

Detta samarbetsAVTAL ("Avtalet") är träffat mellan:

- (1) **Trelleborgs kommun**, genom Kommunledningsförvaltningen, org nr 212000-1199 ("**Kommunen**"); och
- (2) **Acrinova AB**, org nr 556984-0910 ("**Bolaget**").

(1) och (2) benämns nedan var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Västervång 2;25 i området Södra Gränstorp i Trelleborgs kommun. Kommunen avser att stycka av en del av fastigheten, se markering på bifogad karta, **Bilaga 1**, (avstyckningslotten benämns i detta Avtal "**Fastigheten**").
- 1.2 Kommunen och Bolaget har fört diskussioner om att Bolaget ska förvärva Fastigheten och inom densamma uppföra en förskola för omkring 160 barn, fördelat på åtta (8) avdelningar ("**Förskolan**"). Kommunen och Bolaget avser att ingå köpeavtal och hyresavtal avseende Fastigheten i enlighet med de avtalsutkast som framgår av **Köpeavtal Bilaga 2 och Hyresavtal 3**.
- 1.3 Avtalet omfattar överlåtelse och avstyckning av Fastigheten och Parternas samarbete kring uppförandet och förhyrning av Förskolan.
- 1.4 Kommunen är en upphandlande myndighet och är skyldig att iaktta de regler som gäller enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**"). Entreprenaden omfattande Förskolan ska därför upphandlas offentligt. Parterna är överens om att Bolaget, efter genomförd upphandling, ska ingå ett entreprenadkontrakt för Förskolan med den entreprenör ("**Entreprenören**") som tilldelats kontrakt i upphandlingen. Bolaget ska därefter låta uppföra Förskolan.
- 1.5 Bolaget och Kommunen avser att ingå hyreskontrakt genom vilket Kommunen efter uppförande kommer att hyra Förskolan av Bolaget.
- 1.6 I syfte att reglera genomförandet av upphandlingen av entreprenaden rörande Förskolan och för att klargöra vissa därtill hörande frågor har Parterna denna dag ingått Avtalet.
- 1.7 Kommunen ansvarar för och bekostar processen att stycka av Fastigheten. Ansökan om avstyckning ska lämnas in till Lantmäteriet av Kommunen senast den 181001. Bolaget ansvarar för att ansökan om Bygglov söks och svarar för kostnaden för bygglov.

2. UPPHANDLINGEN

2.1 Allmänt om upphandling av Förskolan

- 2.1.1 Mot bakgrund av att Kommunen är en upphandlande myndighet ska uppförandet av Förskolan upphandlas som byggentreprenadkontrakt enligt LOU. Kommunen kommer att vara upphandlande myndighet och upphandlingen kommer att genomföras av Kommunen. Bolaget medger att Kommunen genomför upphandlingen av entreprenaden av Förskolan med förutsättning att

entreprenaden kommer att utföras inom Fastigheten. Upphandlingen ska publiceras vid tidpunkt som överenskomms mellan Parterna.

- 2.1.2 Nedan beskrivs det sätt som Parterna enats om att upphandlingen av Förskolan ska genomföras på. Det ska framgå av upphandlingsdokumenten att entreprenadkontraktet kommer tecknas direkt mellan Bolaget och Entreprenören. [För det fall entreprenadkontraktet av någon anledning [bör/måste] ingås av Kommunen ska Kommunen tillse att det överförs till Bolaget.] Det ska vidare vara en förutsättning i upphandlingen att bygglov beviljas och vinner laga kraft.

2.2 Upphandlingsförfarande m m

- 2.2.1 Parterna är överens om att upphandlingen ska genomföras med ett öppet förfarande enligt LOU. Annonsering av upphandlingen och tilldelning i upphandlingen ska ske så snart det är möjligt med hänsyn till pågående detaljplaneprojekt och undertecknandet av övriga avtal.
- 2.2.2 Parterna är överens om att utvärdering av anbud i upphandlingen ska ske, med utgångspunkt i det ekonomiskt fördelaktiga anbudet, antingen på grunden bästa förhållande mellan pris och kvalitet med följande utvärderingskriterier: (i) pris, (ii) referenser med avseende på projektchef/platschef/projekteringsledare/arbetsledare, (iii) skriftlig genomförandeplan, och (iv) intervju med offererad projektorganisation, eller på grunden lägst pris.
- 2.2.3 Entreprenaden ska genomföras som en totalentreprenad enligt ABT 06 med tydliga funktionskrav.

2.3 Projektgrupp upphandling

Parterna är ense om att bilda en projektgrupp där frågor angående framtagande av underlag för upphandlingen av entreprenaden ska diskuteras och hanteras, där utvärdering av inkomna anbud skall ske. I projektgruppen ska således frågeställningar och åsikter om arbetet med projektering, framtagande av förfrågningsunderlag och övriga relevanta handlingar diskuteras. Projektgruppen skall bestå av fem personer i vilken Kommunen ska ha två [2] representanter och Bolaget ska ha tre [3] representanter. Vardera Part förbinder sig att utse representanter som är tekniskt kunniga på området och har adekvat mandat för uppdraget. Ytterligare kompetenser kan adjungeras in vid behov och ska godkännas av båda parter. Projektgruppen ska sammanträffa fortlöpande under arbetet.

2.4 Tidplan

Parterna har enats om den preliminära projekttidplan för uppförande av Förskolan som bifogas som **Bilaga 4**. Projekttidplanen kommer kontinuerligt att uppdateras under projektets genomförande.

2.5 Projekteringen

- 2.5.1 Parterna är överens om att fördela ansvaret för och arbetet med projekteringen enligt följande.
- Kommunen ansvarar för framtagande av förfrågningsunderlag och administrativa föreskrifter för genomförande av upphandlingen. Bolaget ska

därvid komma med synpunkter och Parterna ska gemensamt verka för att färdigställa dessa.

- Kommunen har tagit fram [ange vilka handlingar som tagits fram av Kommunen] som bifogas som **Bilaga 5**.
- Bolaget har tagit fram [ange vilka handlingar som tagits fram av Bolaget], som bifogas som **Bilaga 6**.
- Bolaget ansvarar för resterande erforderlig projektering.

2.5.2 De handlingar och ritningar som utarbetas/utarbetats av Parterna enligt punkten 2.5.1 ovan ska utgöra "**Projektdokumentationen**". Parterna skall vara överens om Projektdokumentationen innan annonsering.

2.5.3 Projektdokumentationen anger de arbeten som ingår i Bolagets åtaganden avseende Förskolan och dess uppförande. Kvaliteter, utföranden, funktioner eller omfattningar som inte explicit framgår däri, ingår inte i Förskolan och dess uppförande. Parterna är dock införstådda med att den slutliga utformningen av Förskolan inte är fastställd vid tidpunkten för ingåendet av Avtalet och utformningen av Projektdokumentationen och Parterna är därför medvetna om att Förskolan och dess uppförande kan komma att justeras i olika avseenden under projekterings- och utförandefasen. ÄTA-arbeten (enligt definition nedan) i förhållande till utförandet enligt Projektdokumentationen ska hanteras enligt vad som anges nedan i Avtalet.

2.5.4 ÄTA-arbeten (enligt definition nedan) under projekttiden kompletterar Projektdokumentationen. Om sådana ÄTA-arbeten strider mot Projektdokumentationen, gäller senare träffad överenskommelse före vad som anges i Projektdokumentationen. Bolaget äger alltid rätt att byta ut föreskrivna material och varor mot annat likvärdigt alternativ.

2.6 Tillstånd

2.6.1 Bolaget ska skaffa alla nödvändiga offentliga tillstånd, lov, upplåtelser, medgivanden och godkännande som krävs för uppförandet av Förskolan. Kommunen ska skaffa alla nödvändiga offentliga tillstånd och godkännanden som specifikt knyts till och krävs för deras förskoleverksamhet. Detta gäller även sådana tillstånd och godkännanden som krävs för att ta Förskolan i bruk.

2.6.2 Krävs särskild prövning för att erhålla godkännanden/tillstånd, ska detta utföras och bekostas av Part som enligt Avtalet ansvarar för inhämtade av aktuellt tillstånd/godkännande.

2.7 Entreprenadkontrakt och uppförande av Förskolan

2.7.1 Sedan upphandlingen har genomförts enligt ovan ska Bolaget ingå entreprenadkontrakt med den tilldelade Entreprenören på de villkor och förutsättningar som följer av genomförd upphandling. Bolaget förbinder sig således att underteckna entreprenadkontrakt omgående efter att tillämplig avtalsspärr löpt ut.

2.7.2 Bolaget åtar sig att låta utföra entreprenaderna avseende Förskolan i enlighet med de villkor och förutsättningar som följer av genomförd upphandling. Som lägsta standard för utförande ska vid upphandlingstillfället gällande version av BBR och AMA gälla.

2.8 Rätt att delta vid möten, utförande m.m.

- 2.8.1 Bolaget förbinder sig att bereda Kommunen möjlighet att själv, eller genom utsett ombud, delta och yttra sig vid startmöte, projekteringsmöte, byggmöten eller andra motsvarande möten och samråd avseende utförandet av entreprenaden omfattande Förskolan.
- 2.8.2 Bolaget förbinder sig att lämna full insyn för Kommunen vid genomförandet av entreprenaden, exempelvis på så sätt att Kommunen ges möjlighet att genomföra kontroller eller syner under entreprenadtiden. Kommunen är härvid förpliktad att tillse att personer som behöver beträda arbetsområdet har erforderlig utbildning och ID06.

2.9 ÄTA-arbeten

- 2.9.1 Parterna är medvetna om att LOU i vissa fall kan medföra begränsningar i möjligheten att efter entreprenadkontraktets ingående beställa ändringar, tilläggsarbeten och avgående arbeten ("ÄTA-arbeten") eller att göra andra förändringar (exempelvis avseende omfattning) av de delar av kontraktet som avser Förskolan utan att Kommunen genomför en ny konkurrensutsättning enligt LOU. Parterna är ense om att ÄTA-arbeten normalt sett inte utgör ändring av ett upphandlat kontrakt.
- 2.9.2 Om det skulle vara behövligt att genomföra separat upphandling för något ÄTA-arbete ska sådan upphandling genomföras av Bolaget och Kommunen.
- 2.9.3 För det fall ÄTA-arbeten är kostnadsdrivande och i slutändan påverkar hyresnivån för Fastigheten skall båda parter godkänna arbetet.

2.10 Besiktning

Kommunen äger rätt att delta och yttra sig vid *samtliga* besiktningar avseende entreprenaden rörande Förskolan och äger rätt att erhålla kopia av samtliga besiktningsprotokoll. Bolaget ska senast trettio (30) dagar, eller så tidigt det går, i förväg meddela Kommunen dag för slutbesiktning av entreprenaden.

3. KÖPEAVTAL

- 3.1 Kommunen och Bolaget avser att ingå köpeavtal avseende Fastigheten.
- 3.2 Köpeavtal ska ingås efter beslut i kommunfullmäktige. Tillträde ska vara villkorat av bl a erhållet bygglov.

4. HYRESKONTRAKT

- 4.1 Bolaget och Kommunen avser att ingå hyreskontrakt avseende Förskolan. Parterna är överens om att Förskolan med tillhörande utrymmen ska uthyras i nyproducerat skick.
- 4.2 Parterna är även överens om att hyreskostnaden ska vara produktionsbaserad med ett procentuellt vinstpåslag.
- 4.3 Hyreskontrakt ska ingås samtidigt som köpeavtal enligt punkt 3 ovan och ska föregås av beslut i kommunfullmäktige.

5. KOSTNADER

Parterna bär, med undantag för vad som anges nedan, sina egna kostnader hänförliga till åtgärder före och under upphandlingsförfarandet och med anledning av Avtalet.

6. AVTALSTID

Avtalet träder i kraft när Parterna har signerat Avtalet och gäller till dess att Kommunen har tillträtt Förskolan eller det upphör enligt punkt 8 nedan.

7. SEKRETESS

Parterna förbinder sig att under avtalstiden 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 Avtalet strikt konfidentiell och inte yppa sådan information för utomstående, dock med förbehåll för vad som gäller för Part enligt lag eller bindande börsregler. Parterna är medvetna om den offentlighet som kan följa av att dels Kommunen omfattas av offentlighetsprincipen, dels *Bolaget* är noterat och accepterar den allmänna insyn i Avtalets villkor som kan följa därav. Parterna är dock införstådda med att särskilda regler rörande sekretess gäller för själva upphandlingen.

8. AVTALETS UPPHÖRANDE OCH ERSÄTTNING

För det fall köpeavtal och hyresavtal enligt punkterna 3 och 4 inte har ingåtts senast 2020-12-31 ska detta Avtal upphöra att gälla och Parterna inte ha någon ersättningsrätt från varandra med undantag för att *Bolaget* ska ersättas för sina externa projekteringskostnader. Kommunen *betalar* efter redovisning aktuella projekteringskostnader samtidigt som *Bolaget* överlåter allt material avseende genomförd projektering till Kommunen.

9. ÖVRIGT

Avtalet får inte överlåtas utan andra Partens skriftliga medgivande. Oaktat vad som nu har angivits får Parterna överlåta Avtalet till bolag som ägs av parten antingen direkt eller indirekt via annat bolag.

10. TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTELÖSNING

På Avtalet ska svensk rätt tillämpas. Tvist i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras av allmän domstol.

Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka Parterna har tagit ett (1) exemplar vardera.

Ort och datum:

TRELLEBORGS KOMMUN

Namn:

Namn:

Ort och datum:

ACRINOVA AB (PUBL)

Namn:

Namn: