

Mellan

Hemsö Fastighets AB ("Hemsö"), (org.nr 556779-8169),

och

Tyresö Kommun ("Kommunen") (org.nr 212000-0092),

har denna dag ingått följande

Projekteringsavtal

avseende planering och projektering av Kultur- och Kunskapsbyggnad i Tyresö kommun

1. Bakgrund

Hemsö äger fastigheten Tyresö Forellen 2. På fastigheten finns idag en byggnad innehållande vårdcentral, Folk tandvård, restaurang m.m. Kommunen har dragit slutsatsen att en ny gymnasieskola behövs för att attrahera ungdomar att kvarstanna som studerande inom kommunen samt att det behövs nya lokaler för övrig kommunal service och verksamhet, bl.a. bibliotek och kultursal. Vidare önskar Kommunen undersöka möjligheten att upprusta och verksamhetsanpassa socialförvaltningens nuvarande lokaler inom Fastigheten. Hemsö har inkommit med förslag på hur kommunens behov kan tillgodoses i en ny byggnad där dygnets timmar utnyttjas maximalt och ytor samnyttjas ("**Projektet**").

Kommunen önskar hyra ca 9 500 kvadratmeter LOA för utbildning, bibliotek, kulturell service samt eventuell övrig samhällsfunktion och verksamhet i ovanstående nya byggnad ("**Lokalerna**"). Angiven yta är endast en indikation och kan komma att skilja sig från slutlig yta.

Mot ovanstående bakgrund har Hemsö och Kommunen valt att ingå detta projekteringsavtal ("**Avtalet**").

2. Avtalets syfte

Avtalet syftar till att övergripande fastställa fördelning av arbetsuppgifter och kostnader i Projektet samt att möjliggöra bland annat följande:

- Driva detaljplan syftande till att möjliggöra Projektet;
- Framtagande av utredning om Projektets genomförbarhet avseende infrastrukturella och geotekniska förutsättningar, samt statiska förutsättningar för befintlig byggnad;
- Utredda möjligheterna att på befintlig byggnad ta fram bygggrätt för bostäder i två våningsplan för att möjliggöra en god projektekonomi; och
- Framtagande av program- och systemhandlingar för Projektet och Lokalerna.

Parterna är överens om att genomförandet av Projektet kommer att kräva att ytterligare avtal tecknas mellan parterna och att Projektet kräver upphandling enligt

LOU av byggentreprenad, vilken kommer att specificeras ytterligare inom ramen för program- och systemhandlingarna samt genom ett separat genomförandeavtal.

3. Detaljplanarbete

Kommunen handlägger och upprättar förslag till ny detaljplan. Syftet med detaljplanen ska vara att möjliggöra Projektet och utreda möjligheterna till att ta fram byggrätter för bostäder enligt ovan. Hemsö ska medverka i planutredningen och tillhandahålla de underlag som krävs för planläggningen.

4. Utredningar

Inom ramen för detaljplanarbetet och arbetet med att ta fram program- och systemhandlingar enligt detta Avtal ska parterna samtidigt utreda Projektets genomförbarhet avseende infrastrukturella och geotekniska förutsättningar, samt statiska förutsättningar för befintlig byggnad. Parterna ska dessutom utreda möjligheterna att på befintlig byggnad ta fram byggrätt för bostäder i två våningsplan för att möjliggöra en god projektekonomi.

Hemsö har engagerat arkitekt, Archus för utredande arbeten. Övriga konsulter upphandlas av Hemsö men ska godkännas av Kommunen.

5. Program- och systemhandlingar

Hemsö kommer att, utifrån det underlag som parterna ska ta fram enligt punkt 6 nedan, utarbeta program- och systemhandlingar som ska redovisa en sammanfattning av förutsättningarna för Projektet och Lokalerna. Arbetet med att ta fram program- och systemhandlingarna ska ledas av Hemsö.

Program- och systemhandlingarna ska utgöra beslutsunderlag för Hemsö och Kommunen för hur Projektet ska drivas vidare och det hyresavtal parterna ska ingå avseende Lokalerna.

6. Underlag till program- och systemhandlingar

Förutom vad som i övrigt följer av detta Avtal ansvarar parterna enligt nedan inför framtagande av underlag för upprättande av program- och systemhandlingar:

Kommunen:

- Tar fram utkast till lokalförteckning.
- Tar fram verksamhetsbeskrivning.
- Levererar tidigare relevant material som framtagits.
- Kommunen ansvarar för att samordna finansieringslösning för garage i exploateringsavtal med övriga byggherrar.

Hemsö:

- Ansvarar för att erforderliga utredningar utförs i samband med detaljplanarbete enligt punkt 3 ovan.
- Ansvarar för utredningar avseende fysiska förutsättningar enligt punkt 4 ovan.
- Redovisa teknisk specifikation för nybyggnation avseende Hemsös grundkrav.
- Redovisa projektorganisation (Bilaga 1) och tidplan (Bilaga 2).

7. Programarbete avseende Lokalerna

Parterna är överens om att omgående efter undertecknandet av detta Avtal påbörja programarbetet i syfte att ta fram handlingar som i erforderlig omfattning beskriver utformning, funktioner, standard, material, tekniska lösningar, omfattning m.m. avseende Lokalerna. Resultatet från programarbetet ska ligga till grund för ett preliminärt hyresavtal som sedan färdigställs under systemhandlingsskedet.

De handlingar som ska tas fram av parterna under programarbetet avseende Lokalerna är;

- ritningar (som övergripande utvisar Lokalernas omfattning);
- typrumsbeskrivning (med uppgifter om bland annat ytskiktsstandard, armaturer, utrustning samt installationer av el-, data-, teleuttag.);
- teknisk beskrivning;
- gränsdragningslista för investeringar; samt
- gränsdragningslista för drift och underhåll.

8. Systemhandlingsskede avseende Lokalerna

Efter att parterna har avslutat programarbetet och tagit fram ett preliminärt hyresavtal ska parterna påbörja systemhandlingsskedet som ska resultera i fullständiga systemhandlingar och rumsfunktionsprogram. Under systemhandlingsskedet ska parterna dessutom fastställa Lokalernas fysiska form med val av bl.a. stomsystem, teknisk standard, vertikal kommunikation, schakt, ventilation, elteknik och fasadsystem osv.

Underlag som ingår i Systemhandlingen men som tas fram av Kommunen:

- Inredning och utrustning
- Data, tele
- Säkerhet
- Låsschema
- AV-teknik

I systemhandlingsskedet introduceras ytterligare professioner såsom VVS- och el-konsulter, som är med och utreder Lokalernas VVS- och eltekniska behov. Samtliga avtal och uppdrag, till arkitekt och konsulter m.fl. som ska leda fram till den färdiga systemhandlingen, ska tecknas av Hemsö.

Systemhandlingsskedet avslutas med att slutligt hyresavtal undertecknas avseende Lokalerna, dock att tillträdesdagen enligt det slutliga hyresavtalet kan vara preliminär.

9. Avtalstid

Detta Avtal gäller från och med det har undertecknats av behöriga firmatecknare för respektive part fram till dess att lagakraftvunna bygglov har erhållits för Projektet. Utkast till tidplan framgår av Bilaga 2, parterna ska vid behov löpande revidera tidplanen.

Parternas målsättning är att programhandlingar och preliminärt hyresavtal är färdigt under juni 2016 samt att systemhandlingar är färdiga och slutligt hyresavtal tecknas i november 2016. Parternas avsikt är att skolan i Lokalerna ska öppna höstterminen 2018.

10. Kostnader

För det fall att Projektet kommer till utförande ska samtliga nedlagda kostnader för Projektet utgöra en del av den totala hyresgrundande investeringen och således ingå i den hyra som Kommunen har att erlagga för Lokalerna.

Kostnaden för arbeten och utredningar avseende Projektet, dvs. ej innefattande kostnader för utredning av att på befintlig byggnad ta fram bygggrätt för bostäder, beräknas uppgå till ca SEK 7 500 000 exkl. moms, varav kostnaden för programhandlingen utgör ca SEK 2 700 000 exkl. moms. Kostnadsuppskattningar baseras på en BTA om 14 000 kvadratmeter. Kostnader för Kommunens personal eller för Hemsös personal ingår inte i angivet belopp, utan vardera part bär sådan kostnad. I det fall överenskommen budget eller tider inte kan hållas ska Hemsö utan dröjsmål skriftligen underrätta Kommunen om detta.

Kommunen ska utan anmodan få ta del av nedlagda kostnader under program- och systemhandlingsskedet. Parterna ska i samband med systemhandlingens färdigställande ta ställning till alternativa hyreslösningar.

11. Avbrytande av Projektet

För det fall part önskar avbryta arbetet under detta Avtals giltighet ska den part som begär att arbetet ska avbrytas svara för samtliga externa kostnader som uppkommer avseende Projektet, dvs. ej innefattande kostnader för utredning av att på befintlig byggnad ta fram bygggrätt för bostäder, enligt detta Avtal. I övrigt ska vardera part svara för egna interna kostnader. Begäran om avbrytande av arbetet ska ske skriftligen.

För de fall det framkommer omständighet utanför parternas kontroll eller omständighet som inte varit känd eller borde varit känd för någon part vid detta Avtals ingående och som gör att Projektet riskerar att inte kunna genomföras ska den part som erhåller vetskap om detta omgående och inom fem arbetsdagar meddela motparten detta. Parterna ska därefter gemensamt besluta om en eventuell fortsättning av Projektet och hur upplupna kostnader ska fördelas. Beslutar parterna att avbryta samarbetet enligt detta Avtal ska utgångspunkten vara att externa kostnader ska fördelas lika mellan parterna - om omständigheterna uppenbarligen ej föranleder annat - eller sådan omständighet är att hänföra till part. Undantag från denna utgångspunkt är detaljplanekostnader som ska bäras av Kommunen och kostnader för utredning av att på befintlig byggnad ta fram bygggrätt för bostäder som ska bäras av Hemsö.

Om part erhåller kännedom om omständighet enligt ovan och ej meddelar detta till motpart inom tio arbetsdagar och samarbetet enligt detta Avtal därmed upphör, svarar denna part för samtliga kostnader i Projektet.

Om Kommunen inom tre månader efter det att systemhandlingen redovisats inte skriftligen lämnat besked till Hemsö om Projektets fortsättning anses Projektet avbrutet på begäran av Kommunen.

Om Kommunen ersatt Hemsö enligt ovanstående och Hemsö inom fem år beslutar att uppföra byggnaden eller genomföra motsvarande ombyggnation för någon annan än Kommunen, ska Hemsö betala tillbaka den del av ersättningen som då kommer Hemsö till nytta. En bedömning av vad som kan nyttiggöras av de utlägg som

Kommunen reglerat enligt ovan ska göras av en sakkunnig person som utses gemensamt av Hemsö och Kommunen.

12. Tvist

Uppstår tvist i anledning av detta Avtal skall Parterna i första hand verka för att lösa tvisten genom frivillig uppgörelse. Om sådan uppgörelse inte kan träffas inom rimlig tid ska tvisten avgöras av allmän domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans.

*Bilagor: 1. Organisation
2. Tidplan*

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt.

Stockholm den 2015-09-

Stockholm den 2015-09-

HEMSÖ FASTIGHETS AB

TYRESÖ KOMMUN

Per Berggren

Fredrik Sawestål