

- (1) **Malmö stad**, org. nr 212000–1124 ("**Staden**"); och
- (2) **Trianon Rosengård Centrum AB**, org. nr 556730–3168 ("**Bolaget**"),  
Staden och Bolaget benämns nedan var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

## 1. BAKGRUND

- 1.1 Bolaget äger fastigheten Landshövdingen 1 belägen i Malmö kommun ("**Fastigheten**"). I Fastigheten finns handel och samhällsservice.
- 1.2 Parterna har fört diskussioner om att Bolaget inom Fastigheten ska uppföra ytterligare lokaler för bibliotek och därmed förknippad kulturverksamhet genom att befintlig byggnad utökas med kapacitet för ytterligare ca 1 100 kvm ("**Utbyggnaden**").
- 1.3 Avtalet avser Parternas samarbete kring Utbyggnaden. Utbyggnaden avses efter uppförandet hyras ut till Staden.
- 1.4 Staden är en upphandlande myndighet och är skyldig att iaktta de regler som gäller enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**"). Entreprenaden omfattande Utbyggnaden ska därför upphandlas offentligt.
- 1.5 Parterna är överens om att Bolaget, efter genomförd upphandling, ska ingå ett entreprenadkontrakt för Utbyggnaden med den entreprenör ("**Entreprenören**") som tilldelats kontrakt i upphandlingen. Bolaget ska därefter låta uppföra Utbyggnaden. Parterna har träffat hyreskontrakt genom vilket Staden efter uppförande kommer att hyra Utbyggnaden av Bolaget.
- 1.6 I syfte att reglera genomförandet av upphandlingen av entreprenaden rörande Utbyggnaden och för att klargöra vissa därtill hörande frågor har Parterna denna dag ingått Avtalet.

## 2. UPPHANDLINGEN

### 2.1 Allmänt om upphandling av Utbyggnaden

- 2.1.1 Mot bakgrund av att Staden är en upphandlande myndighet ska uppförandet av Utbyggnaden upphandlas som ett byggentreprenadkontrakt enligt LOU. Staden kommer att vara upphandlande myndighet och upphandlingen kommer att genomföras av Staden. Bolaget medger att Staden genomför upphandlingen av entreprenaden av Utbyggnaden med förutsättning att entreprenaden kommer att utföras inom Fastigheten, se vidare punkten 4 nedan rörande hyreskontrakt. Upphandlingen ska publiceras vid tidpunkt som överenskoms mellan Parterna.
- 2.1.2 Nedan beskrivs det sätt som Parterna enats om att upphandlingen av Utbyggnaden ska genomföras på. 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). Det ska även vara en förutsättning i upphandlingen att anbud rymms inom Bolagets och Stadens budget. Om upphandlingen tvingas avbrytas

ska Parterna gemensamt diskutera hur Parternas fortsatt samarbete ska fortskrida.

## **2.2 Upphandlingsförfarande m m**

2.2.1 Parterna är överens om att upphandlingen ska genomföras med öppet förfarande. Parterna ska gemensamt verka för att annonsering och tilldelning i upphandlingen kan ske så snart som möjligt.

2.2.2 Parterna är överens om att utvärdering av anbud i upphandlingen ska ske med utgångspunkt i det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet på grunden lägsta pris.

2.2.3 Entreprenaden ska genomföras som en totalentreprenad.

## **2.3 Organisation**

2.4 Stadens ombud: Jarl Hoffman

E-post: jarl.hoffman@malmö.se

Telefon: 040 34 48 60

2.5 Bolagets ombud: Anna Heide

E-post: anna.heide@trianon.se

Telefon: 040 611 39 23

## **2.6 Projektgrupp upphandling**

2.6.1 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. Projektgruppen ska även vara engagerad under hela entreprenaden.

2.6.2 I projektgruppen ska företrädare för Parterna samt de arkitekter och övriga externa konsulter som anlitas (se nedan) vara representerade. Projektgruppen ska sammanträffa fortlöpande under arbetet med framtagandet av förfrågningsunderlaget samt under entreprenaden.

## **2.7 Tidplan**

Parterna ska upprätta en preliminär tidplan.

## **2.8 Sociala villkor**

Parterna är överens om att den entreprenör som handlas upp ska värna om sociala värden. I förfrågningsunderlaget ska därför uppställas sociala villkor såsom krav på genomförande av jobbskapande åtgärder.

## **2.9 Projekteringen**

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

- Bolaget ansvarar för resterande projektering och framtagande av administrativa föreskrifter.
- Staden ansvarar för annonsering av upphandling, anbudsprövning och anbudsutvärdering samt för att meddela tilldelningsbeslut.

- 2.9.2 De handlingar och ritningar som utarbetas/utarbetats av Parterna enligt punkten 2.9.1 ovan ska utgöra "**Projektdokumentationen**".
- 2.9.3 Projektdokumentationen utgörs även av Stadens visioner som legat till grund för de diskussioner som förts rörande Hyresavtalet mellan Parterna.
- 2.9.4 Projektdokumentationen anger de arbeten som ingår i Bolagets åtaganden avseende Utbyggnaden och dess utförande. Kvaliteter, utföranden, funktioner eller omfattningar som inte explicit framgår däri, ingår inte i Utbyggnaden och dess utförande. Parterna är dock införstådda med att den slutliga utformningen av Utbyggnaden inte är fastställd vid tidpunkten för ingåendet av Avtalet och utformningen av Projektdokumentationen och Parterna är därför medvetna om att Utbyggnaden och dess utförande kan komma att justeras i olika avseenden under projekterings- och utförandefasen. ÄTA-arbeten (enligt definition nedan) i förhållande till utförandet enligt Projektdokumentationen ska hanteras enligt vad som anges nedan i Avtalet.
- 2.9.5 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.
- 2.9.6 I samband med tillträdet till Utbyggnaden enligt Hyreskontraktet och (enligt definition nedan), ska relationshandlingar som redovisar Utbyggnadens slutliga omfattning fogas till Hyreskontraktet och ersätta eller komplettera tidigare handlingar som beskriver Utbyggnaden.

## **2.10 Tillstånd**

- 2.10.1 Bolaget ska skaffa alla nödvändiga offentliga tillstånd, lov, upplåtelser, medgivanden och godkännanden som krävs för uppförandet av Utbyggnaden. Staden ska skaffa alla nödvändiga offentliga tillstånd och godkännanden som specifikt knyts till och krävs för avsedd verksamhet i Utbyggnaden. Detta gäller även sådana tillstånd och godkännanden som krävs för att ta Utbyggnaden i bruk. Se vidare vad som anges i Hyreskontraktet.
- 2.10.2 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.

## **2.11 Entreprenadkontrakt och uppförande av Utbyggnaden**

- 2.11.1 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.
- 2.11.2 Bolaget åtar sig att låta utföra entreprenaderna avseende Utbyggnaden 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.

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

- 2.12.1 Bolaget förbinder sig att bereda Staden 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 Utbyggnaden.
- 2.12.2 Staden ska ges möjlighet att genomföra kontroller eller syner under entreprenadtiden. Staden är härvid förpliktigad att tillse att personer som behöver beträda arbetsområdet har erforderlig utbildning och ID06.

## **2.13 ÄTA-arbeten**

- 2.13.1 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 Utbyggnaden utan att Staden genomför en ny konkurrensutsättning enligt LOU. Parterna är ense om att ÄTA-arbeten normalt sett inte utgör ändring av ett upphandlat kontrakt.
- 2.13.2 Om det skulle vara behövt att genomföra separat upphandling för något ÄTA-arbete ska sådan upphandling ske på samma sätt som upphandling av Utbyggnaden.
- 2.13.3 Sedan Bolaget har ingått entreprenadkontraktet med Entreprenören har Bolaget endast rätt att avtala med Entreprenören om ÄTA-arbeten eller andra förändringar i entreprenadkontraktet efter skriftligt godkännande från Staden. Om ÄTA-arbeten som påkallats av Staden avseende grundläggande förändringar i utformningen av Utbyggnaden enligt Bolagets uppfattning påverkar mellan Parterna avtalade hyresnivå för Utbyggnaden ska Parterna överenskomma om justering av hyresnivån i Hyreskontraktet. Staden kan, istället för att justera avtalad hyresnivå, välja att direkt erlagga ersättning för kostnaden för ÄTA-arbetet.

## **2.14 Besiktning**

Staden äger rätt att delta och yttra sig vid samtliga besiktningar avseende entreprenaden rörande Utbyggnaden och äger rätt att erhålla kopia av samtliga besiktningsprotokoll. Bolaget ska senast trettio (30) dagar i förväg meddela Staden dag för slutbesiktning av entreprenaden. Endera Part bär sina egna kostnader förenliga med besiktning.

## **2.15 Förtida tillträde**

Staden ska ha rätt att påbörja egna installationsarbeten och övriga sidoentreprenader före hyrestidens början ("**Förtida Tillträde**"). Bolaget ska i god tid informera Staden när installationsarbeten kan påbörjas. Med egna installationsarbeten avses exempelvis dragningar av ledningar för el-, tele- och datasystem. Förtida Tillträde innebär inte att Staden ensamt får tillgång till Utbyggnaden men Staden ska beredas möjlighet att påbörja sina egna installationer i alla delar av Utbyggnaden.

### **3. HYRESKONTRAKT**

- 3.1 Parterna kommer att ingå hyreskontrakt avseende Utbyggnaden. Genom Hyreskontraktet kommer Utbyggnaden 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 Utbyggnaden samt genom sådana justeringar som Parterna skriftligen godkänt före tillträdesdagen i enlighet med vad som kommer att anges i Hyreskontraktet.
- 3.2 För det fall ÄTA-arbeten påkallade av Staden avseende grundläggande förändringar i utformningen av Utbyggnaden påverkar den hyresoffert som Bolaget offererat Staden (som ligger till grund för Hyresavtalet som Parterna ska ingå) ska hyresofferten justeras i enlighet med de ÄTA-arbeten (förändringar/fördyringar) som Staden påkallat. Se även punkt 2.13.3.

### **4. KOSTNADER**

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

### **5. AVTALSTID**

Avtalet träder i kraft när Parterna har undertecknat Avtalet och gäller till dess att Staden har tillträtt Utbyggnaden i enlighet med Hyreskontraktet, varvid Avtalet upphör att gälla med undantag för vad som anges i punkten 6 nedan, vilken bestämmelse ska äga giltighet utan begränsning i tiden.

### **6. 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 Staden omfattas av offentlighetsprincipen och accepterar den allmänna insynen i Avtalets villkor som kan följa därav. Parterna är dock införstådda med att särskilda regler rörande sekretess gäller för själva upphandlingen.

### **7. VILLKOR**

- 7.1 Avtalet förutsätter och är för sin giltighet beroende av Hyreskontraktet ska ingå och att i detta Avtalet angivna villkor för dess giltighet uppfyllts.
- 7.2 Endera Part äger rätt att säga upp Avtalet om bygglov och samtliga eventuella övriga tillstånd och lov för uppförande av Utbyggnaden inte erhålles senast den 2020-06-30 utan vidare ersättningsrätt för någon av Parterna.
- 7.3 För det fall i denna punkten 7 angivet villkor inte har uppfyllts senast den 2021-01-01 är Parterna ense om att Avtalet ska vara förfallet utan vidare ersättningsrätt för någon av Parterna.

## 8. ÖVRIGT

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

## 9. 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 ett (1) exemplar vardera.

Ort och datum:

**MALMÖ STAD genom dess  
KULTURNÄMND**

Ort och datum:

**TRIANON ROSENGÅRD  
CENTRUM AB**

---

Namn:

---

Namn:

---

Namn:

---

Namn: