

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och dess trafik- och renhållningsnämnd, nedan gemensamt kallade **Staden**, å den ena sidan, och Fastighets AB Stockholm Sporren 16 (org. nr. 556740-9429) och detta bolags moderbolag AxFast AB (org. nr. 556032-3379), nedan gemensamt kallade **AxFast**, såsom innehavare av tomträtten till fastigheten Sporren 16, å den andra sidan, har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

om evakuering av verksamheter mm inom Sporren 16 inför tätskiktsbyte på gatudäck

BAKGRUND

Inför det förestående bygget av Spårväg City förbi Sergels Torg har Staden för avsikt att renovera tätskikten på gatudäcken längs Hamngatan från NK, via Sergels Torg och Klarabergsgatan fram till Klarabergsviaduktens brofäste invid fastigheterna Orgelpipan 6 och Orgelpipan 7. Med vald teknik beräknas tätskiktsarbetena längs hela denna sträcka ta uppskattningsvis minst ca sex år att genomföra. Staden har för avsikt att som en första etapp genomföra tätskiktsrenovering på Klarabergsgatan inom Sporren 16. Denna första etapp beräknas preliminärt ta ca ett år att genomföra. Stadens ambition är att arbetena inom denna första etapp skall påbörjas under hösten 2012.

Tätskiktsarbetena innebär att underliggande butiker av säkerhetsskäl måste tomställas medan vattenbilning mm pågår. Under berörd del av gatudäcket inom Sporren 16 har AxFast tre stycken hyresgäster som måste evakueras: Sergelbageriet, JC och Burger King. Berörd del av gatudäcket inom Sporren 16 framgår av Bilaga 1.

§ 1

EVAKUERING AV HYRESGÄSTER

Berörda butikslokaler i Sporren 16 i arkadplanet (Sergelbageriet, JC och Burger King) skall tomställas under den tid Stadens arbeten med tätskikten av säkerhetsskäl kräver detta. I samband med detta skall delar av källarplanet inom Sporren 16 som idag utgör en del av Kulturhusgaraget evakueras för att byggas om till butikslokaler.

Parterna är överens om att den lokal som idag disponeras av Sergelbageriet skall tomställas tidigast 2012-03-31, medan övriga lokaler skall tomställas senast då arbetet med tätskiktsrenoveringen påbörjas, preliminärt hösten 2012. Staden skall meddela AxFast exakt tid för tomställande av dessa övriga lokaler senast sex månader innan lokalerna behöver evakueras.

Parterna är överens om att Sergelbageriet och JC skall evakueras permanent, och att delar av de lokaler dessa hyresgäster för närvarande disponerar, efter genomförd tätskiktsrenovering skall användas enligt vad som framgår av § 2 nedan.

Parterna skall gemensamt aktivt verka för att evakueringen av Burger King blir så kortvarig som det är tekniskt och säkerhetsmässigt möjligt, med hänsyn till tätskiktsrenoveringens art. Renoveringen av tätskikten över Burger Kings lokal skall om möjligt förläggas till en sådan tid på året att detta företags verksamhet delvis kan fortgå på torgytan utanför nuvarande lokal (del av den s.k. "Plattan"). Vidare skall parterna aktivt verka för att erforderliga tillstånd för att bedriva sådan verksamhet på torgytan beviljas.

§ 2

FRAMTIDA DISPOSITION AV LOKALERNA

Då tätskiktsarbetena inom Sporren 16 är avslutade skall AxFast på marknadsmissiga villkor upplåta en butikslokal om ca 1 500 kvm till staden. Preliminär omfattning av och läge för denna lokal är på bifogad skiss, Bilaga 2, markerad med "butik 1".

En förutsättning för att den lokal som omnämns i första stycket ovan skall kunna tillskapas är att den del av Kulturhusgaraget som ligger inom Sporren 16 permanent iordningställs som butikslokal. AxFast har därvid träffat överenskommelse med Stockholm Parkering om permanent evakuering av 17 parkeringsplatser inom Sporren 16. Ersättning för denna evakuering regleras under § 3 åttonde stycket nedan.

Staden har för avsikt att vidareuthyra ovannämnda lokal till KappAhl, under hela den tid tätskiktsarbetena på Hamngatan, Sergels Torg och Klarabergsgatan kräver att butikslokaler evakueras. Skulle överenskommelse med KappAhl inte gå att träffa avser Staden istället använda ovannämnda lokal som tillfällig evakueringslokal för de butiker som berörs av tätskiktsarbetena. Skulle detta inträffa förklarar sig AxFast villigt att, om möjligt, utöka åtagandet i första stycket ovan till att även omfatta den butikslokal omfattande ca 300 kvm som på bifogad skiss, Bilaga 2, är markerad med "butik 2".

Då tätskiktsarbetena är avslutade och Staden därmed inte längre har något behov av en evakueringslokal i området, skall hyresavtalet enligt första stycket ovan upphöra och lokalen återlämnas till AxFast. Vad som sägs i detta stycke skall dock inte gälla om löpande hyresavtal mellan AxFast och KappAhl träffas enligt vad som framgår av femte stycket nedan.

Om intresse från Staden och KappAhl föreligger är AxFast berett att på marknadsmissiga villkor träffa ett löpande hyresavtal med KappAhl. KappAhl har i kontakter med staden framfört att en förutsättning för detta är att lokalen i arkadplanet blir större än nuvarande lokal för JC.

OK
P6

§ 3

EKONOMI

AxFast skall bära samtliga kostnader för ombyggnad av berörda butikslokaler, inklusive de ytor som idag disponeras för parkeringsändamål.

AxFast skall bära samtliga kostnader för erforderliga anpassningar och anslutningsarbeten i Kulturhusgaraget, direkt föranledda av den ombyggnad av parkeringsytor till butikslokaler som framgår av Bilaga 2.

AxFast skall bära sedvanliga kostnader för hyresgäst Anpassningar inom de lokaler som Staden kan komma att hyra enligt § 2 ovan. Detta omfattar avsättningar för ventilation och kyla vid lokalgräns samt värmeinstallationer i form av radiatorer/ridåvärmare. AxFast utför och bekostar även en ny elcentral till lokalerna samt att golv och väggar kommer att vara färdiga för ytskikt. Staden eller de andrahandshyresgäster som Staden enligt § 2 ovan kan komma att sätta i sitt ställe utför och bekostar övriga ombyggnads- och installationsarbeten för att skapa en butik i enlighet med respektive butikskoncept. Dessa arbeten innefattar exempelvis dragning av nya ventilationskanaler från avsättningspunkten, elinstallationer i butiken, ytskiktetsarbeten etc. För övriga butiksiytor skall Staden inte drabbas av några kostnader för hyresgäst Anpassningar.

AxFast skall bära hyresbortfall inom Sporren 16 under den tid lokalerna är tomställda. Skulle starttidpunkten för renovering av tätskikt inom Sporren 16 infalla senare än 2012-10-01, och detta inte beror på försumlighet från AxFast eller dess hyresgäster, skall Staden från och med detta datum fram till det datum då tätskiktetsarbeten kan påbörjas lämna skälig ersättning till AxFast för hyresbortfall för den lokal som idag hyrs ut till Sergelbageriet. Om förseningen riskerar att bli omfattande medger Staden AxFast rätt att utan besittningsskydd tillfälligt hyra ut lokalen till annan part. Ersättningen skall i detta fall reduceras med de hyresintäkter AxFast därvid erhåller.

AxFast skall bära samtliga kostnader för erforderliga skyddsåtgärder för butiksinnredning, installationer etc inom Sporren 16, från underkant av gatudäckets konstruktionsbetong och nedåt, föranledda av tätskiktetsrenovering inom och i anslutning till Sporren 16. Staden skall verka för att minimera behovet av dylika skyddsåtgärder. Staden ansvarar vidare för att i god tid innan skyddsåtgärder måste utföras meddela AxFast om detta samt beskriva vilka skyddsåtgärder som kan anses vara erforderliga.

Staden skall bära samtliga övriga kostnader för genomförande av tätskiktetsrenovering inom och i anslutning till Sporren 16. Detta befriar inte AxFast från betalningsansvar för framtida underhåll av vattenisolering och skyddsbetong enligt det åtagande som framgår av § 7 i tilläggsavtal till tomträttskontrakt för Sporren 16, daterat 1965-01-01.

Staden skall lämna ett bidrag om 9 mnkr till AxFast för tomställning av de lokaler inom Sporren 16 som idag disponeras av Sergelbageriet. Bidraget skall erläggas mot faktura då denna hyresgäst avflyttat, dock tidigast 2012-03-31.

Staden skall lämna ett bidrag om 1,1 mnkr till AxFast för tomställning av de lokaler inom Sporren 16 som idag disponeras av JC och Stockholm Parkering. Bidraget skall erläggas mot faktura tidigast sex månader efter det att Staden enligt § 1 andra stycket ovan meddelat AxFast exakt datum för evakuering av dessa hyresgäster.

Staden skall lämna ett bidrag om 2,2 mnkr till AxFast för tomställning av de lokaler inom Sporren 16 som idag disponeras av Burger King vilket avser åtta veckors evakuering. Bidraget skall erläggas mot faktura tidigast sex månader efter det att Staden enligt § 1 andra stycket ovan meddelat AxFast exakt datum för evakuering av denna hyresgäst.

Skulle tätskiktsreoveringen medföra att de lokaler inom Sporren 16 som idag disponeras av Burger King behöver vara utrymda längre än åtta veckor, helt eller delvis, och detta inte beror på försumlighet från AxFast eller dess hyresgäster, skall ytterligare maximalt 0,275 mnkr utgå per ytterligare påbörjad vecka som lokalen måste hållas tomställd. Bidraget skall reduceras mot bakgrund av lokalens nyttjandegrad i det fall endast del av lokalen behöver vara utrymd. Bidraget skall erläggas mot faktura månadsvis i efterskott.

§ 4

KOMMANDE AVTAL

Innan Staden påbörjar reovering av tätskikt inom Sporren 16 skall parterna, om någon part så begär, träffa ett genomförandeavtal där arbetena och gränsdragningen mellan parternas respektive åtaganden specificeras med högre detaljeringsgrad.

Staden har som ambition att innan reoveringen av tätskikten inom Sporren 16 påbörjas träffa en principöverenskommelse med samtliga berörda fastighetsägare och tomträtts-havare längs Hamngatan, Sergels Torg och Klarabergsgatan, där principerna för tätskiktsbytet och evakueringar av hyresgäster slås fast. AxFast skall verka för att en sådan principöverenskommelse kan träffas.

Ombyggnad enligt Bilaga 2 kan behöva stadfästas i ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet till Sporren 16. Tillskapande av ny butiksytta enligt Bilaga 2 skall dock inte föranleda någon förändring av tomträttsavgälden under innevarande avgäldsperiod (2009-10-01 – 2019-09-30).

§ 5

OMBYGGNAD AV SERGELARKADEN

Samordnat med tätskiktsarbetena har Staden och AxFast som ambition att, i samarbete med övriga fastighetsägare/tomträttshavare i anslutning till den s.k. Sergelarkaden, genomföra en ombyggnad av denna arkad, i huvudsak med samma utformning och med samma principer som den redan genomförda inglasningen av Sergelgången (f.d. Hästskogången).

Staden avser inom kort ta upp förhandlingar med AxFast och övriga berörda fastighetsägare/tomträttshavare om ett genomförande av ombyggnad enligt första stycket ovan. Parterna skall aktivt verka för att ett sådant genomförandeavtal kan komma till stånd.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number '06'.

§ 6

VILLKOR

Med undantag för § 3 sjunde stycket ovan är denna överenskommelse till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- dels överenskommelsen senast 2012-06-30 godkänns av exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden genom beslut som vinner laga kraft,
- dels överenskommelsen senast 2012-03-31 godkänns av styrelsen för Fastighets AB Sporren 16 och AxFast AB,
- dels trafik- och renhållningsnämnden senast 2012-06-30 fattar beslut om genomförande av renovering av tätskikten Sporren 16,
- dels bygglov senast 2012-06-30 medges för ombyggnader inom Sporren 16 i huvudsak enligt vad framgår av Bilaga 2.

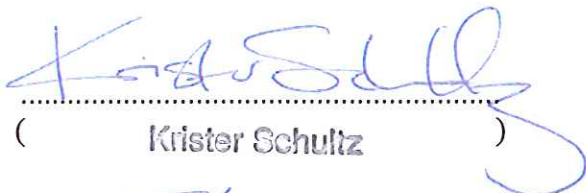
* * * * *

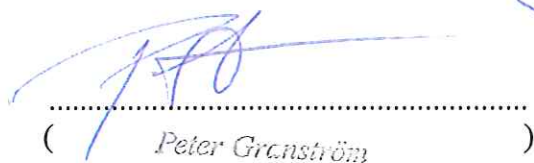
MA
B
B6

Detta avtal har upprättats i fyra likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

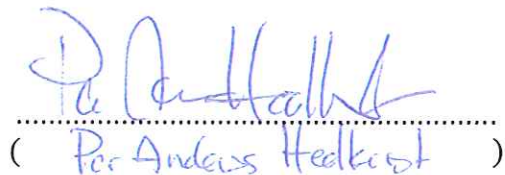
Stockholm den 22/11 2011

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd


.....
(Krister Schultz)

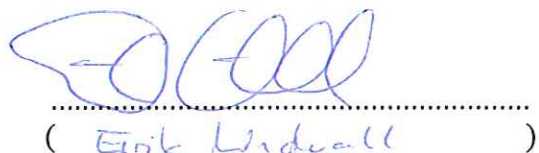

.....
(Peter Granström)

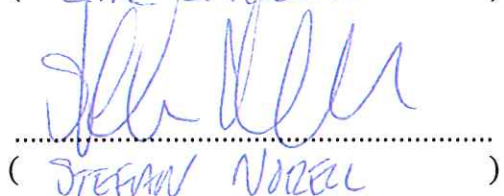
För Stockholms kommun genom
dess trafik- och renhållningsnämnd


.....
(Per Anders Hedkvist)


.....
(LARS JOLERUS)

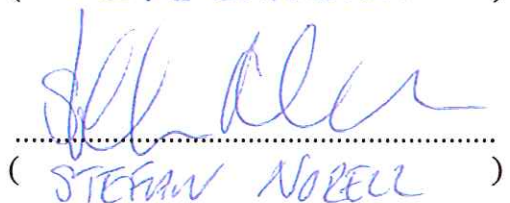
För Fastighets AB Sporren 16


.....
(Erik Lindvall)


.....
(STEFAN NORELL)

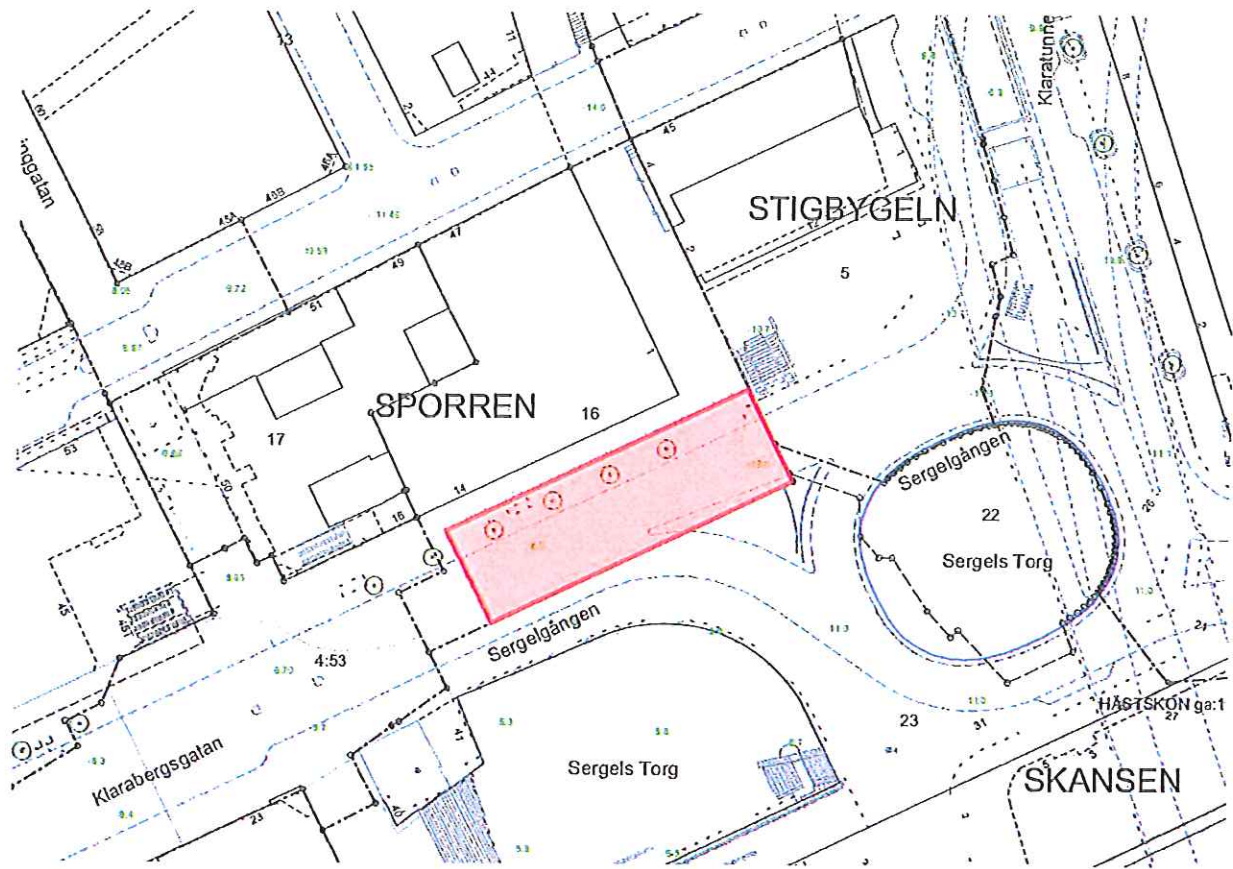
För AxFast AB


.....
(Erik Lindvall)


.....
(STEFAN NORELL)

Bilagor:

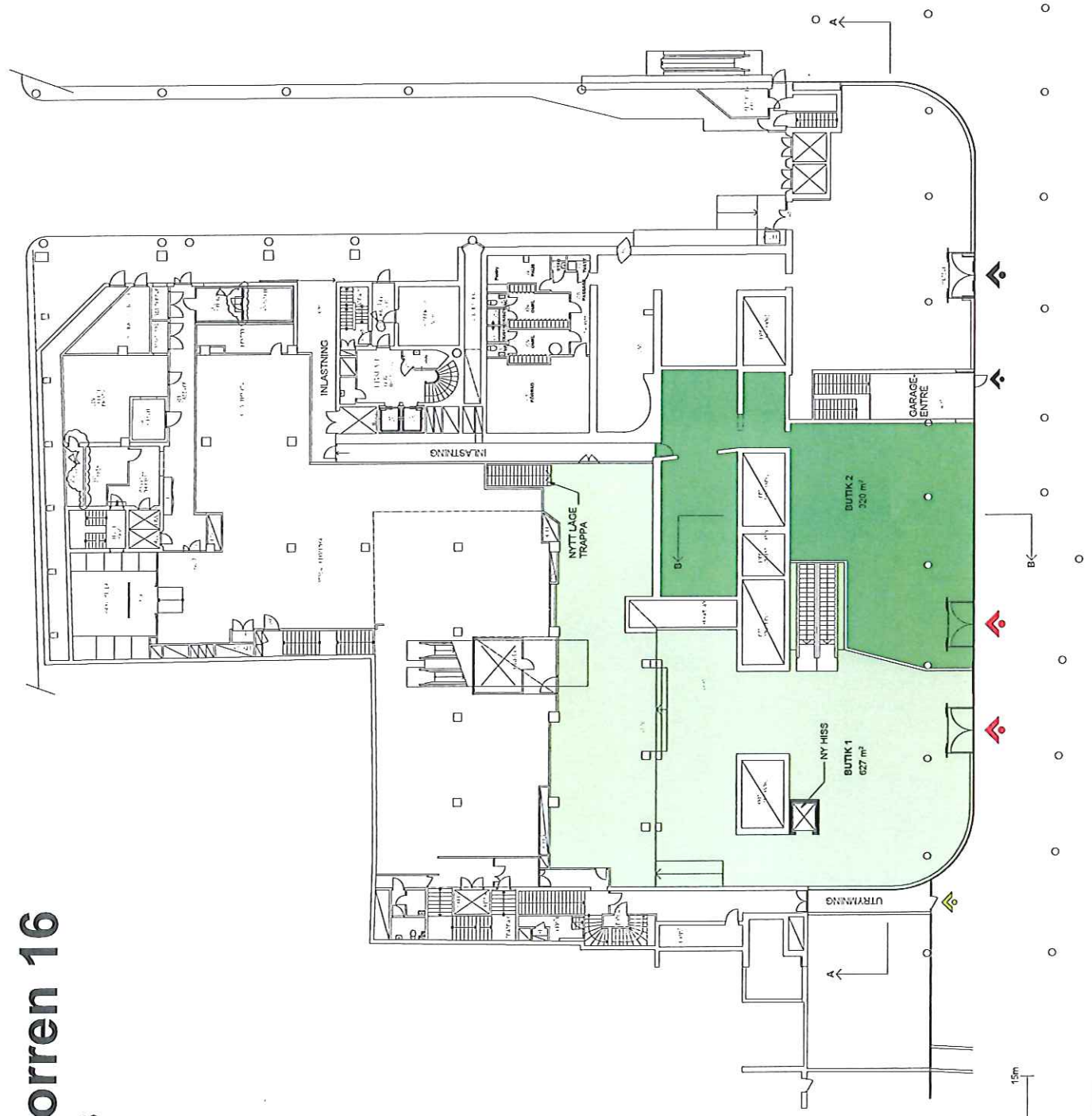
1. Karta som visar den del av gatudäcket inom Sporren 16 där staden planerar att renovera tätskikt i en första etapp.
2. Ritningar som visar planerad ombyggnad av lokaler inom Sporren 16.





1843
D/P

Kv. Sporren 16

ALT. 5 Plan 3



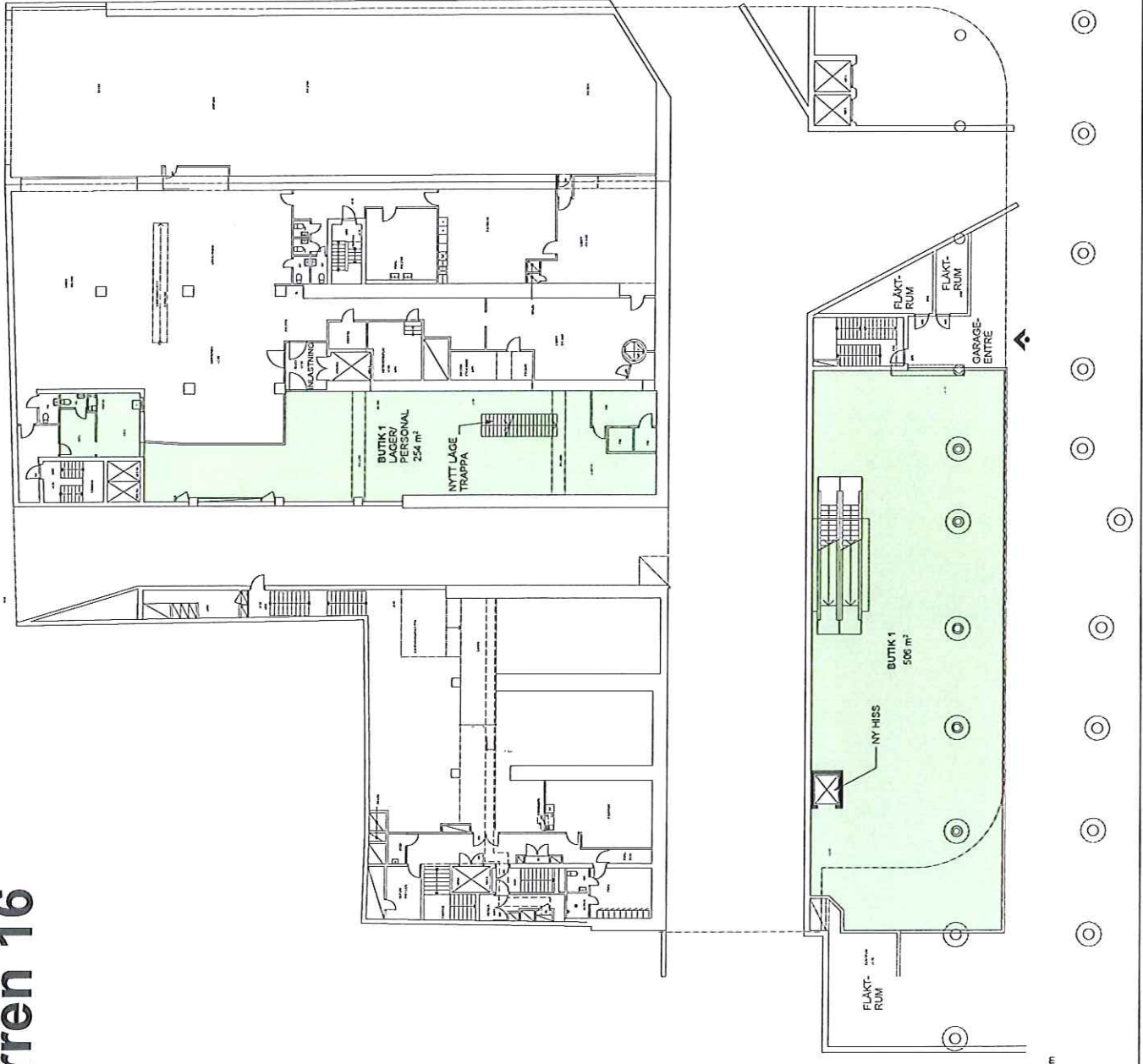
2011-11-21

SKALA 1:300 (A3)



Kv. Sporren 16

ALT. 5 Plan 2



Handwritten signatures and initials in blue ink.

2011-11-21

SKALA 1:300 (A3)

