

## Tilläggsavtal till hyresavtal nr 2524-L0001 och 2524-L0001-01

Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") har träffats mellan;

- i) Rikshem Skolfastigheter AB, org.nr 556864-7316 ("Hyresvärden"); och
- ii) Nacka kommun, org.nr 212000-0167 ("Hyresgästen").

### 1. Bakgrund

- 1.1 Enligt hyresavtal med kontraktsnummer 2524-L0001, jämte bilagor, ("Hyresavtalet") hyr Hyresgästen hela fastigheten Nacka Sicklaön 123:1 ("Fastigheten") av Hyresvärden. 2022-02-24 ingick parterna ett tilläggsavtal till Hyresavtalet enligt vilket hyrestiden förlängs till och med 2025-12-31 samt kom parterna överens om att Hyresvärden, under förlängningstiden, ska genomföra ett ROT-projekt innefattandes renovering samt om- och tillbyggnad av befintlig byggnad på Fastigheten ("Projektet"). Projektet ska genomföras i tre etapper. Hyresgästen ska kvarstanna och bedriva verksamhet i den befintliga byggnaden på Fastigheten under ombyggnationstiden.
- 1.2 För genomförande av Projektet har parterna ingått ett nytt hyresavtal (med avtalsnummer 2524-L0001-01) avseende Hyresgästens fortsatta förhyrning av Fastigheten och byggnaden efter Projektets färdigställande samt genomförande av Projektet ("Nya Hyresavtalet"). Hyrestiden enligt det Nya Hyresavtalet börjar att löpa när Projektets samtliga etapper är färdigställda.
- 1.3 Parterna har också, med Hyresgästen som upphandlande myndighet, upphandlat SH Bygg, Sten och Anläggning AB, org.nr 556051-9232 som totalentreprenör ("Totalentreprenören") och ingått entreprenadkontrakt med Totalentreprenören ("Entreprenadkontraktet"). Entreprenadkontraktet har därefter överlåtits till Hyresvärden. Parter till Entreprenadkontraktet är därmed Hyresvärden och Totalentreprenören.
- 1.4 Upphandlingen av Totalentreprenören skedde med annonseringsförfarande i enlighet med reglerna i lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU"). Initialt inkom inga anbud alls varför ett förhandlat förfarande tog vid. Totalentreprenören vann upphandlingen på en anbudssumma som kraftigt översteg den beräknade summan för entreprenaden för Projektet. För att hinna tomställa de delar av byggnaden som omfattas av Projektets etapp 1 till mitten av juni 2022 behövde Hyresgästen påbörja evakuering av delar av byggnaden redan i slutet av år 2021. Då upphandlingsförfarandet hade dragit ut på tiden och Hyresgästen redan hade påbörjat evakueringen av Fastigheten, valde Hyresvärden trots de höga kostnaderna att ingå Entreprenadkontraktet och påbörja entreprenadarbetena för att kommunens verksamhet inte skulle drabbas av stora kostnader.
- 1.5 Av det Nya Hyresavtalet framgår att Parternas målsättning är att tillträdesdagen ska infalla preliminärt omkring 2024-10-01 samt att vardera part har åtagit sig att verka för att Hyresgästens tillträde ska kunna ske så snart som möjligt i anslutning till angivet datum.

## 2. Ändrade förutsättningar

- 2.1 Parterna är överens om att starttiden för etapp 1 i Projektet försenades med ca tre månader i början av Projektet till följd av de omständigheter som anges ovan i 1.4. Parterna är därför överens om att skjuta den preliminära tillträdesdagen med ca tre månader till 2025-01-15.
- 2.2 Den genomförda upphandlingen enligt punkt 1.4 ovan gjordes under första kvartalet 2022 i ett extremt högt prisläge med ett flertal omvärldsfaktorer som påverkade upphandlingsläget. Hyresvärden har vid utvärdering av etapp 1 i Projektet, identifierat att konjunkturen på byggmarknaden med stor sannolikhet har svängt vilket kan innebära att en ny upphandling av återstående arbeten (i Entreprenadkontraktet benämnda etapp 2 och 3) innebär en minskad förlust för Hyresvärden. Hyresvärden har därför valt att inte avropa etapp 2 inom Entreprenadkontraktet och i stället på nytt konkurrensutsätta entreprenaden. Det finns en risk att denna process kan påverka tidpunkten då Hyresgästen kan tillträda Hyresobjektet (såsom definierat i Nya Hyresavtalet) efter genomförandet av Projektet.
- 2.3 För att kunna förhålla sig till, och rätta sig efter, ändrade förutsättningar och alltjämt säkerställa Projektets slutförande och kompensera Hyresgästen för extra kostnader, har parterna träffat Tilläggsavtalet.

## 3. Överenskommelse

### 3.1 Upphandling

Den förnyade upphandlingen av totalentreprenör för återstående del av Projektet (i Entreprenadkontraktet benämnda etapp 2 och 3) genomförs på initiativ av Hyresvärden. Upphandlingen ska genomföras av Hyresgästen som upphandlande myndighet i enlighet med LOU och i huvudsak enligt vad som framgår av punkt 4 i Bilaga 7 (genomförande) till Nya Hyresavtalet ("**Genomförandebilagan**").

För att Hyresgästen ska kunna genomföra upphandlingen krävs ett beslut om att inleda upphandling och ett beslut om tilldelning. Båda besluten ska fattas av Nacka kommuns kommunstyrelse.

Var och en av parterna åtar sig att verka för att beslut om att inleda upphandling ska kunna fattas på kommunstyrelsens möte i juni 2023 och att beslut om tilldelning ska kunna fattas på kommunstyrelsens möte i oktober 2023. För att detta ska vara möjligt krävs det att vardera part genomför de åtgärder och tar fram den dokumentation som ankommer på parten och som framgår av punkt 4 i Genomförandebilagan.

Parterna ska föra en nära och tät dialog kring upphandlingsprocessen och i god tid informera varandra om när besked/dokumentation behöver levereras för att mötestiderna ovan ska kunna hållas.

### 3.2 Sista dag för tillträde

Parterna är överens om att tillträde enligt Nya Hyresavtalet ska ske senast 2026-01-01.

### 3.3 *Projektgenomförande*

#### Meddelande om planerad slutbesiktning

Hyresvärden ska i god tid och minst tre månader i förväg informera Hyresgästen vid vilken tidpunkt varje etapp beräknas kunna slutbesiktas. Det antecknas att Hyresvärden meddelat Hyresgästen att etapp 1 bedöms kunna slutbesiktas 2023-08-31.

#### Återstående arbeten

Vardera part är medveten om att god framförhållning krävs för att på bästa sätt kunna hantera in-, ut- och omflyttning av Hyresgästens verksamhet och dess kunder. Hyresvärden ska meddela Hyresgästen senast tre månader i förväg inför in- och omflyttning inom hyresobjektet och senast sex månader i förväg vid utflyttning från hyresobjektet, dvs. när Hyresgästens kunder måste flyttas till annat boende. Det noteras att Hyresgästen informerat Hyresvärden att det, inför uppstart av etapp 2, inte behöver göras några utflyttningar av kunder från hyresobjektet utan kunderna flyttas internt inom hyresobjektet för tomställande för etapp 2. Denna flytt genomförs under hösten 2023 när etapp 1 färdigställts.

### 3.4 *Riskhantering, ersättning och ekonomi*

Parterna är överens om att den förnyade upphandlingen genomförs på initiativ av Hyresvärden. Hyresvärden ska därmed bära de kostnader som framgår nedan.

Parterna är överens om att Hyresvärden ansvarar för förseningar i Projektet och/eller förändringar som beror på Hyresvärden eller part som Hyresvärden ansvarar för (exempelvis av Hyresvärden anlita en entreprenör) och som medför försenat tillträde enligt Nya Hyresavtalet och Tilläggsavtalet på det sätt som anges i denna punkt 3.4. Vid sådant försenat tillträde efter den 15 januari 2025 ska Hyresvärden ersätta Hyresgästen med belopp enligt följande

- i) för hela perioden från 2025-01-15 till och med 2025-02-14; 400 000 kronor;
- ii) för hela perioden från 2025-02-15 till och med 2025-03-14; 450 000 kronor;
- iii) för hela perioden från 2025-03-15 till och med 2025-04-14; 500 000 kronor; samt
- iv) för därpå följande period från den 15:e i respektive månad till och med den 14:e i nästkommande månad under 2025; 600 000 kronor per hel månad

Vid tillträde efter 2025-01-15 och då tillträde sker någon dag inom perioderna angivna i i)-iv) ovan, ska ersättningen periodiseras så att ersättning utgår per dag. Exempelvis utgår således för tillträde under perioden i i) ovan ersättning med 1/31 av 400 000 kronor per dag från 2025-01-15.

Hyresvärden ska ersätta Hyresgästen med ovan angivet belopp månadsvis i efterskott.

Hyresvärden ska ersätta Hyresgästens administrativa kostnader för ny upphandling som avser kostnader för Nacka kommuns upphandlingsenhet, samt för externa konsultkostnader, inklusive annonseringskostnader. Hyresvärden ska ersätta Hyresgästens sådana redovisade och verifierade kostnader. Ersättning lämnas som ett engångsbelopp, efter genomförd upphandling.

3.5 Parterna är överens om att Hyresgästen ansvarar för förseningar i Projektet och/eller förändringar som beror på Hyresgästen eller förhållande som Hyresgästen ansvarar för (exempelvis av Hyresgästen anlitate konsulter) och som medför försenat tillträde enligt Nya Hyresavtalet och Tilläggsavtalet på det sätt som anges i punkt 3.4. Hyresgästen ska i sådana fall utge hyra enligt det Nya Hyresavtalet, som om tillträde hade skett, från och med den dag då tillträde hade kunnat ske enligt det Nya Hyresavtalet.

3.6 I övrigt ska Hyresavtalet och det Nya Hyresavtalet gälla på oförändrade villkor.

---

Tilläggsavtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm 2023-

Nacka 2023-

**RIKSHEM SKOLFASTIGHETER AB**

**NACKA KOMMUN**

---

---

---

---