

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

Tyresö Kommun ("**Kommunen**"), (org.nr 212000-0092), har denna dag ingått följande

## **Samarbetsavtal avseende äldreboende i Tyresö kommun**

### **1 Bakgrund**

- 1.1** Hemsö äger fastigheten Tyresö Forellen 2 ("**Fastigheten**"). På fastigheten finns idag en byggnad innehållande vårdcentral, Folk tandvård, restaurang m.m.. Genom att kommunen växer behöver behovet av äldreboende tillgodoses. Med anledning av detta har parterna ingått detta samarbetsavtal ("**Avtalet**") i syfte att undersöka möjligheten för Kommunen att förhyra ett äldreboende med 72 lägenheter i en ny byggnad på Fastigheten. Uppförande av ett äldreboende med 72 lägenheter i en ny byggnad i flera plan på Fastigheten benämns nedan "**Projektet**".
- 1.2** Fastigheten är idag planlagt för centrumändamål samt park och transformatorstation. Genomförande av Projektet förutsätter att en ny detaljplan antas. Arbetet med en ny detaljplan hanteras av Stadsbyggnadsförvaltningen och omfattas inte av detta Avtal.

### **2 Överenskommelse**

- 2.1** För att utreda möjligheten för parterna att ingå avtal om en förhyrning av ett äldreboende med 72 lägenheter i en ny byggnad på Fastigheten ska parterna till och med den [datum] ("**Förhandlingsperioden**") diskutera och försöka komma överens om de huvudsakliga villkoren för en förhyrning. Parterna ska därvid bland annat komma överens om
- (i) hyrestid, förlängningsperiod och uppsägningstid,
  - (ii) hyresnivå (eller annan beräkningsgrund för hyra),
  - (iii) hyrestillägg,
  - (iv) en gränsdragningslista avseende investeringar,
  - (v) en gränsdragningslista avseende drift och underhåll,
- 2.2** För att möjliggöra en överenskommelse om de huvudsakliga villkoren för en förhyrning enligt punkt 2.1 ska parterna under Förhandlingsperioden påbörja ett programarbete i syfte att ta fram handlingar som erforderlig omfattning beskriver utformning, funktioner, standard, material, tekniska lösningar, omfattning m.m. avseende lokalerna.
- 2.3** Parterna ska under Förhandlingsperioden vidare komma överens om formen för parternas fortsatta samarbete. Avsikten är att parterna under Förhandlingsperioden

antingen ska ingå hyresavtal ("**Hyresavtal**") som reglerar Kommunens förhyrning av de lokaler som omfattas av Projektet eller ett projekteringsavtal ("**Projekteringsavtal**") som reglerar projektering och ingående av Hyresavtal. Parterna är medvetna om att Projektets genomförande är beroende av att en ny detaljplan för Fastigheten antas och att Hyresavtal/Projekteringsavtal kommer innehålla villkor härom. Parterna är överens om att Projektet kräver upphandling enligt LOU av byggtreprenad.

- 2.4 Parterna ska aktivt verka för att Hyresavtal eller Projekteringsavtal undertecknas under Förhandlingsperioden.
- 2.5 Parterna är överens om att punkt 2 inte är juridiskt bindande utan är en uttalad avsikt att teckna Hyresavtal eller Projekteringsavtal. Ingentida part har rätt till ersättning för skada eller förlust om parternas samarbete enligt detta Avtal inte skulle leda till att Hyresavtal eller Projekteringsavtal ingås.

### **3 Avtalstid och upphörande av Avtalet**

- 3.1 Avtalet gäller från och med den dag bägge parter har undertecknat Avtalet och till och med Förhandlingsperiodens slut.
- 3.2 Om förseningar uppstår så att Hyresavtal eller Projekteringsavtal inte kunnat ingås under Förhandlingsperioden på grund av förhållanden som parterna inte råder över ska parterna i god anda föra en diskussion om en erforderlig förlängning av detta Avtals giltighet.
- 3.3 Detta Avtal upphör att gälla när Hyresavtal eller Projekteringsavtal undertecknats av båda parter.
- 3.4 Detta Avtal upphör också att gälla om part skriftligen meddelar den andra parten att förutsättningar för genomförande av Projektet och/eller den tilltänkta förhyrningen till Kommunen inte föreligger.

### **4 Kostnader**

Vardera parten ska bära sina egna kostnader och utlägg som är hänförliga Projektet och till de förhandlingar som förs i enlighet med detta Avtal.

### **5 Exklusivitet**

Kommunen förbinder sig att inte under detta avtals giltighet föra diskussioner med annan part om inhyrning av äldreboende inom området för norra Tyresö centrum.

### **6 Sekretess**

Parterna förbinder sig att inte för utomstående avslöja någon information som part mottagit från den andra parten och som är av sådan art att den är att betrakta som den andra partens affärshemlighet. Hemsö är dock införstådd med och accepterar att Kommunens åtagande enligt denna punkt inte gäller sådan information som Kommunen är skyldig att lämna ut enligt författning, till exempel offentlighets- och sekretesslagen. Oaktat det föregående har part rätt att lämna ut sådan information som anges ovan till tredje part i den mån det skäligen krävs för parts fullgörande av sina åtaganden eller för tillvaratagande av parts rättigheter enligt detta Avtal.

## 7 Tvist

Upstår tvist i anledning av detta Avtal ska Parterna i första hand verka för att lösa tvisten genom frivillig uppgörelse. Tvist mellan parterna i anledning av denna avsiktsförklaring ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Förenklade Regler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut.

---

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

Stockholm den 2017-03-14

HEMSÖ FASTIGHETS AB



Rutger Källén

Stockholm den 2016-03-15

TYRESÖ KOMMUN

