
SAMVERKANSAVTAL

Stockholm Stad

och

Hemsö Fastighets AB

avseende utveckling av del av Sättra IP och Vårbergs IP samt fastigheten Stockholm
Tankebyggarorden 2

Pa

Detta SAMVERKANSAVTAL ("Avtalet") har denna dag ingåtts mellan:

Stockholm Stad genom dess exploateringsnämnd, fastighetsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd och idrottsnämnd, org.nr 212000-0142

- (1) (gemensamt nedan kallade "Staden"); och
- (2) **Hemsö Fastighets AB**, org.nr 556779-8169, ("Hemsö").

Staden och Hemsö benämns nedan var för sig "Part" och tillsammans "Parterna".

BAKGRUND

- A. 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 och skollokaler runt om i Stockholm. Med anledning av detta har Staden och Hemsö diskuterat huruvida Hemsö kan vara med och bidra till Stadens expansion genom att långsiktigt äga, utveckla, förvalta och investera i Sätra idrottsplats ("Sätra IP"), Vårbergs idrottsplats ("Vårbergs IP") och fastigheten Stockholm Tankebyggarorden 2.
- B. Hemsö är ett fastighetsbolag som är inriktat på att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet finns huvudsakligen i Sverige men även i Finland och Tyskland. Beståndet uppgår idag till ca 65,5 miljarder kronor. Hemsös majoritetsägare är Tredje AP-fonden.
- C. Parterna har fört diskussioner om fastighetsförvärv (tomträttsupplåtelse) och samverkansprojekt och kommit överens om att träffa följande Avtal om samverkan avseende uppförande av nya ishallar inom Sätra IP, en multihall inom Vårbergs IP samt en kommande skola angränsande till Sätra IP på fastigheten Stockholm Tankebyggarorden 2. Avsikten är att ishallarna respektive multihallen ska hyras ut till Staden. Skolan kan komma att hyras av Staden eller av en fristående aktör. Parterna är överens om att samverkan delas in i tre etapper, som delvis kommer att löpa parallellt.
- D. I syfte att reglera Parternas gemensamma avsikt att tillsammans genomföra Projektet har Parterna ingått detta Samverkansavtal.

1. PROJEKTET

Etapp 1 – nya ishallar inom Sätra IP

- 1.1 Parterna är överens om att i en första etapp ("Etapp 1") samverka kring utvecklingen av nya ishallar belägna inom Sätra IP ("Ishallarna"). Parternas avsikt är att under 2021–2022 ingå ett hyresavtal vari Hemsö uppför Ishallarna som Staden förhyr. Staden ska genom fastighetsbildning skapa en ny registerfastighet, se bilaga 1.1. Fastigheten där Ishallarna ska uppföras avser Staden att upplåta med tomträtt till Hemsö.
- 1.2 Sedan Hemsö tillträtt tomträätten ska Hemsö uppföra Ishallarna i enlighet med Hyresavtal 1 (såsom definierat nedan).

Pa

- 1.3 Hemsö ska uppföra två ishallar, varav en träningshall och en som uppfyller Svenska ishockeyförbundets regelbok för anläggningar för matcher i division 1 herrar. Ishallarna ska uppfylla Stadens funktionskrav i form av "Bygga ishall 2020" som är Svenska Hockeyförbundets manual för utformning, omfattning, utförande och funktion som framgår av Hyresavtal 1 (såsom definierat nedan) eller senaste version av aktuellt dokument.
- 1.4 Parterna ska gemensamt arbeta för höga hållbarhets- och miljömål i enlighet med Stadens krav och önskemål.
- 1.5 För att begränsa tiden mellan att befintlig anläggning rivs inom Sätra IP och Ishallarna tas i bruk ska Hemsö tillse att byggstart sker i så nära anslutning som möjligt till tillträdet av tomträtten.

Etapp 2 – multisportshall inom Vårbergs IP

- 1.6 Parterna är överens om att Parterna ska samverka kring utvecklingen av en ny multisportshall belägen vid Vårbergs IP. Parternas avsikt är att under 2021–2022 ingå ett hyresavtal vari Hemsö uppför multisportshallen som Staden förhyr. Hyran och hyresvillkor ska fastställas genom förhandling mellan Parterna. Staden ska genom fastighetsbildning skapa en ny registerfastighet (bilaga 1.2). Fastigheten där multisportshallen ska uppföras avser Staden att upplåta med tomträtt till Hemsö.
- 1.7 Sedan Hemsö tillträtt tomträtten ska Hemsö uppföra multisportshallen i enlighet med Hyresavtal 2 (såsom definierat nedan).
- 1.8 Hemsö ska uppföra en multihall som inrymmer bland annat en fotbollshall, en fullstor idrottshall, servicefunktioner till utetidrottssyrtorna, bouleanor, en blackbox och en lokal för fritidsändamål. Multihallen ska ha den utformning, omfattning, utförande och funktion som framgår av Hyresavtal 2 (såsom definierat nedan).
- 1.9 Parterna ska gemensamt arbeta för höga hållbarhets- och miljömål i enlighet med Stadens krav och önskemål.

Etapp 3 – skola angränsande till Sätra IP, inom Tankebyggarorden 2

- 1.10 På fastigheten Stockholm Tankebyggarorden 2 (bilaga 1.3), angränsande till Sätra IP och Ishallarna, har tidigare funnits en skolbyggnad. Fastigheten ägs av Stadens exploateringsnämnd och upplåts för närvarande som arrende för tillfälliga bostäder. Detta arrende löper tidigast ut 2023-12-31. Därefter ser Staden möjligheter att marken återigen bebyggs med en skolbyggnad för grundskola i linje med befintlig detaljplan. Preliminärt planeras en F-9 skola med ca 900 elever. Hemsö ges i och med detta avtals tecknande ensamrätt att förhandla med Staden om upplåtelse av tomträtt och där uppföra en

skolbyggnad. Byggnaden kan komma att uppföras med Staden som hyresgäst eller med en annan fristående aktör.



2. HYRESAVTAL

- 2.1 Hemsö är medvetet om att det är idrottsnämnden, Skärholmens stadsdelsnämnd, stadsbyggnadsnämnden, fastighetsnämnden, exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige som beslutar i nedanstående ärenden i etapp 1, etapp 2 respektive etapp 3.

Etapp 1

- 2.2 Parterna ska ingå hyresavtal enligt vilket Staden hyr Ishallarna av Hemsö ("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 projektets genomförande samt beskriva lokalens utformning, omfattning, utförande och funktion. Staden ska tillträda lokalerna när Ishallarna är uppförda och godkända vid slutbesiktning.
- 2.3 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 Ishallarna genom beslut som senare vinner laga kraft;
 - ii. erforderliga bygglov och andra erforderliga tillstånd för genomförandet av entreprenaden för Ishallarna beviljas och vinner laga kraft;
 - iii. fastighetsbildning avseende ishallsfastigheten beslutas och vinner laga kraft; och
 - iv. beslut att upplåta ishallsfastigheten med tomträtt till Hemsö vinner laga kraft.

Etapp 2

- 2.4 Parterna ska ingå två separata hyresavtal enligt vilket Staden hyr multihallen av Hemsö ("Hyresavtal 2") för att användas för idrottsverksamhet respektive fritidsändamål samt uthyrning i andra hand för idrottsverksamhet och fritidsändamål. Ett avtal ingås avseende idrottslokalerna och ett avtal ingås avseende lokalen för fritidsändamål. 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 projektets genomförande samt beskriva lokalernas utformning, omfattning, utförande och funktion. Staden ska tillträda lokalerna när multihallen är uppförd och godkänd vid slutbesiktning.
- 
- 

- 2.5 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 multihallen 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 multihallen beviljas och vinner laga kraft;
 - iv. fastighetsbildning avseende multihallsfastigheten beslutas och vinner laga kraft; och beslut att upplåta multihallsfastigheten med tomträtt till Hemsö vinner laga kraft.

Ettapp 3

- 2.6 Parterna ska ingå hyresavtal, i det fall Staden och inte en fristående aktör ska hyra skolbyggnaden av Hemsö ("Hyresavtal 3") för att användas för skolverksamhet. Även andrahandsuthyrning kan förekomma. Hyran och hyresvillkor ska fastställas genom förhandling mellan Parterna. Som en del av Hyresavtal 3, ska Parterna även ingå ett projektgenomförandeavtal som ska reglera Parternas mellanhavanden under tiden för projektets genomförande samt beskriva lokalens utformning, omfattning, utförande och funktion. Staden ska tillträda lokalerna när skolan är uppförd och godkänd vid slutbesiktning.

- 2.7 Hyresavtal 3 förutsätter och kommer för sin giltighet att vara beroende av att
- i. kommunfullmäktige beslutar att godkänna Hyresavtal 3 och uppdrar åt SISAB att meddela tilldelningsbeslut i upphandlingen av entreprenaden för skolan 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 skolan beviljas och vinner laga kraft;
 - iv. fastighetsbildning avseende skolfastigheten beslutas och vinner laga kraft; och beslut att upplåta skolfastigheten med tomträtt till Hemsö vinner laga kraft.

Portföljrabatt

- 2.8 Om minst två projekt realiserar, av ettapp 1, 2 eller 3, genom att bindande hyresavtal tecknas och erforderliga beslut vinner laga kraft är Parterna överens om att Staden ska erhålla en portföljrabatt, eftersom Hemsö då kan effektivisera förvaltningen med två enheter i närområdet.

- 2.9 Om samtliga tre etapper realiseras, genom att bindande hyresavtal tecknas och erforderliga beslut vinner laga kraft är parterna överens om att Staden skall erhålla ytterligare en portföljrabatt, eftersom Hemsö då kan effektivisera förvaltningen med tre enheter i närområdet.
- 2.10 Som utgångspunkt gäller att denna portföljrabatt utgår på hyra för det senast tecknade hyreskontraktet.
- 2.11 Om etapp 3, skolan, realiseras genom att bindande hyresavtal tecknas och erforderliga beslut vinner laga kraft är Parterna överens om att Staden ska erhålla en portföljrabatt enligt något av nedanstående alternativ.
- (i) Om hyresavtalet avseende skolbyggnaden tecknas mellan Hemsö och Staden utgår hyresrabatt för skolan.
 - (ii) Om hyresavtalet avseende skolbyggnaden tecknas mellan Hemsö och fristående aktör är Parterna överens om att Staden ska erhålla ytterligare en hyresrabatt för det av Staden senaste tecknade hyreskontraktet.

3. UPPHANDLING AV PROJEKTERING OCH ENTREPRENADARBETEN

- 3.1 Staden är en upphandlande myndighet och är skyldig att iaktta de regler som gäller enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU"). Såväl uppförande av etapp 1, etapp 2 respektive etapp 3 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, Hyresavtal 2 och Hyresavtal 3.
- 3.2 Hemsö åtar sig att låta utföra entreprenaderna avseende etapp 1, etapp 2 respektive etapp 3 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, funktionskrav enligt "Bygga ishall 2020" som är Svenska Hockeyförbundets manual för utformning, omfattning, utförande och funktion eller senaste version av aktuellt dokument.

4. FÖRHANDLINGSTID OCH EXKLUSIVITET

- 4.1 Staden ska exklusivt förhandla med Hemsö avseende uppförande av Ishallarna. 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 tomträtsavtal avseende tomträten och beslut därom vunnit laga kraft, (ii) den dag Parterna skriftligen överenskommer att diskussionerna ska avbrytas, (iii) den dag Staden skriftligen säger upp samverkansavtalet p.g.a. att den politiska viljan att uppföra Ishallarna i samverksansavtalet ändrats eller (iv) ett år från Parternas undertecknande av samverkansavtalet



- (”Förhandlingstid 1”) inte direkt eller indirekt förhandla, diskutera eller ingå avtal eller andra överenskommelser med annan part än Hemsö avseende uppförande av Ishallarna. Uppsägningsrätten enligt punkt 4.1 (iii) ovan gäller dock inte i syfte att uppföra Ishallarna tillsammans med annan aktör.
- 4.2 Staden ska exklusivt förhandla med Hemsö avseende uppförande av multihallen. Staden förbinder sig att från och med denna dag till och med det datum som tidigast infaller av (i) dag då 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 samverkansavtalet p.g.a. att den politiska viljan att uppföra multihallen i samverkansavtalet ändrats eller (iv) två år från Parternas undertecknande av samverkansavtalet (”Förhandlingstid 2”) inte direkt eller indirekt förhandla, diskutera eller ingå avtal eller andra överenskommelser med annan part än Hemsö avseende uppförande av multihallen. Uppsägningsrätten enligt punkt 4.2 (iii) ovan gäller dock inte i syfte att uppföra multihallen tillsammans med annan aktör.
- 4.3 Staden ska exklusivt förhandla med Hemsö avseende uppförande av skolan. Staden förbinder sig att från och med denna dag till och med det datum som tidigast infaller av (i) dag då Parterna ingått Hyresavtal 3, 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 samverkansavtalet p.g.a. att den politiska viljan att uppföra skolan i samverkansavtalet ändrats eller (iv) två år från Parternas undertecknande av samverkansavtalet (”Förhandlingstid 3”) inte direkt eller indirekt förhandla, diskutera eller ingå avtal eller andra överenskommelser med annan part än Hemsö avseende uppförande av skolan. Uppsägningsrätten enligt punkt 4.3 (iii) ovan gäller dock inte i syfte att uppföra skolan tillsammans med annan aktör.
- 4.4 Parterna ska under Förhandlingstid 1, Förhandlingstid 2 respektive Förhandlingstid 3 verka för och i god anda samarbeta, diskutera, förhandla och färdigställa samtliga avtalshandlingar i syfte att ingå Hyresavtal 1, Hyresavtal 2 och Hyresavtal 3.
- 4.5 Efter utgången av Förhandlingstid 1 enligt punkt 4.1 och utgången av Förhandlingstid 2 enligt punkt 4.2 och Förhandlingstid 3 enligt punkt 4.3 upphör samverkansavtalet automatiskt att gälla såvida Parterna inte överenskommer om annat.

5. VILLKOR

Detta samverkansavtal är villkorat av lagakraftvunna beslut i Stockholms stads idrottsnämnd, exploateringsnämnd och fastighetsnämnd samt Skärholmens stadsdelsnämnd.



6. SÄKERHET

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

7. ICKE-BINDANDE AVTAL

Med undantag av bestämmelserna i **punkterna 4–14** ska samverkansavtalet inte utgöra ett bindande avtal utan är en beskrivning av Parternas avsikt att genomföra Projektet enligt i samverkansavtalet angivna villkor.

8. STYRGRUPP

För genomförandet av Parternas samverkan under detta Avtal ska en gemensam styrgrupp inrättas ("Styrgruppen"). Styrgruppen ska bestå av behöriga företrädare från respektive Part. Staden företrädare ska internt bereda frågor i enlighet med erforderliga beslut inom Staden inför styrgruppsmöten. Hemsö är dock medveten om att beslut som fattas av Stadens representanter i styrgruppen kan komma att vara bindande för Staden först efter att erforderliga beslut inom Staden har fattats. Styrgruppens sammanträden ska protokollföras.

9. KOSTNADSFÖRDELNING OCH HANDLINGAR

- 9.1 Vardera Part ska bära sina egna kostnader som uppkommer till följd av samverkansavtalet och kommande avtalsförhandlingar. Ingen av Parterna har rätt till ersättning för skada eller förlust om detta samverkansavtal inte skulle leda till att projektet genomförs. För det fall Parternas samverkan kring multisportshallen avbryts i förtid och/eller detta Avtal upphör att gälla ska äganderätten till handlingarna som framtagits inom ramen för samverkansavtalet tillfalla Staden.
- 9.2 Hemsö ska vad gäller för projekten ishallar på Sättra IP, uppföra multihall vid Vårbergs IP och uppföra skola (fastigheten Stockholm Tankebyggarorden 2) 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.



- 9.3 Hemsö 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 etapp 1, etapp 2 och etapp 3.

10. SEKRETESS

Parterna förbinder sig att under Förhandlingstid 1, Förhandlingstid 2 respektive Förhandlingstid 3 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 samverkansavtalet som 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 Staden omfattas av offentlighetsprincipen och accepterar den allmänna insyn i samverkansavtalets 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.

11. ÄNDRINGAR OCH ÖVERLÅTELSE

- 11.1 Eventuella ändringar och/eller tillägg till samverkansavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga företrädare för båda Parterna. För undvikande av oklarhet noteras dock att Hemsö, vid eventuella markförvärv/tomträttsupplåtelse, ska ha rätt att anvisa andra helägda dotterbolag som köpare av sådan fastighet under förutsättning att sådant dotterbolag övertar samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet och att Hemsö lämnar av Staden bedömd erforderlig säkerhet i samband med sådan anvisning. Samverkans intention, inklusive portföljrabatter, gäller även eventuella dotterbolag.
- 11.2 Part äger inte rätt att överlåta samverkansavtalet eller rättighet eller skyldighet hänförlig till samverkansavtalet utan den andra Partens skriftliga medgivande.

12. TVISTELÖSNING

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

13. AVTALSTID OCH UPPSÄGNING

Part äger rätt att med tre månaders uppsägningstid säga upp detta Avtal om (i) omständighet inträffar som väsentligen försvårar genomförandet av Parternas samverkan enligt detta Avtal, exempelvis att den politiska viljan att genomföra projekten i detta Avtal ändras eller att Parterna bedömer att kommersiella förutsättningar för projektens genomförande saknas (ii) endera Part begår ett väsentligt brott mot någon bestämmelse i detta Avtal, varvid den andre Parten ska ha rätt att säga upp detta Avtal. Uppsägning ska framställas skriftligen till den andra Parten.

14. ÖVRIGT

- 14.1 Parts rättigheter och/eller skyldigheter enligt Avtalet får inte överlåtas eller pantsättas utan motpartens skriftliga medgivande.
- 14.2 Tillägg till och ändringar i detta Avtal ska vara skriftliga och behörigen undertecknade av Parterna för att bli gällande.
- 14.3 Parternas bedömning är att den samverkan som sker enligt detta Avtal inte innebär tillskapandet av ett enkelt bolag.

Detta Avtal har upprättats i fem (5) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort: Stockholm
Datum: 2021-

Ort: Stockholm
Datum: 2021- 06 - 08

STOCKHOLMS STAD

HEMSÖ FASTIGHETS AB

Namn: Johan Castwall, Exploateringsdirektör

Namn: Nils Styf

Namn: Anders Kindberg, Fastighetsdirektör

Namn: Rutger Källén, CFO

Namn: Marina Högländ, Idrottsdirektör

Namn: Patrik Åhnberg, Stadsdelsdirektör

Bilaga 1.1

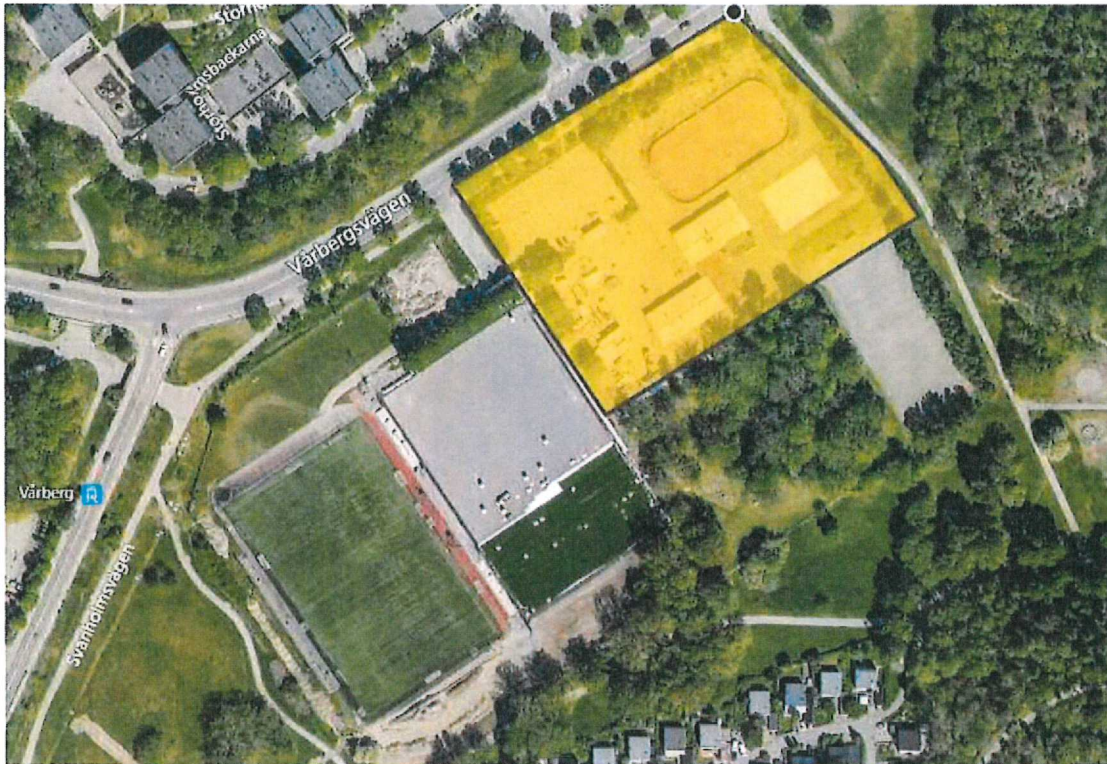
Ungefärligt läge markerat med gult fält, för kommande projekt Etapp 1 ishallar.



Pa

Bilaga 1.2

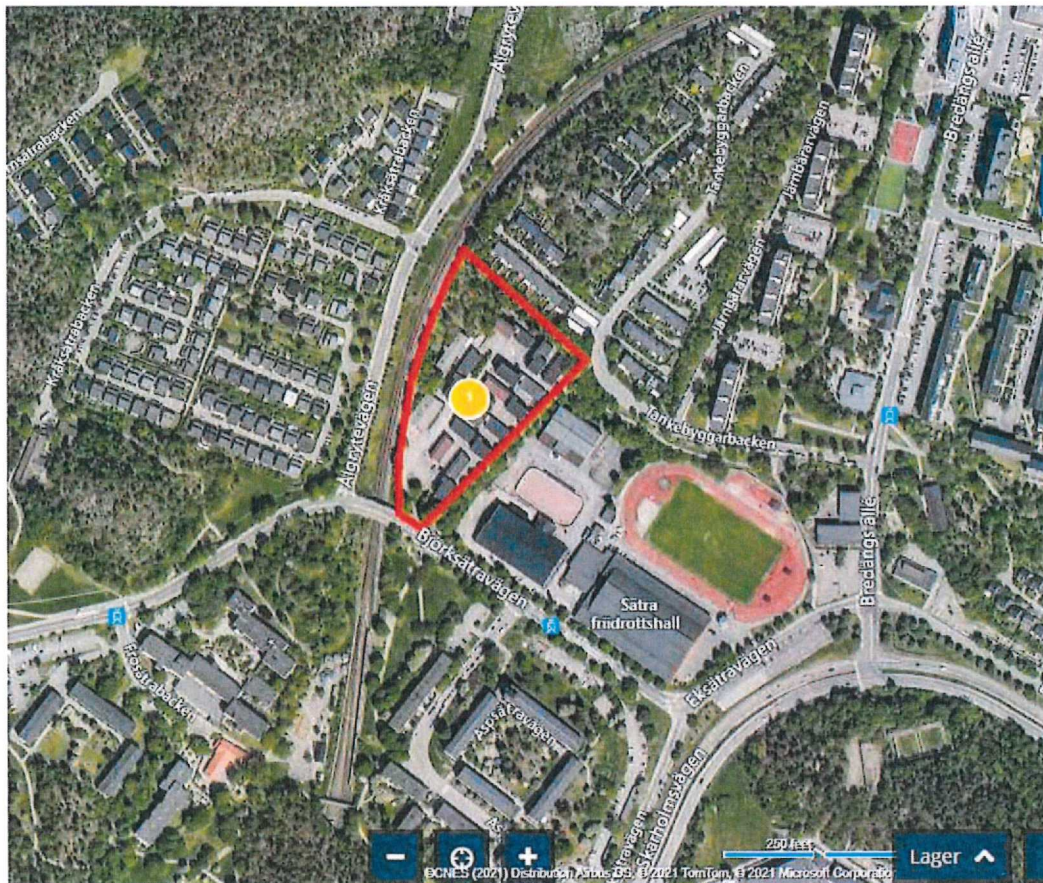
Ungefärligt läge, markerat med gult fält, för kommande projekt Etapp 2 multisporthall inom Vårbergs IP.



AR

Bilaga 1.3

Nuvarande fastighet Stockholm Tankebyggarorden 2, för kommande projekt Etapp 3 skola.



Pa