 645, 131 21 Nacka
Arrendatorns kontaktorgan: Niklas Odenteg

§ 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar del av vattenområdet på fastigheten Tollare 1:16, markerat på bifogad karta, bilaga 1. Området är beläget vid Tollare hamn. Vattenarealen utgör totalt ca 6 000 kvm. Brygganläggningarna förväntas omfatta cirka 60 bryggplatser.

I arrendet ingår att arrendatorn förbinder sig utöva tillsyn över angränsande vattenområden på fastigheten Tollare 1:16 enligt § 17 nedan.

§ 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för småbåtsbryggor för förtöjning av båtar. Arrendatorns verksamhet innefattar uthyrning av båtplatserna vid bryggan. Angränsande landområden utgör parkmark och får ej nyttjas för båtuppläggning eller liknande. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

§ 4 FÖRDELNING AV BRYGGPLATSER

Vid fördelning av bryggplatser ska de boende i Tollare-området ges förtur till bryggplatser.

Ett kösystem ska finnas för fördelning av lediga bryggplatser. Kön ska vara offentlig och bryggplatser ska i första hand tilldelas boende inom Tollare-området. Fastighetsägare till fastighet med bryggmöjlighet på egen fastighet ska ej beviljas bryggplats. Fastighetsägare som har bryggplats inom annan brygganläggning på annan plats i Nacka kommun ska ej beviljas bryggplats. Arrendatorn får endast fördela en bryggplats per hushåll.

Vidareupplåtelse av den tilldelade bryggplatsen är inte tillåten.

§ 5 ARRENETID OCH UPSÄGNING

Arrendetiden omfattar tjugo (20) år räknat fr.o.m. 2019-01-01 och t.o.m. 2038-12-31.

Arrendetiden förlängs därefter med fem (5) år i taget om uppsägning ej sker senast två (2) år före den löpande arrendetidens utgång. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar och regler. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har fastighetsägaren rätt att häva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

§ 6 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är 900 kr per bryggplats för första arrendeåret. Arrendeavgiften beräknas på totalt cirka 60 bryggplatser inom området (vilka fastställs sedan bryggorna blivit anlagda). Möjlighet till rabatt enligt ifylld miljöbilaga kan uppgå med upp till 15 % på den årliga arrendeavgiften, se bilaga 2. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för oktober månad 2018. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med oktober månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Arrendeavgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift.

Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer.

Avgiften erläggs i förskott senast den 31 december varje år efter fakturering från fastighetsägaren. Första årets avgift faktureras av fastighetsägaren efter det att detta avtal godkänts av Nacka kommuns stadsutvecklingsutskott samt signerats av båda parter.

Härutöver skall parterna äga rätt att vart femte år reglera avgiftens storlek om arrendestället nyttjande ändrats i betydande omfattning under den senaste femårsperioden.

§ 7 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn ska tillse att de bryggplatser som denne upplåter till båtplatsinnehavare inom Arrendestället inte upplåts vidare av bryggplatsinnehavarna.

§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

§ 9 ARRENDESTÄLLETS SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i det skick det befinner sig på första dagen för arrendetiden. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och prydligt skick.

Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föränlidas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför.

Fastighetsägaren äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om fastighetsägaren så kräver. Fastighetsägaren kallar till sådan besiktning. Skyldigheterna omfattar vattenområdet, både ovan och under vattenytan.

§ 10 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn äger att utföra de anläggningar och markarbeten som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dyliga arbeten och anläggningar får ej utföras utan föregående godkännande av fastighetsägaren och i förekommande fall efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från byggnadsnämnden och andra berörda myndigheter.

På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam annat än för den verksamhet som bedrivs på området. Den del av arrendeområdet som är betecknad WV i detaljplan (Småbåtshamn för boende inom Tollareområdet) får hägnas in med grind på brygga efter fastighetsägarens godkännande. Intilliggande allmän plats, naturområde, ska vara tillgänglig och öppen för allmänheten och får ej inhägnas.

Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av arrendatorn framledes uppföres på arrendestället.

§ 11 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn svarar för alla med arrendet förknippade drifts-, underhålls- och renhållningskostnader.

Ska arrendestället anslutas till kommunala va-nätet kommer anslutningsavgiften att debiteras enligt kommunens va-taxa. Avgiften ingår inte i arrendeavgiften.

§ 12 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i mark och vatten samt över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för fastighetsägaren. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föränlids av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt

§ 13 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som kan uppkomma på fastighetsägaren egendom samt för tredje man, orsakad av den verksamhet som bedrivs på arrendestället. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarighetsförsäkring till betryggande värde.

§ 14 BESITTNINGSSKYDD

Detta avtal är inte förenat med besittningsskydd. Arrendatorn har således inte rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande.

§ 15 ÅTERSTÄLLANDE

Vid arrendets upphörande ska arrendatorn, om inte annat överenskommes, bortföra de anläggningar som tillhör arrendatorn från området samt avstäda detsamma till ett för fastighetsägaren godtagbart skick. Om dessa åtgärder inte vidtas äger fastighetsägaren rätt att utföra dessa på arrendatorns bekostnad.

§ 16 ÄNDRING AV MARKANVÄNDNING

Om ändring i mark- eller vattenanvändningen aktualiseras under pågående arrendetid för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Fastighetsägaren skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som denne åsamkas av förändringarna.

§ 17 TILLSYN AV ANGRÄNSANDE VATTENOMRÅDE

Arrendatorn förbinder sig att utöva tillsyn över angränsande vattenområde som finns markerat på karta i bilaga 1. Tillsynen skall avse fastighetsägaren tillhörigt vattenområde i syfte att förhindra användande av området för obehörig utläggande av svajbojar, y-bommar eller annat som hindrar genomfart. För det fall rättsliga åtgärder erfordras för att fullgöra åtagandet skall detta meddelas fastighetsägaren som har att vidtaga åtgärderna.

§ 18 PARKERING

Det ges ingen möjlighet till parkering i anslutning till området.

§ 19 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 20 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för fastighetsägaren projektchef för Nacka Tollare, och för arrendatorn Niklas Odenteg. Arrendatorn är skyldig att löpande meddela fastighetsägaren aktuella kontaktuppgifter.

§ 21 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till fastighetsägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att fastighetsägaren ska kunna fullgöra en rättslig skyldighet.

I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om lägenhetsarrende.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav fastighetsägaren och arrendatorn tagit var sitt.

Stockholm 2018-

Nacka 2018-

För BONAVA SVERIGE AB

För ARRENDATORN

.....

.....

.....

.....

Miljörabatter på arrendeavgiften

I samband med att Saltsjö-Dufnäs Båttransporter AB ingår ett nytt arrendeavtal ger Nacka kommun möjlighet att erhålla reduktion av arrendeavgiften med upp till 15 % beroende på vilka av nedanstående krav klubben uppfyller. Baskraven måste uppfyllas!

Reduktionen sker utifrån hur många av nedanstående krav som är uppfyllda. Kommunen avgör klassningen utifrån tillsyn och arrendatorns miljöredovisning. För att kunna erhålla reduktionen måste arrendatorn årligen redovisa till kommunen hur respektive klassning uppfylls. För att reduktionen ska gälla för nästföljande arrendeår ska redovisning till kommunen göras senast två månader före nästa arrendeår börjar.

Arrendatorn måste uppfylla alla Baskrav nedan (ger ej reduktion av arrendebeloppet).

Markera att samtliga svar nedan gäller för klubben.

- Allt miljöfarligt avfall ska omhändertas i miljöstation om arrendatorn tillhandahåller detta. Alternativt ska båtägaren omgående ta med sig miljöfarligt avfall från arrendeområdet.
- För det fall biocidfärger används får endast, av Kemikalieinspektionen, godkända båtbottnfärger för Ostkusten användas inom arrendeområdet.
- Bottenfärgrester från skrapning och slipning ska samlas in och lämnas till godkänd miljöstation.
- Tvättvatten med bottenfärgrester ska samlas in och lämnas på godkänd miljöstation. Alternativt ska båten tvättas på båtborsttvätt eller på godkänd spolplatta.

Reduktionen av arrendet sker utifrån hur många av nedanstående krav som är uppfyllda. Markera de svar som gäller för klubben. Max procentsats 7 %.

- Miljöstation finns inom arrendeområdet (3 % reduktion).
- Toalettömningsstation ska finnas inom arrendeområdet. Alternativt ska arrendatorn visa att station är tillgänglig för medlemmarna inom en radie av 2 distansminuter (2 % reduktion).
- Båtborsttvätt ska finnas inom arrendeområdet. Alternativt ska arrendatorn visa att båtborsttvätt tillgängligt för medlemmarna, inom en radie av 2 distansminuter (2 % reduktion).

Reduktionen av arrendet sker utifrån hur många av nedanstående krav som är uppfyllda. Markera de svar som gäller för klubben. Max procentsats 4 %.

- Minst 25% av samtliga antal båtar inom arrendeområdet får inte vara säsongsmålade (1 % reduktion).
- Minst 50% av samtliga antal båtar inom arrendeområdet får inte vara säsongsmålade (2 % reduktion).
- Minst 75% av samtliga antal båtar inom arrendeområdet får inte vara säsongsmålade (3 % reduktion).
- Inga säsongsmålade båtar får förekomma inom arrendeområdet (4 % reduktion).

Reduktionen av arrendet sker utifrån hur många av nedanstående krav som är uppfyllda. Markera de svar som gäller för klubben. Max procentsats 4 %.

- Minst 25% av båtarna inom arrendeområdet ska vara sanerade från giftig bottenfärg (1 % reduktion).
- Minst 50% av båtarna inom arrendeområdet ska vara sanerade från giftig bottenfärg (2 % reduktion).
- Minst 75% av båtarna inom arrendeområdet ska vara sanerade från giftig bottenfärg (3 % reduktion).
- Alla båtarna inom arrendeområdet ska vara sanerade från giftig bottenfärg (4 % reduktion).

Q