

## Projektgenomförandebilaga - Nybyggnad

Bilaga 5

Avser	Hyresavtal nr 45501 0200 00	i Fastigheten, Ort Virket 8, Malmö
Hyresvärd	Fastighets AB Fordonsskolan	Personnr/orgnr 556691-2654
Hyresgäst	Malmö kommun, genom dess gymnasie- och vuxenutbildningsnämnd	Personnr/orgnr 212000-1124

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 mellan Parterna ("Hyresavtalet"). Hyresgästen är en upphandlande myndighet enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU"). Parterna är överens om att byggtreprenaden, som Projektet förutsätter, ska upphandlas enligt 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 färdigställa 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.
- 2.2 Denna bilaga inkluderar följande underbilagor:
  - 5.1 Gränsdragningslista Investering
  - 5.2 Teknisk beskrivning
  - 5.3 Typrumsbeskrivning
  - 5.4.1 Ritning med planlösning

Sign

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

- 5.4.2 Ritningar med LOA
- 5.5 Översiktlig tidplan med beskedtidplan
- 5.6 Blankett för överenskommelse om ÄTA
- 5.7 Hyresgästens lokalprogram
- 5.8 Idrottsanläggning kravställning från hyresgäst
- 5.9 Maskinlista kök
- 5.10 Skissförslag kök

- 2.3 Hyresvärden ska, innan den Fastställda Tillträdesdagen iordningsställa Lokalen i enlighet med ovan angivna handlingar, "**Handlingarna**" och de villkor och förutsättningar som följer av genomförd upphandling.
- 2.4 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.
- 2.5 Om specifikt utförande inte anges i Handlingarna ska den generella kvalitetsnivån i Handlingarna utgöra utgångspunkten för Hyresvärdens åtagande.
- 2.6 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: Bo Ingvarsson  
Telefon: 073-359 59 28  
E-post: bo.ingvarsson@malmö.se

Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:

Namn: Jakob Schuster  
Telefon: 070-193 78 68  
E-post: jakob.schuster@hemso.se

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

- 4.1 Hyresvärden ansvarar gentemot Hyresgästen för projektering och genomförande av Projektet. Parterna ska gemensamt ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av ett entreprenadavtal med en entreprenör för projektering och genomförande av entreprenaden, "**Entreprenadavtalet**". Entreprenadavtalet ska omfatta samtliga handlingar erforderliga för utförandet av Projektet och ska minst omfatta följande handlingar:

- (i) Gränsdragningslista investering emellan Hyresvärd och Entreprenör
- (ii) Huvudtidplan inklusive beskedstidpunkter
- (iii) Situationsplan som redovisar nybyggnationens läge
- (iv) Ramhandlingar som beskriver produkten, beroende på val av upphandlingsform minst
  - a. Teknisk Beskrivning
  - b. Typrumsbeskrivning
  - c. Planritningar, fasader, mm programhandlingar A
- (v) Kvalitets- och miljökrav
- (vi) Beskrivningar av Hyresvärdens eller Hyresgästens kommande sidoentreprenad

Som utgångspunkt är Hyresvärden ansvarig för framtagande av ovan angivna handlingar, i samverkan med Hyresgästen.

- 4.2 Parternas respektive skyldigheter i samband med upphandlingen av Entreprenadavtalet anges i punkterna 4.3 - 4.11 nedan.
- 4.3 Eftersom Projektet ska utföras och Hyresgästen omfattas av lag om offentlig upphandling ("**LOU**") ska Hyresgästen i sin upphandling av Entreprenadavtalet följa gällande LOU. Hyresgästen är upphandlande myndighet och är även den Part som, i enlighet med bestämmelserna i denna punkt, kommer att fatta tilldelningsbeslutet. I förfrågningsunderlaget ska framgå att Entreprenadavtalet kommer att ingås direkt med Hyresvärden, efter att Hyresgästen meddelat tilldelning.

Sign

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

- 4.4 Det delar av förfrågningsunderlaget som Hyresvärden tar fram ska inkludera samtliga skallkrav avseende Gymnasieskolan och dess utförande. Parterna är dock införstådda med att den slutliga utformningen av Gymnasieskolan inte är fastställd vid tidpunkten för ingåendet av hyresavtalet 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.
- 4.5 Hyresgästen ombesörjer och bekostar annonseringen i samband med upphandlingen av entreprenaden, vilket bl.a. omfattar framtagandet av annonserna. Hyresvärden ska granska och godkänna samtliga annonser avseende upphandlingen innan de publiceras. Hyresvärden ska, från mottagandet, ha 7 arbetsdagar på sig för att granska annonserna. För det fall Hyresvärden inte svarar Hyresgästen inom denna frist ska Hyresvärden anses ha godkänt annonserna.
- 4.6 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.
- 4.7 Hyresgästen och Hyresvärden ska gemensamt öppna och protokollföra mottagna anbud. Hyresgästen genomför anbudsprövning varefter Parterna gemensamt genomför utvärderingen av de inkomna anbuden.
- 4.8 Hyresvärden ingår Entreprenadavtalet, så snart tilldelningsbeslut fattats och avtalsspärren löpt ut, med den entreprenör som tilldelats uppdraget.
- 4.9 Om upphandlingen avbryts och Parterna inte avser att göra en ny upphandling har Hyresvärden jämte Hyresgästen rätt att säga upp Hyresavtalet. Uppsägning får dock inte ske förrän Parterna i möjligaste mån undersökt möjligheterna till att genomföra en ny upphandling. Vid uppsägning enligt denna punkt ska vardera Part stå sina kostnader i anledning av planerandet och genomförandet av åtgärder enligt denna bilaga, Hyresavtalet och Entreprenadavtalet (vilket bl.a. omfattar kostnader för projektering och upphandling), utan ansvar gentemot den andra Parten.
- 4.10 Parterna är införstådda med att absolut anbudssekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen råder för samtliga inkomna anbud i upphandlingen fram till dess att tilldelningsbeslut offentliggjorts.
- 4.11 För det fall upphandlingen överprövas eller 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.

## 5 Tillträde

Datum för tillträdesdagen

Sign

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

- 5.1 Datum för Hyresgästens tillträde till Lokalen är preliminärt fastställt till den 2025-06-01 (den "Preliminära Tillträdesdagen").
- 5.2 Hyresvärden ska, senast den 2024-06-15, skriftligen meddela Hyresgästen fastställt datum för tillträde (den "Fastställda Tillträdesdagen"). Vid uteblivet eller försenat meddelande, anses datum för den Preliminära Tillträdesdagen utgöra den Fastställda Tillträdesdagen. Datum för den Fastställda Tillträdesdagen ska dokumenteras i ett tilläggsavtal till Hyresavtalet att undertecknas av parterna. Hyresavtalet ska löpa femton (15) år från och med den Fastställda Tillträdesdagen. Datum för den Fastställda Tillträdesdagen får inte, av Hyresvärden, förläggas att infalla senare än tre (3) veckor efter datum för den Preliminära Tillträdesdagen.
- 5.3 På den Fastställda Tillträdesdagen ska Lokalen vara i avtalat skick (med undantag för vad som anges under punkten 5.8 nedan), uppfylla samtliga gällande lagkrav och myndighetskrav, samt i övrigt vara i sådant skick att Hyresgästen kan bedriva full avtalad verksamhet i samtliga delar av densamma. För det fall Lokalen inte är i avtalat skick och/eller Hyresgästen inte kan tillträda Lokalen på den Fastställda Tillträdesdagen, ger detta inte Hyresgästen rätt att frånträda Hyresavtalet i förtid. Däremot har Hyresgästen rätt till ersättning och andra sanktioner i enlighet med jordabalken 12 kap., samt de rättigheter och anspråk som följer nedan i denna punkt 5.
- 5.4 För det fall datum för den Fastställda Tillträdesdagen, i enlighet med bestämmelserna i denna bilaga, flyttas fram ska datum för den inledande hyrestidens slut förskjutas i motsvarande mån om endera parten så begär. Detta ska i så fall regleras i det tilläggsavtal till Hyresavtalet som parterna, enligt punkt 5.2 ovan, ska ingå för reglering av datum för den Fastställda Tillträdesdagen.
- 5.5 Efter det att datum för den Fastställda Tillträdesdagen meddelats av Hyresvärden (eller fastställts genom uteblivet eller försenat meddelande enligt stycket ovan) har Hyresvärden rätt att flytta fram den datum för den Fastställda Tillträdesdagen endast om det uppstår förseningar i byggnationen som uteslutande beror på Hyresgästen eller part som Hyresgästen ansvarar för, eller om det uppstår förseningar som Hyresvärden kan visa är utom Hyresvärdens kontroll (force majeure).
- 5.6 Om det inom ramen för Projektet har sökts bygglov, eller gjorts anmälan enligt PBL som kräver startbesked, har Hyresvärden – utöver vad som anges i stycket ovan – även rätt att flytta fram den Fastställda 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.

Sign

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

- 5.7 Om Hyresgästens tillträde försenas i förhållande till den Fastställda Tillträdesdagen på grund förseningar i byggnationen som uteslutande beror på Hyresgästen eller part som Hyresgästen ansvarar för, ska Hyresgästen erlægga ersättning till Hyresvärden med ett belopp motsvarande 75 % av den avtalade hyran och av de fasta hyrestilläggen från och med den Fastställda Tillträdesdagen till det datum som Hyresgästen tillträder Lokalen. Om Hyresvärden helt eller delvis har undvikit en försening genom att vidta forcering som har begärts av Hyresgästen, eller annars skriftligen har godkänts av Hyresgästen, ska Hyresgästen även ersätta Hyresvärden för dennes faktiska och verifierade kostnad för forceringen.

## Injusteringsarbeten efter tillträde

- 5.8 Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa injusteringsarbeten och arbeten för att åtgärda eventuella besiktningsanmärkningar kan komma att kvarstå efter den Fastställda Tillträdesdagen för iordningsställande av Lokalen i avtalat skick ("Injusteringsarbeten"), varför Lokalen vid hyrestidens början eventuellt inte är i fullt avtalat skick (även om Lokalen ska vara i fullt brukbart skick för den avtalade verksamheten vid hyrestidens början). Hyresvärdens utförande av Injusteringsarbeten ska dock ske på sådana tider och på ett sådant sätt så att Hyresgästens verksamhet störs i minsta möjliga mån. För tid under vilken Hyresvärden utför sådana arbeten som avses i detta stycke äger inte Hyresgästen rätt till nedsättning av hyran. För att rätten till hyresnedsättning inte ska kunna göras gällande, ska Hyresvärden dock tillse att Injusteringsarbetena färdigställs inom sex (6) veckor från och med Hyresgästens tillträde till Lokalen. Denna begränsning i tid gäller dock inte för arbeten som är säsongsberoende eller om arbetenas genomförande och/eller färdigställande hindras på grund av förseningar i produkt- och/eller materialleveranser som Hyresvärden inte kan råda över. Sådana Injusteringsarbeten som inte kan färdigställas inom sex (6) veckor efter Hyresgästens tillträde till Lokalen på grund av att de är säsongsbetonade eller på grund av förseningar i produkt- och/eller materialleveranser, ska Hyresvärden färdigställa så snart det är praktiskt möjligt och på sådana tider och ett sådant sätt att det innebär minsta möjliga negativa påverkan på Hyresgästens verksamhet i Lokalen. Nyssnämnda innebär att Hyresvärden är skyldig att samråda med Hyresgästen inför de aktuella arbetenas utförande. Hyresvärden ska vid hyrestidens början informera Hyresgästen om eventuella Injusteringsarbeten.

## Försenat tillträde

Sign

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

- 5.9 Hyresvärden är medveten om vikten av att den Fastställda Tillträdesdagen infaller på det datum som, enligt ovan, utgör den Preliminära Tillträdesdagen - eller i vart fall inte infaller senare än tre (3) veckor efter datum för den Preliminära Tillträdesdagen - och att Lokalen på nämnda datum är i det skick som följer av punkten 5.3 ovan. Detta för att möjliggöra att skolverksamheten kan starta vid höstens terminsstart. Skulle det visa sig att Lokalen per den Fastställda Tillträdesdagen (sannolikt) inte kommer att vara i det skick som anges under punkten 5.3 ovan och Hyresvärden inte kan visa att detta uteslutande beror på omständighet som ligger utom Hyresvärdens (och/eller parts för vilken Hyresvärden svarar) kontroll och/eller rådighet, är Hyresvärden skyldig att erbjuda Hyresgästen lämpliga och – för den avsedda verksamheten - objektivt godtagbara tillfälliga lokaler i centrala Malmö. För att anses vara godtagbara ska lokalerna ifråga minst uppfylla samtliga myndighetskrav avseende tillgänglighet, brand, ventilation och liknande som gäller för Lokalen, vara anpassade för det antal elever som Hyresgästen meddelar (se punkten 5.10 nedan) och vara möjliga för Hyresgästen att hyra från och med det datum som ursprungligen utgör den Fastställda Tillträdesdagen fram till och med 2026-06-30.
- 5.10 Hyresvärden ska informera Hyresgästen skriftligen så snart det står klart för Hyresvärden att Lokalen inte, per den Fastställda Tillträdesdagen, kommer att vara i det skick som följer av punkten 5.3 ovan. Parterna ska snarast därefter föra en dialog om lämpliga tillfälliga lokaler i centrala Malmö att erbjudas av Hyresvärden och tillfälligt förhyras av Hyresgästen enligt ovan. Hyresgästen ska i samband härmed meddela antal elever som de tillfälliga lokalerna ska vara anpassade för. Hyresvärden ska ha anvisat/erbjudit lämpliga tillfälliga lokaler senast tolv (12) veckor innan det datum som ursprungligen utgör den Fastställda Tillträdesdagen. Hyresvärden ska samtidigt härmed tillse att Lokalen snarast möjligt iordningställs i det skick som framgår av punkten 5.3 ovan. Datum för den Fastställda Tillträdesdagen ska dock - oaktat nyssnämnda och oaktat när Lokalen de facto blir/beräknas bli slutligt iordningställd - flyttas fram till 2026-06-01 och Hyresgästen är således inte skyldig att tillträda Lokalen eller erlagga hyra förrän på detta datum även om Lokalen dessförinnan skulle komma att färdigställas och vara i det skick som anges under punkten 5.3 ovan. Däremot ska Hyresgästen ha rätt att välja att tillträda Lokalen redan innan 2026-06-01 och inleda hyresförhållandet på sådant tidigare datum om Lokalen då är iordningställd i det skick som anges under punkten 5.3 ovan.
- 5.11 Hyresvärden ska tillse att hyra av de tillfälliga lokalerna kan ske utan extra kostnad för Hyresgästen (dvs. hyra jämte eventuella hyrestillägg för de tillfälliga lokalerna ska uppgå till marknadsmässiga belopp, dock aldrig överstiga den hyra och de hyrestillägg som utgår enligt Hyresavtalet). Hyran för de tillfälliga lokalerna ska beräknas utifrån det antal elever som Hyresgästen har meddelat Hyresvärden att lokalerna ifråga ska vara anpassade för i förhållande till Hyresavtalets nivå (dvs. i förhållande till det antal elever som Lokalen ska vara anpassad för och den hyra som följer av Hyresavtalet). Hyresvärden ska även bekosta Hyresgästens flytt från de tillfälliga lokalerna till Lokalen.

Vite m.m.

Sign

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

5.12 Om Hyresvärden inte senast tolv (12) veckor innan det datum som ursprungligen utgör datum för den Fastställda Tillträdesdagen har anvisat/erbjudit Hyresgästen lämpliga (enligt definition under punkten 5.9 ovan) och – för den avsedda verksamheten - objektiva godtagbara tillfälliga lokaler i centrala Malmö, och Hyresgästen inte själv har kunnat finna och teckna hyresavtal avseende förhyrning av sådana lokaler efter att ha vidtagit rimliga efterforskningar under de tolv (12) veckor som löper mellan det datum då Hyresvärden senast ska ha anvisat/erbjudit lämpliga tillfälliga lokaler och det ursprungliga datum för den Fastställda Tillträdesdagen (dvs. det datum som gällt innan förskjutning av den Fastställda Tillträdesdagen till 2026-06-01) gäller följande:

- (i) Hyresgästen rätt till ersättning på grund av förseningen med ett vitesbelopp om 75 000 kronor per påbörjad förseningsvecka från och med datum för den ursprungligen gällande Fastställda Tillträdesdagen och fram till och med 2026-05-31.
- (ii) Om Hyresgästens faktiska påvisade skada överstiger vitesbeloppet enligt punkten 5.12 (i) ovan, har Hyresgästen även rätt till ersättning motsvarande detta överskjutande belopp.

Rätten till vite enligt punkten 5.12 (i) ovan upphör om och per det datum som Hyresgästen inflyttar i tillfälliga lokaler som Hyresgästen själv har funnit. Hyresvärden är dock i detta fall alltså skyldig att ersätta Hyresgästen för dennes verifierade merkostnader med anledning av förhyrningen av sådana tillfälliga lokaler som Hyresgästen själv har funnit (såsom, men inte uteslutande, hyra och hyrestillägg för de tillfälliga lokalerna som överstiger hyra och hyrestillägg enligt Hyresavtalet, eventuell reseersättning som Hyresgästen tvingas utge till elever och/eller medarbetare med anledning av de tillfälliga lokalernas geografiska placering etc.) Hyresgästens rätt till ersättning för verifierade merkostnader enligt ovan med anledning av Hyresgästens förhyrning av tillfälliga lokaler förutsätter att förhyrningen har godkänts av Hyresvärden. Hyresvärden ska inom tio (10) dagar från Hyresgästens förfrågan om godkännande skriftligen återkoppla till Hyresgästen med besked. Utebliven eller försenad återkoppling enligt vad nyss sagts anses utgöra ett godkännande. Hyresgästens förhyrning av tillfälliga lokaler ska godkännas av Hyresvärden såvida Hyresvärden inte kan påvisa synnerliga skäl för motsatsen. Utöver ersättning för verifierade merkostnader enligt vad nyss sagts, ska Hyresvärden alltid (dvs. oavsett om Hyresvärden godkänt Hyresgästens förhyrda ersättningslokaler eller ej) stå för Hyresgästens samtliga flyttkostnader för flytt från de tillfälliga lokalerna till Lokalen när sådan flytt aktualiseras.

## 6 Möten och utförande

6.1 Hyresvärden förbinder sig att bereda Hyresgästen möjlighet att själv, eller genom utsett ombud, delta och yttra sig vid startmöte, projekteringsmöte, byggmöten eller andra motsvarande möten och samråd avseende Projektet.

6.2 Hyresvärden förbinder sig att lämna full insyn för Hyresgästen vid genomförandet av entreprenaden, exempelvis på så sätt att Hyresgästen ges möjlighet att genomföra kontroller eller syner under entreprenadtiden. Kommunen ska i god tid före önskad kontroll eller tillsyn meddela Hyresvärden önskemål om att besöka arbetsområdet. Hyresgästen är härvid förpliktad att tillse att personer som behöver beträda arbetsområdet har erforderlig utbildning och ID06.

Sign

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



- 6.3 Parterna är överens om att Hyresvärden som utgångspunkt ska skaffa alla nödvändiga offentliga tillstånd som krävs för genomförandet av Projektet och att Hyresgästen som utgångspunkt ska skaffa alla nödvändiga offentliga tillstånd och godkännanden som specifikt knyts till och krävs för avsedd verksamhet i lokalen.
- 6.4 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 företräddas 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.
- 6.5 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.

## 8 ÄTA-arbeten

- 8.1 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 Entreprenadavtalets ingående beställa ändringar, tillägsarbeten och avgående arbeten ("ÄTA-arbeten") eller att göra andra förändringar (exempelvis avseende omfattning) utan att Hyresgästen genomför en ny konkurrensutsättning enligt LOU. Parterna är ense om att ÄTA-arbeten normalt sett inte utgör ändring av ett upphandlat kontrakt. Om det skulle vara behövligt att genomföra separat upphandling för ÄTA-arbete ska sådan upphandling genomföras gemensamt av Parterna. Parterna ska i förekommande fall också komma överens om kostnaden för att utreda förutsättningarna för ÄTA-arbeten.
- 8.2 Parterna har fram till tillträdet rätt att lämna besked (Hyresvärden) eller framställa önskemål (Hyresgästen) om förändring av Lokalens skick, utformning, utförande eller funktion genom ÄTA-arbeten.

Sign

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

- 8.3 Hyresvärden ska efter besked eller förfrågan, utan oskäligt dröjsmål, ta ställning till önskemålet om ÄTA-arbeten. Hyresvärden är skyldig att utreda förutsättningarna för ÄTA-arbeten endast efter skriftlig överenskommelse mellan Parterna. En utredning innefattar, om inte annat anges i överenskommelsen, projektering och beräkning av tids- och kostnadskonsekvenserna av eventuellt ÄTA-arbete. 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 8.6 nedan.
- 8.4 För ÄTA-arbeten som väsentligen avviker från upphandlingen eller som påverkar hyresnivån har Hyresvärden, sedan Hyresvärden har ingått Entreprenadavtalet, endast rätt att avtala med entreprenören om ÄTA-arbeten eller andra förändringar i Entreprenadavtalet efter skriftligt godkännande från Hyresgästen. Om sådana ÄTA-arbeten enligt Hyresvärdens uppfattning påverkar mellan Parterna avtalade hyresnivå ska Parterna samtidigt som ÄTA-arbetet beställs av Hyresgästen överenskomma om tillägg till hyran. Parterna är införstådda i att Hyresgästen, istället för att lägga kostnaden som ett hyrestillägg, kan välja att bekosta kostnadsdrivande ÄTA-arbeten genom att direkt erlagga ersättning för kostnaden för ÄTA-arbetet.
- 8.5 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 värdeminskning av byggnaden, att ändringen påverkar fasaden eller att ändringen medför en negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden. Sakligt skäl ska även anses vara att Hyresvärden drabbas av en kostnadsökning eller intäktsminskning.
- 8.6 Överenskommelse om ÄTA ska för att vara gällande träffas skriftligen enligt bifogade ÄTA-blankett, bilaga 5.6.
- 8.7 Av överenskommelsen ska bl.a. framgå om kostnaden för ÄTA ska läggas "som tillägg till hyran" (så att inte det hyresgrundande beloppet ändras) eller om den ska direktbetalas kontant av Hyresgästen. Parterna kan i överenskommelsen besluta om en fast ersättning. Om det inte träffas någon särskild överenskommelse om fast ersättning ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes faktiska kostnader för ÄTA-arbetet.
- 8.8 Om ett ÄTA-arbete 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.
- 8.9 Under Projektets gång kommer förändringar genom ÄTA-arbeten 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.
- 8.10 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. Kostnaden för sådan ändring ska regleras i enlighet med vad som framgår i denna punkt 8.

Sign

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

- 8.11 Så snart Hyresvärden har haft kostnad (även delkostnad) som ska direktbetalas enligt ÄTA-blankett äger Hyresvärden rätt att 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 beställt ÄTA-arbete är att betrakta som hyra (som betalas vid ett tillfälle om inte annat anges).
- 8.12 I det fall Parterna enligt ovan har överenskommit om ÄTA som inneburit hyrestillägg 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 den Fastställda Tillträdesdagen, 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 verksamhets specifika 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 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 7 arbetsdagar har Hyresvärden rätt att välja utförande, efter meddelande därom till Hyresgästen. Detta gäller dock inte om sådant besked inte kan lämnas på grund av sjukdom, semestertider, force majeure eller andra omständigheter som ligger utanför Hyresgästens kontroll och som Hyresvärden känner till.
- 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, tillstålla Hyresgästen 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. 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.

Sign

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

- 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. Denna tillträdessyn är inte att likställas med den eller de slutbesiktningar som ska genomföras. Det noteras att det i särskilda bestämmelser anges att Hyresgästen godtar vissa provisoriska anordningar, injusteringsarbeten m.m.

Sign

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