

# AVTAL

avseende byggnation, ägande och drift av simhall i Saltsjöbaden i Nacka kommun

mellan

**NACKA KOMMUN**

och

**X**

## Innehållsförteckning

1	BAKGRUND OCH OMFATTNING .....	1
2	FÖRVÄRV OCH PROJEKTERING .....	2
3	SIMHALLENS UTFORMNING OCH BYGGNATION.....	2
4	TIDPLAN FÖR BYGGNATIONEN OCH VITE I FÖRHÅLLANDE TILL FÖRSENING .....	2
5	BESIKTNING .....	2
6	LEVERANTÖRENS ANSVAR ATT TILLHANDAHÅLLA VISSA FUNKTIONER, VOLYMER OCH TJÄNSTER SAMT VITE I FÖRHÅLLANDE TILL ANSVARSBRISTER.....	3
7	LEVERANTÖRENS DRIFTANSVAR.....	3
8	LEVERANTÖRENS UNDERHÅLLSANSVAR .....	3
9	SAMRÅD.....	4
10	DIALOG, AVSTÄMNING OCH UPPFÖLJNING.....	4
11	FINANSIERING OCH EKONOMI .....	4
11.1	KOSTNADER.....	4
11.2	INTÅKTER .....	4
11.3	ERSÄTTNING FRÅN KOMMUNEN FÖR RIVNING OCH MARKSANERING.....	5
11.4	ERSÄTTNING FRÅN KOMMUNEN FÖR FUNKTIONER, VOLYMER OCH TJÄNSTER I SIMHALLEN.....	5
11.5	REDUCERING AV ERSÄTTNINGEN VID DRIFTAVBROTT.....	5
11.6	BETALNINGS- OCH FAKTURERINGSVILLKOR M.M. ....	5
12	FÖRSÄKRING .....	5
13	MARKNADSFÖRING.....	6
14	INSYN.....	6
15	INFORMATION .....	6
16	BEFRIELSEGRUNDER (FORCE MAJEURE).....	6
17	HÄVNING.....	6
17.1	HÄVNING .....	6
17.2	KRAV PÅ SKRIFTLIGHET .....	7
18	ÅTGÄRDER FÖR ATT BEGRÄNSA SKADAN .....	7
19	PARTS LOJALITETSPLIKT .....	7
20	LEVERANTÖRENS KONKURS M.M.....	7
21	OMFÖRHANDLING.....	7
22	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG TILL AVTALET .....	7
23	ÖVERLÅTELSE AV AVTALET.....	7
24	BESTÄMMELSES OGILTIGHET .....	8
25	TVIST.....	8
26	AVTALSTID.....	8
27	UTVÄXLING AV AVTAL .....	8
	BILAGEFÖRTECKNING TILL AVTALET .....	8

## 1 Bakgrund och omfattning

Mellan Nacka kommun, 212000-0167, ("**Kommunen**") och X AB, org.nr XXXXXX-XXXX, ("**Leverantören**"), (nedan gemensamt "**Parterna**"), har träffats följande avtal ("**Avtalet**") om byggnation, ägande och drift av ny simhall med tillhörande anslutningslokaler ("**Simhallen**") i Kommunen.

Avtalets omfattning bestäms av avtalshandlingarna.

Avtalet består av följande handlingar:

1. Tillägg och ändringar till Avtalet och dess bilagor
2. Detta Avtal
3. Bilagor till detta Avtal (enligt Bilageförteckning)

Om det i handlingarna förekommer oförenliga uppgifter gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, i ovan angiven ordning.

Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige i Kommunen beslutar att

1. upplåta fastigheten Nacka Neglinge 26:2 ("**Fastigheten**") med tomträtt genom beslut som vinner laga kraft och
2. godkänner Avtalet genom beslut som vinner laga kraft

Avtalet är även villkorat av att upphandlingen av Simhallen av domstol eller annan myndighet inte i någon form beslutas strida med lag eller annan författning.

Om Avtalet blir ogiltigt på någondera av dessa grunder upphör Avtalet att gälla utan att någondera parten har rätt att framställa någon form av anspråk på den andra parten med anledning av Avtalet eller den bakomliggande upphandlingen.

Avtalet avser ett långt avtalsförhållande. Parterna är införstådda med att den långa avtalstiden innebär att det är uteslutet att nu reglera alla frågor som kan uppkomma över tid. Det är Parternas gemensamma intention att sådana frågor ska lösas på ett sätt som är i linje med syftet bakom Avtalet så som det har formulerats i Kommunens upphandlingsdokument **bilaga 1**.

## 2 Förvärv och projektering

Kommunen ska upplåta Fastigheten med tomträtt för byggnation av Simhallen. Villkoren för upplåtelsen framgår av **bilaga 3**, (tomträttsavtalet)

Rivning av befintlig badanläggning Näckenbadet ombesörjs av Leverantören och ska inledas enligt redovisad tidplan i **bilaga 1, avsnitt 2.3**.

Leverantören åtar sig ett helhetsansvar för Simhallen i form av finansiering, projektering, ansökan om bygglov och rivningslov eller andra myndighetstillstånd, rivning av befintlig simhall, byggnation av ny simhall, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift, fastighetsunderhåll och reinvesteringar i enlighet med Avtalet och dess bilagor och eventuella tillägg. Parterna är införstådda med att uppräkningsen är exemplifierande.

## 3 Simhallens utformning och byggnation

Leverantören ska uppföra Simhallen i enlighet med Kommunens upphandlingsdokument och Leverantörens anbudshandlingar, **bilaga 1 och 2**. Parterna är överens om att det kan vara möjligt inom ramen för den avtalade kostnadsramen att förbättra och effektivisera Simhallen. Mot den bakgrunden är Parterna medvetna om och överens om att dokumenten i **bilaga 1 och 2** är vägledande för projektet i den meningen att Leverantören har rätt att vidta förändringar i dem och därmed i byggnationen och Simhallens utformning så länge Simhallens kvalitet och funktionalitet inte påverkas negativt i förhållande till kraven i upphandlingsdokumentet, **bilaga 1, och** Kommunen lämnar sitt skriftliga godkännande till förändringen.

Leverantören har rätt att anlita entreprenör för uppförande av Simhallen.

**Kommunens intresse** i Simhallen inskränker sig till de delar som framgår av **bilaga 1, avsnitt 5** och omfattar de funktioner och tjänster som avser bad- och simfunktion med tillhörande utrymmen, gruppträningslokal och sammanträdesrum som är avsedda för föreningslivet och viss öppen idrott, till angivna volymer.

Leverantören ska hålla Kommunen informerad om vilka underleverantörer som anlitas. Underleverantör ska uppfylla kraven i 13 kap 1-3 §§ lagen om offentlig upphandling. Det åligger Leverantören att säkerställa att kraven är uppfyllda under hela den tid underleverantören anlitas.

## 4 Tidplan för byggnationen och vite i förhållande till försening

Tidpunkter för byggstart, färdigställd Simhall och Kommunens rätt till vite vid försening av inflyttningsklar Simhall följer av **bilaga 1, avsnitt 2.3 och bilaga 3**.

## 5 Besiktning

När Simhallen är färdigställd och i samband med att Leverantören genomför besiktning av underentreprenörernas byggnation och leveranser ska även Kommunen utföra syn på

anläggningen, för att Kommunen i egenskap av part i Avtalet, ska få ett underlag för en bedömning av om de grundkrav som anges i **bilaga 1-3** har uppfyllts.

## **6 Leverantörens ansvar att tillhandahålla vissa funktioner, volymer och tjänster samt vite i förhållande till ansvarsbrister**

Leverantören ansvarar för att de funktioner, volymer och tjänster Kommunen betalar för utförs i enlighet med **bilaga 1-2**.

Leverantören får inte utan skriftligt godkännande från behörig beslutsfattare hos Kommunen ändra utformningen av Simhallen eller innehållet i verksamhetsutbudet på ett sätt som negativt kan påverka de tjänster Kommunen betalar för.

För varje påbörjad månad, efter det att Simhallen har tagits i bruk enligt punkt 7 nedan, som de funktioner, volymer och tjänster som Kommunen betalar för inte utförs i enlighet med **bilaga 1-2** ska Leverantören utge ett löpande vite till Kommunen om 6 000 kronor per dygn där funktioner, volymer och tjänster enligt Avtalet inte levereras. Vitesbelopp förfaller till betalning vid anfordran efter att vitesgrundande dröjsmål föreligger och indexregleras enligt **bilaga 1, avsnitt 4.1**.

## **7 Leverantörens driftansvar**

När Simhallen är färdig att tas i bruk och slutbesked enligt plan- och bygglagen lämnats påbörjas drifttiden.

Leverantören ansvarar för all drift och skötsel av Simhallen (Leverantörens driftansvar).

Leverantören har rätt att anlita en utomstående operatör för drift och skötsel av Simhallen ("Operatören"). Leverantören ska hålla Kommunen informerad om vilka underleverantörer som anlitas. Underleverantör ska uppfylla kraven i 13 kap 1-3 §§ lagen om offentlig upphandling. Det åligger Leverantören att säkerställa att kraven är uppfyllda under hela den tid underleverantören anlitas.

## **8 Leverantörens underhållsansvar**

Leverantörens underhållsansvar innebär en skyldighet att aktivt kontrollera att Fastigheten är i ett fullgott skick och att Simhallens alla avtalade funktioner avseende de funktioner, volymer och tjänster Kommunen betalar för upprätthålls.

Leverantören ska avhjälpa fel och andra funktionsavvikelser som framträder under avtalstiden i den mån de påverkar de funktioner, volymer och tjänster Kommunen betalar för. Leverantören ska avhjälpa sådana fel eller annan funktionsavvikelse snarast, dock senast inom två månader, såvida inte lämplig årstid kan avvaktas i samråd med Kommunen, från det att Leverantören upptäckt felet eller funktionsavvikelsen.

Avhjälper inte Leverantören fel eller annan funktionsavvikelse i enlighet med denna punkt har Kommunen rätt till vite. Vitet uppgår till 2 procent av den vid varje tidpunkt årliga ersättningen för varje påbörjad vecka som avhjälpandet är fördröjt. Anspråk på vite ska framställas skriftligen till Leverantören senast tre månader efter det att Kommunen konstaterat att Leverantören inte utfört underhåll i tid, vilket påverkat de funktioner, volymer och tjänster Kommunen betalar för. Om vitesbeloppet påverkar Leverantörens verksamhet negativt har Leverantören rätt att fördela betalningen av vitesbeloppet över 3 år.

## **9 Samråd**

Leverantören och Kommunen ska snarast efter Avtalets undertecknande bilda en samrådsgrupp vars uppgift är att underlätta samverkan mellan parterna och vara ett forum för dialog och information samt öka förutsättningarna för att nå enighet i t.ex. frågor avseende verksamhetsutformning, marknadsföring m.m. Samrådsgruppen ska bestå av två representanter vardera från respektive part och utses av respektive part. Beslut i samrådsgruppen kan enbart fattas enhälligt. Leverantören är införstådd med att samrådsgruppen inte har formell beslutanderätt enligt kommunallagen. Samrådsgruppen ska under projekterings- och byggperioden mötas minst en gång per månad och vid behov med början under det första kvartalet efter att Avtalet skrivits på och godkänts av parterna.

## **10 Dialog, avstämning och uppföljning**

Parterna ska under drifttiden mötas minst tre gånger per år och vid behov.

Därutöver ska parterna vart femte år räknat från Avtalets tecknande träffas för att gå igenom Avtalet, dess mekanismer och utfall, för att stämma av om detta ger ett skäligt resultat med utgångspunkt från parternas syfte vid Avtalets ingående samt förändringar i omvärlden.

De affärsrisker som under avtalstiden är förknippade med verksamheten i Simhallen, och som kan innebära att intäkter och/eller kostnader avviker från de i förväg beräknade, ska bäras av Leverantören och inte vara föremål för reglering.

## **11 Finansiering och ekonomi**

### **11.1 Kostnader**

Kommunen upplåter Fastigheten med tomträtt enligt villkoren i **bilaga 3**, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om upplåtelse av Fastigheten med tomträtt. Leverantören bär samtliga kostnader för byggnation, ägande och drift av Simhallen.

### **11.2 Intäkter**

Leverantören får, utöver ersättning från Kommunen enligt **punkt 11.3 och 11.4** i Avtalet, tillgodogöra sig samtliga intäkter för de tjänster som Leverantören tillhandahåller utöver det kommunala intresset. Leverantören beslutar om taxor och avgifter för tjänster utöver funktioner, volymer och tjänster Kommunen betalar för men åtar sig att tillämpa en

prissättning där inträdet för allmänheten för simning inte får överstiga priser i likvärdiga simhallar i Stockholms län i enlighet med **bilaga 1, avsnitt 4.3**. Kommunen beslutar om taxor och avgifter för verksamheter inom de tider som Kommunen förfogar över enligt Avtalet.

### ***11.3 Ersättning från Kommunen för rivning och marksanering***

Kommunens ersättning till Leverantören för rivning av befintlig simhall och för marksanering utgår i enlighet med **bilaga 1, avsnitt 4.2**.

### ***11.4 Ersättning från Kommunen för funktioner, volymer och tjänster i Simhallen***

Kommunen ersätter Leverantören med en årlig ersättning i enlighet med **bilaga 1, avsnitt 4 och 5.2.6**. Ersättning utgår från och med den tidpunkt då Simhallen kan tas i bruk enligt **punkt 7** i Avtalet.

### ***11.5 Reducering av ersättningen vid driftavbrott***

Vid driftavbrott i hela eller delar av den delen av verksamheten som omfattas av **punkt 3 stycke 3** i Avtalet och som inte beror på Kommunen, som varar i minst tre dagar, som inte är av ringa omfattning eller betydelse och som påverkar de tjänster Kommunen betalar för, har Kommunen rätt att reducera ersättningen till Leverantören med ett belopp som står i proportion till avbrottet i verksamheten. Därvid ska bl.a. beaktas hur stor del och vilka delar av Simhallen som driftavbrottet påverkar.

Leverantören har rätt att stänga Simhallen för att kunna utföra underhåll av anläggningen i enlighet med sitt underhållsansvar i **punkt 8** i Avtalet. Parterna är överens om att underhållsansvaret innebär att Simhallen med jämna mellanrum måste stängas under längre perioder. Leverantören ska se till att driftavbrott i den delen av verksamheten som omfattas av **punkt 3 stycke 3** i Avtalet på grund av utförande av underhåll, sker efter samråd med Kommunen enligt **punkt 9** i Avtalet och på tider som medför begränsad påverkan på de funktioner, volymer och tjänster som Kommunen betalar för. Leverantören ska senast fem veckor innan planerat avbrott för driftsunderhåll meddela Kommunen härom. Driftsavbrott på grund av underhåll enligt denna punkt ska inte medföra reduktion av ersättningen under **punkt 11.4** i Avtalet.

### ***11.6 Betalnings- och faktureringsvillkor m.m.***

Villkor för betalning, fakturering, e-faktura, administrativa avgifter och dröjsmålsränta m.m. sker i enlighet med **bilaga 5 till bilaga 1 (Fakturering Nacka kommun)**.

## **12 Försäkring**

Leverantören är skyldig att under avtalstiden teckna och vidmakthålla erforderlig försäkring avseende anläggningen och dess installationer liksom en ansvarsförsäkring för det ansvar som åvilar Leverantören i egenskap av tomträttshavare.

Försäkringsbevis ska uppvisas på begäran.

### **13 Marknadsföring**

Kommunen ska, efter samråd med Leverantören, marknadsföra Simhallen enligt **bilaga 1, avsnitt 3.5.**

### **14 Insyn**

Kommunen ska under hela avtalsperioden för Avtalet beredas full insyn i Leverantörens räkenskaper och verksamhet vid de tillfällen som Parterna i förväg kommit överens om.

### **15 Information**

Leverantören är skyldig att utan oskäligt dröjsmål efter det att kommunen framställt begäran härom till Kommunen lämna sådan information som avses i 3 kap. 19 a § kommunallagen. Sådan begäran ska i normalfallet vara skriftlig. Informationen ska göra det möjligt för allmänheten att få insyn i hur verksamheten utförs.

Informationen ska – om inte annat avtalats – lämnas i skriftlig form. Det åligger Kommunen att i sin begäran precisera vilken information som efterfrågas.

Information som lämnats till Kommunen med hänsyn till allmänhetens intresse av insyn i verksamheten enligt 3 kap. 19 a § kommunallagen ska ej anses utgöra företagshemligheter enligt lagen (1990:409) om skydd för företagshemligheter.

Denna bestämmelse har ingen verkan på räckvidden av övriga bestämmelser i Avtalet.

### **16 Befrielsegrunder (force majeure)**

Part är befriad från påföljd för underlåtenhet att fullgöra viss förpliktelse enligt detta Avtal, om underlåtenheten har sin grund i omständighet som part ej råder över och som förhindrar fullgörandet av förpliktelsen (befrielsegrund). Så snart hindret upphört ska förpliktelsen fullgöras på avtalat sätt.

Såsom befrielsegrund ska anses krig, myndighets åtgärd, omfattande konflikt på arbetsmarknaden, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning och därmed jämställd händelse. Arbetskonflikt som har sin grund i parts brott mot kollektivavtal får inte åberopas som befrielsegrund.

För att få befrielse enligt första stycket ska part utan dröjsmål meddela den andra parten härom.

### **17 Hävning**

#### **17.1 Hävning**

Skulle part i väsentligt hänseende brista vid fullgörandet av sina förpliktelser enligt Avtalet har motparten rätt till hävning. Motparten har då också rätt till ersättning för den skada motparten lider på grund av avtalsbrottet. För hävning krävs att motparten insett eller bort inse att avtalsbrottet var väsentligt för den andra parten.



### **17.2 Krav på skriftlighet**

Part ska skriftligen påtala sitt missnöje med det sätt som motparten fullgör sina avtalsförpliktelser samt bereda motparten tid att vidta rättelse.

Hävningsförklaringen ska vara skriftlig.

### **18 Åtgärder för att begränsa skadan**

Skadelidande part ska vidta skäligen åtgärder för att begränsa sin skada. Försummar part det, får parten själv bära en motsvarande andel av förlusten.

### **19 Parts lojalitetsplikt**

Parterna ska tillämpa avtalet lojalt. I parts lojalitetsplikt ingår att tidigt informera om åtgärder eller omständigheter som motparten kan ha ett intresse av att känna till.

### **20 Leverantörens konkurs m.m.**

Kommunen har rätt att häva Avtalet med omedelbar verkan om Leverantören försatts i konkurs, inlett ackordsförhandlingar eller eljest kommit på obestånd.

### **21 Omförhandling**

Part har rätt till omförhandling med omedelbar verkan om någon av följande eller liknande händelser skulle inträffa. Sådana händelser kan vara (i) ändringar i lagar, författningsenliga krav, föreskrifter utfärdade av myndigheter, samt (ii) beslut av myndigheter eller hinder med anledning av ombyggnad, byggnadsarbeten eller felaktig information från Kommunen.

### **22 Ändringar och tillägg till Avtalet**

Ändringar och tillägg till Avtalet ska för att vara gällande göras i form av skriftliga tilläggsavtal. Tilläggsavtal ska vara behörigen beslutat och undertecknat av vardera part.

När detta Avtal anger krav på skriftlighet innebär det att informationen ska överföras på ett sätt som kan läsas och lagras. Exempel på överföringssätt av sådan information är post, fax och e-post.

### **23 Överlåtelse av Avtalet**

Rättigheter och/eller skyldigheter enligt Avtalet får inte överlåtas till annan utan motpartens skriftliga medgivande.

## 24 Bestämmelses ogiltighet

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav finnas ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar parts rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

## 25 Tvist

Tvist ska avgöras av allmän svensk domstol och enligt svensk rätt. Tvist ska i första instans avgöras av den domstol vars domsaga omfattar Kommunen.

## 26 Avtalstid

Avtalet gäller från och med Kommunens och Leverantörens undertecknande av Avtalet och omfattar en avtalstid om trettio (30) år, varav driftstid trettio (30) år, med möjlighet till förlängning i fem (5) år i sänder med en total förlängningstid om maximalt femton år. Träffas ingen överenskommelse om förlängning upphör Avtalet att gälla utan föregående uppsägning. Sådan överenskommelse ska träffas minst två (2) år före avtalstidens utgång.

## 27 Utväxling av avtal

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har fått var sitt.

Ort och datum

Ort och datum

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

För Kommunen

För Leverantören

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Namnförtydligande

Namnförtydligande

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Namnförtydligande

Namnförtydligande

### Bilageförteckning till Avtalet

Bilaga 1	Upphandlingsdokument
Bilaga 2	Leverantörens anbud
Bilaga 3	Tomträttsavtal
Bilaga X	Ev tillkommande bilagor