
AVSIKTSFÖRKLARING

mellan

NYSTAD STOCKHOLM IDROTT & SKOLFASTIGHETER AB

och

STOCKHOLMS KOMMUN

Denna avsiktsförklaring ("**Avsiktsförklaringen**") har denna dag ingåtts mellan:

- (1) **NYSTAD STOCKHOLM IDROTT & SKOLFASTIGHETER AB**, org.nr 559290-7363, Stureplan 6, 4 tr, 114 35 Stockholm ("**Nystad**"); och
- (2) **STOCKHOLMS KOMMUN**, org.nr 212000-0142, genom dess exploateringsnämnd, dess fastighetsnämnd och dess idrottsnämnd samt genom dess helägda bolag Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB, org.nr. 556034-8970 (nedan gemensamt kallade "**Staden**").

Nystad och Staden benämns individuellt "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

BAKGRUND

- A. Staden äger fastigheten Stockholm Herbariet 2 ("**Fastigheten**") vilken idag upplåts med tomträtt till SISAB. Inom Fastigheten är bland annat idrottsanläggningen Brännkyrkahallen och Midsommarkransens gymnasium belägna. Brännkyrkahallen är i behov av omfattande renovering samtidigt som Staden har behov av ytterligare idrottshallar i området.
- B. Baserat på förutsättningarna inom området påbörjade Nystad under 2019 att studera möjligheterna för en utveckling inom Fastigheten. Utvecklingsförslaget inkluderade tre nya fullstora idrottshallar, en ny grundskola för ca 1200 elever samt en totalrenovering av Brännkyrkahallen. Under 2019 presenterade Nystad initiala utvecklingsförslag på Fastigheten till Staden, markansökningsansökan lämnades in och under 2020 har arbetet med att detaljera förslaget fortsatt.
- C. Parterna har fört diskussioner om utveckling av delar av Fastigheten i enlighet med bifogad situationsplan, Bilaga C, ("**Projektet**"). Projektet inkluderar såväl renovering av Brännkyrkahallen ("**Ombyggnadsprojektet**") som uppförande av nya idrottshallar och ny grundskola ("**Nybyggnadsprojektet**"). Ombyggnadsprojektet förutsätter att Nystad förvärvar befintlig Brännkyrkahall på nybildad egen fastighet upplåten med tomträtt, ungefärligt markerad i Bilaga 1.2. Brännkyrkahallen och de nybyggda idrottshallarna ska hyras ut till staden medan grundskolan ska hyras ut till tredje part. Ny detaljplan behöver antas för den del som avser Nybyggnadsprojektet. Midsommarkransens gymnasium omfattas inte av Projektet.
- D. I syfte att reglera Parternas gemensamma avsikt att tillsammans genomföra Projektet har Parterna ingått denna Avsiktsförklaring.

1 PROJEKTET

Parterna har enats om följande avseende Projektet.

Exploatering av Fastigheten

- 1.1 Nystad avser att, tillsammans och i samförstånd med Stockholms stads stadsbyggnadsnämnd, utarbeta en ny detaljplan för den del av Fastigheten som rör

Nybyggnadsprojektet för att möjliggöra utveckling i enlighet med vad som anges i denna Avsiktsförklaring. Med anledning därav avser Nystad att ingå ett plankostnadsavtal med stadsbyggnadsnämnden.

- 1.2 Staden ska genom fastighetsbildning tillskapa två nya registerfastigheter inom Fastigheten, Bilaga 1.2. Området där Brännkyrkahallen är belägen ska utgöra en egen fastighet vars preliminära omfattning är markerad med grönt i Bilaga 1.2 ("**Ombyggnadsfastigheten**"). Området markerat med gult i Bilaga 1.2 ska utgöra en egen fastighet ("**Nybyggnadsfastigheten**").
- 1.3 Ombyggnadsfastigheten och Nybyggnadsfastigheten i punkten 1.2 ska upplåtas med tomträtt till Nystad. Nystad ska vidare förvärva den befintliga Brännkyrkahallen inom Ombyggnadsfastigheten i befintligt skick på marknadsmässiga villkor till en ersättning som fastställs genom extern värdering. Respektive tomträtt ska tillträdas av Nystad efter att hyresavtal tecknats och fastighetsbildning avseende respektive fastighet har genomförts och vunnit laga kraft. Vidare ska Brännkyrkahallen, med undantag för bowlinglokalen med tillhörande hyresavtal, vara tomställd vid entreprenadens start. Tomträterna kommer således att tillträdas vid olika tidpunkter. Nystad är medvetna om att det inom Nybyggnadsfastigheten under en begränsad period kan finnas paviljonger. Detta regleras i förekommande fall i kommande tomträttsavtal.
- 1.4 Sedan Nystad tillträtt tomträten för Ombyggnadsfastigheten ska Nystad genomföra Ombyggnadsprojektet i enlighet med Hyresavtal 1 (såsom definierat nedan).
- 1.5 Efter att Nystad tillträtt tomträten för Nybyggnadsfastigheten ska Nystad inom ramen för Nybyggnadsprojektet där uppföra tre nya fullstora idrottshallar varav en av hallarna ska ha läktarkapacitet ("**Idrottshallarna**") om ca 150 platser (normal idrottsstandard) samt en grundskola om ca 9 500 kvadratmeter LOA ("**Skolbyggnaden**"). Idrottshallarna ska ha den utformning, omfattning, utförande och funktion som framgår av Hyresavtal 2 (såsom definierat nedan).
- 1.6 Parterna ska gemensamt arbeta för höga hållbarhets- och miljömål avseende Ombyggnadsprojektet och Nybyggnadsprojektet i enlighet med stadens krav och önskemål.

Hyresavtal

- 1.7 Parterna ska ingå hyresavtal enligt vilket Staden hyr den renoverade Brännkyrkahallen (exklusive bowlinghallen) av Nystad ("**Hyresavtal 1**") för att användas för idrottsverksamhet samt uthyrning i andra hand för idrottsverksamhet. Även annan andrahandsuthyrning kan förekomma. Hyran och hyresvillkor ska fastställas genom förhandling mellan Parterna. Parterna ska, som en del av Hyresavtal 1, även ingå ett projektgenomförandeavtal som ska reglera Parternas mellanhavanden under tiden för Ombyggnadsprojektets genomförande samt beskriva renoveringens utformning, omfattning, utförande och funktion. Staden ska tillträda lokalerna under Hyresavtal 1 när renoveringsarbetena är utförda och godkända vid slutbesiktning.

- 1.8 Parterna ska vidare ingå ett hyresavtal enligt vilket Staden hyr Idrottshallarna av Nystad ("Hyresavtal 2") för att användas för idrottsverksamhet samt uthyrning i andra hand till idrottsverksamhet. Även annan andrahandsuthyrning kan förekomma. Hyran och hyresvillkor ska fastställas genom förhandling mellan Parterna. Parterna ska, som en del av Hyresavtal 2, även ingå ett projektgenomförandeavtal som ska reglera Parternas mellanhavanden under tiden för Idrottshallarnas projektering och uppförande samt beskriva lokalernas utformning, omfattning, utförande och funktion. Staden ska tillträda lokalerna under Hyresavtal 2 när Idrottshallarna är uppförda och godkända vid slutbesiktning.
- 1.9 Nystad avser att teckna hyresavtal med tredje part avseende Skolbyggnaden.
- 1.10 Hyresavtal 1 förutsätter och kommer för sin giltighet vara beroende av att
- i. kommunfullmäktige beslutar att godkänna Hyresavtal 1 och uppdrar åt idrottsnämnden att meddela tilldelningsbeslut i upphandlingen av entreprenaden för Ombyggnadsprojektet genom beslut som senare vinner laga kraft;
 - ii. erforderliga bygglov och andra erforderliga tillstånd för genomförandet av entreprenaden för Ombyggnadsprojektet beviljas och vinner laga kraft;
 - iii. fastighetsbildning avseende Ombyggnadsfastigheten beslutas och vinner laga kraft; och
 - iv. beslut att genomföra försäljning av Brännkyrkahallen och att upplåta Ombyggnadsfastigheten med tomträtt till Nystad vinner laga kraft.
- 1.11 Hyresavtal 2 förutsätter och kommer för sin giltighet att vara beroende av att
- i. kommunfullmäktige beslutar att godkänna Hyresavtal 2 och uppdrar åt idrottsnämnden att meddela tilldelningsbeslut i upphandlingen av entreprenaden för Idrottshallarna genom beslut som senare vinner laga kraft;
 - ii. erforderlig detaljplan antas genom beslut som senare vinner laga kraft;
 - iii. erforderliga bygglov och andra erforderliga tillstånd för genomförandet av entreprenaden för Idrottshallarna beviljas och vinner laga kraft;
 - iv. fastighetsbildning avseende Nybyggnadsfastigheten beslutas och vinner laga kraft; och
 - v. beslut att upplåta Nybyggnadsfastigheten med tomträtt till Nystad vinner laga kraft.
- 1.12 Nystad är medvetet om att det är idrottsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, fastighetsnämnden, exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige som beslutar i ovanstående ärenden.

Upphandling av entreprenadarbeten

- 1.13 Staden är en upphandlande myndighet och är skyldig att iaktta de regler som gäller enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU"). Såväl Ombyggnadsprojektet som uppförande av Idrottshallarna i Nybyggnadsprojektet och därtill upphandlingspliktiga tjänster ska därför upphandlas enligt LOU. Upphandlingarna kommer att genomföras av Staden i egenskap av upphandlande myndighet. Process för upphandlingarna och respektive Parts

ansvar för desamma ska regleras i projektgenomförandeavtal som biläggs Hyresavtal 1 och Hyresavtal 2.

- 1.14 Nystad åtar sig att låta utföra entreprenaderna avseende Ombyggnadsprojektet och Idrottshallarna i enlighet med de villkor och förutsättningar som följer av genomförd upphandling. Som lägsta standard för utförande ska vid upphandlingstillfället gällande version av BBR/EKS, AMA och Stadens Idrottsstandard för idrottshallar gälla.

2 FÖRHANDLINGSTID OCH EXKLUSIVITET

- 2.1 Staden ska exklusivt förhandla med Nystad avseende Ombyggnadsprojektet. Staden förbinder sig att från och med denna dag till och med det datum som tidigast infaller av (i) dag då Parterna ingått Hyresavtal 1, och tomträttsavtal avseende tomträtten och beslut därom vunnit laga kraft, (ii) den dag Parterna skriftligen överenskommer att diskussionerna ska avbrytas, (iii) den dag Staden skriftligen säger upp Avsiktsförklaringen p.g.a. att den politiska viljan att genomföra Ombyggnadsprojektet i Avsiktsförklaringen ändrats eller (iv) ett år från Parternas undertecknande av Avsiktsförklaringen ("**Förhandlingstid 1**") inte direkt eller indirekt förhandla, diskutera eller ingå avtal eller andra överenskommelser med annan part än Nystad avseende Ombyggnadsprojektet. Uppsägningsrätten enligt punkt 2.1 (iii) ovan gäller dock inte i syfte att genomföra Ombyggnadsprojektet med annan aktör.
- 2.2 Staden ska exklusivt förhandla med Nystad avseende Nybyggnadsprojektet. Staden förbinder sig att från och med denna dag till och med det datum som tidigast infaller av (i) dag då erforderlig detaljplan för Nybyggnadsprojektet vunnit laga kraft samt Parterna ingått Hyresavtal 2 och tomträttsavtal avseende tomträtten och beslut därom vunnit laga kraft, (ii) den dag Parterna skriftligen överenskommer att diskussionerna ska avbrytas, (iii) den dag Staden skriftligen säger upp Avsiktsförklaringen p.g.a. att den politiska viljan att genomföra Nybyggnadsprojektet i Avsiktsförklaringen ändrats eller (iv) två år från Parternas undertecknande av Avsiktsförklaringen ("**Förhandlingstid 2**") inte direkt eller indirekt förhandla, diskutera eller ingå avtal eller andra överenskommelser med annan part än Nystad avseende Nybyggnadsprojektet. Uppsägningsrätten enligt punkt 2.2 (iii) ovan gäller dock inte i syfte att genomföra Nybyggnadsprojektet med annan aktör.
- 2.3 Parterna ska under Förhandlingstid 1 respektive Förhandlingstid 2 verka för och i god anda samarbeta, diskutera, förhandla och färdigställa samtliga avtalshandlingar i syfte att ingå Hyresavtal 1, Hyresavtal 2 och överenskommelse om exploatering avseende tomträtterna (inkl. överlåtelse av Brännkyrkahallen) samt att tillse att erforderlig detaljplan för Nybyggnadsprojektet arbetas fram och antas.
- 2.4 Efter utgången av Förhandlingstid 1 enligt punkt 2.1 och utgången av Förhandlingstid 2 enligt punkt 2.2 upphör Avsiktsförklaringen automatiskt att gälla såvida Parterna inte överenskommer om annat.

3 VILLKOR

- 3.1 Denna Avsiktsförklaring är villkorad vid lagakraftvunna beslut i Stockholms stads idrottsnämnd, exploateringsnämnd och fastighetsnämnd och i styrelsen i Skolfastigheter Stockholm AB, SISAB.

4 SÄKERHET

Staden kommer inför tecknande av Hyresavtalen genomföra en utredning av Nystads organisatoriska och ekonomiska förmåga att genomföra Projektet. För sådant fall att Staden finner att Nystads förmåga att genomföra Projektet och intentionerna i Avsiktsförklaringen vara otillräcklig äger Staden rätt att kräva att Nystad ska ställa och av Staden bedömd erforderlig säkerhet för Nystads fullgörande av sina förpliktelser enligt Avsiktsförklaringen. För det fall att sådan säkerhet inte ställs av Nystad äger Staden rätt att omedelbart avbryta samarbetet.

5 ICKE-BINDANDE AVTAL

Med undantag av bestämmelserna i punkterna 2 - 9 ska Avsiktsförklaringen inte utgöra ett bindande avtal utan är en beskrivning av Parternas avsikt att genomföra Projektet på i Avsiktsförklaringen angivna villkor.

6 KOSTNADER

- 6.1 Vardera Part ska bära sina egna kostnader som uppkommer till följd av Avsiktsförklaringen och kommande avtalsförhandlingar. Ingen av Parterna har rätt till ersättning för skada eller förlust om denna Avsiktsförklaring inte skulle leda till att Projektet genomförs.
- 6.2 Nystad ska vad gäller Nybyggnadsprojektet stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att Parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal och för bygglovsprocessen. Staden står dock för kostnaderna för egen organisation.
- 6.3 Nystad ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken samt projektering och genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken. Staden ska stå för eventuell rivning av befintlig anläggning, erforderliga ledningsflyttar samt eventuell marksanering upp till nivån för MKM (mindre känslig markanvändning) inom Nybyggnadsfastigheten.

7 SEKRETESS

Parterna förbinder sig att under Förhandlingstid 1 respektive Förhandlingstid 2 samt för en tid av två (2) år därefter behandla all information om annan Parts affärs- eller driftsförhållanden samt information av kommersiell eller teknisk natur som Part får kännedom om som en följd av Avsiktsförklaringen som strikt konfidentiell och inte yppa sådan information för utomstående, dock med förbehåll för vad som gäller för Part enligt lag eller bindande borsregler. Parterna är medvetna om den offentlighet som kan följa av att Staden omfattas av offentlighetsprincipen och accepterar den allmänna insyn i Avsiktsförklaringens villkor som kan följa därav. Parterna är dock införstådda med att särskilda regler rörande sekretess gäller under och efter själva upphandlingen av entreprenaderna samt att Staden genomför sekretessprövningarna.

8 ÄNDRINGAR OCH ÖVERLÅTELSE

- 8.1 Eventuella ändringar och/eller tillägg till Avsiktsförklaringen ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga företrädare för båda Parterna.
- 8.2 Part äger inte rätt att överlåta Avsiktsförklaringen eller rättighet eller skyldighet hänförlig till Avsiktsförklaringen utan den andra Partens skriftliga medgivande.

9 TVISTELÖSNING

Denna Avsiktsförklaring ska tillämpas och tolkas enligt svensk rätt. Eventuell tvist mellan Parterna i anledning av denna Avsiktsförklaring ska avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i fem (5) exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Ort och datum

**NYSTAD STOCKHOLM IDROTT &
SKOLFASTIGHETER AB**

Per Ronnevik

Fredrik Hermansson

Ort och datum

STOCKHOLMS KOMMUN

Johan Castwall, Exploateringsdirektör

Marina Högland, Idrottsdirektör

Anders Kindberg, Fastighetsdirektör

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Claes Magnusson, Verkställande Direktör

BILAGOR

Bilaga C Preliminär situationsplan

Bilaga 1.2 Preliminär fastighetsindelning

Bilaga 1.2 Preliminär fastighetsindelning



Bilaga C – Preliminär Situationsplan

