AVTAL

avseende byggnation, ägande och drift av Myrsjö bad- och friskvårdsanläggning i Nacka kommun

mellan

NACKA KOMMUN

och

HemTag Fastigheter AB

Innehållsförteckning

1 Bakgrund och syfte 1

2 Avtalsparter 1

3 Avtalshandlingar 1

4 Leverantörens åtagande 2

4.1 Övergripande ansvar för byggnation 2

4.2 Tillhandahållande av funktioner och tjänster 2

4.3 Justering av mervärden över tid 2

5 Omfattning 2

6 Bad- och friskvårdsanläggningens utformning och byggnation 3

7 Underleverantörer 3

8 Besiktning och Färdigställande 3

9 Drifttid och driftansvar 4

10 Leverantörens underhållsansvar 4

11 Driftavbrott för planerat underhåll 4

12 Samråd under bygg- och projekteringstid 4

13 Dialog, avstämning och uppföljning efter att anläggningen tagits i bruk 4

14 Ansvar 5

15 Försäkring 5

16 Marknadsföring och information 5

17 Insyn i Leverantörens ekonomi 5

18 Allmänhetens rätt till insyn i verksamheten 5

19 Finansiering och ekonomi 6
19.1 Ersättning 6
19.2 Övriga intäkter samt prissättning och avgifter 6
19.3 Indexjustering av ersättningen 6
19.4 Betalnings- och faktureringsvillkor m.m. 6

20 Fel i utförd tjänst och brister i funktioner 6
20.1 Felavhjälpande 6
20.2 Vite vid fel 7
20.3 Reducering av ersättningen 7
20.4 Vite vid försening i uppförandet av Bad- och friskvårdsanläggningen 7

21 Skadestånd 7

22 Hävning 8
22.1 Hävning 8
22.2 Meddelande om hävning 8
22.3 Rätt till skadestånd vid hävning 8

23 Befrielsegrunder (force majeure) 8

24 Parts lojalitetsplikt 9

25 Omförhandling 9

26 Ändringar och tillägg till Avtalet 9

27 Överlåtelse av Avtalet 9

28 Bestämmelses ogiltighet 9

29 Tvist 9

30 Avtalstid 9

31 Ikraftträdande 10

32 Utväxling av avtal 10

1 Bakgrund och syfte

Nacka kommun har valt att upphandla vissa funktioner och tjänster i en bad-och friskvårdsanläggning genom ett avtalsupplägg där leverantören bygger, äger och driver en bad- och friskvårdsanläggning i Myrsjö. Kommunen betalar under avtalstiden en årlig avgift i utbyte mot tillgång till funktioner och tjänster i enlighet med vad som stadgas i detta avtal. Leverantören bär det ansvar och de risker som är förknippade med att bygga, äga och driva bad- och friskvårdsanläggningen. Leverantören förvärvar som en förutsättning för detta avtal även den fastighet på vilken bad- och friskvårdsanläggningen ska uppföras.

Avtalet löper under lång tid. Parterna är ense om att den långa avtalstiden innebär att det är olämpligt och delvis omöjligt att nu reglera alla frågor som kan uppkomma över tid. Det är parternas gemensamma intention att sådana frågor ska lösas på ett sätt som ligger i linje med syftet bakom avtalet.

2 Avtalsparter

Mellan Nacka kommun, org.nr 212000-0167, **("Kommunen")** och HemTag Fastigheter AB, org.nr 559309-2686, **("Leverantören")**, **(nedan gemensamt "Parterna")**, har träffats följande avtal **("Avtalet")** om byggnation, ägande och drift av bad- och friskvårdsanläggning med tillhörande anslutningslokaler **("Bad- och friskvårdsanläggningen")**.

3 Avtalshandlingar

Avtalet består av följande handlingar:

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

Bilageförteckning till Avtalet

Bilaga 1	Krav på funktioner och tjänster
Bilaga 2	Anbudsformulär
Bilaga 3	Överlåtelseavtal
Bilaga 4	Personuppgiftsbiträdesavtal
Bilaga 5	Fakturering Nacka kommun
Bilaga 6	Leverantörens anbud daterat 2022-12-05

Avtalets omfattning bestäms av avtalshandlingarna. Om det i handlingarna förekommer motstridiga uppgifter gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, i ovan angiven ordning.

Avtalets giltighet är villkorat av att:

1. Kommunfullmäktige i Kommunen beslutar att överlåta den blivande fastigheten, Rensättra 6:2. **("Fastigheten")** genom beslut som vinner laga kraft.

2. Avtal tecknas mellan Kommunen och Leverantören **("Överlåtelseavtal")**, bilaga 3, och att Leverantören erlägger köpeskillingen.

Avtalets giltighet är även villkorat av att upphandlingen av Bad- och friskvårdsanläggningen inte i någon form av domstol eller annan myndighet befinns strida mot lag eller annan författning.

Om Avtalet blir ogiltigt på någon av ovan 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 föregående upphandlingen.

4 Leverantörens åtagande

4.1 Övergripande ansvar för byggnation

Leverantören åtar sig ett helhetsansvar för byggnation, ägande och drift av Bad- och friskvårdsanläggningen och alla därmed förknippade åtgärder såsom: finansiering, projektering, ansökan om bygglov och eventuella andra erforderliga myndighetstillstånd, byggnation av bad- och friskvårdsanläggning, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift, fastighetsunderhåll i enlighet med Avtalet och dess bilagor och eventuella tillägg.

En gemensamhetsanläggning (GA) planeras för de fyra fastigheterna i Myrsjö Sportcentrum, och i Leverantörens åtagande ingår även att stå för sin del av denna anläggning. Den årliga kostnaden för gemensamhetsanläggningen uppskattas till cirka 400 000 kronor.

Parterna är införstådda med att uppräkningen inte är uttömmande.

4.2 Tillhandahållande av funktioner och tjänster

Leverantören åtar sig att under hela kontraktstiden tillhandahålla funktioner och tjänster i enlighet med kraven i Bilaga 1 och övriga villkor i detta Avtal. I Leverantörens åtagande ingår även att tillhandahålla de mervärden som framgår av anbudet daterat 2022-12-05, vilka legat till grund för kontraktstilldelning.

4.3 Justering av mervärden över tid

Mervärdesåtagaden ska levereras i strikt överensstämmelse med vad som anges i anbudet under minst 5 år från driftstart. Efter denna period kan ändringar i leveransen göras under förutsättning att dessa ändringar inte innebär att den avtalade miniminivån enligt Bilaga 1 frångås, eller att mervärdet för Kommunen bedöms understiga den totala mervärdespoäng som anbudet bedömdes erbjuda vid utvärderingen i upphandlingen. Kommunen har tolkningsföreträde avseende mervärdet i föreslagna ändringar och godkänner dessa.

5 Omfattning

Funktioner och tjänster ska levereras i den omfattning som beskrivs i Bilaga 1.

Kommunen har rätt att justera omfattningen av tjänster såsom bantimmar till skolsim, föreningsverksamhet etc. inför varje ny termin. Meddelande om förändrat behov av tjänster ska framställas senast den sista april, om förändring önskas till kommande hösttermin, eller sista september, om förändring önskas till kommande vårtermin. Utökningen av tjänsternas omfattning kan dock inte bli större än 15% jämfört med vad som kravställts i Bilaga 1 med mindre än att Parterna träffar separat överenskommelse om detta.

6 Bad- och friskvårdsanläggningens utformning och byggnation

Leverantören ska uppföra Bad- och friskvårdsanläggningen i enlighet med Kommunens upphandlingsdokument, Bilaga 1, och Leverantörens anbudshandlingar, daterade 2022-12-05.

Leverantören ska utöver detta uppföra Bad- och friskvårdsanläggningen i enlighet med kraven för Sweden Green Building Councils definition av Miljöbyggnad Silver. Certifiering krävs emellertid inte.

Parterna är överens om att det kan vara möjligt inom ramen för den avtalade kostnadsramen att förbättra och effektivisera Bad- och friskvårdsanläggningen. Leverantören har rätt att vidta förändringar i Bad- och friskvårdsanläggningens utformning och byggnation under förutsättning att Bad- och friskvårdsanläggningens kvalitet och funktionalitet inte påverkas negativt i förhållande till de krav som Kommunen uppställt i Bilaga 1, samt till de mervärden i Leverantörens anbud som legat till grund för kontraktstilldelningen, anbud daterat 2022-12-05. För att en förändring av utformningen ska få vidtas av Leverantören krävs att Kommunen lämnar sitt skriftliga godkännande därtill.

7 Underleverantörer

Leverantören har rätt att anlita underleverantör för uppförande av Bad- och friskvårdsanläggningen, samt för drift och underhåll av densamma.

Leverantören ska under hela avtalstiden hålla Kommunen informerad om vilka underleverantörer som anlitas samt för vilket uppdrag. 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. Kommunen förbehåller sig rätten att göra egna kontroller av anlitade underleverantörer om den så finner befogat.

8 Besiktning

När Bad- och friskvårdsanläggningen är färdigställd och i samband med att Leverantören genomför slutbesiktning ska även Kommunen kontrollera att de krav som anges i Bilaga 1, i detta Avtal, samt åtagandena i Leverantörens anbud daterat 2022-12-05, är uppfyllda.

9 Drifttid och driftansvar

Drifttiden påbörjas när Bad- och friskvårdsanläggningen är färdigställd och tas i bruk. Denna tidpunkt infaller efter godkänd kontroll enligt **punkt 8**, och efter att slutbesked enligt plan- och bygglagen lämnats.

Leverantören ansvarar för all drift och skötsel av Bad- och friskvårdsanläggningen, Leverantörens driftansvar.

Leverantören har rätt att anlita underleverantör för drift och/eller skötsel av Bad- och friskvårdsanläggningen.

10 Leverantörens underhållsansvar

Leverantörens underhållsansvar innebär en skyldighet att tillse att Fastigheten är i ett fullgott skick under hela avtalstiden. Med fullgott skick avses en ett sådant skicka att samtliga avtalade funktioner och tjänster kan levereras samt att den upplevs som trygg och välskött av besökarna.

11 Driftavbrott för planerat underhåll

Leverantören har rätt att stänga Bad- och friskvårdsanläggningen för att kunna utföra underhåll av anläggningen i enlighet med sitt underhållsansvar i **punkt 10** i Avtalet. Parterna är överens om att underhållsansvaret innebär att Bad- och friskvårdsanläggningen kan behöva stängas under perioder.

Leverantören ska se till att driftavbrott i den delen av verksamheten som omfattas av **punkt 4.2 och 4.3** i Avtalet på grund av utförande av underhåll, sker efter samråd med Kommunen. Underhåll ska i första hand ske på tider som medför begränsad påverkan på de funktioner och tjänster som Kommunen betalar för. Leverantören ska senast fem veckor innan planerat avbrott för driftsunderhåll meddela Kommunen härom. Driftavbrott på grund av underhåll enligt denna punkt ska inte medföra reducering av ersättningen.

12 Samråd under bygg- och projekteringstid

Leverantören och Kommunen ska snarast efter Avtalets undertecknande, dock senast två veckor därefter, bilda en samrådsgrupp. Det åligger Leverantören att initiera bildandet av denna grupp samt att kalla till dessa möten. Samrådsgruppen ska bestå av minst två representanter vardera från respektive part som utses av respektive part. Samrådsgruppen ska under projekterings- och byggperioden mötas minst en gång per månad och utöver det vid behov.

13 Dialog, avstämning och uppföljning efter att anläggningen tagits i bruk

Parterna ska under drifttiden mötas minst tre gånger per år, och utöver detta om behov uppstår. Det åligger Leverantören att kalla till de tre ordinarie mötena. Syftet med mötena är främst att

följa upp hur leveransen av avtalade funktioner och tjänster fungerar, se Bilaga 1, samt att utveckla den löpande samverkan Parterna emellan.

Parterna bör även sträva efter att genom dialog vid dessa möten lösa eventuella problem och oklarheter som uppstår under avtalstiden och att diskutera förändringar som någondera Part önskar. Mötena fyller en viktig funktion i den långsiktiga relation som detta Avtal reglerar.

14 Ansvar

Leverantören svarar fullt ut för alla personskador, sakskador samt förmögenhetsskador som inträffar i Bad- och friskvårdsanläggningen, på den överlåtna fastigheten i övrigt, eller med anledning av Leverantörens verksamhet på denna. Leverantören kan inte rikta ersättningsanspråk eller återkrav mot Kommunen i anledning av dessa skador.

För det fall tredje man riktar ersättningsanspråk mot Kommunen på grund av skador som omfattas av stycket ovan, ska Leverantören hålla Kommunen helt skadeslös oavsett anspråkets art.

15 Försäkring

Leverantören är skyldig att under avtalstiden teckna och vidmakthålla erforderliga försäkringar avseende Bad- och friskvårdsanläggningen liksom en ansvarsförsäkring för det ansvar som åvilar Leverantören utifrån detta Avtal.

Försäkringsbevis ska uppvisas på anmodan.

16 Marknadsföring och information

Leverantören ska informera om simhallen och dess övergripande verksamhet som en del av kommunens totala idrotts- och fritidsutbud samt marknadsföra de tjänster som ingår i kommunens ersättning som kommunal verksamhet enligt de riktlinjer som kommunen har. Kommunen förbehåller sig rätten att själva marknadsföra de tjänster som ingår i ersättningen från kommunen.

17 Insyn i Leverantörens ekonomi

Kommunen ska under hela avtalsperioden på anmodan beredas full insyn i Leverantörens räkenskaper och verksamhet.

18 Allmänhetens rätt till insyn i verksamheten

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.

19 Finansiering och ekonomi

19.1 Ersättning

Kommunen ersätter månatligen leverantören med 1/12-del av den fastställda årliga ersättningen, anbudssumman, för de funktioner och tjänster som kommunen efterfrågar och som definieras i detta avtal. Ersättning utgår från och med den tidpunkt då simhallen tas i bruk, innan denna tidpunkt föreligger ingen rätt till ersättning.

19.2 Övriga intäkter samt prissättning och avgifter

Leverantören beslutar om prissättning för tjänster utöver funktioner och tjänster Kommunen betalar för men åtar sig att tillämpa en prissättning där inträdet för allmänheten inte överstiger priser i likvärdiga bad- och friskvårdsanläggningar i Stockholms län.

Kommunen beslutar om taxor och avgifter för verksamheter inom de tider som Kommunen förfogar över enligt Avtalet.

19.3 Indexjustering av ersättningen

Det fastställda ersättningsbeloppet, anbudssumman, justeras årligen utifrån index enligt KPI (konsumentprisindex). 90 procent av ersättningen omfattas av indexjusteringen. Basår och basmånad är det år och den månad då simhallen tas i bruk.

Ersättningen justeras årligen per den 1 oktober med undantag för de tolv (12) första månaderna, till och med september det året, då ingen indexjustering sker. Efterföljande år justeras ersättningen årligen per den 1 oktober.

19.4 Betalnings- och faktureringsvillkor m.m.

Villkor för betalning, fakturering, e-faktura, administrativa avgifter och dröjsmålsränta m.m. framgår av bilaga 5, Fakturering Nacka kommun.

20 Fel i utförd tjänst och brister i funktioner

20.1 Felavhjälpande

Leverantören ska avhjälpa fel som framträder under avtalstiden. Med fel avses avvikelser som påverkar men som inte förhindrar, helt eller delvis, leverans av de funktioner och tjänster som omfattas av detta avtal. Leverantören ska avhjälpa fel snarast efter det att Leverantören upptäckt

felet. Leverantören ska redovisa avhjälpta fel tre ggr om året i samband med dialog/möte i enlighet med avsnitt 13.

Leverantören ska dock avhjälpa felet senast inom trettiofem (35) veckodagar efter att Kommunen anmodat Leverantören härom, såvida inte lämplig årstid kan avvaktas i samråd med Kommunen.

20.2 Vite vid fel

Avhjälper inte Leverantören fel i enlighet med punkt 20.1 andra stycket har Kommunen rätt till vite. Vitet uppgår till 2 procent av den vid tidpunkten årliga ersättningen och utgår för varje påbörjad vecka som avhjälpandet är fördröjt. Det sammanlagda vitet som utgår kan per kalenderår aldrig överstiga ett belopp som motsvarar 50 procent av den vid tidpunkten gällande årliga ersättningen (vitestak). Anspråk på vite ska framställas skriftligen till Leverantören senast tre månader efter det att Leverantörens avhjälpandefrist löpt ut. Om vitesbeloppet påverkar Leverantörens verksamhet negativt har Leverantören rätt att fördela betalningen av vitesbeloppet över tre (3) år.

Om vitestaket uppnås under fyra (4) på varandra följande år ska detta utgöra grund för hävning.

20.3 Reducering av ersättningen

Vid fel som inte är av ringa omfattning eller betydelse och som resulterar i att hela eller delar av verksamheten som omfattas av Avtalet inte kan levereras, 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 de avtalade funktionerna och tjänsterna som leveransavbrottet påverkar. Beräkningen ska utgå ifrån vad den vid varje tillfälle gällande årsersättningen ger för ersättning per dygn samt hur många dygn leveransavbrottet pågår.

Leverantören ska ersätta Kommunen för de merkostnader som leveransavbrottet medför för Kommunen.

Vid leveransavbrott som varar mer än tre (3) dygn ska även ett vite som motsvarar ersättningsreduceringen per dygn utgå, så vida detta inte är uppenbart oskäligt.

Beror leveransavbrottet på Kommunen ska ersättningen inte reduceras.

20.4 Vite vid försening i uppförandet av Bad- och friskvårdsanläggningen

Tidpunkter för byggstart och färdigställd Bad- och friskvårdsanläggning samt övriga för byggprojektet relevanta tidpunkter framgår av den tidplan som Leverantören ingivit i sitt anbud.

För varje påbörjat dygn som Leverantören överskrider avtalad tidpunkt för färdigställande av Bad- och friskvårdsanläggningen ska Leverantören utge ett löpande vite till Kommunen om 15 000 kronor per dygn till dess anläggningen är färdigställd. Vitet kan dock aldrig överstiga 15 % av den årliga ersättningen under ett år (tolv på varandra följande månader).

21 Skadestånd

Part har rätt till skadestånd för skada/merkostnad som denna lider på grund av motpartens avtalsbrott. Skadelidande part ska vidta skäliga åtgärder för att begränsa sin skada. Vid beräkning av skadeståndets storlek ska vidtagna åtgärder beaktas.

22 Hävning

22.1 Hävning

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

Som väsentligt avtalsbrott ska alltid, men inte uteslutande, räknas om vitestaket uppnås under fyra (4) på varandra följande år.

Kommunen har även rätt att häva avtalet om någon av följande omständigheter föreligger:

- det under avtalstiden sker en otillåten ändring av avtalet
- det visar sig att Leverantören, vid tiden för beslutet att tilldela avtalet, befann sig i en sådan situation som omfattas av de obligatoriska uteslutningsgrunderna och som därför rätteligen borde ha uteslutits från upphandlingen
- EU-domstolen, vid en fördragsbrottstalan mot Sverige, finner att Sverige allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt EU-rätten genom att låta köparen ingå avtalet
- Leverantören försatts i konkurs, inlett ackordsförhandlingar eller eljest kommit på obestånd.

22.2 Meddelande om hävning

Part ska innan hävning skriftligen anmoda motparten att inom trettio (30) dagar vidta rättelse. Om rättelse inte vidtas inom utsatt tid äger Part rätt att med omedelbar verkan häva avtalet. Hävning ska meddelas skriftligen genom en hävningsförklaring.

22.3 Rätt till skadestånd vid hävning

Vid hävning enligt ovan har Part rätt till ersättning för den skada denne lider på grund av avtalets upphörande. Skadelidande part ska vidta skäliga åtgärder för att begränsa sin skada. Vid beräkning av skadeståndets storlek ska vidtagna åtgärder beaktas.

23 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 vilken omöjliggör fullgörandet av förpliktelsen (befrielsegrund), och som part inte rimligen kunnat förutse vid tidpunkten för avtalets ingående. Så snart hindret upphört ska förpliktelsen fullgöras på avtalat sätt.

Såsom befrielsegrund ska anses krig, myndighetsåtgärd, 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 skriftligen meddela den andra parten härom.

24 Parts lojalitetsplikt

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

25 Omförhandling

Part äger rätt att påkalla omförhandling om förutsättningarna för avtalets fullgörande väsentligen har ändrats.

26 Ändringar och tillägg till Avtalet

Ändringar och tillägg till Avtalet ska för sin giltighet göras skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för vardera Part.

27 Överlåtelse av Avtalet

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

28 Bestämmelses ogiltighet

Om någon bestämmelse i Avtalet eller del därav skulle befinnas ogiltig i domstol, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt. Om ogiltigheten väsentligen påverkar parts rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet ska i stället skälig jämkning ske.

29 Tvist

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

30 Avtalstid

Avtalet gäller från och med Kommunens och Leverantörens undertecknande av Avtalet och omfattar en avtalstid om trettiotre (33) år, varav driftstid trettio (30) år, med möjlighet till förlängning i fem (5) år i sänder med en total förlängningstid om maximalt femton (15) år.

Träffas ingen överenskommelse om förlängning upphör Avtalet att gälla utan föregående uppsägning. Sådan överenskommelse ska träffas minst två (2) år före avtalstidens utgång.

31 Ikraftträdande

Detta Avtal träder i kraft det datum då det är undertecknat av behöriga företrädare för båda parter.

32 Utväxling av avtal

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

Nacka 2023-02-20

Ort och datum

Nacka 2023-02-22

För Kommunen

Namnförtydligande

Anders Mebius

Namnförtydligande

Nacka 2023-02-20

Ort och datum

För Leverantören

Olov Stadig

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Nacka 2023-02-20

Ort och datum

För Leverantören

Åsa Linder

Namnförtydligande