

Projektgenomförandebilaga - Nybyggnad

Bilaga 5

Avser	Hyresavtal nr 31101 0100 01	i Fastigheten, Ort Sicklaön 351:1, Nacka
Hyresvärd	Hemsö Nacka 1 KB	Personnr/orgnr 969780-4194
Hyresgäst	Nacka kommun	Personnr/orgnr 212000-0167

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan gemensamt som **"Parterna"** och individuellt **"Part"**.

1 Bakgrund och syfte

- 1.1 Hyresvärden ska uppföra en ny byggnad, **"Projektet"**, i vilken Hyresgästen ska hyra den lokal, **"Lokalen"**, som framgår av Hyresavtalet. Parterna är överens om att byggentreprenaden omfattas av lagen om offentlig upphandling **"LOU"** se därvid punkt 4 nedan.
- 1.2 Med anledning av ovanstående har Parterna överenskommit om denna bilaga till Hyresavtalet.

2 Omfattning

- 2.1 Denna bilaga reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras rättigheter och skyldigheter från och med Hyresavtalets undertecknande, under projekterings- och utförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Lokalen ska hanteras under arbetet med att färdigställda Lokalen. Denna bilaga med underbilagor beskriver dessutom den produkt som Hyresvärden åtagit sig att utföra. Denna bilaga upphör att gälla vid tillträde enligt Hyresavtalet. Relevanta delar av denna bilaga gäller dock avseende exempelvis besked, hyresgästmöten och samverkan, även för tiden efter Hyresavtalet tillträtts i alla delar, fram till dess att alla anmärkningar enligt tillträdessyn är åtgärdade.

Denna bilaga inkluderar följande underbilagor mall:

- 5.1 Gränsdragningslista Investering
- 5.2 Teknisk beskrivning
- 5.3a Typrumsbeskrivning skola
- 5.3b Typrumsbeskrivning idrott
- 5.4 A-Ritningar

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

- 5.5 Översiktlig tidplan med beskedtidplan
- 5.6 Blankett för överenskommelse om ÄTA

Hyresvärden ska före Hyresgästens inflyttning i Lokalen iordningsställa Lokalen enligt ovan angivna handlingar, ”**Handlingarna**”:

Om det i Handlingarna förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter, gäller de, för att definiera produkten, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, inbördes i ovan angiven ordning.

Om specifikt utförande inte anges i Handlingarna ska den generella kvalitetsnivån i Handlingarna utgöra utgångspunkten för Hyresvärdens åtagande.

- 2.2 I samband med färdigställande av Lokalen ska Hyresvärden upprätta handlingar som redovisar Lokalens slutliga utformning och skick. Efter skriftlig överenskommelse mellan Parterna (som ska undertecknas av behöriga firmatecknare) ska dessa handlingar gälla istället för de ovan angivna bilagorna såvitt avser Lokalens utformning och skick.

3 Organisation

- 3.1 Nedan angivna företrädare för Parterna ska ha behörighet och befogenhet att företräda respektive Part i samtliga frågor som uppkommer inom ramen för Projektet. Parterna ska tillse att nedan angivna ombud befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i frågor som avser ombyggnaden i Lokalen och ansvarar för att tillse att den som företräder Hyresvärden respektive Hyresgästen och fattar beslut för respektive Part har behörighet att göra det. Ombuden har således rätt att för parts räkning t.ex. besluta om ändringar och tillägg. Vid byte av ombud ska detta meddelas andra parten skriftligen.

- 3.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:

Namn: [...]
Telefon: [...]
Mobil: [...]
E-post: [...]

Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:

Namn: [...]
Telefon: [...]
Mobil: [...]
E-post: [...]

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

- 3.3 Hyresvärden kan i Projektet komma att utse en byggprojektledare, som delvis kommer att ha kontakt med Hyresgästen för Hyresvärdens räkning. Byggprojektledaren har dock inte, om inte Hyresvärdens ombud skriftligen meddelar annat, fullmakt att ingå överenskommelser angående iordningställandet av lokalen och därmed sammanhängande frågor såsom ändringar, tillägg eller avgående arbeten.
- 3.4 Det noteras att Hyresgästen inom ramen för hyresförhållandet inte har någon avtalsrelation med entreprenör(er) i Projektet. Kontakter mellan entreprenör och Hyresgästen ska ske genom Hyresvärden. Hyresgästen äger inte träffa separata avtal med Hyresvärdens entreprenör(er) avseende förhållanden som rör lokalen om inte Hyresvärden skriftligen har godkänt detta.

4 Upphandling och entreprenadavtal

Hyresvärden ska ansvara gentemot Hyresgästen för projektering och genomförande av Projektet. Hyresvärden ska ta fram kompletta upphandlingsdokument inklusive administrativa föreskrifter och utvärderingsmodell för upphandling av ett eller flera entreprenadavtal med en eller flera entreprenörer för projektering och genomförande av entreprenaden, "Entreprenadavtalet".

Upphandlingen ska utföras enligt lagen om offentlig upphandling "LOU".

Hyresvärden ansvarar för riktigheten i upphandlingsdokumenten och för att dessa är förenliga med LOU. I upphandlingsdokumenten skall framgå att entreprenaden kommer överlåtas på Hyresvärden, efter att Hyresgästen meddelat tilldelning. Entreprenadavtalet ska omfatta samtliga handlingar erforderliga för utförandet av Projektet och ska minst omfatta samtliga projektrelaterade bilagor till Hyresavtalet.

- 4.1 Hyresvärden ska ansvara för framtagande av och riktigheten i ovan angivna handlingar i samverkan med Hyresgästen. Parternas respektive skyldigheter i samband med upphandlingen av Entreprenadavtalet anges i punkterna 4.2 – 4.9 nedan.
- 4.2 Upphandlingen kommer att ske genom öppet förfarande. Utvärdering kommer att ske mot bästa pris i förhållande till kvalitet.
- 4.3 Det upphandlingsdokument som Hyresvärden tar fram ska inkludera bl.a. "skall-krav". Hyresgästen ska granska samtliga upphandlingsdokument avseende entreprenaden innan de skickas ut på anbuds förfarande. Hyresgästen ska, från mottagandet av handlingarna, ha sju (7) arbetsdagar på sig för att granska upphandlingsdokumenten, under förutsättning att Hyresgästen får del av handlingarna i enlighet med överenskommen tidplan. Hyresgästens granskning av handlingarna innebär inte att Hyresgästen övertar något ansvar för riktigheten i handlingarna, detta ansvar åvilar Hyresvärden. Hyresgästen ska ha möjlighet att säkerställa att utvärderingsmodellen är förenlig med LOU.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

- 4.4 Hyresgästen ombesörjer och bekostar annonseringen i samband med upphandlingen av entreprenaden, vilket bl.a. omfattar administration av upphandlingen i upphandlingssystemet. Hyresvärden ska granska och godkänna samtliga annonser avseende upphandlingen innan de publiceras. Hyresvärden ska, från mottagandet, ha sju (7) arbetsdagar på sig för att granska annonserna. För det fall Hyresvärden inte svarar Hyresgästen inom denna frist ska Hyresvärden anses ha godkänt annonserna.
- 4.5 Hyresgästen sköter alla kontakter med anbudsgivarna under upphandlingen, vilket bl.a. omfattar att besvara de frågor anbudsgivarna ställer i samband med upphandlingen. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan frågorna besvaras, under förutsättning att frågorna inte endast är av administrativ karaktär.
- 4.6 Hyresgästen ska öppna och ladda ned inkomna anbud och tillse att Hyresvärden får del av dessa. Hyresvärden ska kontrollera "skall-krav" och göra en utvärdering av de inkomna anbuden samt lämna ett förslag till tilldelningsbeslut. Hyresgästen ska ha möjlighet att säkerställa att det föreslagna tilldelningsbeslutet är förenligt med LOU. Tilldelningsbeslut fattas av kommunstyrelsen. Hyresvärden har delgivits tider för nämndsammanträden och ansvarar för att handlingar och underlag för tilldelningsbeslut överlämnas till Hyresgästen i god tid så att tjänsteskrivelse och förslag till beslut samt utvärderingsprotokoll kan sammanställas inför mötet. Tidsfrister för inlämning av material till nämndsammanträden ska framgå av den överenskomna tidplanen
- 4.7 Så snart tilldelningsbeslut fattats och avtalsspärren har löpt ut, ska Hyresgästen ingå Entreprenadavtalet med den entreprenör som tilldelats uppdraget. I samband därmed ska samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med Entreprenadavtalet skriftligen överföras på Hyresvärden.
- 4.8 Parterna är införstådda med att upphandlingssekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen råder för samtliga i entreprenaden ingående upphandlingar fram till dess att tilldelningsbeslut offentliggjorts.
- 4.9 För det fall tilldelningsbeslutet begärs överprövat eller upphandlingen på annat sätt klandras av tredje man ska Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt besluta om vilka åtgärder som ska vidtas. Eventuella skrivelser till myndigheter och tredje man ska gemensamt tas fram och godkännas av båda Parterna. Hyresvärden är medveten om att beslut om att avbryta upphandlingen fattas av kommunstyrelsen. Hyresvärden svarar för eventuella kostnader för skadestånd, sanktionsavgifter och processkostnader som kan uppkomma till följd av ansökan om överprövning eller att upphandlingen på annat sätt klandras, såvida inte skälet till överprövning eller klander är att hänföras till Hyresgästens agerande inom ramen för LOU. Hyresvärdens ansvar omfattar inte indirekt skada.

5 Tillträde

- 5.1 Preliminär tillträdesdag för Lokalen är det datum som står i kontraktsformuläret.

Definitiv tillträdesdag får endast infalla mellan den 1 maj och den 10 juli.

Hyresvärden ska meddela definitiv tillträdesdag senast tre (3) månader i förväg.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

Ett försenat tillträde till Lokalen ger inte Hyresgästen rätt att frånträda Hyresavtalet i förtid.

För det fall Tillträdesdagen, i enlighet med bestämmelserna i denna bilaga, flyttas fram ska hyrestiden förskjutas i motsvarande mån, om Hyresvärden begär det och under förutsättning att hyrestidens slut skriftligen regleras i ett tilläggsavtal.

- 5.2 Efter att Hyresvärden har meddelat definitiv tillträdesdag har Hyresvärden endast rätt att flytta fram den definitiva tillträdesdagen om det uppstår förseningar som beror på omständigheter som anges i punkten 8 (ÄTA-arbeten), punkten 10 (Hyresgästens egna arbeten), eller om det på annat sätt uppstår förseningar som är utom Hyresvärdens kontroll.

Om det inom ramen för Projektet har sökts bygglov, eller gjorts anmälan enligt PBL som kräver startbesked, har Hyresvärden också rätt att flytta den definitiva tillträdesdagen för Lokalen om det uppstår förseningar som beror på uteblivet myndighetsbeslut, eller som uppkommer till följd av myndighets underlåtenhet att meddela slutbesked, förutsatt att det inte beror på Hyresvärden eller något förhållande på Hyresvärdens sida.

- 5.3 Hyresvärden ansvarar för planering av såväl Hyresvärdens och Hyresgästens beställda ändrings- och tillägsarbeten. Om Hyresgästens tillträde försenas på grund av tidsförskjutning som beror på de omständigheter som anges i punkten 8 (ÄTA-arbeten), eller punkten 10 (Hyresgästens egna arbeten), ska Hyresgästen erlägga ersättning till Hyresvärden med ett belopp motsvarande hyra jämte hyrestillägg från och med den tillträdesdag som skulle ha gällt om inte förseningen förelegat. Om Hyresvärden helt eller delvis undvikit försening genom att vidta forcering, ska Hyresgästen även ersätta Hyresvärden för dennes kostnader för forceringen. Om Hyresgästen i avvaktan på slutbesked/interimistiskt slutbesked ges tillträde till del av Lokalen ska Hyresgästen erlägga hyra och hyrestillägg för tillträdd del av Lokalen, beräknad utifrån total hyra multiplicerat med tillträdd yta dividerat med total yta.

- 5.4 Hyresgästen är medveten om att olika former av störningar kommer uppkomma i samband med genomförandet av Projektet. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra för hinder eller men i nyttjanderätten eller annan ersättning till följd av genomförandet av Projektet. Hyresgästen förbinder sig att efter hyrestidens början godta kvarvarande arbeten av skälighets omfattning. Dessa arbeten ska, i möjligaste mån, ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet inte störs eller påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja Lokalen.

6 Hyresgästmöten

- 6.1 Under tiden från det att Projektet påbörjats till dess att detsamma slutbesiktigats ska Hyresvärden ansvara för att vid behov kalla Hyresgästen till möten, "Hyresgästmöten". Parterna skall vid mötena företrädas av ovan angivna ombud eller av person som skriftligt befullmäktigats av ombudet. Utöver dessa ombud kan andra personer närvara vid mötena efter överenskommelse Parterna emellan. Det åligger respektive Part att kalla eventuella personer utöver ombud. Parterna ska vid första Hyresgästmötet enas om frekvens och schemaläggning av dessa möten. Vid behov ska Part på begäran av den andra Parten närvara vid extra möte vilket ska hållas utan dröjsmål från påkallandet.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

- 6.2 Vid Hyresgästmötena ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska justeras av Parterna. Protokollen ska tillhandahållas Hyresgästen snarast och Hyresgästen åtar sig att returnera det justerade protokollet inom 7 arbetsdagar efter erhållandet. I protokollet ska bl.a. anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats.

7 Översiktlig tidplan för projektet med beskedtidplan

Av beskedtidplan framgår översiktligt Projektets olika faser med projektering, upphandling, tilldelning, genomförande av huvudentreprenad, åtgärder samt bedömd preliminär tillträdesdag. I beskedstidplan redovisas också när besked ska vara Hyresvärden tillhanda. Tidplanen kommer att uppdateras och preciseras kontinuerligt under projekteringen och genomförandet av Projektet. Efter upphandlad huvudentreprenad kommer denna översiktliga tidplan att justeras och preciseras utefter den huvudtidplan som entreprenören upprättat. Det är av synnerlig vikt för Hyresgästen att beskedstidplanen ger Hyresgästen rimlig tid för beredande av beskeden.

8 ÄTA-arbeten

- 8.1 Parterna har fram till tillträdet rätt att lämna besked (Hyresvärden) eller framställa önskemål (Hyresgästen) om förändring av Lokalens skick, utformning, utförande eller funktion genom ändring, tillägg eller avgående arbeten "ÄTA".
- 8.2 Hyresvärden ska efter förfrågan, utan oskäligt dröjsmål, ta ställning till önskemålet om ÄTA. Hyresvärden är skyldig att utreda förutsättningarna för ÄTA endast efter skriftlig överenskommelse mellan Parterna. En utredning innefattar, om inte annat anges i överenskommelsen, projektering och beräkning av tids- och kostnadskonsekvenserna av eventuell ÄTA. Hyresvärden ska därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen så snart det kan ske. Hyresvärden ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa förslag till överenskommelse enligt punkten 8.5 nedan.
- 8.3 Om Hyresvärden ska genomföra en utredning av förutsättningarna för Hyresgästens förfrågan om ÄTA ska Hyresgästen kontant ersätta Hyresvärden för dennes självkostnader (alla externa verifierade kostnader) för utredningen. Efter begäran från Hyresgästen ska Hyresvärden i förväg tillhandahålla en uppskattning av kostnaderna för utredningen. Hyresgästen äger när som helst avbryta utredningen genom att skriftligen meddela Hyresvärden det. Om så sker ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för Hyresvärdens verifierade kostnader för projekteringen av berörd ÄTA.
- 8.4 Om en utredning har skett är inte Hyresvärden eller Hyresgästen skyldig att träffa överenskommelse om ÄTA. Hyresvärdens rätt att neka till en efterföljande överenskommelse förutsätter dock sakligt skäl. Som sakligt skäl ska t.ex. anses att ändringen medför en inte obetydlig värdeminskning av byggnaden, att ändringen väsentligt påverkar fasaden eller att ändringen medför en betydande negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden. Sakligt skäl ska även anses vara att Hyresvärden drabbas av en kostnadsökning eller intäktsminskning.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst

- 8.5 Överenskommelse om ÄTA ska för att vara gällande träffas skriftligen enligt bifogade ÄTA-blankett, bilaga 5.6.

Av överenskommelsen ska bl.a. framgå om kostnaden för ÄTA ska läggas till det hyresgrundande beloppet avseende tilläggshyra eller om den ska direktbetalas kontant av Hyresgästen. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för dennes självkostnader (avser verifierade externa kostnader) för Hyresgästens ÄTA-arbeten.

Om en ändring eller tillägg medför en besparing för Hyresvärden, ska besparingen tillkomma Hyresgästen endast i det fall denna kan kvittas mot ändring eller tillägg som leder till ökade kostnader.

- 8.6 Under Projektets gång kommer förändringar att tas upp i en ÄTA-lista. ÄTA-listan ska avstämmas veckovis eller vid behov mellan Hyresgästen och Hyresvärdens projektledare. Beslut om genomförande fattas normalt på Hyresgästmöten.
- 8.7 Hyresvärden har rätt att, efter samråd med Hyresgästen, besluta om mindre ändringar av bl.a. planlösningen och funktionen i Lokalen som kan komma att krävas av konstruktionsskäl eller liknande skäl, annan författning eller myndighetsbeslut.
- 8.8 Så snart Hyresvärden har haft kostnad (även delkostnad) som ska direktbetalas enligt ÄTA-blankett äger Hyresvärden fakturera Hyresgästen, varvid en betalningstid om 30 dagar ska tillämpas. Hyresgästen är medveten om att Hyresvärden kan komma att vänta till efter tillträdesdagen med att avsända faktura. Betalningsskyldighet för Hyresgästen för utredning av eventuell ÄTA samt för beställd ÄTA är att betrakta som hyra (som betalas vid ett tillfälle om inte annat anges).
- 8.9 I det fall Parterna enligt ovan har överenskommit om ÄTA som inneburit att hyran eller arean för Lokalen enligt Hyresavtalet ska förändras eller att ansvaret för drift, underhåll, utbyte, ägande eller återställande förändrats i förhållande till Hyresavtalet, eller att hyrestiden förändrats, ska sådan överenskommelse, före tillträdet, dokumenteras i form av ett tilläggsavtal till Hyresavtalet.

9 Besked från Parterna

- 9.1 Projektet ska genomföras i nära samarbete mellan Parterna. Hyresgästen står därvid till Hyresvärdens förfogande och ska ansvara för att erforderliga besked och synpunkter utan dröjsmål, i förhållande till Beskedstidplan, lämnas i alla verksamhetsspecifika frågor till Hyresvärdens ombud. Tillkommer frågor som inte omfattas av Beskedstidplanen (eller om sådan inte har upprättats) ansvarar Hyresgästen för att besvara dessa och lämna all erforderlig information utan oskäligt dröjsmål, dock senast inom sju (7) arbetsdagar från det att frågan framställts skriftligen. För frågor som kräver särskild kunskap kan de projektansvariga inhämta besked i frågan från annan.
- 9.2 Om besked inte lämnas inom sju (7) arbetsdagar har Hyresvärden rätt att välja utförande, efter meddelande därom till Hyresgästen.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

- 9.3 Såvida annat inte anges i denna bilaga ska Hyresvärden upprätta de handlingar som erfordras för genomförandet av Projektet, exempelvis beskrivningar och ritningar, med undantag för verksamhetsrelaterade/hyresgästspecifika handlingar som tas fram av Hyresgästen. Respektive Part ansvarar själv för riktigheten av den information som lämnas till den andre samt för de handlingar som Part själv upprättar eller låter upprätta. Hyresvärden ska, [i enlighet vad som anges i Beskedstidsplanen,] tillhandahålla sådana handlingar såsom exempelvis beskrivningar och ritningar för Hyresgästens kännedom, granskning samt, när så erfordras, godkännande. Hyresgästen har då möjlighet att lämna besked eller önskemål om ändring eller tillägg enligt punkt 8 ovan.

10 Hyresgästens egna arbeten

- 10.1 Förutsatt Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande äger Hyresgästen rätt att utföra egna arbeten inom Lokalen, nedan "**HG-arbeten**", i enlighet med upprättad tidplan. Hyresvärden har inte rätt att neka godkännande utan synnerliga skäl. I det fall att godkännande ges skall Parterna skriftligen överenskomma vilka tids- och kostnadskonsekvenser arbetena innebär. Utgångspunkten därvidlag är att Hyresgästen har att stå för samtliga kostnader och den tidspåverkan HG-arbetena innebär. Hyresgästen ansvarar även för att denne har använder korrekt ritningsunderlag vid dennes inredning av lokalen.
- 10.2 I det fall Hyresvärden godkänner att HG-arbeten får utföras ansvarar Hyresgästen också för samtliga skador som Hyresgästen, Hyresgästens entreprenörer eller dennes underentreprenörer orsakar. Det område inom vilket HG-arbetena skall utföras skall avsynas av Parterna innan arbetena påbörjas. Det åligger Hyresvärden att samordna arbetena inom Projektet med HG-arbetena. Hyresgästen förbinder sig att följa Hyresvärdens och eventuell byggarbetsmiljösamordnares instruktioner rörande samordning av arbeten och arbetsmiljö.

11 Tillträdessyn

Parterna ska i samband med tillträdet genomföra en tillträdessyn i syfte att kontrollera att Lokalens skick är i enlighet med Handlingarna jämte eventuella ÄTA. Denna tillträdessyn är inte att likställas med den eller de slutbesiktningar som Hyresvärden genomför med dennes entreprenör. Det noteras att det i särskilda bestämmelser anges att Hyresgästen godtar vissa provisoriska anordningar, injusteringsarbeten m.m.

Vid tillträdessynen ges Hyresgästen tillfälle att granska att arbeten som omfattas av bilaga 6 Överenskommelse om tilläggshyra, är utförda i enlighet med upprättade handlingar vid detta avtals undertecknande och med de ändringar som kan ha skett därefter och som är dokumenterade och beslutade.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst