

Avtal för medfinansiering av upprustning av Mäster Samuelsgatan och Jakobsbergsgatan på Norrmalm

Parter

1. Stockholms stad genom trafiknämnden

Organisationsnummer: 212000-0142

2. Alecta Tjänstepension Ömsesidigt

Såsom ägare av fastigheten Vildmannen 3

Organisationsnummer: 502014-6865

3. Hufvudstaden AB

Såsom ägare av fastigheterna Kvasten 2, 6 och 9, Pumpstocken
10, Rännilen 8, 11, 18 och 19, Skären 9, Vildmannen 7

Organisationsnummer: 556012-8240

4. Nordstjernen AB

Såsom ägare av fastigheten Språkmästaren 5

Organisationsnummer: 556000-1421

5. Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)

Såsom ägare av fastigheten Skären 4

Organisationsnummer: 516401-6536

6. Vasakronan AB genom fastighetsägande dotterbolaget

Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB

Såsom ägare av fastigheten Skären 3

Organisationsnummer: 916502-7971

Part 1 benämns nedan **Staden**. Part 2-6 benämns nedan
gemensamt **Fastighetsägarna** och part 1-6 benämns nedan
gemensamt **Parterna**.

1. Bakgrund och syfte

Biblioteksgatans tvärgator Mäster Samuelsgatan och Jakobsbergsgatan är smala och det rör sig många fotgängare i området. Det finns en gemensam vilja från Parterna att rusta upp gatumiljöerna på Mäster Samuelsgatan och Jakobsbergsgatan så att kvaliteterna i området stärks. Åtgärderna som avses genomföras kallas nedan **Projektet**.

Fastighetsägarna är beredda att delfinansiera Projektet. Av denna anledning träffade Parterna i maj 2022 en avsiktsförklaring beträffande ansvars- och kostnadsfördelning avseende upprustning. Detta avtal ersätter avsiktsförklaringen.

Det finns utöver projektet ett gemensamt önskemål om att framöver genomföra en förändring av Biblioteksgatan samt torgytan vid Stureplan 3. Parterna är ense om att den projekterade utformningen tar en potentiell framtida utbredning i beaktande.

Parternas ambition att projektet ska påbörjas 2024 och slutföras 2025.

2. Omfattning

Projektet omfattar gågatorna Mäster Samuelsgatan och Jakobsbergsgatan på sträckorna mellan Norrlandsgatan och Birger Jarlsgatan. Detta avtal reglerar Parternas mellanhavanden avseende förändring av dessa sträckor.

Projektets omfattning utförs i enlighet med innehållet i den bygghandling som tas fram efter avtalets tecknande. Utgångspunkten för bygghandlingen är framtagen systemhandling daterad 2022-12-16. Parterna ska samråda vid framtagande av bygghandlingen. Om bygghandlingen innehåller avvikelser jämfört med systemhandlingen, vilket medför negativa konsekvenser för en part, ska den parten under granskningsperioden skriftligen meddela avvikelserna för justering som avhjälper den negativa konsekvensen.

3. Huvudmannaskap

Åtgärderna i Projektet berör allmän plats i form av gatumark, för vilken Staden är huvudman. Anläggningar på gatumark ägs av Staden som genom trafiknämnden ansvarar för fortlöpande drift och underhåll av dessa ytor och anläggningar.

4. Finansiering

4.1. Fördelning mellan Staden och Fastighetsägarna

Kostnaden för Projektet beräknas till 83 miljoner kronor ex moms (nedan benämnd projektkostnad). Parterna är överens om att Fastighetsägarna tillsammans ska stå för halva projektkostnaden, efter avdrag för kostnader som omfattar arbeten utförda åt ledningsägare samt kostnader för säkerhetspollare.

Fastighetsägarnas kostnadsansvar bedöms således enligt beräkningarna vid avtalets tecknande till ca 38 miljoner kronor, se **figur 1** nedan. Faktisk slutkostnad kan avvika från denna prognos.

Sammanfattning	Tidigare nedlagt	Kommande	Totalt
Utredning och projektering	2	3	5
Byggansvarigkostnader inkl byggledning och risk	1	22	23
Entreprenad		48	48
Index		7	7
Summa utgifter	3	81	83
Index delfinansiering		-4	-4
Delfinansiering fastighetsägare		-34	-34
Summa delfinansiering fastighetsägare	0	-38	-38
Netto	3	42	45

Figur 1. Prognosticerad kostnadsbedömning 230821 (ex moms)

Av det belopp som Fastighetsägarna tillsammans ska svara för ska betalningsansvaret fördelas utifrån Fastighetsägarnas andel fasadmeter mot gator i det område som Projektet omfattar. Den procentuella fördelningen framgår av **figur 2** nedan.

Fastighetsandelar mot gator	Gata (filter)		Total andel	Prel. Kostnad
Radetiketter	Jakobsbergsgatan	Mäster Samuelsgatan		
☒ Alecta	3,9%	0,0%	3,9%	1 479 280 kr
☒ Hufvudstaden Ab	37,7%	34,5%	72,2%	27 438 259 kr
☒ Nordstjernan AB	7,7%	0,0%	7,7%	2 918 794 kr
☒ SEB Trygg liv	0,0%	10,0%	10,0%	3 817 497 kr
☒ Vasakronan AB	0,0%	6,2%	6,2%	2 346 170 kr
Total andel	49,2%	50,8%	100,0%	38 000 000 kr

Figur 2. Fastighetsägarnas respektive andelar av medfinansieringen

Fastighetsägarna svarar inte solidariskt för kostnaden. Respektive fastighetsägare svarar direkt gentemot Staden för sin andel av kostnaden. I kostnaderna ska inte ingå skadestånd enligt 32 kap. miljöbalken. **Figur 3** beskriver kostnadsansvar för olika poster inom projektet.

Arbetsmoment	Utförandeansvar	Kostnadsansvar
Utförandekostnader		
Entreprenadarbeten	Staden	50/50
Arbete åt ledningsdragande bolag	Staden	Staden
Säkerhetspollare	Staden	Staden
Markvärmeanläggning ink matarledning	Staden	50/50
Övriga kostnader		
Projektering	Staden	50/50
Bygglledning	Staden	50/50
Upphandling markentreprenör	Staden	50/50
Kommunikation	Staden	50/50

Figur 3. Kostnadsansvar för olika poster inom projektet.

4.2. Kostnads- och omfattningsförändringar

För det fall kostnaderna för Projektet skulle överstiga eller understiga den beräknade kostnaden, 83 miljoner kronor ex moms, ska kostnadsansvaret för ökningen eller minskningen regleras i enlighet med **figur 3**. Fastighetsägarnas andel regleras i enlighet med fördelningsnyckeln i **Figur 2**.

Parterna ska aktivt verka för att kostnaderna ska hållas nere. Staden ska verka för att projektkostnaderna ska underskrida antaget beslutsbelopp. Vid kostnadsförändringar som gör att totalsumman bedöms överstiga 83 miljoner kronor ex moms ska förhandlingar ske mellan parterna för att fastställa hur kostnader kan minskas. Sådana förhandlingar ska ske så snart förändringen kommit Staden tillkänna.

Inga tillkommande arbeten ska belasta Projektet om det ej är överenskommet mellan samtliga parter. Omfattningsförändringar och avvikelser ska skriftligen förankras mellan parterna.

5. Projektering och genomförande m.m.

5.1. Ansvar

Staden ansvarar för projektering och genomförande av Projektet. Staden åtar sig att genomföra Projektet med utgångspunkt i systemhandling daterad 2022-12-16. Efter tecknat avtal tas bygghandling fram av Staden.

Staden ansvarar för att delge information om upphandling samt att samråda med Fastighetsägarna kring förfrågningsunderlag. Staden ansvarar för projektkommunikation mot tredje man.

Hufvudstaden AB agerar som representant för Fastighetsägarna gentemot Staden. Ansvarsförhållanden och mandat Fastighetsägarna emellan svarar Fastighetsägarna för.

5.2. Störningar

Staden ska verka för att minimera störningar från Projektet. Störningar ska i största möjliga mån samrådas med Fastighetsägarna samt hyresgäster inom området. Fastighetsägarna har inte rätt till någon ersättning från Staden med anledning av störningar från de arbeten som utförs för att genomföra Projektet.

5.3. Markvärme

Då projektet innebär nya och utökade markvärmefält åtar sig samtliga av Fastighetsägarna att vid projektets färdigställande med Staden teckna nya avtal om markvärme för berörda fastigheter. För avtalets utformning se **Bilaga 1** - avtalsmall markvärmeavtal.

6. Fakturering och betalningsvillkor

Staden fakturerar Fastighetsägarna deras andel enligt procentandelarna i fördelningsnyckeln, **figur 2**. Betalning sker i två steg, 30 % av fastighetsägarnas andel av anbudsumman faktureras då de faktiska arbetena påbörjas och resterande faktureras när samtliga arbeten är slutbesiktigade och fel avhjälpade.

Betalningsvillkor är 30 dagar. Om fakturan inte betalas i tid ska dröjsmålsränta enligt räntelagen utgå från respektive förfallodag till dess betalning sker.

7. Försäljning av fastighet

Om någon Fastighetsägare säljer eller på annat sätt överlåter hel eller del av en fastighet som berörs av detta avtal, innan slutavräkning för Projektet skett, är Fastighetsägaren fortsatt ansvarig för åtagandena enligt detta avtal fram till dess Fastighetsägaren, efter Stadens godkännande, har tillsett att dennes åtaganden överförs till den nya ägaren eller till dess slutavräkning för Projektet skett.

8. Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte:

- Stockholms stads trafiknämnd godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- Stockholms stads kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

Väljer Staden att avbryta Projektet medför detta att Fastighetsägarnas medfinansiering uteblir.

Om de inkomna anbuden i upphandlingen av genomförandet ligger 15 % högre än den kalkylerade anbudsumman (kolumn D i upprättad kalkyl 230601), förbehåller sig samtliga parter rätten att säga upp avtalet utan att övriga parter har rätt till ekonomisk kompensation.

9. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska, om inte Parterna skriftligen kommer överens om annat, avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Detta avtal har upprättats i sex likalydande exemplar av vilka Parterna tagit varsitt.

Stockholm den _____ 2023
Stockholms kommun genom dess trafiknämnd

.....

()

Stockholm den _____ 2023
Alecta AB

.....

()

Stockholm den _____ 2023
Hufvudstaden AB

.....

()

Stockholm den _____ 2023
Nordstjernan AB

.....

()

Stockholm den _____ 2023
Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv

.....

()

Stockholm den _____ 2023
Vasakronan AB

.....

()

Trafikkontoret
Trafikplanering

Fleminggatan 4
Box 8211
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 26 370
Växel 08-508 27 200
theodor.bratt@stockholm.se
trafikkontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm