



AVSIKTSFÖRKLARING

Renovering och tillbyggnad av Tallidsgården, Nacka

Denna avsiktsförklaring har ingåtts denna dag mellan:

- (1) **RIKSTEM SKOLFASTIGHETER AB**, org.nr 556864-7316, c/o Rikshem AB (publ), Box 307, 101 26 Stockholm ("**Hyresvärden**"); och
- (2) **NACKA KOMMUN**, org.nr 212000-0167, 131 81 Nacka ("**Hyresgästen**").

Hyresvärden och Hyresgästen kallas gemensamt för "**Parterna**" och/eller var och en för "**Part**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Hyresvärden är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 123:1 ("**Fastigheten**").
- 1.2 Hyresgästen hyr enligt hyresavtal, nr 2524-L0001, daterat 2014-12-19, hela Fastigheten av Hyresvärden. Hyresavtalet gäller till och med 2022-12-31 och förlängs med tre år för varje gång vid utebliven uppsägning. I byggnaden på Fastigheten bedriver Hyresgästen ett särskilt boende för äldre (Tallidsgården). Byggnadens lokalarea är cirka 3 213 kvm.
- 1.3 Parterna har sedan hösten 2019 fört diskussioner om ett ROT-projekt ("**Projektet**") inom Fastigheten innefattandes renovering och tillbyggnad av befintlig byggnad. Hyresvärden har genomfört en förstudie av Projektet, [bilaga 1](#), med i huvudsak följande åtgärder;
 - (a) En ny huvudentré ska placeras centralt i byggnaden,
 - (b) Nivåskillnader ska åtgärdas i byggnaden för ökad tillgänglighet,
 - (c) Källaren ska omorganiseras,
 - (d) Nya boenderum ska tillskapas,
 - (e) Samtliga ytskikt i befintliga boenderum, verksamhetsytor samt ytor för administration ska renoveras,
 - (f) En ny trädgård ska anläggas.

Projektet avses genomföras i tre etapper. Hyresgästen ska kvarstanna i lokalerna under ombyggnationstiden. Parterna är överens om att påbörja projektering med avsikten att därefter komma överens om ett helt nytt hyresavtal avseende Fastigheten och byggnaden. Då Projektet innebär att om- och tillbyggnationer ska utföras och Hyresgästen är en kommun ska Hyresgästen genomföra en upphandling av entreprenaden i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling med villkoret att upphandlingskontraktet (entreprenadkontraktet) genom tecknande av avtal ska överlåtas till Hyresvärden.

Mot bakgrund härav har Parterna träffat denna avsiktsförklaring.

2 NYTT HYRESAVTAL

Övergripande

- 2.1 Hyresvärden och Hyresgästen avser att ingå ett nytt hyresavtal avseende Fastigheten och byggnaden med tillbyggnation ("**Nya Hyresavtalet**"). Det Nya Hyresavtalet ska ersätta det befintliga hyresavtalet. Byggnadens lokalarea bedöms efter tillbyggnationen uppgå till cirka 3 863 kvm. Byggnadens omfattning och utformning framgår av ritning, bilaga 1.
- 2.2 För det Nya Hyresavtalet ska i huvudsak följande villkor gälla;
- Hyresavtalet ska utgå från Fastighetsägarna Sveriges standardformulär 12.B3 och bland annat kompletteras med särskilda bestämmelser.
 - Hyrestiden ska vara 20 år. Uppsägningstiden ska vara tio (10) månader och vid utebliven uppsägning ska hyrestiden förlängas med tre (3) år i taget.
 - Uthyrningen ska omfatta hela Fastigheten inklusive byggnad, parkeringsplatser och mark.
 - Lokalen uthyrs i avtalat/specificerat skick och utan särskild för verksamheten avsedd inredning.
 - Fördelningen av drift- och underhållsansvaret ska regleras i gränsdragningslista, bilaga 2.
 - EI, VA, värme, varmvatten och ventilation ingår i hyran.
 - Betalning av hyran ska ske utan anfordran i förskott sista vardagen före varje kalenderkvartals början.
 - Hyresgästen ombesörjer och bekostar borttransport av avfall och tömning fettavskiljare.
 - Index (konsumentprisindex, totalindex med 1980 som basår) och, i förekommande fall fastighetsskatt, ska betalas av hyresgästen.
 - Mervärdesskatt ska erläggas av hyresgästen.
 - Hyresgästen ska inte ha rätt till hyresreduktion vid sedvanligt underhåll.
 - Övrigt: Parterna undersöker möjligheter att tillhandahålla centralkyla till byggnaden genom ny bergvärmeanläggning. Om kyla tillhandahålls ska hyresgästen som tillägg till hyran betala en ersättning motsvarande 50 kr/kvm/år.

Ny Hyra

- 2.3 Hyresnivån (bashyra) enligt det Nya Hyresavtalet uppgår enligt förstudien till 2 250 kr per kvm, eller 8 691 750 kr per år. Hyran är anpassad till indextalet för oktober 2022.
- 2.4 Standard- och/eller areaförändringar som Hyresgästen väljer att beställa av Hyresvärden under entreprenaden ska, antingen regleras genom kontant betalning eller som tillägg till hyran. Samma sak gäller för förändringar i Projektet som är nödvändiga för att Projektet ska kunna genomföras på avsett sätt och som beror på brister eller otydligheter i förfrågningsunderlaget som har orsakats av Hyresgästen.
- 2.5 Det Nya Hyresavtalet ska börja gälla och den nya hyran börja betalas när samtliga etapper är färdigställda och permanent eller interimistiskt slutbesked erhållits. Intill dess ska Hyresgästen betala den hyra som följer av nuvarande hyresavtal.
- 2.6 Den nya hyran ska rabatteras med 50 kr/kvm under år 1-3.

Villkor

- 2.7 Det Nya Hyresavtalet ska för sin giltighet vara villkorat av att erforderliga beslut inom koncernen fattats hos Hyresvärden respektive Hyresgästen och att nödvändiga myndighetstillstånd föreligger.
- 2.8 Om det upphandlade priset för Projektet överstiger 40 000 000 kronor har Hyresvärden rätt att genom hävning avbryta hela Projektet varvid Det Nya hyresavtalet ska upphöra.

3 ENTREPRENADAVTAL OCH UPPHANDLING, GENOMFÖRANDEAVTAL M.M.

- 3.1 Hyresvärden ansvarar för projektering och genomförande av Projektet gentemot Hyresgästen. Entreprenaden för Projektet ska upphandlas enligt LOU. Entreprenadavtalet ska överlåtas till Hyresvärden. Parterna är ense om att träffa ett genomförandeavtal avseende entreprenaden och upphandlingen för reglering av parternas mellanhavanden, Hyresvärdens respektive Hyresgästens roller och rättigheter och skyldigheter från och med projekteringen eller Hyresavtalets undertecknande, hantering av möten, information, besked, ändringar och tillägg.
- 3.2 Hyresgästen ska inte ha rätt till hyresreduktion eller annan ersättning till följd av Projektets genomförande. Hyresgästen har dock rätt till en hyresrabatt för den area som renoveras i varje etapp. Hyresrabatten kan högst uppgå till totalt 2 900 000 kronor (exklusive moms) för samtliga etapper.
- 3.3 Parterna är medvetna om den pågående Corona-pandemin och de restriktioner som från tid till annan kan gälla. Tidsplanen för projekteringen kan därmed komma att förskjutas utan parternas förskyllan. Projekteringen ska följas upp i gemensam styrgrupp för att undvika merkostnader för båda parter.

4 KOSTNADER FÖR PROJEKTERING

- 4.1 Kostnaden för projekteringen bedöms uppgå till 2 000 000 kronor (exklusive moms).

För det fall det Hyresgästen efter projekteringen väljer att inte ingå det Nya Hyresavtalet i enlighet med punkten 2 ovan ska Hyresgästen betala 50 % av projekteringskostnaden, dock högst 1 000 000 kronor (exklusive moms). För det fall Hyresvärden väljer att inte ingå det Nya Hyresavtalet ska Hyresvärden stå för kostnaderna för projekteringen.

5 GILTIGHETSTID

Avsiktsförklaringen träder i kraft denna dag och gäller till och med den 31 december 2021 eller den tidigare dag då hyresavtal och genomförandeavtal ingås. Bestämmelserna i punkt 4, 6, 7 och 8 ska dock äga fortsatt giltighet även efter detta datum.

6 SEKRETESS / INFORMATIONSHANTERING

Informationen i denna avsiktsförklaring ska hanteras varsamt. Parterna är dock medvetna om att avsiktsförklaringen och informationen däri kan komma att lämnas ut till tredje man på förfrågan såvida inte avsiktsförklaringen bedöms omfattas av sekretess.

7 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till avsiktsförklaringen ska, för att vara bindande mellan Parterna, upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

8 TVIST

Tvister som uppstår i anledning av avsiktsförklaringen ska avgöras i allmän domstol.

Avsiktsförklaringen har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

Stockholm den ____ mars 2021

Nacka den ____ mars 2021

RIKSHEM SKOLFASTIGHETER AB

NACKA KOMMUN

Bilagor:

Bilaga 1 - Förstudie

Bilaga 2 - Gränsdragningslista