UPPLANDS-BRO KOMMUN

och

HEMTAG MÄLARDALEN AB

har träffat följande

KONCESSIONSAVTAL

avseende projektering, byggnation, finansiering och drift av badanläggning i Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

1 BAKGRUND/ OMFATTNING 1

2 FASTIGHETSÖVERLÅTELSE 1

3 ANLÄGGNINGENS UTFORMNING OCH BYGGNATION 1

4 REDOVISNING AV PROJEKTKOSTNADER 2

5 TIDPLAN FÖR BYGGNATIONEN 2

6 BESIKTNING 3

7 LEVERANTÖRENS DRIFTANSVAR 3

8 LEVERANTÖRENS UNDERHÅLLSANSVAR 3

9 LEVERANTÖRENS ANSVAR ATT TILLHANDAHÅLLA VISSA TJÄNSTER 4

10 SAMRÅD 4

11 AVTALSUPPFÖLJNING 4

12 JUSTERING AV OMFATTNING OCH TJÄNSTER 5

13 FINANSIERING OCH EKONOMI 5

13.1 KOSTNADER 5
13.2 INTÄKTER 5
13.3 ERSÄTTNING FRÅN KOMMUNEN 5
13.4 REDUCERING AV ERSÄTTNINGEN VID DRIFTAVBROTT 6
13.5 INDEXUPPRÄKNING AV KOMMUNENS ERSÄTTNING 6
13.6 BETALNINGSVILLKOR 7
13.7 FAKTURERINGSVILLKOR 7
13.8 E-FAKTURA 7
13.9 ADMINISTRATIVA AVGIFTER 7

14 FÖRSÄKRING 7

15 MARKNADSFÖRING 7

16 OFFENTLIGHET OCH SEKRETESS 7

17 KONKURRERANDE VERKSAMHET 8

18 BEFRIELSEGRUNDER (FORCE MAJEURE) 8

19 VITE 9

20 HÄVNING 9

21 AVTALETS UPPHÖRANDE 10

22 PARTS LOJALITETSPLIKT 10

23 LEVERANTÖRENS KONKURS M.M. 11

24 PERSONALÖVERGÅNG 11

25 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG TILL AVTALET 11

26 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET 11

27 BESTÄMMELSES OGILTIGHET 11

28 TVIST 11

29 AVTALSTID 11

30 UTVÄXLING AV AVTAL 12

1 Bakgrund/ Omfattning

Mellan Upplands-Bro kommun, 212000-0100, koncessionsgivare, (**”**Kommunen**”**) och HemTag Mälardalen AB, org.nr 559555-3982, koncessionshavare, (**”**Leverantören**”**), (nedan gemensamt **”**Parterna**”**), har träffats följande koncessionsavtal (**”Avtalet”**) om projektering, byggnation, finansiering och drift av den nya badanläggningen (**”Badanläggningen”**) i Kommunen.

Detta avtal är villkorat av att Kommunen beviljar bygglov för Badanläggningen. Avtalet är också villkorat av att upphandlingen av Badanläggningen av domstol eller annan myndighet inte befinns stå i strid med lag eller annan författning. Om det brister i någon av dessa förutsättningar ska detta Avtal upphöra att

gälla och samtliga transaktioner och prestationer, inklusive överlåtelsen av Fastigheten,

återgå. Parterna ska hålla varandra underrättade om förhållanden som påverkar frågan om

Avtalets upphörande.

Leverantören har och ska framgent ha som enda verksamhet att uppföra och driva Badanläggningen i enlighet med detta Avtal.

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 beskrivande dokument **bilaga 1**.

2 Fastighetsöverlåtelse

Kommunen säljer fastigheten Finnsta 1:166 (”Fastigheten”) på vilken Badanläggningen ska uppföras av Leverantören vilket regleras i ett eget överlåtelseavtal.

Badanläggningen ska placeras inom Fastigheten där skolbyggnaden står och Kommunen bedriver skolverksamhet.

Rivning av befintlig skola ombesörjs av Leverantören och ska inledas snarast efter att Kommunen evakuerat skolan och avflyttat från lokalerna vilket är planerat till

2027-07-30.

3 Anläggningens utformning och byggnation

Leverantören ska uppföra Badanläggningen i enlighet med bilagd beskrivning, schematisk disposition, funktionskrav och tekniska specifikationer, se **bilaga 2**.

Kommunens ekonomiska åtagande i Badanläggningen inskränker sig till de delar som avser bad- och simfunktionen med tillhörande utrymmen. I Badanläggningen kommer även att kunna finnas utrymme för viss annan verksamhet såsom spa, gym, café och

liknande, men dessa utrymmen och verksamheter omfattas inte av Kommunens åtagande och ersättningen från Kommunen avser inte dessa utrymmen och verksamheter.

Parterna är medvetna om och överens om att Badanläggningens innehåll, bilaga 2, är vägledande för utformningen av Badanläggningen men Leverantören kan komma att behöva vidta förändringar i utformning och tekniskt utförande av Badanläggningen. Dock ska Badanläggningens helhetskvalitet och -funktionalitet inte påverkas negativt, och kommunens ekonomiska åtagande inte påverkas negativt såvida inte Kommunen påkallat en förändring och godkänt justering av ersättningen. Kommunen ska lämna skriftligt godkännande till förändringar som påverkar något av kraven i bilaga 1 och 2.

Leverantören ska hålla Kommunen informerad om vilka underleverantörer som anlitas. Leverantören åtar sig att inte anlita underleverantörer som underlåtit att betala skatter och avgifter, anlitar svart arbetskraft eller annars bedriver verksamhet som inte är laglig eller etiskt försvarbar.

4 Redovisning av projektkostnader

Parterna har vid sidan om Avtalet tecknat hyresavtal för lokaler som ska byggas om samt eventuellt nybyggnation av administrativa lokaler för Kommunens verksamhet. Hyran för ombyggnad samt nybyggnationen av lokalerna baseras på en projektbaserad hyra för verklig kostnad. Lokalerna byggs/byggs om samtidigt som Badanläggningen och hyrs ut av Leverantören. För att Kommunens kontroll av projektkostnader för administrativa lokaler råder full insyn i projektekonomin för bägge projekten med så kallade ”öppna böcker”. Med öppna böcker menas att Kommunen ska ha tillgång och kunna läsa Leverantörens redovisning för projektet Badanläggningen. Kostnadsredovisningen för projektet Badanläggningen innefattar alla medlemmar från byggherre och entreprenörer till UE.

5 Tidplan för byggnationen

Under förutsättning att bygglov och andra erforderliga tillstånd meddelats ska byggstart med rivningsarbeten äga rum i augusti 2027. Bygglovsansökan ska lämnas in senast 12 månader efter tecknande av detta Avtal.

Badanläggningen beräknas vara färdig att tas i bruk under kvartal 4, 2029. Om byggstart försenas på grund av omständigheter som inte beror på Leverantören flyttas tidpunkten då Badanläggningen ska vara färdig att tas i bruk fram i motsvarande mån.

Om bygget försenas eller inte kan komma till stånd på grund av att detaljplanen inte vinner laga kraft ska parterna träffa en överenskommelse om nya tider samt konsekvenserna av förseningen av Badanläggningen.

6 Besiktning

När Badanläggningen 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 Avtalet få ett underlag för en bedömning om de grundkrav som anges i bilaga 1 och bilaga 2 har uppfyllts.

7 Leverantörens driftansvar

När Badanläggningen är färdig att tas i bruk och att slutbesked enligt PBL lämnats påbörjas drifttiden.

Leverantören har ansvar för verksamheten, drift och skötsel av byggnad som utgör Badanläggningen (Leverantörens driftansvar).

Leverantören har rätt att anlita en utomstående operatör för verksamhetsdrift, fastighetsdrift och skötsel av Badanläggningen (**”Operatören”**).

Om det under tider som Badanläggningen direkt nyttjas av kommunen eller annan i enlighet med sammanställningen i bilaga 1 och således ej är öppen för allmänheten, är det ändock Operatörens ansvar att, svara för skötseln i och kring bassängerna, i omklädningsrum och duschutrymmen.

8 Leverantörens underhållsansvar

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

Leverantören ska avhjälpa fel och andra funktionsavvikelser som framträder under avtalstiden i den mån de påverkar de 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 väsentligt fel eller annan väsentlig 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. Vitet ska dock aldrig kunna överstiga ett belopp som motsvarar hälften av den årliga ersättning som gäller för det aktuella året. 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 tjänster Kommunen betalar för. Om vitesbeloppet påverkar Leverantörens verksamhet negativt har Leverantören rätt att fördela betalningen av vitesbeloppet över 3 år.

9 Leverantörens ansvar att tillhandahålla vissa tjänster

Leverantören ansvarar för att de tjänster Kommunen betalar för utförs i enlighet med Avtalet samt med hög kvalitet och god service.

En närmare beskrivning av omfattningen av Leverantörens ansvar under denna punkt finns i bilaga 1.

Leverantören får inte utan skriftligt godkännande från Kommunen annat än i ringa omfattning ändra utformningen av Badanläggningen eller innehållet i verksamhetsutbudet som negativt kan påverka de tjänster Kommunen betalar för.

10 Samråd

Leverantören och Kommunen ska snarast efter detta Avtals 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 utformning av Badanläggningen och verksamheten, marknadsföring m.m. Samrådsgruppen ska bestå av representanter från respektive part och utses av respektive part. Beslut i samrådsgruppen kan enbart fattas i koncensus. Samrådsgruppen ska under projekterings- och byggperioden mötas i erforderlig omfattning med hänsyn till projektets framfart och behov. Samrådsgruppen ska under drifttiden mötas minst en gång per år.

11 Avtalsuppföljning

Parterna ska, utöver de samrådsmöten enligt punkten ovan, 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 Badanläggningen, och som kan innebära att intäkter och/eller kostnader avviker från de i förväg beräknade, ska bäras av koncessionshavaren och inte vara föremål för reglering.

Eftersom Avtalet omfattar en mycket lång avtalsperiod kan emellertid förhållanden i omvärlden som inte kan betecknas som normala affärsrisker, och som ligger helt bortom parternas kontroll eller påverkan, komma att påverka det ekonomiska utfallet av detta avtal på ett sätt som avviker påtagligt från vad parterna rimligen kan beakta när Avtalet tecknas. Parterna ska träffa överenskommelse om ändring i villkoren i detta Avtal baserat på sådana förhållanden så att ett rimligt utfall kommer till stånd.

Leverantören är skyldig att tillställa Kommunen underlag och statistik avseende driften av Badanläggningen på begäran. Begärd information ska lämnas till Kommunen senast inom tio (10) dagar från begäran.

12 Justering av omfattning och tjänster

Kommunen har rätt att justera omfattningen av Tjänster såsom bantimmar till skolsim, föreningsverksamhet etc. inför varje ny termin. Önskemål 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.

Förändring av Kommunens behov av Tjänster kan dock inte bli större än +/- 15% jämfört med grundkrav utan att Parterna träffar överenskommelse om det efter föregående förhandling.

13 Finansiering och ekonomi

13.1 Kostnader

Leverantören ska förvärva Fastigheten enligt villkoren i fastighetsöverlåtelseavtalet och bär samtliga kostnader för projektering, byggnation och drift av Badanläggningen. Kommunen ska ersätta Leverantören för kostnader som Leverantören inte kunnat förutse vid avtalstecknandet och som beror på ändringar och tillägg (jämfört med bilaga 1 och 2) som föranletts av krav från Kommunen.

13.2 Intäkter

Leverantören får tillgodogöra sig samtliga intäkter som Badanläggningen genererar. Leverantören får således behålla alla intäkter som kommer från besökare och andra som nyttjar Badanläggningen. Frågor om prisbilden till allmänheten avseende de delar av Badanläggningen som omfattas av Kommunens intresse enligt bilaga 1 ska på någon av parternas initiativ kunna diskuteras på samrådsmöten.

Leverantören är skyldig att tillämpa en prissättning för inträde till Badanläggningen, eller för bantimmar för föreningsverksamhet, som huvudsakligen överensstämmer med prissättningen hos andra likvärdiga anläggningar med likvärdiga förutsättningar.

13.3 Ersättning från Kommunen

Leverantören har under hela drifttiden, från och med den tidpunkt då Badanläggningen är färdig att tas i bruk, rätt till en årlig ersättning från Kommunen, SEK 22 500 000 kronor exklusive moms vilken ska indexjusteras enligt punkt 11.5. Ersättningen avser Leverantörens åtagande att äga och driva de delar av Badanläggningen som omfattas av Kommunens intresse enligt punkt 3 och bilaga 1.

Ersättningens storlek påverkas inte av Leverantörens kostnader eller intäkter för fullgörandet av sina åtaganden enligt Avtalet. Samtidigt står Leverantören risken för att Badanläggningen bär sig ekonomiskt. Den årliga ersättningen är den enda ersättning som Kommunen är skyldig att utge till Leverantören enligt Avtalet.

Den årliga ersättningen från Kommunen delas upp och ska kvartalsvis i förskott betalas till det kontonummer som Leverantören anvisar, med början det kvartal som anläggningen tas i bruk.

13.4 Reducering av ersättningen vid driftavbrott

Vid driftavbrott i hela eller delar av den delen av verksamheten som omfattas av Kommunens intresse enligt punkt 3 ovan 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 Badanläggningen som driftavbrottet påverkar. En förutsättning för att ersättningen ska reduceras är att reduktionen inte är oskälig med hänsyn till de omständigheter som orsakat driftavbrottet. Det ankommer på Leverantören att visa att en reduktion skulle vara oskälig. Reducering av ersättningen ska inte ske om vite enligt punkt 7 utgår.

Leverantören har emellertid rätt att stänga Badanläggningen för att kunna utföra underhåll av anläggningen i enlighet med sitt underhållsansvar. Parterna är överens om att underhållsansvaret innebär att Badanläggningen med jämna mellanrum måste stängas under längre perioder. Leverantören ska se till att driftavbrott i den delen av verksamheten som omfattas av Kommunens intresse på grund av utförande av underhåll sker efter samråd med Kommunen och på tider som medför begränsad påverkan på de tjänster som Kommunen betalar för. Driftsavbrott på grund av underhåll enligt denna punkt ska inte medföra reducering av ersättningen under punkt 11.3.

Om driftavbrottet beror på Kommunens vållande har Leverantören rätt till ersättning för sin skada.

13.5 Indexuppräkning av Kommunens Ersättning

Den i punkt 11.3 angivna Ersättningen från Kommunen ska utgöra bas för indexuppräkning. Under driftstiden ska för varje kalenderår utgå ett tillägg till Ersättningen (Ersättningstillägg) baserat på de årliga förändringarna i konsumentprisindex, KPI (totalindex med 2020 som basår).

I det fallet att ovan angivet index skulle upphöra ska detta index ersättas med ett motsvarande index.

Första indexjustering ska ske januari 2031. Därefter ska indexjustering ske varje kalenderår i januari månad med föregående oktobermånads indextal.

Bastalet för indexregleringen ska vara indextalet för oktober månad 2026.

13.6 Betalningsvillkor

Kommunen har betalningsvillkor om 30 dagar efter mottagen och av Kommunen godkänd faktura. Leverantören ska beakta postgången och bankfria betalningsdagar vid beräkning av fakturans förfallodag. Gällande e-faktura ska fakturadatum utgöras av ankomstdag till Kommunens system. Dröjsmålsränta betalas enligt räntelagen. Inga övriga faktureringsavgifter godkänns.

13.7 Faktureringsvillkor

Upplands-Bro kommun hanterar fakturorna elektroniskt. Fakturan ska innehålla fullständig information för att kunna utgöra underlag för godkännande och utbetalning.

Referensnummer ska alltid anges på fakturan.

Fakturan ska ställas till:
Upplands-Bro Kommun

13.8 E-faktura

13.9 Administrativa avgifter

Kommunen accepterar ej att order-, expeditions-, faktureringsavgifter eller andra liknande avgifter påförs Kommunen. De kommer att frånräknas före utbetalningen.

14 Försäkring

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

Leverantörens skyldighet enligt ovan ska inte innebära någon skyldighet för Leverantören att hålla försäkring som täcker den verksamhet som Kommunen bedriver i Badanläggningen enligt Avtalet.

Försäkringsbevis ska uppvisas på begäran.

15 Marknadsföring

Kommunen ska, efter samråd med Leverantören, marknadsföra Badanläggningen genom turistinformation, skyltning eller på annat lämpligt sätt.

Leverantörens marknadsföring av Badanläggningen ska i varje avseende uppfylla god marknadsföringssed. Leverantören får inte utan Kommunens skriftliga medgivande nyttja Kommunens logotype i sin marknadsföring.

16 Offentlighet och sekretess

Med beaktande av allmänhetens rätt till insyn förbinder sig part att under avtalstiden eller intill dess konfidentiell information blivit allmänt känd på annat sätt inte för tredje man

avslöja konfidentiell information, vilken part erhåller från den andra parten eller som framkommer vid projekteringen, byggnationen eller driften av Badanläggningen.

Information om Leverantörens verksamhet som inte omfattas av Kommunens intresse är strikt konfidentiell, och omfattas av lagen (2018:558) om skydd för företagshemligheter, såvida den inte offentliggjorts av Leverantören eller utgör allmän offentlig handling.

Parterna är överens om att detta avtal med tillhörande bilagor inte omfattas av sekretess.

Kommunens åtagande enligt denna punkt gäller endast såvitt inte annat följer av de offentligrättsliga bestämmelser som gäller för Kommunen om allmänna handlingars offentlighet.

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. Leverantören är inte skyldig att lämna information om utlämnandet inte kan ske utan väsentlig praktisk olägenhet för leverantören, om utlämnandet strider mot lag eller annan författning eller om uppgifterna kommer att omfattas av sekretess hos kommunen.

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.

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

17 Konkurrerande verksamhet

Kommunen åtar sig att under 15 år från start av drifttiden inte ingå avtal eller annars medverka till (t.ex. genom att upphandla, finansiera, bygga) att ny badanläggning för inomhusbad/simhall byggs.

Byggnationer av mindre badanläggningar, exempelvis utomhusanläggningar, och andra anläggningar som inte avser konkurrerande verksamhet får dock uppföras utan att strida mot denna bestämmelse. Sådan byggnation som avses ovan ska dock kommuniceras med Leverantören.

18 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, 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 meddela den andra parten härom.

19 Viten och andra påföljder vid Leverantörens avtalsbrott

Allmänt
Vid underlåtenhet från Leverantören att uppfylla sina åtaganden enligt avtalet har Beställaren rätt, förutom att omedelbart kräva rättelse, göra gällande de påföljder som anges i denna punkt nedan samt i avtalet i övrigt.
Beställaren har rätt att, för det fall det föreligger allvarligt fel i tjänstens utförande eller allvarlig försening på Leverantörens sida och Beställaren på grund därav riskerar att drabbas av ekonomisk skada, allvarlig negativ publicitet eller annan allvarlig skada, samt Leverantören inte vidtar rättelse med den skyndsamhet som situationen kräver – på Leverantörens bekostnad utföra eller genom annan Leverantör låta utföra hela eller delar av tjänsten till dess att Leverantören vidtagit rättelse.
Utgivande av vite enligt detta avsnitt begränsar inte Beställarens möjligheter att göra sanktioner och andra påföljder enligt avtalet gällande gentemot Leverantören.
Vitesbelopp ska erläggas inom trettio (30) dagar efter det att Beställaren skriftligen framställt krav härom. Samtliga belopp är angivna exklusive mervärdesskatt.

Vite avseende skolsim
För det fall Leverantören inte tillhandahåller skolsim i enlighet med samtliga krav i bilaga 1. Vite utgår med 3 000 kr per konstaterad brist i detta avseende.
Vite kan maximalt utgå med 9 000 kr per kalendermånad.

Övriga brister i kravuppfyllelse
För det fall Leverantören i något annat avseende än vad som angivits ovan brister i uppfyllande av krav/villkor enligt avtalet utgår vite. Vite utgår med 5 000 kr per påbörjad kalendervecka för varje brist.
Vite kan maximalt utgå med 20 000 kr per kalendermånad.

20 Hävning

Beställaren äger skriftligen rätt att säga upp detta avtal, helt eller delvis, till omedelbart upphörande, eller till den dag Beställaren anger, under följande förutsättningar:

1. Om Leverantören väsentligen bryter mot sina åtaganden enligt avtalet, och de aktuella bristerna inte åtgärdas på ett godtagbart sätt inom skälig tid efter skriftlig erinran.

2. Om Leverantören tre gånger inom en tolvmånadersperiod inte, i enlighet med avsnitt 7-9, åtgärdar fel inom skälig tid, oaktat om Beställaren avhjälpt dessa på Leverantörens bekostnad.
3. Om Leverantören eller eventuell underleverantör är föremål för åtgärder eller omfattas av förhållanden som omfattas av bestämmelserna i 11 kap. 1, 2 och 4 §§ lag (2016:1147) om upphandling av koncessioner.
4. Om avtalet eller Leverantörens handlande/underlåtenhet förknippad med avtalet skulle anses stå strid mot gällande lagstiftning.
5. Om Leverantören överlåter rättigheter eller skyldigheter enligt avtalet utan Beställarens skriftliga medgivande.
6. Om Leverantörens fakturor vid upprepade tillfällen, trots anmärkningar från Beställaren, inte överensstämmer med det som avtalats .
7. Om Beställaren tre gånger inom en tolvmånadersperiod skriftligen anmodat Leverantören om att vidta rättelse enligt punkten 1 ovan.
8. Om Leverantören har begått ett väsentligt avtalsbrott som inte kan avhjälpas.
9. Om avtalet har varit föremål för en ändring som inte är tillåten enligt 14 kap. 9–14 §§ lag (2016:1147) om upphandling av koncessioner.
10. Om Europeiska unionens domstol i ett förfarande enligt artikel 258 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) finner att Sverige, genom att låta Beställaren ingå kontraktet eller avtalet, allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt fördraget avseende Europeiska unionen, EUF-fördraget eller Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/23/EU av den 26 februari 2014 om tilldelning av koncessioner.

Beställaren har även rätt att säga upp enskilda avropskontrakt om avtalet sägs upp i förtid enligt ovan.
Leverantören äger skriftligen rätt att säga upp avtalet i förtid till omedelbart upphörande om Beställaren väsentligen bryter mot sina åtaganden enligt avtalet, och de aktuella bristerna inte åtgärdas på ett godtagbart sätt inom skälig tid efter skriftlig erinran till Beställarens kontaktperson för avtalet.

21 Avtalets upphörande

Vid avtalets upphörande ska Leverantören och Kommunen förhandla om fortsatt drift och ägande av Badanläggningen.

22 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.

23 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.

24 Personalövergång

Leverantören eller den operatör Leverantören anlitar för driften av Badanläggningen ska erbjuda de personer (med undantag av teknisk driftspersonal), som vid tidpunkten 2027-12-31, har en tillsvidareanställning knuten till den kommunala badanläggningen, tillsvidareanställning i enlighet med vad som framgår enligt nedan:

Leverantören ska erbjuda de villkor som följer av 6 b § lagen (1982:80) om anställningsskydd vid så kallad verksamhetsövergång. Enligt denna bestämmelse övergår, som huvudregel, de anställningar som berörs automatiskt på den nye verksamhetsutövaren. De rättigheter och skyldigheter som följer av anställningsavtalet övergår till Leverantören eller den operatör Leverantören anlitar för driften av verksamheten i Bad- och friskvårdsanläggningen som i och med övergången blir ny arbetsgivare. Anställningsavtalet och anställningsförhållandet ska dock inte övergå om arbetstagaren motsätter sig detta.

25 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 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.

26 Överlåtelse av Avtalet

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

27 Bestämmelses ogiltighet

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav befinnas 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.

28 Tvist

Tvist ska avgöras enligt svensk rätt av den domstol vars domsaga omfattar Kommunen.

29 Avtalstid

Avtalet gäller från avtalsdagen och under en tid om trettio (30) år från dagen Badanläggningen börjar tas i drift.

30 Utväxling av avtal

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

För Upplands-Bro kommun	För HemTag Mälardalen AB
_____	_____
Ort och datum	Ort och datum
_____	_____
Annika Friberg	Karl Lilja
_____	_____
Ida Texell	Nils Styf

Bilageförteckning

Bilaga 1, funktionskrav
Bilaga 2, disposition, funktionskrav och tekniska specifikationer.

UPPLANDS-BRO KOMMUN

Bilaga 1

Funktions- och programhandling simhall

1. Program (kommunala krav) och funktion för simhall i Bro

I nuläget har Bro Simhall ca 70.000 besökare (simhall eller kombination simhall & gym) ex rena gymbesökare. Detta motsvarar besöksantalet som var före COVID och inkluderar 6 veckors sommarstängning.

1.1 Simhall

En 25 meters motions- och träningsbassäng som klarar av att ha minst 3 olika aktiviteter som pågår samtidigt tex simskolor, motionssim och skolsim eller lek, motionssim och simklubben. Bassängens djup ska vara tillräckligt för att kunna genomföra livräddning på djupt vatten. Bassängen ska vara tillgänglig och fungera vid simklubbens simtävlingar.

Det ska finnas möjlighet att i en bassäng kunna hålla djupvattenträning dvs. vattenträning på djupt vatten. Den djupaste delen av bassängen får inte understiga 2,1 meter.

Möjlighet för sittande publik motsvarande ca 100 personer., antingen genom mobil eller fast läktare.

Utrymme för sekretariat och teknik (ljud, ljus, tidtagning) behöver finnas lättillgängligt. Möjlighet att visa film/ digitalt ledd vattenträning på storskärm (projektor och duk eller annan lösning) ska finnas vid (behoven finns för simskolor och vattenträning)

Behov som simklubben har vid tävlingar skall tillgodoses (tex tidtagning, startpallar, flaggor etc).

Bassäng utrymme som kan användas till simskola för icke simkunniga, babysim, vattengymnastik där man kan stå på botten. Ska finnas möjlighet att ha 2 olika aktiviteter parallellt tex 1 simskola samtidigt som vattenträning eller babysim parallellt med allmänhet. Viktigt att det här tas hänsyn till att vissa aktiviteter kräver varmare vatten.

Bassängutrymme för barnfamiljer med mindre barn (0-4 år) med anpassad temperatur.

Möjlighet för gäster att förvara värdeföremål vid bassängområden.

Förrådsfunktioner och föreningsbehov

- Förråd för badleksaker, vattenträningsutrustning, simhjälpmedel mm. På lämplig plats nära bassängerna ca. 10 kvm
- Två föreningsförråd för föreningars material och resultattavlor á ca. 10 kvm

Omklädnad

- Två omklädningsrum för kvinnor respektive män med duschar, bastu, WC samt WC för funktionsvarierade inklusive skötbord och låsbara omklädningsskåp. Duschbås för avskildhet. Minst två familjeomklädningsrum i varje stort omklädningsrum.
- Två könsneutrala flexomklädningsrum med dusch och WC. Flexomklädningsrum ska vara tillgänglighetsanpassade med lyftanordning.

Övrigt

- Föreningslokal för kansliverksamhet ca 15 kvm.
- Byggrätten medger möjlighet till ytterligare verksamhet på kommersiella villkor som kan passa till simhallen. Exempel på verksamhet som kommunen ser som mycket positivt är
  - o Familjedel i simhallen med en mindre äventyrsdel
  - o Gym
  - o Café och försäljning av förtäring
  - o Rehabilitering
  - o Relax och massage

1.2 Volym och tjänster

Kommunen ska ha tillgång till ett antal bantimmar och timmar i kombinationsbassängen som kan fördelas enligt kommunens beslut. Kommunen bestämmer själv principerna för fördelning av dessa tider för kommunens behov, såsom skolors idrottsundervisning, prioriterade grupper, simprov, föreningars träningstider och föreningsdriven simskola. Operatören ansvarar för skötsel och drift av anläggningen under dessa tider. Bokning av föreningars och skolors tider sker hos kommunen. Avgifter för föreningar och skolor fastställs enligt kommunens beslutade taxa, och intäkterna tillfaller kommunen. Viss anpassning av öppettider för allmänheten ska göras för att kunna erbjuda föreningar tid på helger samt under högst tre dagar per år för tävlingar.

Grupp/aktör	Antal timmar, vardagar per vecka motionssim	Antal banor i 25 m bassäng	Antal timmar, helg per vecka motionssim	Antal banor i 25 m bassäng	Kommentar	Bantimmar/år	Antal timmar per vecka kombinations-bassäng	Kombinations-bassäng	Kommentar
Kommunal verksamhet									
Sociallkontoret, LSS	2	1				90	2	Hel bassäng	
Gymnasiet	1,5	1				69			
Grundskola	6	2			14 veckor, V37 - 50	216	6,25	Halv bassäng	14 veckor, V37 - 50
Grundskola simstöd	6	2				540	6	Halv bassäng	
Anpassad grundskola	2,5	2				225	2,5	Hel bassäng	
Förskola	1,5	2			18 veckor, V3 - 20	54	4	Halv bassäng	18 veckor, V3 - 20
Fritidsverksamhet	3	1				135			
Simskola, grundskola	1	1				45			
Simprov grundskola (låg/mellan)		4			8 skolor á 5 tim	160		5 tim, 8 tillfällen/år	
Simprov grundskola		3			3 skolor á 7 tim	63			
Simföreningar									
UBSS	7,5	2	3,5	6		1620	6,5	Halv bassäng	Auser helg
Isbjörnen	1	2				90	1	Halv bassäng	
Trampolin	1	2				90	9,5	Halv bassäng	
Summa						3397			

Leverantören ska svara för skolornas simundervisning i enlighet skolplanen.

Leverantören ska erbjuda kommunal simskola minst 32 veckor per år under veckorna 34 - 24.

Leverantören ska erbjuda särskild simundervisning på skoltid för elever som inte uppnår skolans krav på simkunnighet.

Tid som kommunen förfogar över att fördela tider för skolor, simundervisning, föreningsverksamhet och övriga prioriterade grupper.

Allmänheten ska ha tillgång till simhallen minst i den omfattning som anges nedan. Operatören svarar för drift och av anläggningen och verksamhet då den är öppen för allmänheten.

Tider	Dagar per vecka	Banor
Vardagar, kl. 6.15 - 8.15	Minst 3 dagar/vecka	Minst 4
Vardagar, kl. 8.15 - 16.00	Minst 4 dagar/vecka	Minst 2
Vardagar, kl. 16.00 - 21.00	Minst 5 dagar/vecka	Minst 2
Lördagar, söndagar	Samtliga	Minst 4

1.3 Målgrupper för simhallen

Simhallen ska riktas mot följande målgrupper; barnfamiljer med barn upp till 10 år, skolor, motionärer, pensionärer, simidrottsföreningar samt anpassade grupper.

Vid skollov ska det anordnas aktiviteter och program som attraherar-ungdomar i grundskoleålder. Ett utbud anpassat för barnfamiljer är särskilt angeläget på helger och lov.

Signeringskvitto

Dokument
koncessionsavtal simhallen Bro torg 260628.pdf

Signeringsinformation

Signerat av representant för Hemsö Fastighets AB, 556779-8169



Namn: Nils Javier Styf
Födelsedatum: [redacted]
Tidpunkt för signering (UTC): 2026-07-02 10:22:59
Signerat med: BankID
ID: d88ad1bc3523606093a206b66fcdf6d2e753f6a5418f5c826eadf71d64abe270

Signerat av representant för UPPLANDS-BRO KOMMUN, 212000-0100



Namn: Ida Texell
Födelsedatum: [redacted]
Tidpunkt för signering (UTC): 2026-07-02 10:24:25
Signerat med: BankID
ID: 59ee28fe0aa9b6baa34efdbe41add8a0c6dcfa4532294f49cdae08d80bf7fe75

Signerat av representant för HemTag Mälardalen AB, 559555-3982



Namn: Karl Folke Lilja
Födelsedatum: [redacted]
Tidpunkt för signering (UTC): 2026-07-02 10:31:31
Signerat med: BankID
ID: a49c7e824d7ccea45e2833ec1256940bb62bb5f2e84f0aa5ec3071a9ca25f1cb

Signerat av representant för UPPLANDS-BRO KOMMUN, 212000-0100



Namn: ANNIKA FRIBERG
Födelsedatum: [redacted]
Tidpunkt för signering (UTC): 2026-07-02 12:59:18
Signerat med: BankID
ID: f69dea01645207948b547d482bfc37ce7651db1ae0caf1f10401630b4e0e5629

Detta dokument har signerats med PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures). PAdES är en uppsättning standarder som säkerställer integriteten och äktheten hos elektroniskt signerade PDF-dokument. Det ger långsiktig validering, vilket innebär att signaturerna förblir verifierbara även år efter signering. Du kan verifiera signaturen/signaturerna i detta dokument genom att besöka följande webbplats:

https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation