

## Genomförandeavtal

### 1 Bakgrund

Ekerö kommun ("**Kommunen**") såsom hyresgäst och TryggHem Träkvista Fastighets AB, org.nr 559227-9268 ("**Trygghem**"), såsom hyresvärd avser att ingå ett hyresavtal avseende ett särskilt boende för äldre med behov av särskilt stöd ("**Särskilda Boendet**") inom planområdet Träkvista C i Ekerö kommun ("**Hyresavtalet**").

Byggnaden som inrymmer det Särskilda Boendet har ännu inte uppförts utan ska uppföras i ett senare skede ("**Byggnaden**"). Det Särskilda Boendet upptar fyra våningar (våning 2-5) samt entré och lastintag på entréplan. Resterande del av entréplan upptas av kommersiella lokaler.

För att säkerställa uppförandet av Byggnaden och Kommunens förhyrning av det Särskilda Boendet har Trygghem och Kommunen, gemensamt benämnda ("**Parterna**"), överenskommit att samarbeta avseende upphandlingen av byggentreprenaden för Byggnaden ("**Upphandlingen**"). För Parternas respektive medverkan och ansvar m.m. under upphandlingsförfarandet gäller därvid följande.

### 2 Upphandling enligt LOU

Mot bakgrund av att Kommunen lyder under lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**") och att Byggnaden i stora delar uppförs enligt Kommunens krav så kommer uppförandet av Byggnaden upphandlas som ett byggentreprenadkontrakt i enlighet med LOU. Kommunen är upphandlande myndighet och beställare i Upphandlingen. Som upphandlande myndighet har Kommunen det yttersta ansvaret för Upphandlingens genomförande och ska fatta samtliga beslut under upphandlingsförfarandet. Trygghem ska dock ges full insyn i upphandlingsförfarandet.

### 3 Arbetsformer

#### 3.1 Kommunens Upphandlingschef är ombud för Upphandlingen ("**Ombudet**").

Kommunen och Trygghem ska bilda en styrgrupp ("**Styrgruppen**") som ska ge nödvändiga instruktioner för att säkerställa upphandling och byggnation av det Särskilda Boendet och Byggnaden i övrigt. I styrgruppen samråder kommunen med Trygghem för att säkerställa att enighet råder om Upphandlingsdokumenten. Kommunen ska tillse att Trygghems synpunkter på upphandlingsdokumenten beaktas så att de ekonomiska konsekvenserna för både kommunen och Trygghem minimeras så att det mest fördelaktiga priset för entreprenaden antas. I Styrgruppen ingår Upphandlingschefen, Fastighetschefen, Socialchefen samt Teknik- och Exploateringschefen för Kommunen och Fredrik Häggbom och Felix Paljak för Trygghem. I

Styrgruppen kan även en extern upphandlingskonsult vara föredragande, som har Trygghems uppdrag att biträda Kommunen och Trygghem vid genomförandet av Upphandlingen. Styrgruppen kan i övrigt adjungera ytterligare medlemmar eller utse ersättare till nyssnämnda personer.

#### **4 Upphandlingsdokumenten**

- 4.1 Trygghem tar fram upphandlingsdokument för Upphandlingen. Parterna ska därvid samråda angående lämpligt upphandlingsförfarande. Parternas utgångspunkt är att upphandlingsformen ska vara generalentreprenad och entreprenadformen ska vara totalentreprenad baserat på ABT 06. Trygghem har ansvaret för framtagande av upphandlingsdokumenten. Av upphandlingsdokumenten ska framgå att entreprenadkontraktet ska överlåtas till Trygghem. Ett utkast till entreprenadkontrakt ska tas fram av Trygghem och utgöra del av upphandlingsdokumenten i Upphandlingen.
- 4.2 Parterna ska granska och godkänna upphandlingsdokumenten före annonsering. Parterna ska i möjligaste mån nå enhällighet om upphandlingsdokumentens utformning. Kan trots alla rimliga ansträngningar enighet inte nås ska Kommunens mening råda, varvid dock Kommunen får frångå Trygghems uppfattning endast om Kommunen har sakliga skäl för det. Om beslut fattas i strid med Trygghems uppfattning har Trygghem rätt att säga upp denna Överenskommelse om upphandling av särskild boende med omedelbar verkan. Om Överenskommelsen sägs upp på denna grund kan ingen av Parterna framställa några anspråk, av vad slag de vara må, gentemot den andra Parten på grund av uppsägningen. Om uppsägning sker enligt denna punkt kommer Hyresavtalet inte att ingås.
- 4.3 Parterna avser vidare, i samband med framtagandet av upphandlingsdokumentationen, undersöka möjligheterna för att utveckla bostäder eller annan verksamhetsyta på den plats där parterna i dagsläget ser framför sig att ett orangeri ska uppföras.

#### **5 Genomförandet av Upphandlingen i övrigt**

- 5.1 Kommunen ska ombesörja och bekosta annonsering av Upphandlingen.
- 5.2 Personer som medverkar i kvalificering och utvärdering ska intyga att jäv inte föreligger samt fylla i av kommunen framtagen jävsdeklaration.
- 5.3 Kommunen ska ha all kontakt med anbudsgivarna under upphandlingsskedet. Kommunen ska samråda med Trygghem vid besvarande av frågor. Ansvarig upphandlare är således beställarens kontaktperson under anbudstiden. Kommunen ska ansvara för hanteringen av frågor och svar under anbudstiden samt för hanteringen av eventuella kompletterande förfrågningsunderlag (KFU). Styrgruppen ska hållas informerad under upphandlingsskedet samt ges tillfälle att yttra sig i frågeställningar som ändrar förutsättningar i upphandlingsdokumenten samt i övriga frågeställningar om så begärs av Styrgruppen.

- 5.4 Upphandlingsdokumenten hämtas och anbud lämnas elektroniskt genom registrering som prenumerant i e-Avrop på <https://www.e-avrop.com>. Kompletterande upplysningar till upphandlingsdokumenten som beställaren lämnar under anbudstiden, endast genom e-Avrop, är bindande för beställare och anbudsgivare. Om anbudsgivare anser att upphandlingsdokumenten i något avseende är oklara ska frågor ställas via e-Avrop. Kommunen är mottagare av anbuden. Parterna ska gemensamt öppna anbuden. Parterna ska genomföra anbudsprövningen gemensamt och i enlighet med vad som anges i förfrågningsunderlaget. Parterna ska vidare gemensamt ta fram underlag för tilldelningsbeslut. Parterna ska i möjligaste mån nå enhällighet om tilldelningsbeslutets innehåll. Kan trots alla rimliga ansträngningar enighet inte nås ska Kommunens mening råda, varvid dock Kommunen får frångå Trygghems uppfattning endast om Kommunen har sakliga skäl för det. Om beslut fattas i strid med Trygghems uppfattning har Trygghem rätt att säga upp denna Överenskommelse om särskild boende med omedelbar verkan. Om Överenskommelsen sägs upp på denna grund kan ingen av Parterna framställa några anspråk, av vad slag de vara må, gentemot den andra Parten på grund av uppsägningen. Om uppsägning sker enligt denna punkt kommer Hyresavtalet inte att ingås.
- 5.5 Om denna Överenskommelse eller Hyresavtalet upphör att gälla eller inte kommer till stånd faller en grundläggande förutsättning för entreprenadens genomförande och därmed för Upphandlingen. Parterna är överens om uppfattningen att sakliga skäl då föreligger för att avbryta Upphandlingen.
- 5.6 Kommunen meddelar tilldelningsbeslut i enlighet med LOU. Efter meddelat tilldelningsbeslut löper en avtalsspärr i enlighet med LOU under vilken avtal inte får tecknas. När avtalsspärren har löpt ut, och under förutsättning att någon ansökan om överprövning inte inkommit innan dess, ska avtal tecknas med den entreprenör som antagits.
- 5.7 Kommunen hanterar en eventuell överprövning av Upphandlingen. Trygghem ska ges tillfälle att komma med synpunkter på Kommunens yttranden till domstol och övriga åtgärder i en sådan process.
- 5.8 Parterna är överens om att arbeta utifrån följande huvudsakliga arbetsgång.
- Trygghem tar fram förfrågningsunderlag/upphandlingsdokument i samråd med Styrgruppen och beskriver det som ska byggas för att uthyrningen ska vara möjlig.
  - Förfrågningsunderlaget godkänns av Parterna innan annonsering sker.
  - Styrgruppen överlämnar förfrågningsunderlaget till Kommunen för annonsering.
  - Frågor och svar under anbudstiden administreras av Ansvarig upphandlare.
  - Kommunen och Trygghem öppnar inkomna anbud gemensamt.
  - För de anbud som har inkommit i rätt tid görs anbudsprövning. Resultatet godkänns i enlighet med punkt 5.4 ovan innan utvärdering sker.

- Utvärdering av kvalificerade anbud genomförs i enlighet med vad som anges i förfrågningsunderlaget och punkt 5.4 ovan.
- Parterna tar gemensamt fram beslutsunderlag (tilldelningsbeslut) efter genomförd utvärdering i enlighet med punkt 5.4 ovan.
- Kommunen meddelar tilldelningsbeslut.
- Efter att avtalsspärren har löpt ut ingår Kommunen entreprenadkontrakt med den entreprenör som slutligt tilldelas kontrakt.
- I samband med att Kommunen ingår entreprenadkontraktet överlåts entreprenadkontraktet till Trygghem. Överlåtelsen av entreprenadkontraktet ska dock vara villkorad av att upphandlingen vinner laga kraft.
- Parterna ingår Hyresavtalet.

## **6 Entreprenadkontraktet**

- 6.1 När beslut om tilldelning har meddelats ska Kommunen i enlighet med vad som anges ovan ingå kontrakt med den entreprenör som tilldelas kontrakt i Upphandlingen ("**Entreprenören**"). Entreprenadkontraktet ska innehålla en bestämmelse som berättigar Kommunen att överlåta kontraktet, med samtliga rättigheter och skyldigheter som följer därav, till Trygghem. I direkt anslutning till att entreprenadkontraktet har undertecknats avses kontraktet i dess helhet att överlåtas från Kommunen till Trygghem. Detta sker genom en särskild överenskommelse i entreprenadkontraktet som ska undertecknas av Kommunen, Trygghem och Entreprenören. Sådan överlåtelse förutsätter emellertid att entreprenadkontraktet, med hänsyn till innehållet i Hyresavtalet och övriga omständigheter, godtas av Trygghem.
- 6.2 Därefter övergår ansvaret för projektet i dess helhet till Trygghem som ska vara byggherre och beställare.
- 6.3 I entreprenadkontraktet ska finnas reglering som möjliggör att eventuellt förekommande ÄTA-arbeten som begärs av Kommunen kan regleras på sätt som föreskrivs i punkt 9.2 nedan.

## **7 Kostnader**

- 7.1 Parterna bär sina egna kostnader hänförliga till upphandlingsförfarandet och framtagande av förfrågningsunderlaget.
- 7.2 Om Upphandlingen blir föremål för överprövning – av Upphandlingen i sig, avseende giltigheten av Entreprenadavtalet eller avseende beslut om avbrytande – eller för talan om skadestånd enligt LOU svarar Kommunen för kostnader föranledda direkt av ett sådant förfarande, såsom rättegångskostnader, skadestånd och upphandlingsskadeavgift.
- 7.3 Trygghems ersättningsskyldighet mot Kommunen på grund av väsentlig förändring av entreprenadkontraktet regleras i punkt 9.4 nedan.

- 7.4 Ingen Part är skyldig att utge ersättning till den andre Parten för kostnader orsakade av att projektet försenats på grund av överprövning eller talan om ogiltighet eller skadestånd enligt LOU, att Upphandlingen behöver göras om eller rättas för att vara förenlig med LOU eller att Upphandlingen avbryts på grund av sakliga skäl.

## **8 Sekretess**

- 8.1 Parterna är införstådda med att upphandlingssekretess gäller i enlighet med offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Trygghem ansvarar för att sekretessen upprätthålls för handlingar och uppgifter som Trygghem får tillgång när Trygghem biträder Kommunen under upphandlingsförfarandet och åtar sig att inte lämna ut dessa till någon utomstående utan Kommunens medgivande. De personer från Trygghem som medverkar vid anbudsöppning och utvärderingen från Trygghems sida omfattas av Upphandlingssekretess och skall därför underteckna av Kommunen översänd sekretessförbindelse.
- 8.2 Kommunen ansvarar för hantering av begäran om offentliga handlingar enligt Tryckfrihetsförordningen.

## **9 Ändrings- och tilläggsarbeten m.m.**

- 9.1 Parterna är medvetna om att LOU medför begränsningar i möjligheten att efter entreprenadkontraktets ingående beställa ändrings- och tilläggsarbeten ("ÄTA-arbeten") eller göra andra förändringar av kontraktet utan ny konkurrensutsättning enligt LOU. Efter tilldelningsbeslutet har Trygghem endast rätt att avtala med Entreprenören om ÄTA-arbeten eller andra förändringar i entreprenadkontraktet efter godkännande av Kommunen. Skulle det bli nödvändigt att beställa ÄTA-arbeten eller göra andra förändringar i kontraktet i större omfattning än vad som är förenligt med LOU ska en ny upphandling ske av ifrågavarande förändring på samma sätt som för det ursprungliga entreprenadkontraktet.
- 9.2 Parterna är medvetna om att LOU även medför begränsningar i möjligheten för Trygghem att bistå Kommunen med projektering och andra s.k. byggherretjänster i samband med ÄTA-arbeten som begärs av Kommunen. Vidare saknas i Hyresavtalet reglering avseende ÄTA-arbeten. Parternas är därför överens om att ÄTA-arbeten i största möjliga mån ska undvikas. För det fall Kommunen ändå önskar beställa ÄTA-arbeten ska Kommunen i varje enskilt fall tillhandahålla erforderligt underlag för Trygghems bedömning baserat på entreprenörens projektering. Om Trygghem godkänner Kommunens begäran om ÄTA-arbete ska Kommunen tillhandahålla erforderligt underlag för beställning av ÄTA-arbetet och i övrigt vidta alla åtgärder som krävs för att tillvarata Trygghems rätt gentemot Entreprenören avseende ifrågavarande ÄTA-arbete. Trygghem ska vara beställarpart gentemot Entreprenören enligt upphandlat entreprenadavtal och erlagga ersättning till Entreprenören för ÄTA-arbeten beställda av Kommunen (eller projekteringen för av Kommunen önskad ÄTA). Kommunen ska dock ersätta Trygghem för kostnaden för ÄTA-arbeten beställda av Kommunen (eller projekteringen för av Kommunen önskad ÄTA) genom kontant betalning, vilken ska erläggas mot faktura som ska

ställas ut av Trygghem efter att Trygghem erlagt betalning till entreprenören för det aktuella ÄTA-arbetet eller projekteringen därför.

- 9.3 Parterna är överens om att i entreprenadavtalet föreskriva sådana begränsningar och andra avsteg från ABT 06 avseende t.ex. Entreprenörens rätt att utföra ÄTA-arbeten som Parterna bedömer krävs för att entreprenadavtalet och dess tillämpning ska vara förenligt LOU.
- 9.4 Om Trygghem gentemot Entreprenören godtar ÄTA-arbeten eller andra förändringar i entreprenadkontraktet utan Kommunens godkännande ska Trygghem ersätta Kommunen den skada som Kommunen lider på grund av detta, såsom kostnader för överprövning i domstol, skadestånd eller upphandlingsskadeavgift.

## **10 Giltighet av vissa bestämmelser**

- 10.1 Även om denna Överenskommelse upphör att gälla enligt punkt 4.2 eller 5.4 ovan ska punkterna 7.2, 8.1 och 8.2 i denna Överenskommelse alltjämt tillämpas avseende förhållanden som har sin grund i tiden dessförinnan.

## **11 Preliminär tidplan**

- 11.1 Preliminär specificerad tidplan för projektet.
- Detaljplan antas: November 2020
  - Detaljplan vinner laga kraft: Januari 2021
  - Bygglövsprojektering: November 2020 – februari 2021
  - Ansöka om bygglov: Februari 2021
  - Bygglov beviljat: Maj 2021
  - Projektering för systemhandlingar (innefattande ramhandlingar och beskrivningar för byggnation, röranläggning, luftbehandlingsystem etc.): Februari 2021 - maj 2021
  - Upphandling av entreprenör, framtagning av förfrågningsunderlaget: Juni 2021
  - Upphandling publiceras: Augusti 2021
  - Tilldelning entreprenad och kontratskrivning: Oktober 2021
  - Projektering för entreprenör: November 2021 – februari 2022
  - Byggstart: Februari 2022
  - Inflyttning: 24 mån efter byggstart
-



Stockholm, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2020

Stockholm, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2020

**TryggHem Träkvista Fastighets AB**

**Ekerö Kommun**

---

Namn:

---

Namn: