



PROJEKT LSS APELVÄGEN

Genomförandeavtal

Datum 2017 – 02 - 07

Innehåll

§1 Inledning	3
§2 Omfattning.....	3
§3 Organisation.....	4
§4 Genomförandeorganisation	5
§5 Genomförande.....	5
§6 Ansvar.....	6
§7 Försäkring.....	7
§8 Säkerhet.....	7
§9 Upphandling av entreprenörer, leverantörer och konsulter	7
§10 Tider.....	8
§ 11 Ekonomi.....	8
§ 12 Uppsägning av avtalet och hävning.....	9
§ 13 Övergång till hyresavtal.....	10
§ 14 Överlåtelse och ändringar/tillägg.....	10
§ 15 Tvist och tillämplig lagstiftning.....	10
Bilagor.....	10

Mellan ??????????, org.nr xxxxxx-yyyy, adress x, xxx xx Stad (nedan kallat Hyresvärden) och Nacka kommun, org.nr 212000-0167, Granitvägen 15 (nedan kallad Kommunen) har denna dag ingåtts följande:

Genomförandeavtal

§1 Inledning

Kommunen har under 2017 genomfört en upphandling enligt lagen (2007:1091) om offentlig upphandling i syfte att i konkurrens finna en anbudsgivare som skulle uppföra, utrusta, äga, förvalta och hyra ut bygganden/lokaler för LSS-boende på fastigheten, Älta 107:9, till Kommunen. I anledning av att denna upphandling nu slutförts med Hyresvärden som vinnare har parterna träffat följande avtal.

Hyresvärden ska uppföra, utrusta, äga, förvalta och hyra ut lokalerna på fastigheten, Älta 107:9, (nedan kallat Projektet) till Kommunen i enlighet med villkoren i detta avtal. Detta avtal och undertecknade hyresavtal är integrerade med varandra och för det fall det ena avtalet upphör att gälla upphör även det andra att gälla.

§2 Omfattning

Parterna är överens om att Projektets genomförande skall präglas av öppenhet och tydlighet.

Projektets byggnader/lokaler och utformning i övrigt ska uppföras i enlighet med de i förfrågningsunderlaget, bilaga 1 till detta avtal, angivna handlingarna jämte eventuella kompletteringar som tillkommit.

Ett tomträttsavtal skall ingås mellan Hyresvärden och Kommunen. Hyresvärden skall låta inskriva tomträttsavtalet i fastighetsregistret omgående efter dess ingående. Om tomträttsavtal enligt ovan inte träffats och inskrivits senast sex månader, om inte parterna överenskommit om annat, efter detta avtals undertecknande äger Kommunen rätt att häva detta Genomförandeavtal, jämlikt § 12.

Projektets utförande skall uppfylla samtliga i förfrågningsunderlaget uppställda funktionskrav och övriga krav. I uppdraget ligger vidare att aktivt utveckla och anpassa dessa handlingar för att möta Kommunens krav. Hyresvärden ska fullgöra sin uppgift så att Kommunen erhåller bästa tekniska och ekonomiska resultat. Genomförandet av Projektet ska bedrivas i nära samverkan mellan parterna så att parterna gemensamt arbetar fram de lösningar som ger störst möjlig nytta för respektive part och som minimerar riskerna i Projektet. Hyresvärden ska genomföra sitt uppdrag fackmannamässigt och med omsorg.

Vid motstridigheter i förfrågningsunderlagets handlingar gäller funktionskrav före övriga krav. Vid motstridigheter i de slutliga kontraktshandlingarna skall förfrågningsunderlagets krav och föreskrifter äga företräde framför av Hyresvärden upprättade handlingar, såsom anbud. För det fall parterna gemensamt och skriftligen i särskild handling överenskommit om krav, föreskrift eller dylikt skall dock detta äga företräde före förfrågningsunderlaget och av Hyresvärden upprättade handlingar.

I egenskap av beställare av Projektet har Hyresvärden således totalt genomförandeansvar för såväl

att samordning sker mellan egna, konsulter, underentreprenörers och beställarens övriga avtalspartners arbete, att tidplanen hålls, projektering och utförande av Projektet som för tekniska, ekonomiska, funktionella och estetiska frågor som rör Projektet.

Hyresvärden kommer att vara avtalspart gentemot samtliga entreprenörer, leverantörer och konsulter. Dessa kommer att ledas av hyresvärdens projektledning. Således får varken styrgruppen (se § 3 Organisation) eller Kommunen ge direktiv till entreprenör, leverantör eller konsult.

Hyresvärden, som ska utse kvalitetsansvarig enligt PBL, ska ansvara för nödvändiga myndighetskontakter för Projektets genomförande, såsom exempelvis upprätta arbetsmiljöplaner, ansöka om bygglov, ansöka om rivningslov, göra rivningsanmälan och göra bygganmälan. Hyresvärden svarar också för att Projektet utförs i enlighet med vid vart tillfälle gällande lagstiftning och normer. Hyresvärden svarar vidare för att inhämta de yttranden, godkännanden och tillstånd som krävs för att Projektet skall kunna genomföras enligt gällande författningar.

Detta avtal löper från och med det datum då båda parter undertecknat avtalet till och med att slutligt hyresavtal undertecknas.

§3 Organisation

Ombud

Vardera parten skall utse ett ombud för Projektet. Vem part utsett till ombud skall meddelas senast vid detta avtals undertecknande. Ombudet, eller den ombudet genom skriftlig fullmakt sätter i sitt ställe, skall ha behörighet att företräda sin huvudman med bindande verkan i ekonomiska och andra frågor som rör Projektet. Utbyte av ombud eller befullmäktigande av annan i ombudets ställe får endast ske efter samråd med och godkännande av andra parten. Part som byter ombud eller den person som genom skriftlig fullmakt är satt i ombudets ställe skall stå samtliga de kostnader som uppkommer i och med ombudsbytet. Parterna har utsett följande ombud.

Kommunens ombud

Hyresvärdens ombud

Styrgrupp

Parterna skall gemensamt inrätta Styrgruppen, vilken ska bestå av två representanter från vardera parten. Styrgruppen ska dra upp riktlinjerna och besluta hur samverkan mellan Hyresvärden och Kommunen ska ske samt gemensamt utforma den organisation för beredning av ärenden till styrgruppen som är nödvändig. Medlemmar i styrgruppen får endast bytas ut efter samråd och den andra partens godkännande. Part som byter styrgruppsmedlem skall stå samtliga de kostnader som uppkommer i och med bytet.

För beslut i styrgruppen fordras att samtliga medlemmar är för beslutet. I det fall styrgruppen inte uppnår enighet ska styrgruppen besluta om lämpligt förfarande för att uppnå enighet. Enas inte styrgruppen om lämpligt förfarande ska frågan underställas parternas ombud. Avseende frågor som innebär ändring av program, funktion och kvalitet inom Projektet äger Kommunens uppfattning i styrgruppen företräde vid oenighet.

Beslut av styrgruppen ska innebära att beslutet är ekonomiskt neutralt inom ramen för den i anbudet angivna hyran och att en eventuell lösning inte heller medför någon förskjutning av tidsplanen för Projektet. I den mån beslutet innebär omdispositioner inom ramen för den i anbudet angivna hyran ska styrgruppens beslut också innehålla den reviderade hyreskostnaden. Beslutet ska också åtföljas av de tekniska, funktionella och estetiska förändringar som måste genomföras till följd av beslutet. Om styrgruppens beslut är i enlighet med vad som förskrivs ovan är Hyresvärden skyldig att följa styrgruppens beslut.

Om styrgruppens beslut innebär en väsentlig förändring av Projektet och/eller en ökning av den i anbudet angivna hyran och/eller en förändring av tidsplanen för Projektet, måste styrgruppens beslut godkännas av parternas ombud och åtföljas av ett skriftligt tillägg till detta avtal. Vid oenighet äger Kommunens uppfattning företräde avseende program, funktion och kvalitet inom Projektet.

Styrgruppen beslutar om formerna för och omfattningen av mötesstruktur, projektorganisation med underliggande genomförandeorganisationer och rapportering från genomförandeorganisationerna och övriga eventuella arbetsgrupper.

Genomförandeorganisation

Båda parter ska ha en genomförandeorganisation. Genomförandeorganisationerna skall genomföra Projektet i enlighet med beslut och instruktioner från styrgruppen. Kommunens genomförandeorganisation ska bestå av en av Kommunen utsedd projektledningsgrupp. Hyresvärdens genomförandeorganisation ska bestå av en av Hyresvärden utsedd organisation för hantering av alla frågor rörande genomförandet av projektet. Hyresvärdens genomförandeorganisation ska ledas av en projektledare som Kommunen godkänner. Överenskommen organisation får ändras först efter samråd mellan parterna och att motparten godkänner ändringen. Part som byter medlem i genomförandeorganisationen skall stå samtliga de kostnader som uppkommer i och med bytet.

§4 Genomförande

Projektet delas in i följande faser:

1. Ingående av preliminära hyresavtal
2. Detaljprojektering, byggnads- och installationsarbeten, besiktningar, funktionsprovningar samt överlämnande
3. Kommunens ibruktage av lokalerna, undertecknande av slutligt hyresavtal
4. Förvaltning av fastigheten

Underrättelser

Parterna skall hålla varandra underrättade om förhållanden som kan antas ha betydelse för Projektet. Hyresvärden ska hålla Kommunen löpande och i den mån Kommunen finner erforderligt underrättad om Projektets fortskridande. Under genomförandet ska Hyresvärden lämna kostnads- och tidsuppföljningar till Kommunen månadsvis samt vid anmodan.

Handlingar i Projektet

Hyresvärden ska tillhandahålla handlingar för Kommunens kännedom och granskning. Kommunen ska bemanna och organisera sig på ett sätt som medger snabb intern beredning av frågor och snabb beslutshandläggning. Kommunen behöver 15 arbetsdagar för granskning respektive att ge svar på frågor. Tillhandahållandet av handlingar från Hyresvärden innebär inte att Kommunen är skyldig att granska dessa eller att Kommunen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av avtalat eller korrekt utförande. Detta ansvar åligger Hyresvärden som ska projektera entreprenaden. Kommunen har inte något funktionsansvar och Kommunens eventuella godkännande befriar inte Hyresvärden från dess funktionsansvar enligt förfrågningsunderlaget. Kommunen ansvarar dock för innehållet i de handlingar som Kommunen tillhandahåller.

Hyresvärden ska upprätta och redovisa slutlig genomförandeplan för projektering och produktion. Genomförandeplan för projektering skall redovisas senast 14 dagar efter tecknande av detta avtal, genomförandeplan produktion skall redovisas senast 30 dagar efter tecknande av detta avtal. Genomförandeplan ska visa uppgifter om projektering, tid, kostnad, funktion, kvalitet och hantering av miljöaspekter. För det fall enligt Kommunens uppfattning tillfredställande redovisning enligt denna punkt inte sker vid angivna tidpunkter och ett förhållande hänförligt till Kommunen inte är skäl till förseningen skall Hyresvärden utge ett vite om 10 000 kr per dag till dess att tillfredställande redovisning sker. Vitet skall utges vid anfordran.

Under genomförandet av projektet ska Hyresvärden tillämpa ledningssystem för kvalitet och miljö motsvarande ISO 9001 och ISO 14001 i dess senaste versioner.

§6 Ansvar

Ansvar för försening

För varje påbörjad vecka som Kommunens inflyttning försenas i förhållande till det i § 10 angivna inflyttningsdatumet skall Hyresvärden till Kommunen utge ett vite om 50 000 kr per vecka. Vite skall inte utgå om parterna skriftligen överenskommit om senare inflyttningsdatum, då vitet istället skall beräknas från detta datum, eller om förseningen är hänförlig till ett förhållande som Kommunen är ansvarigt för. Kommunen är utöver ovanstående vite inte berättigad till ytterligare skadestånd för försening.

Det åligger Hyresvärden att utan dröjsmål meddela Kommunen om Hyresvärden får kännedom om omständighet som kan föranleda försening av det ursprungligen avtalade inflyttningsdatumet samt senast en vecka efter detta meddelande återkomma med uppgift om ett nytt inflyttningsdatum. Samma skyldighet åligger Hyresvärden vid varje fall av ytterligare försening av reviderade inflyttningsdatum. Om Hyresvärden underlåter att

uppfylla någon av ovanstående skyldigheter skall Hyresvärden efter anmodan till Kommunen utge ett vite om 25 000 kr per underlåtenhet.

Om inflyttning försenas på grund av förhållande hänförligt till Hyresvärden men Kommunen kan beredas möjlighet att ta minst 90 % av lokalerna i bruk, skall vitet jämkas i skälig mån.

Ansvar för annan skada

Hyresvärden ansvarar för all skada, såväl person-, sak- som ren förmögenhetsskada som denne orsakat Kommunen eller tredje man genom bristande fackmässighet, åsidosättande av sedvanlig omsorg eller annan vårdslöshet vid genomförandet av Projektet. Har Kommunen visat att skada uppstått och gjort sannolikt att skadan beror på en felaktighet i Hyresvärdens handlingar eller en underlåtenhet av Hyresvärden, ska Hyresvärden för att fria sig från ansvar visa att han inte är ansvarig för skadan.

§7 Försäkring

Hyresvärden skall teckna och inneha en allriskförsäkring avseende Projektet fram till och med att slutligt hyresavtal undertecknas. Försäkringsbeloppet för allriskförsäkringen skall motsvara återanskaffningsvärdet av Projektet jämte material, varor och arbete som Kommunen tillhandahåller. Självrisken för denna skall vara högst 2 basbelopp. Hyresvärden ska tillställa Kommunen om att överenskommen försäkring finns, senast 14 dagar efter tecknande av detta avtal. Om hyresvärden underlåter detta och rättelse inom två veckor inte sker från det att Kommunen skriftligen uppmanat Hyresvärden därtill, äger Kommunen rätt att häva detta avtal jämlikt § 12.

§8 Säkerhet

Hyresvärden skall lämna bankgaranti, eller annan garanti som Kommunen kan acceptera, som säkerhet för sina förpliktelser enligt detta avtal. Säkerheten skall gälla för ett belopp av 1 mnkr fram till och med att slutligt hyresavtal undertecknas. Intyg om ställd säkerhet ska tillställas Kommunen senast två veckor efter undertecknandet av detta avtal. Om hyresvärden underlåter detta och rättelse inom två veckor inte sker från det att Kommunen skriftligen uppmanat hyresvärden därtill, äger Kommunen rätt att häva detta avtal jämlikt § 12.

§9 Upphandling av entreprenörer, leverantörer och konsulter

Eftersom byggnaden ska uppföras för Kommunens räkning och då Kommunen är en offentlig organisation ska Hyresvärdens underleverantörer uppfylla följande krav:

- Underleverantören ska inneha F-skatt
- Underleverantören får inte, enligt lagakraftvunnen dom, vara dömd för brott enligt 10 kap 1§ LOU, d.v.s. deltagande i kriminell organisation, bestickning, korrupktion, bedrägeri och penningtvätt.

- Underleverantören får inte vara i konkurs, likvidation, under tvångsförvaltning eller föremål för ackord eller tillsvidare inställt sina betalningar eller är underkastad näringsförbud.
- Underleverantören får inte vara föremål för ansökan om konkurs, tvångslikvidation, tvångsförvaltning, ackord eller annat liknande förfarande.
- Underleverantören ska ha fullföljt sina åliggande avseende socialförsäkringsavgifter och skatt.
- ID06 ska innehas av alla som uppehåller sig på arbetsplatsen.

Hyresvärden skall vid infordrande av anbud kräva att intyg och bevis till styrkande av att ovan angivna omständigheter inte föreligger. Bevisen skall på begäran företes Kommunen. Eventuella utländska entreprenörer ska kunna visa att de uppfyller motsvarande krav i sitt hemland.

Kommunen ska ha full insyn i de avtal Hyresvärden ska ingå samt möjlighet att påverka dessa. Kommunen ska vara delaktig vid val av besiktningsmän.

Vid upphandling av byggentreprenader ska Byggandets kontraktskommitté utgivna standardavtal i dess senaste versioner, se länk <http://www.foreningenbkk.org> användas. Vid upphandling av entreprenader skall garantitiden för entreprenader vara fem (5) år räknat från datum för godkännande av entreprenaden vid slutbesiktning.

Hyresvärden ska i uppdragsavtal förvärva äganderätten till resultat av konsulternas arbetsprestation inom ramen för Projektet. Hyresvärden ska tillse i uppdragsavtal med konsulter att Kommunen erhåller obegränsad rätt att använda resultatet av konsulternas arbete efter det att uppdraget slutförts.

§10 Tider

Tillträdesdag ske senast xxxx-xx-xx (**Observera att inflyttningsdatumet är fast och inte preliminärt.**

För att säkerställa att Hyresvärden uppfyllt sina skyldigheter gentemot Kommunen avseende Projektets avtalade skick vid hyrestidens start skall Hyresvärden och Kommunen, med förfrågningsunderlaget och eventuella tillägg därtill som underlag, utföra syn av de arbeten som Hyresvärden utfört innan Kommunen tillträder lokalerna. Hyresvärden kallar till syn och för protokoll över denna. Protokollet skall tillställas Kommunen för justering.

§ 11 Ekonomi

Hyresvärden ska genomföra Projektet med "öppna böcker". Det innebär att Kommunen ska ha rätt att ta del av all information och alla handlingar som rör Projektet och som Hyresvärden har i sin besittning. Hyresvärden skall i avtal med sina underentreprenörer tillse att Hyresvärden har motsvarande rättighet.

§ 12 Uppsägning av avtalet, hävning och villkor för avtalets bestånd

Uppsägning efter Kommunens gottfinnande

Bedömer Kommunen att det inte föreligger förutsättningar för att slutligt hyresavtal kan tecknas äger Kommunen rätt att säga upp avtalet för upphörande. Uppsägningen ska vara skriftlig och delges till Hyresvärden. Mottagande av uppsägning skall bekräftas skriftligt av Hyresvärden. Träffas inte Hyresvärden anses Hyresvärden delgiven när uppsägning skickats med rekommenderat brev och avlämnats för postbefordran.

Om genomförandeavtalet på detta sätt sägs upp ska Kommunen ersätta Hyresvärden för dennes faktiska, nedlagda och verifierade kostnader under tiden från avtalets påtecknande till och med datum då Hyresvärden har blivit delgiven en uppsägning. Annan ersättning utgår inte till Hyresvärden, såsom t.ex. ersättning för utebliven vinst.

Vid eventuell uppsägning av avtalet äger Kommunen äganderätten till det material som är framtaget vid den tidpunkt då Hyresvärden blivit delgiven en uppsägning. Kommunen äger också rätt att använda materialet vid senare tillfälle. Överlämnande ska ske omedelbart efter anfordran.

Kommunens hävningsrätt vid omständigheter hänförliga till Hyresvärden

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Hyresvärden

- väsentligt misskött uppdraget
- i väsentligt hänseende brutit mot avtalet
- kommer på obestånd
- inte uppfyllt krav på försäkring och säkerhet i § 7 och § 8
- utan medgivande från beställaren överlåter avtalet på annan enligt § 14
- orsakar försening av Projektet så Kommunen uppenbarligen inte kan tillträda lokalerna till den xxxx-xx-xx
- ej ingått och låtit inskriva tomträttsavtalet enligt § 2 ovan senast sex månader efter detta avtals undertecknande

Uppsägningen ska vara skriftlig och delges till Hyresvärden. Mottagande av uppsägning skall bekräftas skriftligt av Hyresvärden. Träffas inte Hyresvärden anses Hyresvärden delgiven när uppsägning skickats med rekommenderat brev och avlämnats för postbefordran.

Vid hävning på ovanstående grunder äger Hyresvärden rätt till ersättning motsvarande värdet för Kommunen av nedlagt arbete. På parts begäran skall värdering verkställas av sakkunnig person som parterna gemensamt utser. Kan parterna inte enas skall sakkunnig person utses av Stockholms Handelskammare. Kommunen äger vidare rätt till ersättning för all den skada som Kommunen åsamkas i anledning av hävningen.

Vid hävning av avtalet på grund av någon av ovanstående punkter äger Kommunen äganderätten till det material som är framtaget vid den tidpunkt då Hyresvärden blivit delgiven en uppsägning. Kommunen äger också rätt att använda materialet vid senare tillfälle. Överlämnande ska ske omedelbart efter anfordran.

Annan grund för hävning

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Projektet på grund av en omständighet, som har uppkommit utan parternas vållande, måste avbrytas under så lång tid att förutsättningarna för kontraktets fullgörande väsentligen rubbas.

Uppsägningen ska vara skriftlig och delges Hyresvärden. Mottagande av uppsägning skall bekräftas skriftligt av Hyresvärden. Träffas inte Hyresvärden anses Hyresvärden delgiven när uppsägning skickats med rekommenderat brev och avlämnats för postbefordran. Om genomförandeavtalet på detta sätt sägs upp ska parterna dela på samtliga uppkomna kostnader i Projektet. Ingen av parterna ska ha några ytterligare anspråk mot den andra parten av vad slag det än må vara på grund av detta avtal

§ 13 Övergång till hyresavtal

Slutgiltig reglering av och därmed tecknande av slutligt hyresavtal senast 3 månader efter godkänd slutbesiktning.

§ 14 Överlåtelse och ändringar/tillägg

Hyresvärden äger inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till annan part utan Kommunens medgivande.

Ändringar och tillägg till detta avtal skall vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att äga giltighet mellan parterna.

§ 15 Tvist och tillämplig lagstiftning

För detta avtal gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta avtal, som inte kan göras upp i godo, ska prövas i svensk allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Bilagor

Förfrågningsunderlaget inkl. bilagor