

**DETTA SAMARBETSAVTAL ("Avtalet")** är träffat mellan:

(1) **Malmö kommun, genom dess gymnasie- och vuxenutbildningsnämnd**, org. nr. 212000-1124 ("**GVN**") och

(2) **Fastighets AB Fordonskolan**, org. nr. 556691-2654 ("**Bolaget**")

GVN och Bolaget benämns nedan var för sig "**Part**" eller gemensamt "**Parterna**".

## **1 BAKGRUND**

1.1 Bolaget äger fastigheten Malmö Virket 8 ("**Fastigheten**"). Bolaget har för avsikt att utveckla Fastigheten genom nybyggnation. Detaljplan har vunnit laga kraft 2020-09-24. Utvecklingen av Fastigheten innebär också att Bolaget har för avsikt att riva befintlig byggnad mot Sigtunagatan. Malmö kommun genom dess arbetsmarknads- och socialnämnd ("**ASN**") hyr idag en lokal om 2 455 kvm i byggnaden som ska rivas med ett aktivt hyreskontrakt med Bolaget som löper t.o.m. 2028-09-30 ("**Befintligt hyreskontrakt**").

1.2 Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hemsö Fastighets AB. Hemsö är ett fastighetsbolag som är inriktat på att direkt eller indirekt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet finns huvudsakligen i Sverige men även i Finland och Tyskland. Beståndet uppgår idag till ca 62 miljarder kronor. Hemsös majoritetsägare är Tredje AP-fonden.

1.3 Parterna har fört diskussioner om att Bolaget inom Fastigheten ska uppföra gymnasieskola med högskoleförberedande utbildning (teori) inriktning för 400 elever inom etapp 1 och 800 elever inom etapp 2 med tillträde i juni 2023 respektive juni 2024 ("**Gymnasieskolan**").

1.4 Parterna avser träffa ett nytt hyreskontrakt genom vilket GVN ska förhyra Gymnasieskolan av Bolaget ("**Hyreskontraktet**"). Parterna är överens om att genomförandefrågor, inkl. men inte begränsat till projektorganisation, tillståndsfrågor och ÅTA-arbeten, ska regleras i en projektgenomförandebilaga till Hyreskontraktet eller i ett genomförandeavtal, beroende på tidpunkt för politiska beslut och när upphandling av Gymnasieskolan ska ske. Parterna har emellertid i detta Avtal enats om hur vissa av dessa genomförandefrågor i allt väsentligt ska regleras i kommande avtal.

1.5 GVN är en upphandlande myndighet och är skyldig att iaktta de regler som gäller enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**"). Entreprenaden omfattande Gymnasieskolan ska därför upphandlas offentligt.

1.6 Parterna är överens om att Bolaget, efter genomförd upphandling, ska ingå ett entreprenadkontrakt för Gymnasieskolan med den entreprenör ("**Entreprenören**") som tilldelats kontrakt i upphandlingen. Bolaget ska därefter låta uppföra Gymnasieskolan.

1.7 Mot ovanstående bakgrund har Parterna träffat detta Avtal.

## **2 ÖVERENSKOMMELSE AVSEENDE BEFINTLIGT HYRESKONTRAKT**

2.1 En förutsättning för att det ska bli aktuellt för GVN att ingå hyresavtal avseende Gymnasieskolan är att Bolaget och ASN når en överenskommelse om datum för

avflyttning samt ersättning för att bryta Befintligt hyreskontrakt ("Överenskommelsen"). Överenskommelsen skall nås senast 2021-06-30.

- 2.2 Parterna är införstådda med att Befintligt hyreskontrakt är legalt bindande mellan ASN och Bolaget och inte på något sätt påverkas av att Avtalet mellan GVN och Bolaget ingås. Parterna är vidare införstådda med att ASN och GVN ska hanteras som två skilda avtalsparter, trots omständigheten att både ASN och GVN är en del av Malmö kommun, mot bakgrund av att det rör sig om två separata nämnder inom Malmö kommun.

### **3 UPPHANDLINGEN**

#### **3.1 Allmänt om upphandling av entreprenadkontrakt**

- 3.1.1 Mot bakgrund av att GVN är en upphandlande myndighet ska uppförandet av Gymnasieskolan upphandlas som byggentreprenadkontrakt enligt LOU.
- 3.1.2 GVN kommer att vara upphandlande myndighet och upphandlingen kommer att genomföras av GVN. Bolaget medger att GVN genomför upphandlingen av entreprenaden av Gymnasieskolan med förutsättning att entreprenaden kommer att utföras inom Fastigheten, se vidare punkten 4 nedan rörande hyreskontrakt. Upphandlingen ska publiceras vid tidpunkt som överenskomms mellan Parterna.
- 3.1.3 Mot bakgrund av att Bolaget ska låta genomföra fler byggentreprenader än Gymnasieskolan inom Fastigheten ska Parterna genomföra upphandlingen gemensamt och låta den omfatta samtliga byggentreprenadarbeten inom Fastigheten som Parterna kommer överens om.
- 3.1.4 Det ska framgå av upphandlingsdokumenten att entreprenadkontraktet kommer tecknas direkt mellan Bolaget och Entreprenören. Det ska vidare vara en förutsättning i upphandlingen att bygglov beviljas (vilket också ska vara villkor i kommande entreprenadkontrakt och hyreskontrakt).

#### **3.2 Upphandlingsförfarande m m**

- 3.2.1 Parterna är överens om att upphandlingen ska genomföras med ett öppet förfarande enligt LOU. Parterna ska gemensamt verka för att annonsering och tilldelning i upphandlingen kan ske så snart som möjligt.
- 3.2.2 Parterna är överens om att utvärdering av anbud i upphandlingen ska ske med utgångspunkt i det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet genom bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Vilka utvärderingskriterier som ska användas beslutas gemensamt mellan Parterna.
- 3.2.3 Entreprenaden ska genomföras i samverkan som en totalentreprenad enligt ABT 06 med tydliga funktionskrav.

#### **3.3 Organisation**

- 3.3.1 GVN:s ombud: Bo Ingvarsson  
E-post: bo.ingvarsson@malmo.se  
Telefon: 0733 59 59 28
- 3.3.2 Bolagets ombud: Robert Cardell  
E-post: robert.cardell@hemso.se  
Telefon: 0701 93 78 26

### 3.4 Projektgrupp upphandling

Parterna är ense om att bilda en projektgrupp där frågor angående framtagande av underlag för upphandlingen av entreprenaden ska diskuteras och hanteras. I projektgruppen ska således frågeställningar och åsikter om arbetet med projektering, framtagande av förfrågningsunderlag och övriga relevanta handlingar diskuteras. I projektgruppen ska företrädare för Parterna samt de eventuella arkitekter och övriga externa konsulter som anlitas (se nedan) vara representerade. Projektgruppen ska sammanträffa fortlöpande under arbetet med framtagandet av förfrågningsunderlaget. Projektgruppens möten ska protokollföras.

### 3.5 Tidplan

3.5.1 Parterna har enats om den preliminära projekttidplan för uppförande av Gymnasieskolan som bifogas som Bilaga A. Projekttidplanen kommer kontinuerligt att uppdateras under projektets genomförande.

Tillträde av etapp 1 ska vara 2023-06-01.

Tillträde av etapp 2 ska vara 2024-06-01.

3.5.2 Enligt den preliminära tidplanen ska upphandlingen av Entreprenören genomföras innan Hyreskontraktet eller genomförandeavtal tecknas. Parterna är dock införstådda med att denna ordning kan ändras med hänsyn till den politiska beslutsordningen och liknande omständigheter. En ändrad ordning i denna del ska dock inte påverka tidplanen i övrigt.

3.5.3 Vidare är Parterna överens om att tidpunkten för ASN:s avflyttning inte ska påverka tidplanen för Gymnasieskolan avseende etapp 1. Avflyttningen ska inte heller påverka tidplanen för etapp 2, förutsatt att avflyttning sker senast 2022-06-30, det vill säga om avflyttning sker före 2022-06-30 innebär det inte någon rätt till tidsförlängning för tillträdet till Gymnasieskolan avseende etapp 2. Parterna är dock överens om att en försenad avflyttning från ASN:s sida kan medföra störningar för elever och personal i samband med inflyttningen av etapp 1.

### 3.6 Projekteringen

3.6.1 Parterna är överens om att fördela ansvaret för och arbetet med projekteringen enligt följande.

- GVN tillhandahåller funktionsprogram. Bolaget ska arbeta in funktionsprogrammet i de handlingar som Bolaget projekterar.
- Parterna ansvarar gemensamt för framtagande av administrativa föreskrifter. Bolaget ansvarar tillsammans med Entreprenören för resterande projektering och framtagande av systemhandlingar. GVN ska därvid komma med synpunkter och Parterna ska gemensamt verka för att färdigställa dessa.
- GVN ansvarar för annonsering av upphandling, anbudsprövning och anbudsutvärdering samt för att meddela tilldelningsbeslut. Bolaget ska ges möjlighet att vara delaktigt i anbudsutvärderingen vad avser kvalitetsmoment.

3.6.2 De handlingar och ritningar som utarbetas/utarbetats av Parterna enligt punkten 3.6.1 ovan ska utgöra "**Projektdokumentationen**". Parterna skall vara överens om Projektdokumentationen innan annonsering.

3.6.3 Projektdokumentationen anger de arbeten som ingår i Bolagets åtaganden avseende Gymnasieskolan och dess utförande. Kvaliteter, utföranden, funktioner eller omfattningar som inte explicit framgår däri, ingår inte i Gymnasieskolan och dess utförande. Parterna är dock införstådda med att den slutliga utformningen av Gymnasieskolan inte är fastställd vid tidpunkten för ingåendet av Avtalet och utformningen av Projektdokumentationen och Parterna är därför medvetna om att Gymnasieskolan och dess utförande kan komma att justeras i olika avseenden under projekterings- och utförandefasen.

3.6.4 ÄTA-arbeten (enligt definition nedan) under projektiden kompletterar Projektdokumentationen. Om sådana ÄTA-arbeten strider mot Projektdokumentationen, gäller senare träffad överenskommelse före vad som anges i Projektdokumentationen. Bolaget äger alltid rätt att byta ut föreskrivna material och varor mot annat likvärdigt alternativ.

### 3.7 **Tillstånd**

3.7.1 Bolaget ska skaffa alla nödvändiga offentliga tillstånd, lov, upplåtelser, medgivanden och godkännande som krävs för uppförandet av Gymnasieskolan. GVN ska skaffa alla nödvändiga offentliga tillstånd och godkännanden som specifikt knyts till och krävs för avsedd verksamhet i Gymnasieskolan. Detta gäller även sådana tillstånd och godkännanden som krävs för att ta Gymnasieskolan i bruk.

3.7.2 Krävs särskild prövning för att erhålla godkännanden/tillstånd, ska detta utföras och bekostas av Part som enligt Avtalet ansvarar för inhämtade av aktuellt tillstånd/godkännande.

### 3.8 **Entreprenadkontrakt och uppförande av Gymnasieskolan**

3.8.1 Sedan upphandlingen har genomförts enligt ovan ska Bolaget ingå entreprenadkontrakt med den tilldelade Entreprenören på de villkor och förutsättningar som följer av genomförd upphandling. Bolaget förbinder sig således att underteckna entreprenadkontrakt omgående efter att tillämplig avtalsspärr löpt ut.

3.8.2 Bolaget åtar sig att låta utföra entreprenaderna avseende Gymnasieskolan i enlighet med de villkor och förutsättningar som följer av genomförd upphandling. Som lägsta standard för utförande ska vid upphandlingstillfället gällande version av BBR/BKR och AMA gälla.

### 3.9 **Rätt att delta vid möten, utförande m.m.**

3.9.1 Bolaget förbinder sig att bereda GVN möjlighet att själv, eller genom utsett ombud, delta och yttra sig vid startmöte, projekteringsmöte, byggmöten eller andra motsvarande möten och samråd avseende utförandet av entreprenaden omfattande Gymnasieskolan.

3.9.2 Bolaget förbinder sig att lämna full insyn för GVN vid genomförandet av entreprenaden, exempelvis på så sätt att GVN ges möjlighet att genomföra kontroller eller syner under entreprenadtiden. GVN är härvid förpliktad att tillse att personer som behöver beträda arbetsområdet har erforderlig utbildning och ID06 samt att meddela Bolaget i skälig tid om och när GVN önskar genomföra kontroll eller syn under entreprenadtiden.

3.9.3 GVN:s rätt till deltagande kommer att regleras närmare i projektgenomförandebilagan till Hyreskontraktet

### 3.10 **ÄTA-arbeten**

3.10.1 Parterna är medvetna om att LOU i vissa fall där det upphandlande kontraktets övergripande karaktär ändras på ett sätt som inte var känt vid upphandlingen kan medföra begränsningar i möjligheten att efter entreprenadkontraktets ingående beställa ändringar, tilläggsarbeten och avgående arbeten ("**ÄTA-arbeten**") eller att göra andra förändringar (exempelvis avseende omfattning) av de delar av kontraktet som avser Gymnasieskolan utan att GVN genomför en ny konkurrensutsättning enligt LOU. Parterna är ense om att ÄTA-arbeten normalt sett inte utgör ändring av ett upphandlat kontrakt.

3.10.2 Om det skulle vara behövt att genomföra separat upphandling för något ÄTA-arbete ska sådan upphandling genomföras gemensamt av Parterna.

3.10.3 Parterna har fram till tillträdet rätt att lämna besked (Bolaget) eller framställa önskemål (GVN) om förändring av Gymnasieskolans skick, utformning, utförande eller funktion genom ÄTA-arbeten. För ÄTA-arbeten som väsentligen avviker från upphandlingen eller som påverkar hyresnivå har Bolaget, sedan Bolaget har ingått entreprenadkontraktet med Entreprenören, endast rätt att avtala med Entreprenören om ÄTA-arbeten eller andra förändringar i entreprenadkontraktet efter skriftligt godkännande från GVN. Om sådana ÄTA-arbeten enligt Bolagets uppfattning påverkar mellan Parterna avtalade hyresnivå för Gymnasieskolan ska Parterna samtidigt som ÄTA-arbetet beställs av GVN överenskomma om justering av hyresnivån i hyreskontraktet. Parterna är införstådda i att GVN, istället för att justera avtalad hyresnivå, kan välja att bekosta kostnadsdrivande ÄTA-arbeten genom att direkt erlagga ersättning för kostnaden för ÄTA-arbetet.

### 3.11 **Besiktning**

GVN äger rätt att delta och yttra sig vid samtliga besiktningar avseende entreprenaden rörande Gymnasieskolan och äger rätt att erhålla kopia av samtliga besiktningsprotokoll. Bolaget ska senast trettio (30) dagar i förväg meddela GVN dag för slutbesiktning av entreprenaden.

## 4 **HYRESKONTRAKT**

Parterna kommer att ingå Hyreskontraktet avseende Gymnasieskolan om Överenskommelsen mellan ASN och Bolaget enligt punkten 2.1 ovan kan nås inom föreskriven tid och Parterna kan enas om hyresvillkor som accepteras genom nödvändiga politiska beslut. Genom Hyreskontraktet kommer Gymnasieskolan uthyras med tillhörande utrymmen i nyproducerat skick. Av Hyreskontraktet kommer hyresobjektets omfattning att framgå och denna omfattning kommer att preciseras i förfrågningsunderlaget för upphandlingen av Gymnasieskolan samt genom sådana justeringar som Parterna skriftligen godkänt före tillträdesdagen i enlighet med vad som kommer att anges i Hyreskontraktet.

## 5 **KOSTNADER**

Parterna bär sina egna kostnader hänförliga till åtgärder före och under upphandlingsförfarandet och med anledning av Avtalet.

## **6 AVTALSTID**

Avtalet träder i kraft när Parterna har undertecknat Avtalet och gäller till och med 2021-06-30 eller fram tills dess att Parterna har ingått Hyreskontraktet eller genomförandeavtal, varvid Avtalet upphör att gälla med undantag för vad som anges i punkten 7 nedan, vilken bestämmelse ska äga giltighet enligt den punkten. Om förseningar uppstår så att Hyreskontraktet eller genomförandeavtal inte har kunnat ingås innan 2021-06-30, på grund av förhållanden som Parterna inte råder över, ska Parterna i god anda föra en diskussion om en erforderlig förlängning av Avtalet.

## **7 SEKRETESS**

Parterna förbinder sig att under avtalstiden samt för en tid av två (2) år därefter behandla all information om annan parts affärs- eller driftsförhållanden samt information av kommersiell eller teknisk natur som part får kännedom om som en följd av Avtalet strikt konfidentiell och inte yppa sådan information för utomstående, dock med förbehåll för vad som gäller för Part enligt lag eller bindande börsregler. Parterna är medvetna om den offentlighet som kan följa av att GVN omfattas av offentlighetsprincipen och accepterar den allmänna insyn i Avtalets villkor som kan följa därav. Parterna är dock införstådda med att särskilda regler rörande sekretess gäller för själva upphandlingen.

## **8 VILLKOR**

- 8.1 För det fall Överenskommelsen mellan ASN och Bolaget inte nås enligt punkten 2.1 ovan har GVN rätt att frånträda Avtalet och avbryta Parternas samarbete. Vid ett sådant avbrytande är Parterna ense om att Avtalet ska vara förfallet utan vidare ersättning för någon av Parterna.
- 8.2 Avtalet är vidare för sin giltighet villkorat av att bygglov och samtliga eventuella övriga tillstånd och lov för uppförande av Gymnasieskolan erhålles senast 2021-10-30 om inte Parterna dessförinnan kommer överens om att förlänga denna tidsfrist, exempelvis om förseningen beror på omständighet som inte Bolaget råder över. För det fall så inte sker inom utsatt tid faller Avtalet utan vidare ersättningsrätt för någon av Parterna.
- 8.3 Bolaget är medvetet om vikten av att tillträdet infaller enligt punkt 3.5 ovan för att möjliggöra att skolverksamheten kan starta vid terminsstart och att försenat tillträde kan utgöra grund för GVN att frånträda Hyreskontraktet och/eller genomförandeavtalet. Parterna är överens om att närmare reglera hantering av tillträdet till Gymnasieskolan och eventuella kompensationsåtgärder som Bolaget ska ha rätt respektive vara skyldigt att vidta vid sådan försening, exempelvis temporära ersättningslokaler i centrala Malmö (utan extra kostnad för GVN), i Hyreskontraktet eller genomförandeavtalet.

## **9 ÖVRIGT**

Avtalet får inte överlåtas utan motpartens skriftliga medgivande. Oaktat vad som nu har angivits får GVN överlåta Avtalet till bolag som ägs av Malmö kommun (antingen direkt eller indirekt via annat bolag).

**10 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTELÖSNING**

På Avtalet ska svensk rätt tillämpas. Tvist i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras av allmän domstol.

---

Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka Parterna har tagit var sitt.

Ort och datum: \_\_\_\_\_

Ort och datum: \_\_\_\_\_

**MALMÖ KOMMUN**

**FASTIGHETS AB  
FORDONSKOLAN**

**genom dess gymnasie- och  
vuxenutbildningsnämnd**

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn: