

# AVTAL FÖR GENOMFÖRANDE GÄLLANDE UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR AVSEENDE VATTEN OCH AVLOPPSLEDNINGAR

nedan benämnt ”Genomförandeavtal” eller ”detta Genomförandeavtal”

Detta Genomförandeavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka vatten och avfall AB (org.nr. 559066-7589) ”NVOA”, och
- 2) Duvnäs Fastighets AB (org.nr. 556613-8508), ”Exploatören”.

NVOA och Exploatören benämns nedan enskilt som ”Part” eller gemensamt som ”Parterna”.

## 1 BAKGRUND

Exploatören har ingått eller har för avsikt att ingå exploateringsavtal med Nacka kommun (org.nr. 212000-0167) (”Kommunen”) avseende exploatering av en fastighet belägen, Morningside Marina, Erstavik 25:38 mfl (Dnr KFKS 2010/502-214) (”Detaljplanen”, Bilaga 2).

Inom det område som är markerat med svart linje på bilagd karta, Bilaga 1 (”Exploateringsområdet”), avser Exploatören att uppföra ny bebyggelse för bostäder. Inom Exploateringsområdet ska Exploatören även projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar.

NVOA är ett av Kommunen helägt bolag som ombesörjer Kommunens lagstadgade ansvar för den allmänna vattenanläggningen (VA) samt Kommunens avfallsansvar. Detta Genomförandeavtal är därigenom kopplat till Detaljplanen samt därtill hörande exploateringsavtal mellan Kommunen och Exploatören.

## 2 AVTALSHANDLINGAR

Genomförandeavtalet utgörs av detta avtal samt samtliga bilagor, vilka listas nedan.

- Bilaga 1 Karta över Exploateringsområdet
- Bilaga 2 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet)
- Bilaga 3 Omfattningsbeskrivning, för utbyggnad av VA, Morningside Marina, daterad 2020-09-03
- Bilaga 4 Moderbolagsborgen
- Bilaga 5 Kostnadsfördelning

### **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 2021 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte exploateringsavtal tecknas mellan Exploatören och Kommunen.

### **4 EXPLOATÖRENS GARANTIER**

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

- a) Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Genomförandavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
- c) Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot NVOA.
- e) En moderbolagsgaranti för entreprenadarbetena tecknas.

### **5 GENOMFÖRANDE AV VA-UTBYGGNAD**

#### **5.1 UTFÖRANDE OCH FINANSIERING**

Exploatören ansvarar för projektering, utförande och utformning av VA-anläggningar inom Exploateringsområdet. Arbetena utförs i samråd med NVOA.

##### 5.1.1 UPPHANDLING AV ENTRPRENÖR FÖR UTFÖRANDE M.M.

Vid upphandling av entreprenör för utbyggnad av VA-anläggningar inom Exploateringsområdet har Exploatören att förhålla sig till och iaktta de krav som följer av

lagen (2016:1145) om offentlig upphandling och anslutande lagstifning. Om upphandlingen överprövas, eller om NVOA skulle drabbas av skadeståndsanspråk, upphandlingsskadeavgift eller kostnader för juridiskt ombud inom ramen för detta avtal, är Exploatören skyldig att i sin helhet ersätta NVOA för sådan skada/kostnad. Detta är begränsat till den entreprenad del som avser Exploatörens åtagande enligt punkten 5.1.2.

Exploatören ska samråda med NVOA gällande utförandet av upphandlingen inbegripet, men inte begränsat till, annonsering av upphandlingen, utformningen av förfrågningsunderlag, utvärdering av anbud och tilldelning av kontrakt.

Upphandlingen ska hanteras så att NVOAs respektive Exploatörens kostnadsåtagande enligt punkten 5.1.2 utgör separata entreprenader. NVOA ska ges möjligt teckna separat entreprenadavtal avseende sitt åtagande enligt detta avtal.

#### 5.1.2 KOSTNADSREGLERING AV VA-ANLÄGGNINGARNA

Efter det att NVOA har övertagit VA-anläggningen som Exploatören projekterar och bygger ut enligt detta avtal (se punkten 7.3 nedan), kommer NVOA fakturera Exploatören anläggningsavgift, för Exploatörens fastighet, enligt den VA-taxa som NVOA tillämpar vid tidpunkten för NVOA:s övertagande av anläggningen.

Exploatören har vid samma tidpunkt, med de begränsningar som följer nedan, rätt att fakturera NVOA ett belopp motsvarande sin verkliga självkostnad, utan några procentuella påslag, vad gäller kostnaden för ledningsrätt, projektering och utförande av den aktuella anläggningen. Exploatören ska härvid verifiera sina nedlagda kostnader enligt fördelning enligt nedan. NVOA äger vid förfrågan full insyn Exploatörens böcker avseende utbyggnaden av aktuell VA-anläggning. I den mån som Exploatörens övriga exploatering i Exploateringsområdet har föranlett hinder eller motsvarande för utförande VA-entreprenaden äger Exploatören inte rätt att fakturera NVOA för den merkostnad som hindret orsakat.

Det belopp, exklusive moms, som Exploatören fakturerar NVOA, för Exploatörens kostnadsåtagande nedan, får *maximalt* uppgå till ett belopp motsvarande den anläggningsavgift som fakturerats av NVOA, reducerat med avgiften för upprättande av varje uppsättning förbindelsepunkter enligt vid tidpunkten gällande taxa. I den mån Exploatörens faktiska självkostnad för utbyggnaden, enligt Exploatörens kostnadsåtagande nedan, skulle överstiga ovan angivet belopp, så ska Exploatören således fullt ut bära denna överskjutande kostnad. Kostnader hänförliga till NVOAs kostnadsåtagande enligt fördelning nedan faktureras enligt separat entreprenadavtal.

Kostnaderna för utbyggnad av anläggningen ska fördelas mellan parterna enligt följande, se även kartbilaga 5.

- Exploatören bekostar samtliga åtgärder från anvisad anslutning till befintlig anläggning vid Strandpromenaden, i vattenområdet över viken och fram till och inklusive pumpstation inom kvartersmark. Exploatören ska även bekosta avsättning, för försörjning av befintliga fastigheter, inom allmän platsmark enligt NVOA anvisad plats dock max 10 m från pumpstationen.

- NVOA bekostar samtliga åtgärder erforderliga på befintlig anläggning vid anslutning på Strandpromenaden och erforderliga åtgärder utanför Exploateringsområdet. NVOA bekostar utbyggnad av anläggning till befintliga fastigheter från avsättningen väster ut längs Saltsjöbadsvägen. Framtida utbyggnad till befintliga fastigheter söder om Saltsjöbadsvägen omfattas inte av detta avtal.

### 5.1.3 KRAV PÅ UTFÖRANDET

NVOA har tagit fram en *omfattningsbeskrivning* för utbyggnad av VA inom Exploateringsområdet, Bilaga 3. Exploatören ska projektera, utföra och utforma VA-anläggningar i enlighet med *omfattningsbeskrivningen*, NVOAs tekniska handbok, riktlinjer från branschorganisationen Svenskt Vatten AB samt svensk branchstandard för VA.

Ovan uppräknade dokument ska således utgöra ramen och vara styrande vid kommande detaljprojektering av bygghandlingar m.m. Projektering och utförande av samtliga i detta genomförandeaavtals ingående delar ska utföras i samråd med NVOA. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av NVOA. Beslut om avvikelser från ovan nämnda dokument, som inte är av ringa betydelse, ska fattas av NVOA.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Exploatören om detta och handhar underlag. Kostnaden tas av Exploatören. Underlag och ansökan ska samrådask med NVOA.

NVOA ska bjudas in till byggmöten. Syftet med att NVOA deltar är att kunna bevaka att de allmänna anläggningarna byggs enligt bygghandling samt tidigt få information om eventuella problem med valda lösningar samt förändringar i produktionstidplanen.

NVOA har rätt att utan anmälan utöva den tekniska kontroll av de allmänna anläggningarna som Exploatören utför, som omfattas av detta Genomförandeaavtal och som NVOA finner erforderlig.

Om Exploatören i samband med exploateringen av bostäder underlåter att bygga ut VA-anläggningar i enlighet med ovan i denna punkt angivna handlingar, äger NVOA rätt att på Exploatörens bekostnad tillse att dessa anläggningar byggs ut i enlighet med vad Exploatören har åtagit sig i Genomförandeaavtalet.

### 5.1.4 UPPLAGSPLATS

För det fall Exploatören behöver använda Kommunens mark för t ex upplag, uppställning av t.ex. bodar och containers, eller annat ändamål som står i samband med VA-utbyggnaden som kräver tillstånd av polismyndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen åligger det Exploatören att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd och bekosta dessa. Detsamma gäller om Kommunens mark behöver användas som parkeringsplats av anställd hos någon part eller av någon part anlita d entreprenör. Det åligger respektive part att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd.

#### 5.1.5 ANPASSNINGAR UTANFÖR DETALJPLANEN

Krävs anpassningar av anläggningar utanför detaljplanområdet som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa.

#### 5.1.6 ABT 06 OCH AB 04

I den mån inte annat framgår av detta avtal ska ABT 06 eller AB 04 tillämpas för projektering och genomförande av de allmänna anläggningar som Exploatören utför enligt Genomförandeavtalet.

## 6 LEDNINGSRÄTT

Exploatören är införstådd med att NVOA kommer att ansöka om ledningsrätt för att underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Exploateringsområdet. Exploatören åtar sig, efter samråd, att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av NVOA inom Exploateringsområdet.

NVOA ska före ansökan och vid utövandet av ledningsrätten samråda med Exploatören för att i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt.

Exploatören bekostar ledningsrätten, kostnaden ingår som en del av självkostnaden under punkt 5.1.2.

#### 6.1.1 BELÄGENHET

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

#### 6.1.2 TILLGÄNGLIGHET

Exploatören ska tillse att NVOA äger tillträde till Exploateringsområdet för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

#### 6.1.3 LEDNINGSRARBETEN

NVOA ska vid normalt underhåll och planerad utbyggnad inom skäligen tid informera Exploatören om tilltänkta åtgärder. NVOA och Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Exploatören. NVOA ska dock i sådant fall snarast informera Exploatören om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder. Efter utförande av sådant arbete ska NVOA återställa marken och berörda anläggningar/byggnader i godtagbart skick.

#### 6.1.4 FÖRESKRIFTER

Exploatör ska tillse att borrhingsarbeten, sprängningsarbeten, schaktningsarbeten eller andra arbeten som genomförs under exploateringen inte utförs på ett sådant sätt att ledningar riskeras att skadas, eller utförs på ett sådant sätt att utövandet av NVOA:s ledningsrätt väsentligen försvåras eller att NVOA hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

#### 6.1.5 ERSÄTTNING

Exploatören har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt inom egen fastighet, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs inom Exploateringsområdet.

## 7 ÖVERTAGANDE

### 7.1 BESIKTNING

Exploatören ansvarar för att slutbesiktning gentemot entreprenör genomförs för de utförda anläggningarna. Utsedd besiktningsman ska vara certifierad samt inneha erfarenhet och kompetens inom VA-området. Sedan anläggningarna har slutbesiktigats och relationshandlingar har överlämnats till NVOA ska anmälan om övertagandebesiktning göras av Exploatören. Kallelse till besiktning ska ske minst 10 arbetsdagar i förväg. Besiktningsman utses av NVOA efter samråd med Exploatören. Besiktning ska inte utföras under tiden november-april i den mån väderleken är otjänlig.

### 7.2 GARANTI

Garantitiden ska vara fem år, för såväl arbete som material, från tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. NVOA kallar till garantibesiktningen. Garantifel definieras enligt ABT 06.

### 7.3 ÖVERTAGANDETIDPUNKT

Exploatören är byggherre- och driftansvarig för respektive anläggning, som denne utför, fram till dess respektive anläggning godkänts vid övertagandebesiktning. I samband med godkänd övertagandebesiktning övergår anläggningen till NVOA utan ersättning till Exploatören förutom vad som regleras i 5.1.2 i detta Genomförandeavtal, varvid även Exploatörens åtagande och ansvar relaterat till produktionen av anläggningen är slutligt reglerat (för garantiansvar se ovan).

## 8 ÖVRIGA VILLKOR

### 8.1 SÄKERHET

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt Genomförandeavtalet har Exploatören ställt säkerhet i form av en moderbolagsborgen, Bilaga 4, vilken har överlämnats till NVOA i samband med att Exploatören undertecknat detta avtal.

#### Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan successivt nedskrivs med belopp som motsvarar av NVOA godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av de anläggningar som Exploatören ska genomföra inom ramen för detta avtal. Fem procent av säkerheten ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av NVOA.

### 8.2 MOMS

För arbete relaterat till sådana allmänna anläggningar som Exploatören utför under exploateringen, vilka därefter överlämnas till NVOA utan kostnad, ska Exploatören, under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att få tillbaka ett belopp motsvarande mervärdesskatt som NVOA genom jämkning eller på annat sätt kunnat återfå från Skatteverket. Detta ska ske på något av följande sätt:

1. Löpande över återstoden av korrigeringstiden och i takt med att NVOA kan genomföra årlig jämkning under maximalt en 10-års period. Sådan jämkning som NVOA ska genomföra baseras på en av Exploatören upprättad och till NVOA överlämnad jämningshandling. Jämningshandlingen ska överlämnas till NVOA senast i samband med att anläggningarna överlämnas av Exploatören.
2. Genom att Exploatören, för det fall Exploatören bedriver en utåtriktad bygnadsrörelse i enlighet med reglerna i 2 kap. 7 § mervärdesskattelagen och därmed genom uttagsbeskattning ska redovisa utgående moms baserad på kostnader kopplade till de allmänna anläggningarna. Exploatören ska i detta fall upprätta en med faktura jämförlig handling som överlämnas till NVOA i samband med att anläggningarna överlämnas. Exploatören garanterar i detta fall att anläggningarna inte tagits i bruk innan överlämnandet. NVOA åtar sig att ersätta Exploatören med det belopp som NVOA återfår baserat på utfärdade handling.

Exploatören har endast rätt till ersättning under förutsättning att NVOA återfår motsvarande belopp från Skatteverket. Exploatören äger således inte i något fall rätt till återbetalning om sådan återbetalning skulle innebära en kostnad för NVOA.

### 8.3 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören eller NVOA ersättningar 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.

### 8.4 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

**8.5 TVIST**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på NVOA:s hemort.

---

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den .....

För Nacka Vatten och Avfall AB

..... den .....

För Duvnäs Fastighets AB

.....

.....

.....

.....