

## 1. Projektavtal

### 1.1. Parter

Mellan Ekerö kommun org.nr 212000-0050 och Senectus AB org.nr 556702-9748 nedan kallad hyresvärden har följande avtal träffats.

### 1.2. Avtalets omfattning

Projektavtalet avser att reglera åtaganden och skyldigheter för parterna från detta avtals tecknande tills närmaste månadsskifte efter godkänd slutbesiktning enligt punkt 1.11.

Hyresvärden skall svara för uppförande och utformning av det särskilda boendet i Stenhamra i enlighet med anbudet, ansökningsinbjudan, förfrågningsunderlaget med tillhörande bilagor samt inom gällande lagar, förordningar, föreskrifter och myndighetskrav. En grundläggande förutsättning är att det särskilda boendet ska uppföras och utformas på sätt som gör att det är minst fullt brukbart för det avsedda ändamålet.

### 1.3. Handlingars inbördes rangordning

Om handlingar skulle visa sig vara motsägelsefulla i något avseende gällande projektavtalet gäller de sinsemellan i följande ordning:

1. Förfrågningsunderlag
2. Huvudavtal
3. Hyreskontrakt inklusive bilagor
  - a. Gränsdragningslista
  - b. Samarbetsavtal
4. Projektavtal (detta dokument)
5. Bygghandling
6. Systemhandling
7. Programhandling
8. Hyresvärdens anbud i sin helhet
9. Övriga handlingar

### 1.4. Parternas ombud

Ekerö kommuns ombud:

Namn: Ann Wahlgren

Titel: Projektledare

Tel: 073-6604340

Adress: Box 205, Ekerö kommun

E-post: ann.wahlgren@ekero.se

Hyresvärdens ombud:

Namn: Erik Junzell

Tel: 08-55696300

Adress: Lännäsvägen 1, 132 46 Saltsjö-Boo

E-post: erik.junzell@senectus.se

Ombud skall kunna uppvisa ombudsfullmakt/behörighetshandling som klargör att ombud har behörighet att på sin huvudmans vägnar och med bindande verkan företräda denne i frågor rörande detta avtal.

### **1.5. Handlingar**

Ekerö kommun skall under hela projekttiden ha tillgång till samtliga handlingar tillhörande byggprojektet, inklusive de som tagits fram för realiserande av detsamma.

Vid händelse av att detta avtal upphör i förtid, genom hävning eller på annat sätt, skall Ekerö kommun ha rätt att utan ersättning övertaga ägandet av samtliga handlingar.

### **1.6. Tillstånd**

Hyresvärden skall i egenskap av byggherre ansöka om bygglov efter det att denne har erhållit Ekerö kommuns godkännande av bygghandlingar. Hyresvärden skall inge fullständiga handlingar för tillstånd och samtliga anmälningspliktiga åtgärder samt eventuella kompletteringar för att bygglovsprocessen skall kunna ske skyndsamt. Hyresvärden skall hålla Ekerö kommun löpande informerad under bygglovsprocessen.

Hyresvärden skall ombesörja och bekosta bygglov samt sådana tillstånd och anmälningar för projektets utförande som erfordras för den verksamhet som ska bedrivas efter projektets färdigställande, samt ombesörja och bekosta därav föranledd myndighetsbesiktning och myndighetskontroll.

Hyresvärden skall även svara för erforderliga överenskommelser och tillstånd med myndigheter och andra som berörs av byggprojektets bedrivande.

Hyresvärden ansvarar för och bekostar samtliga informationsaktiviteter och skyltar i anslutning till byggprojektet.

Om Ekerö kommuns medverkan behövs för genomförandet av åtgärd enligt ovan är Ekerö kommun förpliktigad att lämna sådan medverkan.

### **1.7. Säkerhet**

Hyresvärden skall lämna säkerhet för byggprojektets genomförande i form av bankgaranti, kreditförsäkring, försäkringsgaranti eller motsvarande på 14 000 000 kr. Säkerheten skall överlämnas vid startmötet enligt punkt 1.8.

### **1.8. Samverkan**

Ekerö kommun kommer att utse ett ombud som har att ansvara för kontakten med hyresvärden under byggprojekttiden.

Under byggprojektet genomförs avstämningar mellan parterna. Ekerö kommun kommer inte att ha en aktiv/operativ roll i byggprojektet mellan dessa avstämningspunkter.

Hyresvärden kallar Ekerö kommun snarast efter avtalstecknande till ett startmöte.

Hyresvärden skall under byggprojektets gång sammankalla Ekerö kommun till tre projektmöten samt till slutbesiktning:

- Ekerö kommun skall skriftligt godkänna programhandling utifrån förfrågningsunderlaget med bilagor samt anbudet.
- Ekerö kommun skall skriftligt godkänna systemhandling utifrån förfrågningsunderlaget med bilagor samt anbudet.

- Ekerö kommun skall skriftligt godkänna bygghandling utifrån förfrågningsunderlaget med bilagor samt anbudet.
- Hyresvärden skall kalla Ekerö kommun till förbesiktning och slutbesiktning.

Ekerö kommuns godkännande frångår inte hyresvärden dess ansvar för att uppfylla avtalade funktionskrav, myndighetskrav, gällande lagar, förordningar och föreskrifter.

### 1.8.1. Projektmöten

Respektive projektmöte mellan parterna sker i två delar, dels ett informationsmöte och dels ett beslutsmöte. Hyresvärden kallar till dessa möten i god tid, dock senast 14 dagar innan. Till kallelsen bifogas de handlingar som skall avhandlas. Handlingarna skall tillställas Ekerö kommun i digital form samt fem exemplar i pappersformat.

### 1.8.2. Tidplan

Godkänd huvudtidplan med fastställda avstämningspunkter gäller under byggprojektet.



## Definitioner

### Programhandling:

Handlingar som är översiktliga och preliminära och beskriver/redovisar åtgärder för att genomföra byggprojektet avseende både ritningar och löpande text. Ekerö kommuns alla skallkrav preciseras i programhandlingen. Därutöver kartläggs alla förutsättningar och villkor som kan påverka den kommande projekteringen.

### Systemhandling:

Handlingar som skall tas fram och samordnas under projekteringskedet. Här utformas gestaltningen som i sin tur leder till utarbetade förslagsritningar. Fastighetsägaren, i egenskap av byggherre utformar och fastställer byggnadens/anläggningens konstruktions- och installationssystem vilka tillsammans bildar systemhandlingar.

### Bygglövshandlingar:

Handlingar som krävs för bygglov och anmälningspliktiga åtgärder för byggnadsnämndens tillståndsgivning enligt plan- och bygglagen.

**Bygghandling:**

De handlingar som tas fram och som tillsammans utgör en fullständig redovisning av hur projektet skall genomföras. Kompletta bygghandlingar innefattar alla handlingar som är nödvändiga för produktion av byggnaden/byggnaderna. Bygghandlingarna innehåller bland annat ritningar, beskrivningar och förteckningar.

**1.8.3. Kompetenser och resurser**

Hyresvärden skall vid eventuella förändringar i de kompetenser och resurser som används för byggprojektet omgående anmäla detta till Ekerö kommun.

**1.9. Underentreprenörer**

Hyresvärden ansvarar alltid gentemot Ekerö kommun för underentreprenörer som för hyresvärdens egen del. Underentreprenörer skall av hyresvärden vara kontrollerade avseende fullgörande av sina skyldigheter enligt lag och avtal, t.ex. avseende momsregistrering, inbetalning av socialförsäkringsavgifter och skatter. Kontrollen skall utföras innan avtal tecknas med respektive underentreprenör och därefter årligen eller när omständigheterna så föranleder (se även punkten 1.17).

Hyresvärden skall på begäran kunna lämna ut en förteckning med samtliga underentreprenörer.

**1.10. Förbesiktning**

Hyresvärden skall kalla Ekerö kommun till förbesiktning en månad innan planerad slutbesiktning.

**1.11. Slutbesiktning**

Innan inflyttning sker skall slutbesiktning genomföras för att verifiera att hyresvärdens samtliga åtaganden i byggprojektet enligt bygghandlingar är uppfyllda och färdigställda. Ekerö kommun bereds möjlighet att närvara vid slutbesiktningen samt delges besiktningsprotokoll.

Ekerö kommun har rätt, dock ej skyldighet, att ta lokalerna i anspråk vid angiven inflyttningsdag, utan att samtliga åtaganden är uppfyllda och färdigställda om det gäller mindre åtgärder som ej påverkar Ekerö kommuns verksamhet i byggnaden/byggnaderna. I sådant fall är Ekerö kommun berättigad till nedsättning av hyran motsvarande värdet på den inskränkning i nyttjanderätten som detta medför.

Om Ekerö kommun tar lokalerna i anspråk utan att samtliga åtaganden är uppfyllda och färdigställda enligt stycket ovan, inskränker detta ej Ekerö kommuns rätt till återopå vite enligt punkten 1.13. Från den hyra som Ekerö kommun har att erlagga skall kvittas Ekerö kommuns vite på grund av försening enligt denna punkt och punkten 1.13.

**1.12. Försäkringar**

Hyresvärden skall under byggprojekttiden vidmakthålla allrisk- och ansvarsförsäkring samt andra erforderliga försäkringar som håller Ekerö kommun skadeslös i alla avseenden.

**1.13. Vite**

Då efterfrågan på platser i särskilt boende är stor är det angeläget att hyresvärden kan uppfylla sin skyldighet att tillhandahålla hyresobjektet i rätt tid. Vid nybyggnation krävs att Byggnadsnämnden beviljar bygglov och ger startbesked. Bygglovsansökan får inte strida mot gällande planbestämmelser. För att hyresobjektet skall få tas i bruk krävs vidare slutbesked eller interimistiskt slutbesked av Byggnadsnämnden. Av dessa skäl skall vite utgå enligt nedan om inte hyresvärden kan uppfylla sin skyldighet att leverera hyresobjektet i tid.

För att säkerställa sluttidpunkten för inflyttning har Ekerö kommun valt att definiera två tidpunkter där vite kan utgå enligt nedan;

I det fall bygglovsansökan med fullständiga handlingar ej har ingivits till Byggnadsnämnden senast 2015-11-30 skall vite utgå till Ekerö kommun om 100 000 kr per påbörjad kalendervecka som ansökan fortsatt inte har inlämnats.

I det fall inflyttning inte kan ske senast 2017-05-01 därför att

- 1) slutbesked eller interimistiskt slutbesked saknas
- 2) det föreligger en situation enligt 12 kap. 12 § eller 13 § jordabalken eller
- 3) hyresobjektet i övrigt inte uppfyller samtliga ställda krav

skall tillträde istället ske vid närmaste månadsskifte som infaller efter det att hindret mot tillträde upphört. Hyresvärden skall därvid till Ekerö kommun utge vite med 250 000 kr per påbörjad kalendervecka som hyresobjektet inte kan tillträdas. Betalningsskyldighet inträder efter varje påbörjad kalendervecka räknat från den avtalade tillträdesdagen.

I de fall hyresvärden i väsentlig grad inte håller tidplanen för byggprojektet enligt ovan äger Ekerö kommun vid respektive tidpunkt ovan rätt, dock ej skyldighet, att avhjälpa förseningen på hyresvärdens bekostnad.

I det fall hyresobjektet ej kan färdigställas till avtalad tillträdesdag, och detta beror på;

- att detaljplan ej vunnit laga kraft, eller
- att bygglov för hyresobjekt ej beviljats i tid och anledning till det ligger utanför hyresvärdens kontroll, eller
- försening på grund av överprövning/överklagande av upphandlingen
- försening på grund av överklagande av bygglov

skall vite ej utgå avseende den tid som tillträdet senarelagts som en direkt följd därav. Rätt till hyresersättning enligt hyreskontraktet föreligger inte heller förrän vid den senarelagda tidpunkten för tillträdet.

Hyresvärden skall omgående underrätta Ekerö kommun när omständigheter föreligger som kan aktualisera justering av tillträdesdagen ovan.

#### **1.14. Skadeståndsskyldighet**

Hyresvärden svarar i förhållande till Ekerö kommun för skadestånd som Ekerö kommun p.g.a. vållande av hyresvärden eller personal som denne svarar för, kan komma att förpliktas utge till tredje man.

Om hyresvärden avviker från avtalade prestationer och hyresvärden trots anmodan inte vidtagit åtgärder enligt detta avtal har Ekerö kommun rätt att på hyresvärdens bekostnad vidta nödvändiga åtgärder. Skadestånd kommer motsvarande faktiskt belopp att utgå vid ekonomisk förlust/skada (inklusive så kallad ren förmögenhetsskada) för Ekerö kommun. Utgivande av skadestånd inverkar ej på Ekerö kommuns rätt att göra andra påföljder gällande med anledning av avtalsbrottet.

#### **1.15. Ändringar och tillägg**

Om det skulle krävas ändringar eller tilläggsarbeten under byggprojektet så skall överenskommelser om dessa vara skriftligt godkända av båda parter.

I de fall ändringar och tilläggsarbeten innebär en ökad kostnad för hyresvärden skall den kostnaden specificeras för godkännande av Ekerö kommun. Godkända ändringar och tilläggsarbeten som innebär

en ökad kostnad skall hanteras som ett tillägg på hyran och fördelas genom annuitet för hela hyresperioden.

I de fall ändringar och tilläggsarbeten innebär en minskad kostnad för hyresvärden skall den kostnaden specificeras för godkännande av Ekerö kommun. Godkända ändringar och tilläggsarbeten som innebär en minskad kostnad skall hanteras som ett avdrag på hyran och fördelas genom annuitet för hela hyresperioden.

Hyresändringar regleras vid behov i ett skriftligt tilläggsavtal till hyreskontraktet.

### **1.16. Överlåtelse av avtal eller uppdrag**

Detta avtal får inte överlåtas på annan fysisk eller juridisk person utan Ekerö kommuns skriftliga medgivande.

### **1.17. Arbetsledning och anställda**

Hyresvärden förbinder sig att under avtalsperioden fullgöra sina skyldigheter avseende kostnader för socialförsäkringsavgifter och skatter. Hyresvärden garanterar att samtliga dess underleverantörer för uppdraget uppfyller motsvarande krav.

Hyresvärden är skyldig att vidta åtgärder för att förhindra sådant som kan antas medföra åsidosättande av lag eller lagenliga villkor i enlighet med den så kallade hårda kärnan i utstationeringsdirektivet, samt att avkräva samma utfästelse av dem som man anlitar eller ämnar anlita. Skulle hyresvärden brista i fullgörande av detta åtagande äger Ekerö kommun rätt att häva avtalet om rättelse inte sker inom 30 dagar efter det att bristen uppstått eller blivit känd för Ekerö kommun.

### **1.18. Hävning av avtal och avtalsbrott**

Ekerö kommun har rätt att omedelbart häva avtalet om hyresvärden:

- är i konkurs eller likvidation, under tvångsförvaltning, föremål för ackord eller tillsvidare inställt betalningar eller har näringsförbud
- är föremål för ansökan om konkurs, tvångslikvidation etc.
- är dömd för brott i yrkesutövning
- är belastad med allvarliga fel i yrkesutövning
- är i skuld för skatter och avgifter
- är i skuld för skatter eller sociala avgifter och rättelse inte sker eller bristerna avseende betalning upprepas
- bryter mot antidiskrimineringslagen
- bryter mot jämställdhetslagen
- inte uppfyller och därmed bryter mot de åtaganden som avtalet omfattar, avtalsbrottet är väsentligt (såsom väsentligt avtalsbrott avses även upprepade brott mot avtalet) och hyresvärden inte omgående vidtar rättelse efter Ekerö kommuns skriftliga anmodan.

eller i övrigt har sådana ekonomiska svårigheter att hyresvärden inte kan förväntas fullgöra sina åtaganden.

### **1.19. Tvist**

Tvist löses i första hand genom förhandling. Tvist mellan Ekerö kommun och hyresvärden i anledning av detta avtal skall i annat fall avgöras i svensk domstol på Ekerö kommuns hemort med tillämpning av svensk lagstiftning.

---

**1.20. Force Majeure**

Om part på grund av myndighets åtgärd (som ej beror på hyresvärden), krigshändelse, strejk, bojkott, blockad eller liknande händelse är förhindrad att fullgöra sina åtaganden enligt detta avtal skall denne i erforderlig omfattning vara befriad från desamma.

Ersättningen enligt ovan till hyresvärden reduceras i förhållande till i vilken grad han inte kan fullgöra sina åtaganden. Arbetskonflikt som har sin grund i parts brott mot kollektivavtal får inte åberopas som befrielsegrund. Parterna skall informera varandra om det föreligger omständighet som kan föranleda tillämpning av denna bestämmelse.

**1.21. Miljö/Kvalitet**

Hyresvärden är skyldig att under hela avtalstiden kunna redovisa på vilket sätt man arbetar för att integrera miljöhänsyn och kvalitetskrav i det dagliga arbetet med avseende på de punkter som finns upptagna i förfrågningsunderlaget.

Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

För Ekerö kommun:

För Senectus AB:

Ort: Ekerö  
Datum: 2014-12-15

Ort: Ekerö  
Datum: 2014-12-15



Behörig avtalstecknare

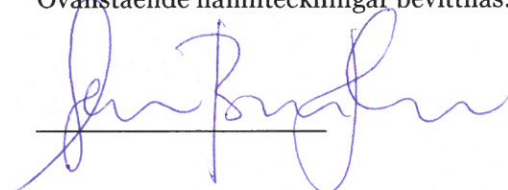
Peter Carpelan  
Kommunstyrelsens ordförande



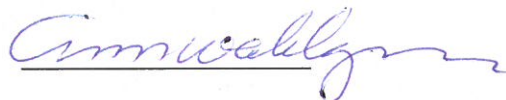
Behörig avtalstecknare

ERIK JUNELL  
Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevitnas:



Lena Burman Johansson



Ann Wahlgren