

Bilaga 18 till Exploateringsavtal

Genomförande avseende blivande allmän platsmark inklusive allmänna anläggningar, inom Exploatörens genomförandeområde. Utgörs vid bilagans tecknande av kvartersmark.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER.....	2
1.1 Allmänt	2
1.2 Försäkringar.....	2
§ 2 GENOMFÖRANDET.....	3
2.1 Allmänt om genomförandet.....	3
2.2 Samarbete	3
2.2.1 Byggarbetsmiljöansvar.....	4
2.3 Ledningar och ledningssamordning.....	4
2.4 Projektering och handlingar	5
2.5 Entreprenadarbeten/Produktion	5
2.5.1 Kontroll	6
2.5.2 Ändringar under produktion.....	7
2.5.3 Syn och besiktningar inför produktion.....	7
2.6 Överlämning och garantier	7
2.6.1 Överlämningsplan	9
2.6.2 Syn och slutbesiktning entreprenader	10
2.6.3 Överlämning och dokumentation	10
2.6.4 Övertagandebesiktning.....	11
2.6.5 Garantier.....	11
2.7 Tid- och skedesplanering.....	12
§ 3 EKONOMI.....	13
3.1 Återföring av moms.....	13

Definitioner:

I Exploateringsavtalets angivna definitioner gäller även i denna bilaga, med följande tillägg:

Entreprenaden/

Entreprenadarbetena: Exploatörens utförande av utbyggnad av allmänna anläggningar.

Entreprenadtid: Tid från entreprenadens påbörjande till och med dag då entreprenaden har överlämnats till Kommunen.

Fel: Avvikelse som innebär att en del av entreprenaden inte utförts alls eller inte utförts på ett kontraktsevenligt sätt.

Kontraktstid: Den mellan Exploatören och Entreprenörerna överenskomna tiden för Entreprenadarbetenas utförande.

Kvalitetsplan: Handling som anger särskilda kvalitetspåverkande åtgärder för att säkerställa entreprenadens kontraktsevenliga utförande.

Miljöplan: Handling som anger särskilda åtgärder för att säkerställa gällande miljökrav.

Prisbasbelopp: Det prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring som gällde vid detta avtals ingående.

Projekteringen: Exploatörens åtagande att utföra detaljprojektering av del av Detaljplanen.

§ 1 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1.1 Allmänt

Denna bilaga rör utbyggnad av allmän plats inklusive allmänna anläggningar som ska utföras av Exploatören. SVOA:s anläggningar för vatten och avlopp anlägger SVOA i egen entreprenad för vilken de tecknar separat överenskommelse.

Exploatören ansvarar för att lagar och författningar följs i den utsträckning de berör Exploatörens åtaganden.

Exploatören ska skriftligen meddela Kommunen beträffande av Exploatören anlitade Entreprenörer.

Äganderätten till samtliga av Exploatören och Entreprenörer upprättade projekteringshandlingar, undersökningsresultat, protokoll och bygghandlingar tillfaller Kommunen.

1.2 Försäkringar

Exploatören ansvarar för att anlitade Entreprenörer har en allriskförsäkring för skador på entreprenaden samt ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet. Försäkringen ska gälla under entreprenadtiden och, i fråga om skador för vilka Exploatören och Entreprenörer ansvarar, under minst två år efter Entreprenadens godkännande.

Försäkringsbeloppet ska för allriskförsäkringen motsvara återanskaffningsvärdet av Entreprenaden jämte arbete. Försäkringsbeloppet för ansvarsförsäkringen ska lägst vara 200 prisbasbelopp. Självrisken på respektive försäkring ska högst vara tre prisbasbelopp.

Exploatören ska tillställa Kommunen bevis om att överenskomna försäkringar finns. Om Exploatören underlåter detta och rättelse inte sker, får Kommunen på Exploatörens bekostnad själv teckna försäkring

Vid skada åligger det Exploatören att tillse att anlitade Entreprenörer utnyttjar avtalad försäkring.

§ 2 GENOMFÖRANDET

2.1 Allmänt om genomförandet

Exploatören får inte utan Kommunens medgivande inkvartera anställda i eller på annat sätt upplåta lokaler i en anläggning eller byggnad som berörs av Entreprenadarbetena. Om medgivande ges ska ID06 eller likvärdigt användas.

Exploatören ska föra dagbok veckovis över Entreprenadarbetena. Kommunen har rätt att ta del av dokumentationen.

2.2 Samarbete

Samarbete mellan Parterna ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som t ex tid för granskning av handlingar, byggtrafik, skedesplanering, kallelser till besiktningar och kommunikation. Exploatören ansvarar för att kalla till erforderliga grupper och möten, vilka ska protokollföras. Protokollen ska justeras av både Kommunen och Exploatören.

Kommunikation mellan Exploatören och Kommunen rörande genomförandet sker i första hand mellan Exploatörens och Kommunens projektledare. I andra hand, efter samråd skett med Kommunens projekteringsledare, kan kommunikation ske med teknikansvariga på Kommunen.

En kommunikationsplan ska tas fram av exploatören och delges kommunen.

Syftet med samarbetet ska vara att erhålla bättre förutsättningar för genomförandet av utvecklingen inom Exploatörens genomförandeområde, samt säkerställa att erforderlig granskning genomförs.

Exploatören ansvarar för och är införstådd med att samordning med Kommunens arbeten inom ramen för projekt inom Detaljplanen också kan behöva ske.

Kommunens kostnader för tid och deltagande i grupper för samordning etc. samt kontroll- och granskningsfunktioner utgör en exploateringskostnad och regleras enligt huvudavtalet § 5.1.

2.2.1 Byggarbetsmiljöansvar

Parterna är överens om att Exploatören, för samtliga anläggningar inom Exploatörens genomförandeområde, har byggherreansvar samt arbetsmiljöansvar, inkluderande ansvaret för BAS-P och BAS-U.

BAS-P: Exploatören ansvarar för att ha en BAS-P. Exploatören ansvarar för att ta fram en arbetsmiljöplan inför kommande entreprenader. Arbetsmiljöplan ska tas fram för samtliga projekterade delar inom Exploatörens genomförandeområde, samt samordnas med SVOA:s arbeten. Exploatören ansvarar för att varje ledningsägares projektör, inklusive SVOA, samordnar och inkommer med sina identifierade risker.

BAS-U: Exploatören ansvarar för att ha en BAS-U. Avseende SVOA:s entreprenad(er) för vatten- och avloppsanläggningar har SVOA egen BAS-U. Exploatören har eventuellt samordningsansvar som kan uppstå.

Vid delade entreprenadområden ska Exploatören och Exploatörens utsedda byggarbetsmiljösamordnare för utförande av entreprenadarbete (BAS-U) kalla till samordningsmöten, såsom BAS-U-möten om arbetsmiljö och arbetsplatsdispositions möten om disponering av arbetsområden. Kommunen ansvarar inte för Exploatörens eller dennes anlitade entreprenörs kostnader för att genomföra sådana möten eller för att utföra arbete som härrör från dessa möten.

2.3 Ledningar och ledningssamordning

Exploatören ska svara för samordning med ledningsdragande bolag avseende projektering och genomförande för ledningar och annan teknisk försörjning inom Exploatörens Genomförandeområde, samt dess följder utanför detta område. Exploatören ansvarar för att teckna erforderliga avtal om detaljprojektering, genomförande och läge, inklusive erforderliga servitutsavtal med ledningsdragande bolag som berörs. Kommunen ska ges möjlighet att granska de avtal som tecknas.

Exploatören ansvarar för och är införstådd med att samordning med Kommunens arbeten inom ramen för projekt inom Detaljplanen också kan behöva ske.

Representanter för ledningsdragande bolag ska ges möjlighet att närvara när de bedömer det som relevanta för arbetet.

Det åvilar Exploatören att erhålla de ledningsdragande bolagens godkännande avseende detaljprojekteringen och att överlämna dessa godkännanden till Kommunen. Exploatören ska säkerställa erforderligt samarbete med ledningsägande bolags konsulter avseende ledningssamordning.

Geoteknisk dokumentation ska finnas med som underlag i detaljprojekteringen. Exploatören har samma åtaganden i förhållande till andra aktörer som berörs av Entreprenadarbetena.

Kommunen ska kallas till möten för samordning med ledningsdragande bolag som berör Entreprenadarbetena. Mötesserier upprättas i samråd med Kommunen samt de

ledningsdragande bolagen. Exploatören skriver och delger utan dröjsmål protokoll från mötena i god tid före nästa möte.

2.4 Projektering och handlingar

Som en del av genomförandet inom exploateringsområdet ingår framtagande av handlingar.

För framtagande av projekterings- och bygghandlingar ska, vad som anges i exploateringsavtalet §1.4, vara styrande

Exploatören ska skriftligt redovisa eventuella önskemål om avsteg från något av ovan angivna dokument, vilka skriftligen ska godkännas av Huddinge kommun.

Exploatören ska hålla Kommunen väl underrättad om och ska ombesörja att gällande projekterings- och bygghandlingar, ändrings-PM, reviderade handlingar och eventuellt övriga tillkommande handlingar laddas upp på gemensam projektportal och uppdateras löpande.

Exploatören tillser att Huddinge kommun erhåller handlingar enligt ovan för granskning i det format och antal exemplar som kommunen önskar. Avisering om granskning ska ske i god tid, minst 14 dagar innan leverans av underlag, och om kommunen önskar ska presentationsmöte av handlingar avhållas. Exploatören bör räkna med att kommunen behöver ca 3 veckor för granskning.

Exploatören ska sammanställa kommunens synpunkter och distribuera till kommunen. Ett slutgiltigt granskningsprotokoll ska sammanställas av Exploatören och delges kommunen som skriftligen ska godkänna det.

Handlingar ska där efter revideras i enlighet med slutgiltigt granskningsprotokoll, vilka också ska godkännas skriftligen av Huddinge kommun. Godkända handlingar ska dateras och delges Huddinge kommun digitalt.

Kommunen är skyldig att utan dröjsmål, men med erforderlig tid, granska mottagna handlingar enligt ovan. Denna granskningsskyldighet innebär ingen inskränkning av Exploatörens ansvar för riktigheten av de uppgifter Exploatören lämnat.

2.5 Entreprenadarbeten/Produktion

Entreprenadarbetena ska utföras av Exploatören eller dess Entreprenörer i samråd med Kommunen, SVOA oh övriga ledningsägare. SVOA:s arbeten kommer att utföras av utav SVOA upphandlad entreprenör.

Exploatören ska ansvara för samordningen av genomförandet av SVOA:s arbeten, Kvartermark och blivande Allmän platsmark samt vid förekommande fall med Kommunens angränsande arbeten. Exploatören ansvarar för att säkerställa en gemensamt framtagna produktion och skedesplanering och att den efterföljs, samt nödvändiga överenskommelser med SVOA avseende arbeten och tillstånd etc. för entreprenadernas genomförande.

Exploatören skall upprätta kvalitetsplan och miljöplan för Entreprenaden och därvid inarbeta åtgärder som föreskrivits i förfrågningsunderlaget. I miljöplanen ska bland annat framgå masshanteringsplan, riskbedömning och kontrollprogram. Behov av eventuella skyddsåtgärder ska framgå samt beskrivning av hur arbetet ska bedrivas tillsammans med berörda tillsynsmyndigheter. Innan arbetet påbörjas ska Exploatören överlämna dessa planer till Kommunen för granskning och godkännande. Sådant godkännande inskränker inte Exploatörens kontraktsrättsliga ansvar för utförandet av Entreprenadarbetena.

Exploatören ska under entreprenadtiden utföra och dokumentera åtaganden enligt avtalad kvalitetsplan och miljöplan. Kommunen har rätt att ta del av dokumentationen.

Om Exploatören underlåter att utföra sitt åtagande enligt avtalad kvalitetsplan och miljöplan har Kommunen rätt att vidta rimliga åtgärder på Exploatörens bekostnad.

Exploatören ska ombesörja och bekosta bygglov samt sådana tillstånd och anmälningar som krävs för Entreprenadarbetenas utförande samt ombesörja och bekosta därav föranledd myndighetsbesiktning och myndighetskontroll. Exploatören ska också ombesörja och bekosta nödvändiga rättigheter för ledningsägares anläggningar.

Entreprenadarbetena ska utföras i enlighet med de av Kommunen godkända bygghandlingarna. Om standard- eller kvalitetsangivelse i visst avseende inte lämnats, skall arbetet i detta avseende utföras i klass med Entreprenaden i övrigt. Entreprenadarbetena ska utföras fackmässigt.

Kommunen ska kallas till och ha möjlighet att delta i syner och besiktningar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten på Allmän platsmark under produktion. Kommunen har möjlighet att använda sig av kontrollant för dessa aktiviteter på bekostnad av Exploatören.

Exploatören ska under produktionen sammanställa halvårsvisa statusrapporter som delges Kommunen. Statusrapporterna ska uppdatera Kommunen om hur byggnads- och anläggningsarbeten på Allmän platsmark fortskrider.

Om kommunen ser behov av möten under produktion för samordning och avstämning ska Exploatören kalla, leda och protokollföra dessa.

2.5.1 Kontroll

Kommunen ska erbjudas möjlighet att ta del av samtliga kontroller utförda inom entreprenaden (egenkontroller etc.). Exploatören ansvarar för att erbjuda ledningsägare erforderlig möjlighet för kontroll samt att säkerställa samarbete med deras byggledare etc.

Kommunen utövar därutöver den kontroll över Entreprenadarbetena som Kommunen anser lämplig. Sådan kontroll medför inte någon inskränkning i Exploatörens kontraktsenliga ansvar. Kontroller ska så långt som möjligt genomföras så att de inte hindrar Entreprenadarbetena.

Kommunens byggledare har för kontrollens utövande tillträde till arbetsområdet. Denna har i detta syfte även rätt att utan ersättning använda Exploatörens instrument, kontrollanordningar och kontrollverktyg som finns på arbetsplatsen samt att därvid utan ersättning erhålla behövlig handräckning.

Anmärkningar föranledda av Kommunens kontroll ska utan dröjsmål meddelas Exploatören, som då ska vidta erforderliga åtgärder.

2.5.2 Ändringar under produktion

Om Exploatören under produktion gör bedömningen att byggnation av Allmän platsmark måste ändras i förhållande till de av Kommunen godkända handlingarna samt Kommunens styrdokument ska Exploatören omgående informera Kommunen om detta. Exploatören ska från Kommunen inhämta skriftligt godkännande innan arbeten föranledda av ändringen påbörjas.

Vid behov, tex vid mer omfattande ändringar från godkänd bygghandling, ska Exploatören på Kommunens begäran upprätta ett tekniskt PM som beskriver ändringen, inklusive ritning som tydligt illustrerar ändring samt avsteg från gällande bygghandling.

2.5.3 Syn och besiktningar inför och under produktion

Gemensam syn ska göras av Allmän platsmark som ligger i direkt anslutning till och i närheten av området som är föremål för Exploatörens produktion. Syn ska hållas innan Exploatören påbörjar sin produktion. Exploatören ska kalla Kommunen till sådan syn senast 3 veckor innan synen. Exploatören leder och protokollför och foto-dokumenterar synen.

Exploatören ansvarar för att säkerställa syn och delbesiktning(ar) kopplade till SVOA:s arbeten. Exploatören ansvarar för framtagande av separat överenskommelse som beskriver sådana besiktning(ar) med ledningsägare.

2.6 Överlämning och garantier

Kommunen övertar drift- och underhållsansvaret för kommunala Allmänna anläggningar efter godkänt övertagande enligt § 2.6.3 och då samtliga punkter är uppfyllda. Exploatören, ansvarar dock på sin bekostnad för skötsel av träd och planteringar, enligt kommunens anvisningar, fram till garantitidens slut, se punkt [2.6.5] nedan.

Avseende SVOA:s driftsatta ledningar ansvarar SVOA för drift och underhåll. Exploatören ansvarar för att säkerställa nödvändig överenskommelse för detta, där bland annat servitutsförhållande och eventuella krav på AG ska framgå.

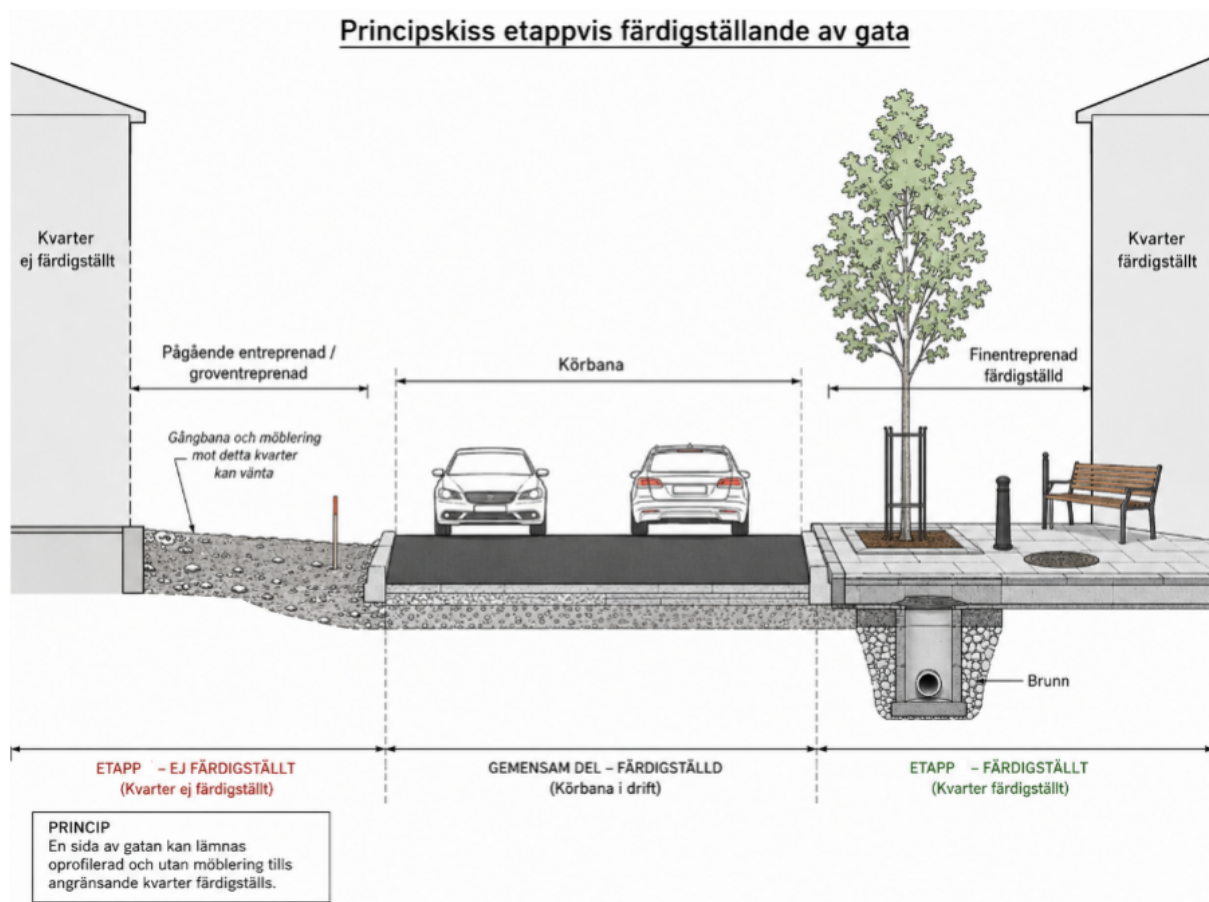
Innan överlämning ligger ansvaret för drift- och underhåll, utöver driftsatta VA-ledningar, hos Exploatören. Från och med att inflyttning sker i Exploatörens genomförandeområde ska Exploatören därmed säkerställa en trivsamt boendemiljö med regelbunden sopning, vinterunderhåll etc. i enlighet med kommunens standard. Träd och planteringar ska skötas enligt skötselprogram och trivsel och trygghet i området under utbyggnadstiden ska prioriteras. Belysning ska finnas och vara tagen i bruk. Kvarteren ska upplevas som trygga för de boende.

Från och med att inflyttning sker i ett kvarter ska finplaneringsentreprenad för de delar av Allmän platsmark som direkt ansluter till och betjänar det inflyttade kvarteret vara färdigställd

senast sex månader efter inflyttning, om inte Parterna skriftligen kommer överens om annat. Detta gäller i den omfattning som krävs för att säkerställa en trygg, tillgänglig och fungerande boendemiljö.

Om en gata angränsar till kvarter som färdigställs vid olika tidpunkter får gångbana, möbleringszon, planteringar och övriga finplaneringsåtgärder på den sida av gatan som vetter mot ett kvarter som ännu inte är färdigställt, efter Kommunens skriftliga godkännande, lämnas som groventreprenad eller pågående entreprenad till dess att det angränsande kvarteret färdigställs. Den del av gatan som vetter mot ett färdigställt kvarter ska däremot färdigställas som finentreprenad, inklusive gångbana, möblering, träd, brunnar och övriga anläggningsdelar som krävs för kvarterets funktion och användning.

Körbana samt nödvändiga funktioner för framkomlighet, trafiksäkerhet, tillgänglighet, avvattnings, belysning, drift och underhåll ska alltid vara säkerställda. Eventuell princip för etappvis färdigställande ska redovisas i skedesindelning, överlämningsplan eller annan handling som Kommunen ska godkänna. Principskiss nedan visar exempel på hur en gata kan färdigställas etappvis.



Principskiss

Utgångspunkten är att Kommunen tar över blivande Allmän platsmark inom Exploatörens genomförandeområde när detaljplanens genomförandetid går ut alternativt när all kvarteretsmark inom Exploatörens genomförandeområde är utbyggd och finplaneringsentreprenad genomförd, enligt den omfattning som den nya detaljplanen medger.

Exploatörens eventuella önskemål om att lämna över delar av området under detaljplanens genomförandetid är villkorat av Kommunens ställningstagande från fall till fall. För att underlätta Kommunens ställningstagande bör en skedesindelning som belyser deletapper och finplanering överlämnas till Kommunen i god tid före önskat svar. Utgångspunkten, vid en sådan överlämning, är att Kommunen endast kan överta gator där ingen ytterligare byggtrafik väntas till angränsande kvarter, samt endast överta gator inom kvarter som upplevs som färdigställda och trygga för medborgare. Därmed ska för området följande ha uppnåtts alternativt inom kort kunna uppnås:

- intilliggande kvartersmark inom område för överlämning, ska vara helt utbyggd i enlighet med detaljplanen.
- ytorna ska inte behöva användas för ytterligare byggtrafik till angränsande kvarter i annan deletapp. Om så trots allt sker ska Exploatören stå för de kostnader som uppstår för att återställa gatan till det skick den var vid överlämningen.
- ytorna för överlämning ska vara stora och så sammanhängande som möjligt
- ytorna ska vara tillgängliga för drift- och underhållsfordon
- ytorna ska vara nåbara från det allmänna gatunätet
- på ytorna ska finplaneringsentreprenader vara färdigställda, slutbesiktade och eventuella anmärkningar åtgärdade, med beaktande av vad som anges ovan om etappvis färdigställande.

2.6.1 Överlämningsplan

Inför överlämning ska Exploatören i samråd med Kommunen upprätta en överlämningsplan som beskriver hur överlämnandet ska genomföras. Överlämningsplanen ska beskriva överlämningen vad gäller gränssnitt för området som ska lämnas över, leveransobjekt som ingår i överlämningen (såsom storlek på ytor, typ av ytor och objekt) samt tider. Kommunen ska granska och skriftligen godkänna överlämningsplanen. Eventuella uppdateringar eller ändringar till överlämningsplanen ska ske i samråd med Kommunen.

Tider för samtliga besiktningar och syner ska redovisas och löpande uppdateras i en särskilt upprättad tidplan som tillhör överlämningsplanen.

Vid överlämning av ytor till Kommunen ska Exploatören tillse att rätt mottagande organisation hos Kommunen underrättas i god tid om överlämningen samt är delaktiga i övertagandet. Kommunens mottagande organisation listas i tabell nedan. Vid ändringar i Kommunens organisation under projektets gång ska Exploatören tillse att överlämningen sker till rätt organisation hos Kommunen.

Leveransobjekt typ		Mottagande organisation motsvarande
Gata, drift och underhåll		Miljö- och bygglovförvaltningen (MBF), Stadsmiljöavdelningen (SMA), Gatuenheten
Park		Miljö- och bygglovförvaltningen, Stadsmiljöavdelningen, Parkenheten
Belysning		Miljö- och bygglovförvaltningen,

		Stadsmiljöavdelningen, Gatuenheten, Belysning
--	--	--

2.6.2 Syn och slutbesiktning entreprenader

Vid behov genomförs en syn mellan Exploatören och kommunen innan slutbesiktning. Brister dokumenteras och åtgärdas av Exploatören. Kvarstående åtgärder tas till en slutbesiktning.

Provning och injustering som ingår i Entreprenadarbetena ska vara fullgjorda inom Kontraktstiden, om inte lämplig årstid eller Entreprenadens ibruktagande rimligen bör avvaktas. Sådan senareläggning av provning eller injustering som kan förutses ska redovisas av Exploatören i en tidplan.

Slutbesiktning av Entreprenörernas arbete avseende Allmän platsmark genomförs mellan Exploatören och Exploatörens entreprenör. Kommunen och dess kontrollant ska bjudas in och ges möjligheten att delta under denna besiktning. Kommunen ska ge godkännande till utsedd besiktningsman och denna skall också vara auktoriserad. Exploatörens besiktningsman kallar till slutbesiktning. Kvarstående fel och brister från slutbesiktningen ska dokumenteras och Exploatören ansvarar för att dessa åtgärdas.

Exploatören ska inte nyttja slutbesiktigade anläggningar för transport av material, fordon eller dylikt efter att övertagandebesiktning är genomförd. Om slutbesiktigad anläggning skadas ska Exploatören stå för de kostnader som uppstår för iordningställande av skador.

2.6.3 Överlämning och dokumentation

Underlag till relationshandlingar överlämnas från Exploatörens entreprenör till Exploatören. Exploatören tillser att projekterande organisation tar fram slutliga relationshandlingar som överlämnas till Kommunen senast i samband med övertagandebesiktning.

Mötesgenomgång sker minst 6 veckor innan tillfället för övertagandebesiktning. Exploatören kallar Kommunen till mötesgenomgång senast 6 veckor innan mötesgenomgången. Exploatören leder och protokollför mötet. Under mötet går Exploatören och Kommunen gemensamt igenom de handlingar som Kommunen ska ta emot vid övertagande av allmän plats. Vid mötesgenomgången levererar Exploatören handlingar enligt nedan:

- Färdigställda relationshandlingar ska överlämnas enligt Kommunens anvisningar, i enlighet med Teknisk handbok.
- Handlingar ska vara försedda med Kommunens stämpel och ritningsnummer.
- Relationsinmätningar ska utföras enligt riktlinjer från Lantmäterimyndigheten.
- Drift-, skötsel- och underhållsinstruktioner
- Besiktningsprotokoll från samtliga besiktningar mellan Exploatören och dess entreprenör
- Besiktningsprotokoll och nöjdhetsförklaring från berörda ledningsägande bolag
- Protokoll från mottagningssyn av allt växtmaterial
- Protokoll från etableringskontroll av allt växtmaterial (etableringskontroll genomförs efter två växtsäsonger), se § 2.6.5 nedan
- Sammanställning med avsteg och Kommunens godkännande från Kommunens styrdokument som tex Teknisk handbok.
- Sammanställning med avsteg och Kommunens godkännande från systemhandling
- Sammanställning med avsteg och Kommunens godkännande från bygghandling
- Dokumentation avseende materialval i form av en loggbok och produktblad där avvikelshantering tydligt framgår.

För respektive anläggningsobjekt utförs kontroller och dokumentation enligt Kommunens styrdokument, såsom Teknisk Handbok. Dokumentation och protokoll från kontroller överlämnas till Kommunen, enligt Kommunens styrdokument. För ledningsdragande bolag ska kontroller och dokumentationer genomföras i enlighet med respektive bolags styrdokument.

Handlingar ska överlämnas i enlighet med Kommunens önskemål gällande format och antal exemplar.

Innan övertagandebesiktningen ska Kommunen granska handlingar för övertagande. Eventuella synpunkter listas och delges Exploatören. Exploatören ansvarar för att åtgärda dessa och därefter lämnar Kommunen sitt skriftliga godkännande.

2.6.4 Övertagandebesiktning

Övertagandebesiktning genomförs mellan Exploatören och Kommunen och består av fysisk besiktning av den aktuella ytan. Besiktning sker som en slutbesiktning enligt, vid tillfället gällande Allmänna Bestämmelser i tillämpliga delar. Besiktning sker utifrån av Kommunen godkända bygghandlingar samt eventuella ändringar under produktion som skriftligen godkänts av Kommunen enligt § 2.5.2.

Exploatören kallar Kommunen till övertagandebesiktning senast 6 veckor i förväg. Kommunen har rätt att kalla en extern besiktningsperson på Exploatörens bekostnad. Övertagandebesiktningen ska protokollföras som en besiktning. De punkter som noteras vid övertagandebesiktningen ska vara åtgärdade innan Kommunen kan ta över anläggningen. Om det finns tidigare överenskomna avvikelser från bygghandlingar ska detta framgå i protokollet vid övertagandebesiktningen.

Vid besiktningstillfället ska samtliga fel och brister från samtliga besiktningar mellan Exploatören och dess entreprenör som gjorts inom aktuellt område vara åtgärdade och inga restpunkter får kvarstå. Såväl B som E punkter ska vara åtgärdade. Lekplatser ska vara säkerhetsbesiktigade av behörig besiktningsperson.

Exploatören är berättigad och skyldig att utan dröjsmål på egen bekostnad avhjälpa eventuella fel som upptäcks vid övertagandebesiktningen. Avhjälpan ska fullgöras utan dröjsmål och senast inom två månader räknat från det att besiktningsutlåtandet eller skriftlig underrättelse om fel tillställts Exploatören, såvida inte lämplig årtid ska avvaktas. Om brister kvarstår och inte åtgärdas inom skälig tid så har Kommunen rätt att åtgärda dessa på Exploatörens bekostnad.

Kommunens skriftliga godkännande avseende övertagande görs då samtliga handlingar enligt punkt [2.6.3] ovan är godkända av Kommunen, och då samtliga besiktningsanmärkningar från övertagandebesiktningen är åtgärdade. Överenskommelsen signeras av båda parter

2.6.5 Garantier

Ansvarstiden för anläggningar som lämnas över till Kommunen är tio år och börjar löpa vid Kommunens skriftliga godkännande avseende övertagandet.

Ansvarstiden inleds med garantitid. Garantitiden löper från den dag då Kommunen har övertagit anläggningarna och ska motsvara den som anges i AB 04 alternativt ABT 06, beroende på vilken entreprenadform som tillämpas för Entreprenadarbetena. Om en längre garantitid än vad som följer av AB 04 alternativt AB 06, avtalas mellan Exploatören och dennes Entreprenörer för arbetsprestation och/eller material och varor, ska i stället denna längre garantitid gälla.

Avseende vegetation ska etableringskontroll genomföras, efter två växtsäsonger om inte annat anges i Huddinge kommuns Tekniska handbok.

Exploatören ansvarar för fel som framträder under garantitiden. Detta omfattar bland annat fel i Entreprenadarbetena i fråga om bland annat material och arbetenas utförande, i förhållande till Kommunens godkända handlingar.

Exploatören ansvarar även för väsentligt fel som framträder efter utgången av garantitiden och under hela Ansvarstiden, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet av Exploatören eller dess anlitade Entreprenörer.

Om kontraktet hävs löper ansvars- och garantitid för den utförda delen av Entreprenaden från den dag då kontraktet hävdes.

Före garantitidens utgång görs en garantibesiktning, om inte parterna har överenskommit om något annat. Garantibesiktning genomförs mellan Exploatören och Kommunen. Exploatören kallar Kommunen till garantibesiktning senast 3 veckor i förväg. Om Exploatören inte kallar till garantibesiktning så fortlöper garantin att gälla till dess att en garantibesiktning har utförts. Vid anmärkningar eller åtgärd i samband med, eller innan Garantibesiktning ska en ny garantitid om fem år börja löpa.

2.7 Tid- och skedesplanering

Exploatören ska hålla Kommunen uppdaterad om sin tid- och skedesplanering för utbyggnad av allmän plats, allmänna ledningar och kvartersmark som Exploatören ansvarar för som underlag för Kommunens övergripande huvudtidplan. Tid- och skedesplan ska finnas framtagen och vara förankrad med berörda parter, för samtliga skeden.

Utbyggnad och överlämning av allmän plats ska vara klart inom planens genomförandetid om inte annat skriftligen överenskommes.

I Exploatörens tidplan ska prognosticerade start- och färdigställandetider etc. för allmänna anläggningar framgå.

Exploatören ansvarar för att ha säkerställt en samordnad planering med SVOA, övriga ledningsägare samt övriga berörda.

Exploatören ska tillhandahålla Kommunen erforderlig information om de prognosticerade färdigställandetiderna m.m. senast tre månader efter att Exploateringsavtalet undertecknats och därefter ajourhålla informationen. Kommunen ska få information om eventuella

förseningar och förändringar samt ha insyn i hur arbetet fortlöper. Kommunen och ledningsägare ska godkänna informationen och uppdateringar.

Efter inflyttning i området ansvarar Exploatören för att samordning sker mellan boende och pågående byggverksamhet. Det kan gälla trafik och framkomlighet, buller, damm och andra olägenheter som kan uppstå på grund av byggverksamheten.

I samband med att planens genomförandetid upphör att gälla ska uppdatering av tid- och produktionsplan och återstående arbeten klargöras.

§ 3 EKONOMI

3.1 Återföring av moms

För arbete relaterat till Allmän platsmark som Exploatören ska utföra vilka ska överlåtas till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören, under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att av Kommunen erhålla återvunnen mervärdesskatt hänförlig till utfört arbete. Detta ska ske på något av följande sätt:

- Löpande genom att Kommunen får årlig jämkning av mervärdesskatt under en 10-årsperiod. Sådan jämkning ska baseras på jämningshandling som Exploatören överlämnat i samband med att anläggning överlåtits till Kommunen.
- Genom att Exploatören, i det fall Exploatören bedriver utåtriktad byggnadsrörelse och enligt reglerna i 2 kap. 7 § mervärdesskattelagen ska uttagsbeskattas för utförda tjänster, utfärdar en särskild handling som ska jämföras med en faktura. Återbetalning ska då baseras på sådan handling.

Återbetalning enligt ovan ska ske endast under förutsättning av och först då Kommunen återfått aktuell mervärdesskatt. Om så inte sker har kommunen ingen skyldighet att utbetala ersättning i någon form till Exploatören, Exploatören äger inte i något fall rätt till återbetalning av mervärdesskatt i den mån som sådan återbetalning skulle utgöra en kostnad för Kommunen.

Om Kommunen redan återbetalat återvunnen mervärdesskatt till Exploatören och det sedermera fattas beslut av Skatteverket som innebär att Kommunens återbetalning utgör en kostnad för Kommunen, ska Exploatören återbetala av Kommunen erhållet belopp motsvarande Kommunens kostnad, under förutsättning att sådant beslut är slutligt. Den Allmänna platsmarken ska även vid sådana förhållanden överlåtas till Kommunen utan ersättning

Exploatören äger vidare inte i något fall rätt till återbetalning av mervärdesskatt enligt ovan om Exploatörens redovisning av kostnader, vilka ifrågasättande mervärdesskatt baseras på, inte enbart hänför sig till den anläggning som övertas av Kommunen och i övrigt är tydligt

urskiljbar från Exploatörens övriga anläggningskostnader.

Kommunen ska i rimlig omfattning tillvarata Exploatörens intressen så att denne kan erhålla återbetalning av mervärdesskatt enligt ovan. Exploatören ska i behövlig omfattning bistå Kommunen med rådgivning kring hur Exploatörens intressen vad gäller återbetalning av mervärdesskatt kan tillgodoses.
