

**DETTA SAMVERKANSAVTAL ("Avtalet")** är träffat mellan:

(1) **Stockholms kommun, genom dess idrottsnämnd och dess exploateringsnämnd**, org. nr. 212000-0142, (gemensamt benämnda "**Staden**") och

(2) **Svenska Studenthus Holding 1 AB**, org. nr. 556923-4114, ("**Bolaget**")

Staden och Bolaget benämns nedan var för sig "**Part**" eller gemensamt "**Parterna**".

## **1 BAKGRUND**

1.1 Stockholm växer kraftigt och Staden står inför stora investeringar de närmaste åren i nya bostadsområden, verksamhetslokaler samt infrastruktur etc. Staden har även ett behov av att utveckla idrottsanläggningar runt om i Stockholm. Med anledning av detta har Staden och Bolaget diskuterat huruvida Bolaget kan vara med och bidra till Stadens expansion genom att långsiktigt äga, utveckla, förvalta och investera i en fullstor idrottshall i Slakthusområdet ("**Idrottshallen**"). Bolaget har även för avsikt att genomföra ett separat projekt avseende nya flerbostadshus i Slakthusområdet.

1.2 Parterna har fört diskussioner om markanvisning, tomträttsupplåtelse och samverkansprojekt och kommit överens om att träffa Avtalet. Avtalet avser Parternas samverkan kring utvecklingen och uppförandet av Idrottshallen. Fastigheten där Idrottshallen ska uppföras avser Staden att upplåta med tomträtt. Avsikten är att Idrottshallen ska hyras ut till Staden genom hyresavtal ("**Hyreskontraktet**"). Sedan Bolaget tillträtt tomträten ska Bolaget, genom av Staden upphandlad entreprenör ("**Entreprenören**"), uppföra den fullstora Idrottshallen i enlighet med Hyreskontraktet.

1.3 Parterna ska gemensamt arbeta för höga hållbarhets- och miljömål i enlighet med Stadens krav och önskemål.

1.4 Staden är en upphandlande myndighet och är skyldig att iaktta de regler som gäller enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**"). Entreprenaden omfattande Idrottshallen och därtill upphandlingspliktiga tjänster ska därför upphandlas offentligt. Formerna för upphandlingen ska regleras särskilt i en till Hyreskontraktet bilagd projektgenomförandebilaga avseende Idrottshallen ("**Projektgenomförandebilagan**").

1.5 Mot denna bakgrund har Parterna denna dag ingått Avtalet.

## **2 HYRESKONTRAKTET**

2.1 Parterna ska ingå Hyreskontraktet enligt vilket Staden hyr Idrottshallen av Bolaget för att användas för egen idrottsverksamhet samt uthyrning i andra hand för idrottsverksamhet. Även andrahandsuthyrning för annan typ av verksamhet kan förekomma.

2.2 Hyran och hyresvillkor ska fastställas genom förhandling mellan Parterna. Parterna ska, i Projektgenomförandebilagan, särskilt reglera Parternas mellanhavanden under tiden för projektets genomförande samt beskriva Idrottshallens utformning, omfattning, utförande och funktion. Staden ska tillträda Idrottshallen när Idrottshallen är uppförd och godkänd vid slutbesiktning.

- 2.3 Hyreskontraktet förutsätter och kommer för sin giltighet vara beroende av att:
- i. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna Hyreskontraktet och uppdrar åt idrottsnämnden att meddela tilldelningsbeslut i upphandlingen av entreprenaden genom beslut som senare vinner laga kraft;
  - ii. Erforderliga bygglov och andra erforderliga tillstånd för genomförandet av entreprenaden beviljas och vinner laga kraft;
  - iii. Fastighetsbildning beslutas och vinner laga kraft; och
  - iv. Beslut om markanvisning samt överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse till Bolaget vinner laga kraft.
- 2.4 Bolaget är medvetet om att det är stadsbyggnadsnämnden, fastighetsnämnden, exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige som beslutar i ovanstående ärenden.

### **3 UPPHANDLINGEN**

#### **3.1 Allmänt om upphandling av Idrottshallen**

- 3.1.1 Mot bakgrund av att Staden är en upphandlande myndighet ska uppförandet av Idrottshallen och därtill upphandlingspliktiga tjänster upphandlas enligt LOU. Staden kommer att vara upphandlande myndighet och upphandlingen kommer att genomföras av Staden. Formerna för upphandlingen kommer att regleras särskilt i Projektgenomförandebilagan. Upphandlingen ska publiceras vid tidpunkt som överenskoms mellan Parterna.
- 3.1.2 Det ska vara en förutsättning i upphandlingen att bygglov för entreprenaden beviljas (vilket också ska vara villkor i kommande entreprenadkontrakt mellan Bolaget och Entreprenören samt Hyreskontraktet).
- 3.1.3 För det fall Parternas samverkan kring Idrottshallen avbryts i förtid och/eller Avtalet upphör att gälla ska äganderätten till handlingar som framtagits inom ramen för Avtalet tillfalla Staden.

#### **3.2 Entreprenadkontrakt och uppförande av Idrottshallen**

Efter genomförd upphandling av entreprenadkontrakt för Idrottshallen, ska Staden överlåta entreprenadkontraktet till Bolaget. Bolaget åtar sig att låta utföra entreprenaderna avseende Idrottshallen 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.

### **4 ICKE-BINDANDE AVTAL**

Med undantag av bestämmelserna i punkterna 5-11 ska Avtalet inte utgöra ett bindande avtal utan är en beskrivning av Parternas avsikt att genomföra projektet enligt villkoren i Avtalet.

### **5 KOSTNADER**

- 5.1 Vardera Part ska bära sina egna kostnader som uppkommer till följd av Avtalet och kommande avtalsförhandlingar. Part har inte rätt till ersättning för skada eller förlust om Avtalet inte skulle leda till att projektet genomförs.

- 5.2 Bolaget ska stå för utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att Parterna ska kunna (i) träffa en överenskommelse om exploatering, (ii) ingå tomträttsavtal samt (iii) ansöka om bygglov. Staden står dock för kostnaderna för egen organisation.
- 5.3 Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken samt projektering och genomförande av de återställnings- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.
- 5.4 Staden ska stå för eventuell rivning av befintlig anläggning, erforderliga ledningsflyttar samt eventuell marksanering upp till nivån för MKM (mindre känslig markanvändning).

## **6 FÖRHANDLINGSTID OCH EXKLUSIVITET**

- 6.1 Staden ska exklusivt förhandla med Bolaget avseende uppförande av Idrottshallen. Staden förbinder sig att från och med denna dag till och med det datum som tidigast infaller av (i) dag då Parterna ingått Hyreskontraktet 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 Avtalet p.g.a. att den politiska viljan att uppföra Idrottshallen ändrats eller (iv) ett (1) år från Parternas undertecknande av Avtalet, inte direkt eller indirekt förhandla, diskutera eller ingå avtal eller andra överenskommelser med annan part än Bolaget avseende uppförande av Idrottshallen.
- 6.2 Uppsägningsrätten enligt punkt 6.1 (iii) ovan gäller dock inte i syfte att uppföra Idrottshallen tillsammans med annan aktör.

## **7 SEKRETESS**

Parterna förbinder sig att under avtalstiden samt för en tid av två (2) år därefter behandla all information om den andra Partens affärs- eller driftförhållanden samt information av kommersiell eller teknisk natur som Part får kännedom om som en följd av Avtalet 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 Avtalets villkor som kan följa därav. Parterna är dock införstådda med att särskilda regler rörande sekretess gäller under och efter själva upphandlingen samt att Staden genomför sekretessprövningar.

## **8 VILLKOR**

Avtalet förutsätter för sin giltighet och bestånd lagakraftvunna beslut i Stockholms stads idrottsnämnd och exploateringsnämnd.

## **9 SÄKERHET**

Staden kommer inför tecknande av Hyreskontraktet att genomföra en utredning av Bolagets organisatoriska och ekonomiska förmåga. För det fall Staden finner att Bolagets förmåga att genomföra projektet är otillräcklig äger Staden rätt att kräva att Bolaget ställer av Staden bedömd erforderlig säkerhet för Bolagets fullgörande av sina förpliktelser enligt Avtalet och Hyreskontraktet.

## 10 ÖVRIGT

- 10.1 Avtalet får inte överlåtas eller pantsättas utan den andra Partens skriftliga medgivande. För undvikande av oklarhet noteras dock att Bolaget, vid eventuell tomträttsupplåtelse, ska ha rätt att anvisa andra helägda dotterbolag som tomträttshavare till sådan fastighet under förutsättning att sådant dotterbolag övertar samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet och att Bolaget lämnar av Staden bedömd erforderlig säkerhet i samband med sådan anvisning. Avtalet gäller i sådana fall även eventuella dotterbolag.
- 10.2 Eventuella ändringar och/eller tillägg till Avtalet ska, för att i förekommande fall vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga företrädare för båda Parterna.
- 10.3 Parterna är överens om att den samverkan som sker enligt Avtalet inte innebär tillskapande av ett enkelt bolag.

## 11 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTELÖSNING

På Avtalet ska svensk rätt tillämpas. Tvist i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

---

Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka Parterna har tagit var sitt.

Ort och datum:

**STOCKHOLMS KOMMUN**

Ort och datum:

**SVENSKA STUDENTHUS  
HOLDING 1 AB**

---

Johan Castwall, Exploateringsdirektör

---

Namn:

---

Marina Högland, Idrottsdirektör