

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

**PROJEKT  
GENOMFÖRANDE**

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt nr 2020:1

### 1. FÖRUTSÄTTNINGAR

Denna bilaga reglerar hyresvärdens och hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under projekterings- och utförandefasen, dvs. fram till och med undertecknandet av tillträdesynprotokollet, samt hur möten, information, besked och ev. förändringar under denna tid skall hanteras.

Bilagan skall tillämpas under tiden från hyreskontraktets undertecknande fram till tillträdesdagen. Bilaga 6 samt bilaga 6.2 upphör att gälla när samtliga förhållanden som dessa bilagor tillämpats på är slutligt reglerade och bekräftade i tillträdeshandlingen, bilaga 8. Bilaga 6.1, 6.3 inkl. underbilagor revideras i enlighet med gjorda val och skall ingå i bilaga 8 (Tillträdeshandlingar).

### 2. PROJEKT- OCH BESLUTSTIDPLAN

Hyresvärden kommer genom anlita totalentreprenör ("TE") låta upprätta en projekttidsplan för genomförandet av projektet var till det kopplas en beslutstidsplan som redovisar när besked skall vara hyresvärden tillhanda för att projekttidsplanen skall kunna hållas. Projekttidsplan och beslutstidsplan kommer kontinuerligt att uppdateras och överlämnas till hyresgästen.

I samråd med hyresgästen upprättas inflyttningstidsplan.

Efter avtalad tidpunkt enligt beslutstidsplanen äger hyresgästen inte rätt att beställa ändringar. Hyresvärden kan dock godta och utföra av hyresgästen beställda ändringar efter denna tidpunkt, förutsatt att ändringen, enligt hyresvärden, inte påverkar hyresvärdens möjlighet att färdigställa lokalen enligt projekttidsplanen, dvs. att tillträdesdagen ej påverkas. Generellt innebär sena ändringar stora konsekvenser för alla projekt och båda parter skall sträva efter att tidigt definiera utförandet.

### 3. HANDLINGAR

Hyresvärden kommer att upphandla utförandet av lokalen på totalentreprenad och låta projektera och utföra lokalen enligt hyreskontraktet och dess bilagor. Om hyresvärden och hyresgästen överenskommer om ändring eller tillägg till omnämnda handlingar efter hyreskontraktets undertecknande kompletterar sådan överenskommelse handlingarna. Senast mellan hyresvärden och hyresgästen överenskommen ändring gäller före ovanstående handlingar eller tidigare beslutad ändring.

I samband med tillträdesdagen skall handlingar som redovisar lokalens slutliga omfattning och utförande inklusive de ändringar som gjorts i bilaga 1-6 redovisas i Bilaga 8 (Tillträdeshandlingar).

Sign.	Sign.
-------	-------

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

PROJEKT  
GENOMFÖRANDE

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt nr 2020:1

#### 4. ARBETSFORMER

Ombud för hyresgästen under byggnationen är: Martin Matti, Funktionsstödsförvaltningen

Ombud för hyresvärden/fastighetsägaren under byggnationen är: Peter Halling, Skanska Sverige AB

Vid byte av ombud skall detta skriftligen meddelas den andra partens ombud.

Särskilda hyresgästmöten ska löpande hållas under projektets gång (minst en gång per månad), för att definiera hyresgästens valda lösningar. Dessa möten skall vara protokollförda och ske med deltagande av hyresgästens och hyresvärdens respektive ombud. Hyresvärden ansvarar för att protokoll skrivs vid varje möte och distribueras enligt överenskommen sändningslista. Hyresvärden kan också representeras av TE eller annan utsedd person och hyresgästen kan också representeras av byggprojektledare utsedd av hyresgästen (varvid deltagande representant ska inneha mandat för erforderliga beslut). På ovan beskrivet möte skall program- och projekteringsarbetet avstämmas mot aktuell besluttidsplan.

#### 5. BESKED OCH ÄNDRINGAR

Hyresgästen kan, med hyresvärdens godkännande, under projekteringsfasen påverka lokalens utförande och funktioner.

Hyresvärden ska godkänna och tillse att eventuella ändringsarbeten utförs enligt hyresgästens önskemål om inte skälig anledning att neka föreligger. Så som skälig anledning kan exempelvis vara om ändring medför ingrepp i bärande konstruktioner i bygganden, negativ påverkan på kvarterets övriga delar/bostäder, icke oväsentlig negativ påverkan av tekniska system och installationer inom byggnaden, brister i följsamhet mot detaljplan/bygglov eller föreskrifter, annars icke oväsentlig negativ påverkan för fastighetens värde m.m.

Hyresgästen ska lämna skriftligt besked enligt besluttidsplanen eller, om besked ej ingår i besluttidsplanen och inte annat överenskommit, inom tio (10) arbetsdagar från det att hyresvärden begärt besked.

Om besked inte lämnas av hyresgästen enligt vad som framgår av besluttidsplanen eller vad som anges ovan, äger hyresvärden rätt att välja utförande i enlighet med i övrigt avtalad standard för att om möjligt undvika ekonomiska och/eller tidsmässiga konsekvenser för projektet.

Sign.	Sign.
-------	-------

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

PROJEKT  
GENOMFÖRANDE

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt nr 2020:1

Efter att besked lämnats av hyresgästen eller hyresvärden valt enligt ovan anses utförandet bestämt och därmed uppfylla hyresgästens fordringar avseende det som beskedet/valet omfattar.

Om hyresgästens besked medför ändrings-, tilläggs-, eller avgående arbeten jämfört med det utförande som följer av hyreskontraktet, skall hyresvärden anmäla detta och ändringen/tillägget/avgående skall föras upp på ÄTA-listan (som den definieras nedan) för vidare behandling, se nedan.

Med ”ändring” avses:

Annat utförande än tidigare överenskommet, bestämt eller redovisat utförande som leder till ökad/minskad tidsåtgång eller justering (ökning/minskning) av kostnad.

Med ”tillägg” avses:

Utförande av ny funktion utöver tidigare överenskommen, bestämd i till hyreskontraktet bifogat rumsfunktionsprogram, teknisk beskrivning eller, där sådan saknas, av hyresvärden redovisad funktion. Tillägg kan antingen komplettera en redan överenskommen funktion eller utgöra en helt ny funktion.

Med ”avgående” avses:

Arbeten som utgår, vilka tidigare specificerats i hyreskontraktet och/eller dokumenterats i protokoll från hyresgästmöten.

## 6. BESTÄLLNING AV ÄNDRING OCH/ELLER TILLÄGG

Hyresvärdens ombud svarar för att upprätta en lista över ändrings-, tilläggs och avgående arbeten (”ÄTA-listan”) som förtecknar de av parterna påkallade ändringarna till utförandet enligt detta hyreskontrakt. Listan ska dels specificera aktuella ändringar under utredning, dels beslutade ändringar inklusive överenskommen reglering och påverkan på tillträdesdagen. ÄTA-listan skall kontinuerligt uppdateras och stämmas av på hyresgästmöten.

Ändringar och tillägg skall behandlas enligt nedan.

1. Av hyresgästen, eller hyresvärden, påtalad ändring/tillägg/avgående förs upp på ÄTA-listan.
2. Hyresvärden tar fram specificerade prisuppgifter avseende poster i ÄTA-listan och skall för hyresgästen redovisa erforderligt underlag för bedömning av kostnadernas riktighet. Prisuppgiften skall innehålla åtgärder för ett komplett utförande. I priset skall ingå även TE:s kostnader och entreprenörsarvode liksom hyresvärdens kostnader för finansiering, besiktning och kontroll. Avgående/ersatta utföranden enligt hyreskontraktet fastställs till belopp varmed arbetet ingår eller beräknas ingå i hyresvärdens åtagande. Vid beräkning av ändringskostnaden skall detta belopp frånräknas.

Sign.	Sign.
-------	-------

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

PROJEKT  
GENOMFÖRANDE

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt nr 2020:1

Hyresvärdens kostnader för TE:s entreprenörsarvode, finansiering, besiktning och kontroll beräknas som ett procentpåslag om 8 % av summan av TE:s kostnader (nettokostnader, inkl. TE:s påslag om max 12 %) enligt ovan.

3. Hyresvärdens och hyresgästens respektive ombud träffar överenskommelse om utförande av ändring/tillägg samt vilken typ av kostnadsreglering enligt punkten 7 som ska gälla för respektive ändring/tillägg. Överenskommelsen ska omfatta eventuell påverkan på tillträdesdagen.

Tidigare utförande gäller till dess nytt utförande är överenskommet mellan parterna. Ändringar och tillägg skall överenskommas skriftligt mellan hyresgästens och hyresvärdens respektive ombud. Som skriftlig beställning räknas protokoll från hyresgästmöte. Om ändring eller tillägg kräver projektering eller annan utredning som underlag för kostnadsberäkning eller bedömning av tidskonsekvens skall hyresgästen av hyresvärden och/eller TE beställa och bekosta en utredning av ändringen eller tillägget innan kostnadsreglering och tidskonsekvens kan anges.

Sign.	Sign.
-------	-------

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

PROJEKT  
GENOMFÖRANDE

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt nr 2020:1

## 7. KOSTNADSREGLERING AV ÄNDRINGAR

När kostnad för ändring/tillägg är framtaget enl. punkt 6 regleras detta enligt någon av nedanstående principer efter hyresvärdens val. Det noteras att parterna måste vara överens om hyresvärdens val av kostnadsreglering i samband med separat överenskommelse (se bestämmelse 6, p. 3 ovan), för att ändring/tillägg ska kunna utföras.

### **Hyrestillägg genom ökning av Bashyran**

Tillämpligt vid ändring av eller tillägg till lokalen eller dess tillbehör som hyresvärden bedömer som generellt värdehöjande, d.v.s. som sannolikt ger högre intäkter eller lägre kostnader vid uthyrning till någon annan för fastigheten typisk hyresgäst.

Om summan av Hyresgästens totala Ändringar och Tillägg ska regleras som en ökning av bashyran ökas bashyran med 7% av den totala kostnaden för Ändringen eller Tillägget. Exempel: en total kostnad för ändring eller tillägg på 100 000kr ger en ökning av bashyran med 7 000kr.

### **Avbetalning av ändrings- och tilläggskostnad**

Tillämpligt vid ändring av eller tillägg till lokalen eller dess tillbehör som hyresvärden inte bedömer som generellt värdehöjande. Parterna skall överenskomma om å-contobetaling av ändringsarbetena i takt med arbetets utförande. Slutreglering skall ske senast en månad före tillträdesdagen.

Vid beställning skall hyresvärden ange vilken av ovanstående principer som skall tillämpas.

Beställda ändringar som innebär en minskad projektkostnad skall vid kostnadsreglering enligt denna punkt endast avräknas från sådana ändringar som innebär en ökning av kostnaden för projektet i sin helhet.

ÄTA arbeten som beställs av hyresgästen via hyresvärden kommer att ägas av hyresvärden. Ansvaret för skötsel, underhåll, drift och utbyte åligger hyresgästen om inte annat regleras i bilaga .

## 8. TIDSKONSEKVENSER PÅ GRUND AV ÄNDRINGAR OCH/ELLER TILLÄGG

Ändringar eller tillägg kan innebära att hyresgästens tillträde till lokalen förskjuts. Hyresvärden skall informera om vilken tidsförskjutning som kan bli aktuell med anledning av beställda ändringar och tillägg. Sådan tidsförskjutning sker, om inte annat överenskommits parterna emellan, utan att hyrestidens längd eller tidpunkten för hyresinbetalning enligt hyreskontraktet ändras. Överenskomna tidsförskjutningar skall framgå av beställningen.

Sign.	Sign.
-------	-------

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

PROJEKT  
GENOMFÖRANDE

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt nr 2020:1

Icke färdigställda arbeten på tillträdesdagen skall inte i något fall utgöra grund för hyresgästens rätt till hävning av hyreskontraktet om dessa arbeten är i anledning av hyresgästen beställda ändrings- och/eller tilläggsarbeten (vilka hyresgästen informerats om kan föranleda förskjutning av tillträde) eller utgörs av hyresgästens egna arbeten eller utgörs av arbeten med anledning av anmärkningar från godkänd slutbesiktning av totalentreprenaden.

## 9. TILLTRÄDESSYN

Slutbesiktning avseende den entreprenad som upphandlats av hyresvärden avseende hyresobjektet kommer att ske före tillträdesdagen. Hyresgästen har rätt att närvara vid slutbesiktningen.

För att fastställa att hyresvärden uppfyllt sina skyldigheter gentemot hyresgästen avseende lokalens skick på tillträdesdagen skall hyresvärden och hyresgästen, med hyreskontraktet och eventuellt överenskomna ändringar och tillägg som underlag, gemensamt utföra en syn av de arbeten hyresvärden har utfört, som protokollförs i ett tillträdessynprotokoll som undertecknas av parterna senast tillträdesdagen.

Eventuella anmärkningar som antecknats vid tillträdessynen ska avhjälpas utan dröjsmål och senast två månader från tillträdessynen, såvida inte lämplig årtid bör avvaktas eller avhjälpandet är beroende av nödvändig leverans eller om arbetet är av komplicerad natur som kräver längre tid.

## 10. SAMORDNING AV HYRESGÄSTENS ARBETEN

Hyresgästen äger tillträde till lokalen samt rätt att påbörja eget arbete (sidoentreprenad, SE) tidigast 3 månader före definitiv tillträdesdag efter överenskommelse med hyresvärden. Hyresgästen skall informera hyresvärden om omfattning av och tidomfång för eventuellt egna arbeten före upphandlingen av dessa och hyresgästens arbeten skall bedrivas på sådant vis att TE:s arbeten inte hindras eller påverkas i övrigt.

Hyresgästen och av denne upphandlad SE skall förbinda sig att acceptera de förutsättningar hyresvärden genom TE ställer innan arbetsplatsen tillträds och arbetena igångsätts. Sådana villkor avser arbetsplatsens ordningsregler, tillgång till produktionsanordningar, arbetsmiljökrav, avtalsvillkor i anslutning till MBL, legitimationsplikt (ID06) samt tillträdestid mm så att hyresgästens arbeten inte hindrar eller stör pågående arbeten utan att hyresgästens arbeten istället kan samordnas på lämpligt sätt med hyresvärden och TE.

Hyresgästen skall ersätta hyresvärden för dennes kostnader för TE:s tidsamordning och eventuella kostnader orsakade av eget arbete eller SE gentemot TE och hyresvärden och som kan uppstå i samband med utförandet av hyresgästens egna arbete/SE:s arbeten och sidoleveranser såsom t ex sophantering, tillkommande städning, målningskomplettering, håltagning och brandtätning vid installationer etc.

Sign.	Sign.
-------	-------

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

PROJEKT  
GENOMFÖRANDE

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt nr 2020:1

TE ansvarar för tidssamordning av hyresgästens egna arbeten och SE före tillträdesdagen.

Per dagen för undertecknandet av detta hyreskontrakt planerar hyresgästen att som sidoentreprenad (SE) före hyrestidens start låta utföra följande arbeten:

- .....
- .....
- .....
- .....

Hyresgästen ansvarar för skador på egna arbeten och samtliga skador som är en följd av dessa eller är orsakade av skada på egna arbeten. Utöver vad som anges i hyreskontraktsblanketten skall hyresgästen teckna och vidmakthålla försäkring för skador på egen egendom i form av allriskförsäkring.

Hyresgästen skall dessutom teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för den egna verksamheten samt de arbeten i lokalen/på fastigheten som hyresgästen utför. Hyresgästen ansvarar för att anlita SE har minst motsvarande försäkringar.

På anmodan från hyresvärden skall hyresgästen förete dokumentation för hyresvärden som visar att överenskomna försäkringar finns. Om hyresgästen underlåter detta får hyresvärden, om rättelse inte sker, på hyresgästens bekostnad själv teckna försäkring.

Sign.	Sign.
-------	-------