



Förskola 2 Säter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå Kommunstyrelsen besluta föreslå Kommunfullmäktige

- godkänna framtaget hyresavtal med bilagor samt bemyndiga kommundirektör att teckna avtal
- godkänna framtaget exploateringsavtal samt bemyndiga kommundirektör att teckna avtal

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 2019 om lokaliseringsutredning för förskola 2 i Säter.

Förstahandsplaceringen var på Skönvik i anslutning till Rosa huset. I och med att SBB står som ägare av berört markområde har förhandlingar avseende hyreskontrakt inletts.

Utöver detta har även juridiska och finansiella aspekter undersökts av externa parter med syftet att möjliggöra ett så genomarbetat och heltäckande underlag som möjligt.

Bakgrund

Skönvik som stadsdel genomgår för närvarande en omvandling från ett omfattande sjukhusområde till ett område med mer blandad bebyggelse, verksamhet och idrott. Bostadsplan för Säter kommun innefattar en utveckling på Skönvik samt en plan för att knyta ihop Skönvik med resten av staden. Även gällande fördjupad översiktsplan för Säter tätort påvisar en betydande utveckling på det gamla ”sjukhusområdet”. Tidigare erfarenheter från andra kommuner visar att en omvandling av ett område kräver ett flertal insatser och investeringar. Med detta som grund har Säter kommun fört dialog med SBB Norden AB, som är den största fastighets-/markägaren på området, avseende olika potentiella åtgärder.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-05-25 KS78 att uppdra till Kommundirektören att tillsammans med Samhällsbolaget (SBB) Norden AB arbeta fram en avsiktsförklaring avseende förslag på följande lokalmöjligheter - Kontorsplatser för olika kommunala verksamheter - Varmvattenbassäng - Grundskola-förskola - Plan med SBB Norden avseende byggnation av 30 - 40 bostäder på området

Postadress

Box 300, 783 27 Säter
Telefon: 0225-55 000 (vxl)

Besöksadress

Rådhuset, Åsgränd 2, Säter

E-post

kommun@sater.se

Webbplats

sater.se



Avsiktsförklaringen godkändes på Kommunfullmäktige 2020-10-22.

Beslutsunderlag

Då ärendet befinner sig i en förhandlingssituation redovisas samtliga handlingar direkt på sammanträdet. Förutsatt att KSau fattar beslut så kommer underlagen därefter att vara med i kallelsen mot kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Tidigare beslut som berör ärendet

Uppdrag om förskola 120 platser

Lokaliseringsutredning förskola 2

Avsiktsförklaring avseende utveckling inom främst Skönviksområdet

Delges

Barn och utbildningsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden

Andréas Mossberg Stefan Forsmark
Sektorschef Sektorschef

Marita Skog
Kommundirektör

FÖRKLARINGAR

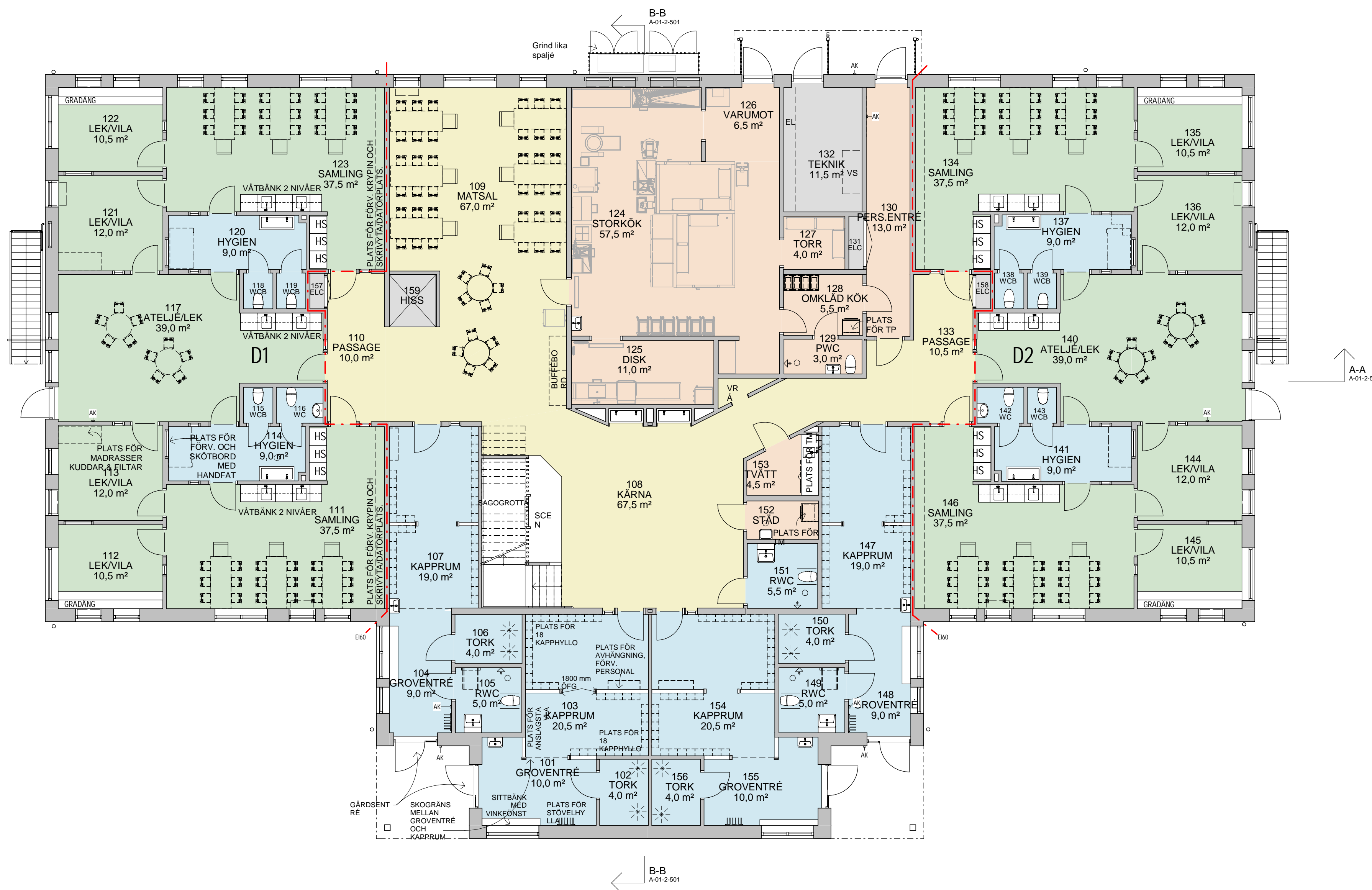
MÅTT ANGES I MILLIMETER
 PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER FÄRDIG YTA DÄR EJ
 ANNAT ANGES
 MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS FÖRE UTFÖRANDE
 MÅTTSATTA DELAR GÄLLER FÖRE SKALMÅTT
 STRECKAD INREDNING VISAR TILLVAL OCH MÖJLIG PLACERING

- BASER
 - GEMENSAMMA UTRYMMEN
 - HYGIEN & KAPPRUM
 - PERSONAL
 - TEKNIK
- BRANDCELLSGRÄNS EI 30
 --- BRANDCELLSGRÄNS EI 60

- HS HÖGSKÅP
- K/F KYL/FRYS
- DM DISKMASKIN
- TM TVÄTTMASKIN
- TT TORKTUMLARE
- M MICRO
- AK ARMBÄGSKONTAKT

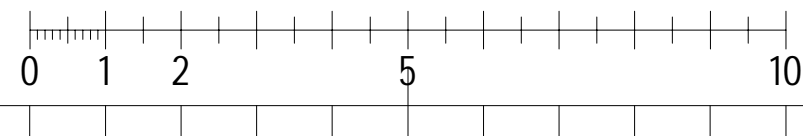
FÖRESKRIFTER

FÖR HÅLTÄNGNINGAR SE ÄVEN K-, VVS OCH EL-HANDLINGAR.

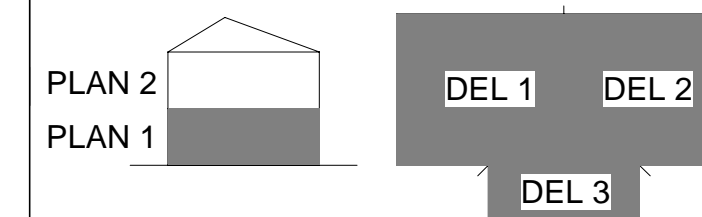


PLAN 1
 1 : 100

SKALA 1:100



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



ORIENTERINGSFIGUR	GODKÄND		
STATUS	KONCEPTHANDLING		
HANDLING			
DATUM	GODKÄND AV	ÄNDRINGS PM	
2022-02-17	JONAS COLLEN		
BESTÄLLARE			

SKANSKA

PROJEKTNAMN
 TYPFÖRSKOLA KONCEPT D2.0

PROJEKTNUMMER	ADRESS
11006306	
DIARIENUMMER	FASTIGHET
DISCIPLIN	FÖRETAG
A	SWECO ARCHITECTS
UPPDRAGSNUMMER	SKAPAD AV
11006306	E. ANDERSSON
TELEFON	KONTAKTPERSON
031-62 75 00	JONAS COLLEN
BYGGNADSVESK	PLUSHÖJD (M 200)

VÄNINGSPLAN	VÄNINGSDEL	DELOMRÅDE
1		
SYSTEM	010 BYGGLOV	
SPECIFIKATION	VERKSAMHETSPLAN PLAN 1	
BYGGNADSVESK	SKALA	FORMAT
PLANER	1:100	A1
DOKUMENTNUMMER	ÄNDRING	
A-01-1-510		

FÖRKLARINGAR

MÅTT ANGES I MILLIMETER
 PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER FÄRDIG YTA DÄR EJ
 ANNAT ANGES
 MÅTT KONTROLLERAS PÅ PLATS FÖRE UTFÖRANDE
 MÅTTSATTA DELAR GÄLLER FÖRE SKALMÅTT

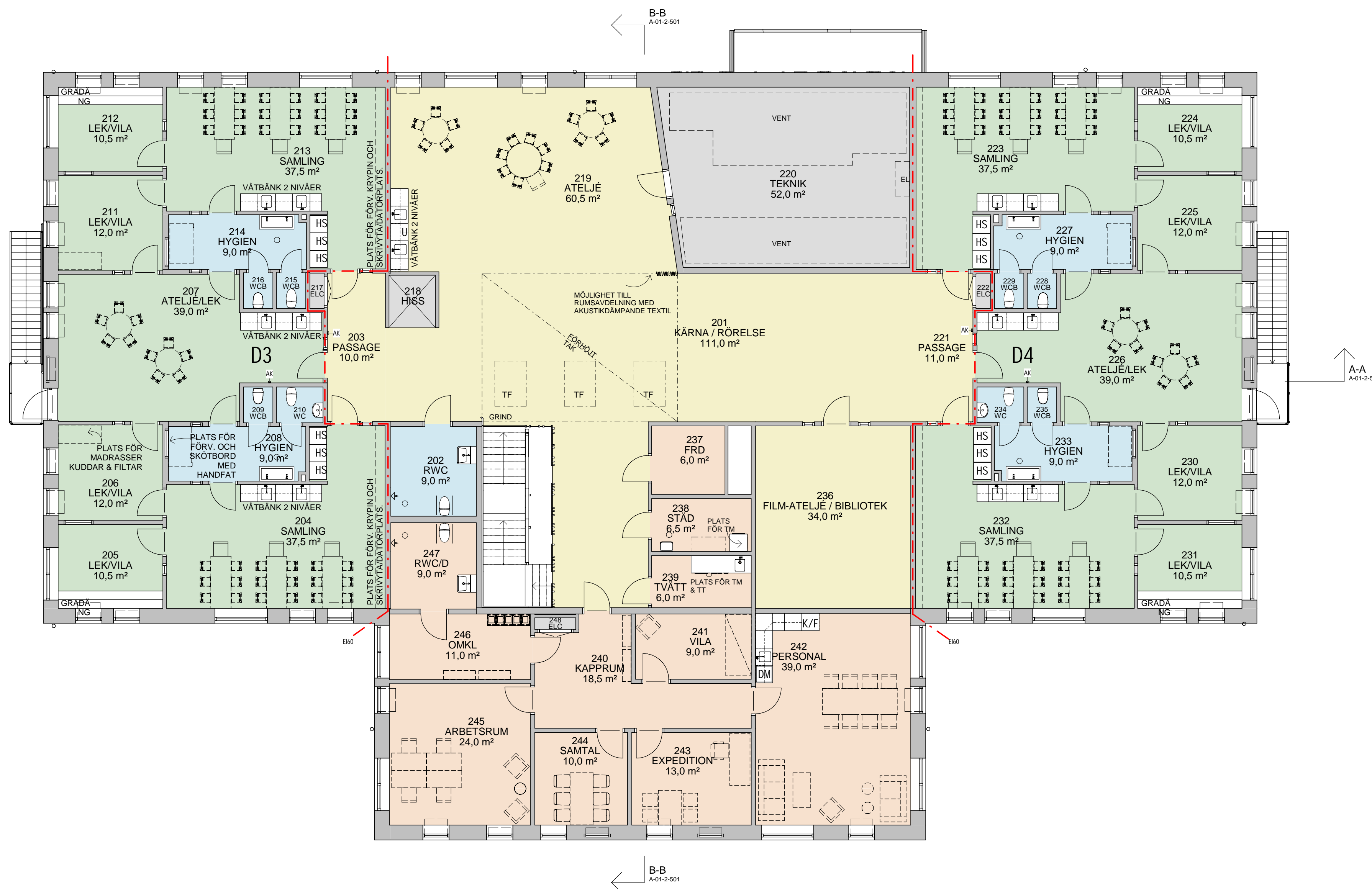
STRECKAD INREDNING VISAR TILLVAL OCH MÖJLIG PLACERING

- BASER
 - GEMENSAMMA UTRYMMEN
 - HYGIEN & KAPPRUM
 - PERSONAL
 - TEKNIK
- BRANDCELLSGRÄNS EI 30
 --- BRANDCELLSGRÄNS EI 60

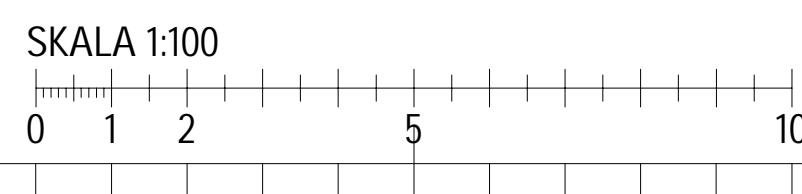
- HS HÖGSKÅP
- K/F KYL/FRYS
- DM DISKMASKIN
- TM TVÄTTMASKIN
- TT TORKTUMLARE
- M MICRO
- AK ARMBÄGSKONTAKT

FÖRESKRIFTER

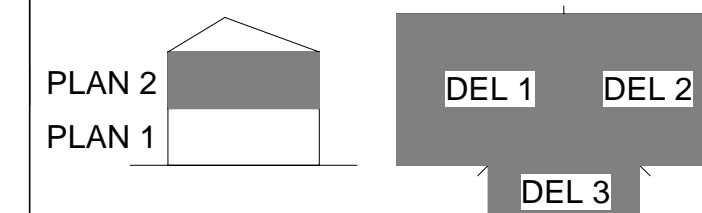
FÖR HÅLTÄNGNINGAR SE ÄVEN K-, VVS OCH EL-HANDLINGAR.



VERKSAMHET PLAN 2
 1 : 100



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----------------	-------	------



ORIENTERINGSFIGUR	GODKÄND		
STATUS	KONCEPTHANDLING		
HANDLING	2022-02-17		
DATUM	GODKÄND AV	JONAS COLLEN	ÄNDRINGS PM
BESTÄLLARE	JONAS COLLEN		

SKANSKA

PROJEKTNAMN
 TYPFÖRSKOLA KONCEPT D2.0

PROJEKTNUMMER	11006306	ADRESS	
DISCIPLIN	A	FASTIGHET	
UPPDRAGSNUMMER	11006306	FORETAG	SWECO ARCHITECTS
TELEFON	031-62 75 00	SKAPAD AV	E. ANDERSSON
BYGGNADSVESK		KONTAKTPERSON	JONAS COLLEN
		PLUSHÖJ (EN 200)	

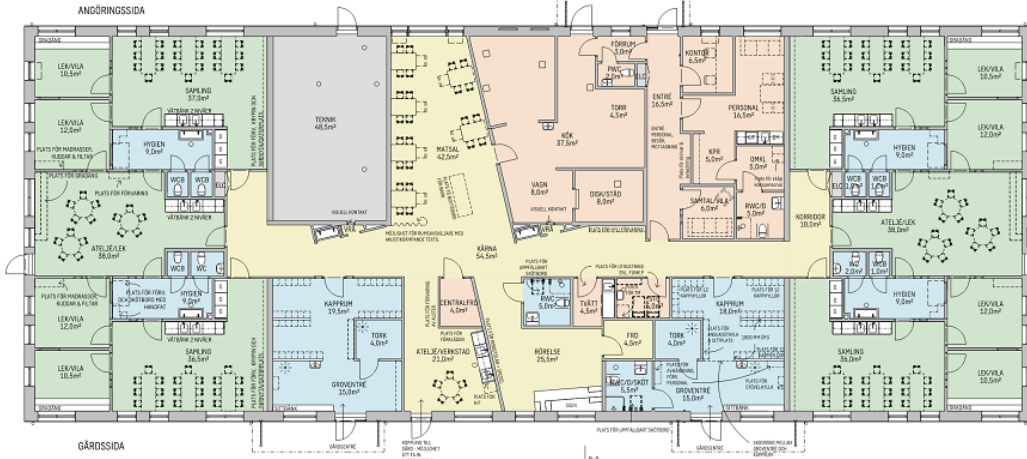
VÄNINGSPLAN	2	VÄNINGSDEL		DELOMRÅDE	
SYSTEM	010 BYGGLOV				
SPEKIFIKATION	VERKSAMHETSPLAN PLAN 2				
BYGGNADSVESK	PLANER	SKALA	1:100	FORMAT	A1
DOKUMENTNUMMER	A-01-1-520				

Adda ramavtal ABCD förskolor

Att bygga världens bästa förskola



En viktig miljö för de viktigaste människorna



Koncept	A
Pris	20,2 mkr
Antal Barn	60-80
BTA	925
LOA	808
Barnyta	613
Barnyta/barn	8,5
Produktionstid	9 mån
Primärenergi	60
CO2/ bta	233kg

Barnperspektiv

- En mångsidig pedagogisk miljö
- Glaspartier och tillhörigheter till lek- och teknikerum
- Lugnare tempo i den trygga basen.
- Dagligs från två väderstreck.
- Ytskikt och material som aktiverar barnets sinne.

Personalperspektiv

- Dörrar, fönster, glaspartier och utrymningsvägar är placerade med den dagliga pedagogiska verksamheten i fokus.
- Samtalsrum, expedition och personalrum är helt avskilda från de pedagogiska ytorna.



Struktur och system

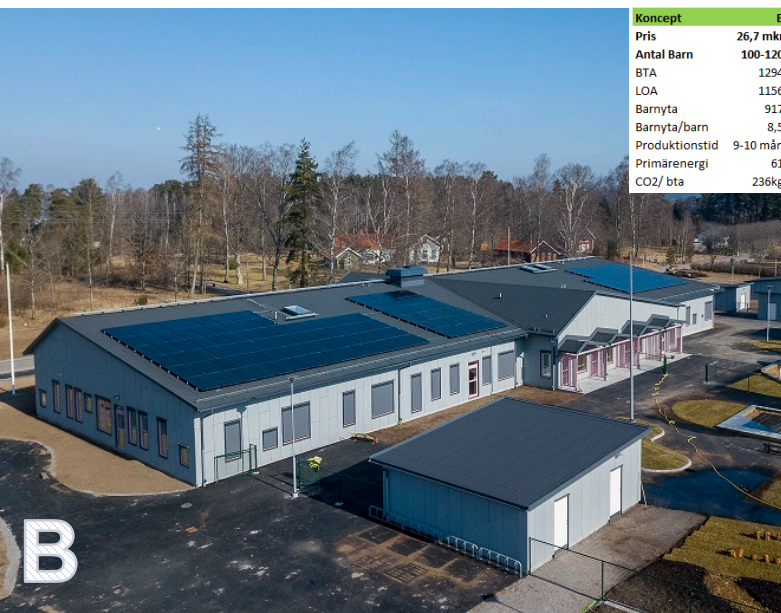
- Inga bilande innerväggar.
- Byggnaden är designad för att inte "vända ryggen till" någon riktning.
- Möjligt att köla/anda enheterna över tid.
- Anpassningsbart till Swanen och Måjobyggnad.

Exteriör och inplacering

- Samtliga koncept går att rotera.
- Byggnaden är designad för att inte "vända ryggen till" någon riktning.
- Väderskyddade skärmtak vid alla entréer.



A



Koncept	B
Pris	26,7 mkr
Antal Barn	100-120
BTA	1294
LOA	1156
Barnyta	917
Barnyta/barn	8,5
Produktionstid	9-10 mån
Primärenergi	61
CO2/ bta	236kg

B



Koncept	C
Pris	28,2 mkr
Antal Barn	100-120
BTA	1336
LOA	1177
Barnyta	1021
Barnyta/barn	9,5
Produktionstid	9-10 mån
Primärenergi	55
CO2/ bta	242kg

C



Koncept	D2.0
Pris	37,2 mkr
Antal Barn	140-160
BTA	1850
LOA	1651
Barnyta	1275
Barnyta/barn	8,9
Produktionstid	10-11 mån
Primärenergi	54
CO2/ bta	248kg

D

Koncept D2.0, 8 avd.



Koncept	D2.0
Pris	37,2 mkr
Antal Barn	140-160
BTA	1850
LOA	1651
Barnyta	1275
Barnyta/barn	8,9
Produktionstid	10-11 mån
Primärenergi	54
CO2/ bta	248kg

* För Stockholms län och Norrlands inland gäller +10 % på grundpris.



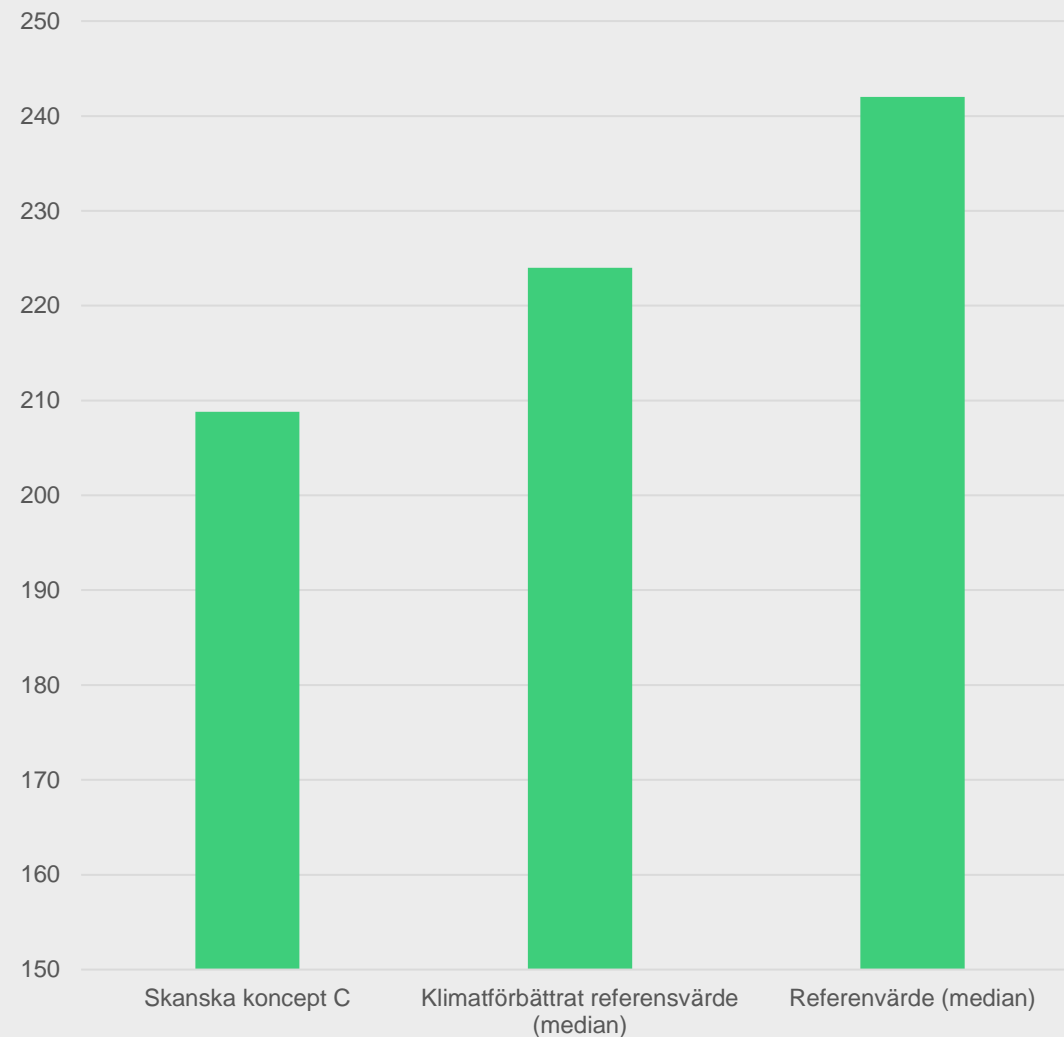


SKOGSGLÄNTAN
FÖRSKOLA

SKOGSGLÄNTAN

Klimatavtryck

- Koncept är klimatberäknade och förberedda för lagstadgad klimatdeklaration
- Potential på ca 65 ton CO2 vilket motsvarar ca 50 kg CO2/m2
- Enkel att uppgradera med energi och klimat
- Anpassningsbar till miljöbyggnad



Vårt erbjudande

Ramavtalet

Bra upphandling

Bra pedagogisk lösning

Konceptkortet

Hållbart och enkelt
uppgradera

Våra koncept

Platsbyggda

Hög kvalitet

Kostnadseffektiv

Flexibilitet

Litet fotavtryck

Röd tråd

Vi tar ansvar

Lokal anknytning

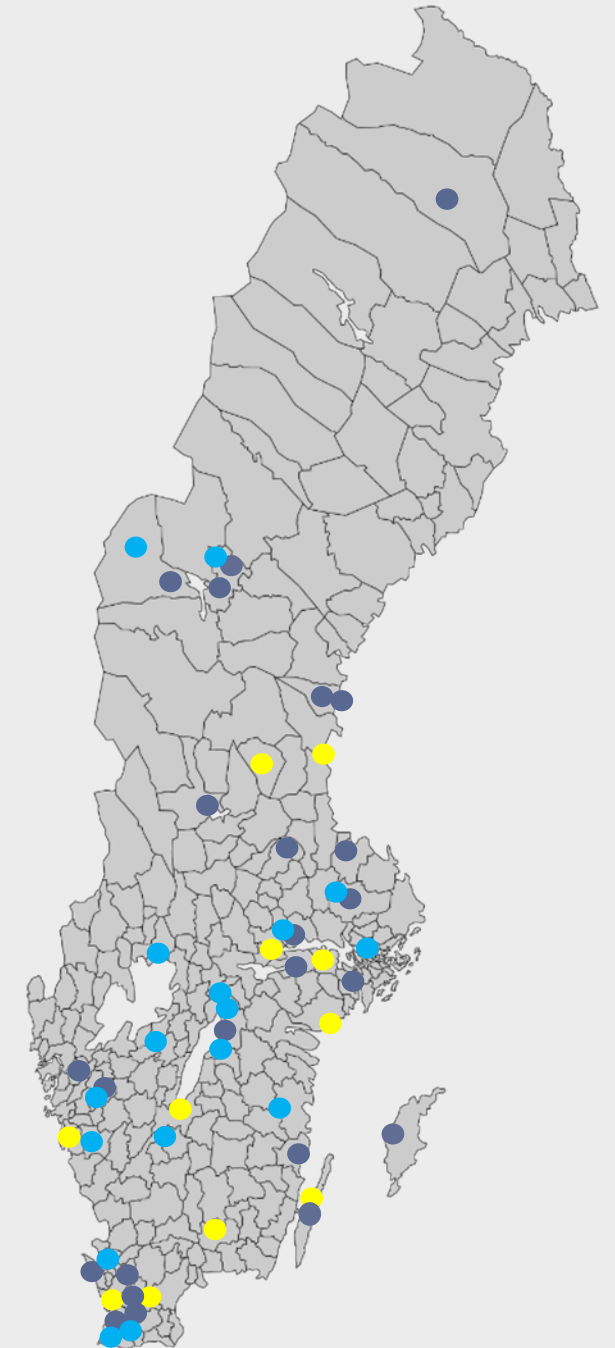
Affärs alternativ

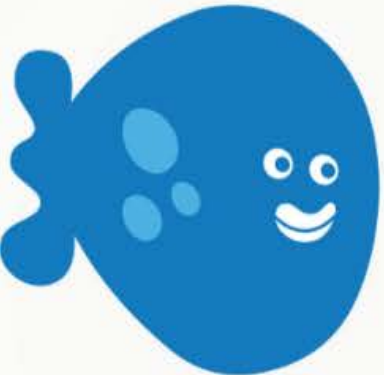
Traditionellt el
samverkan

Hyra

Privat operatör

Skanskas & Sweco
effektiv process
trygg och förutsägbar





Nyfiken i en strutt!

Hej kompis!

Tillsammans bygger vi för leken, lärandet & livet!

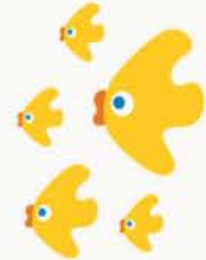
Läs mer på skanska.se/forskolor

Nyfiken i en strutt!

Nyfiken i en strutt!

Nyfiken i en strutt!

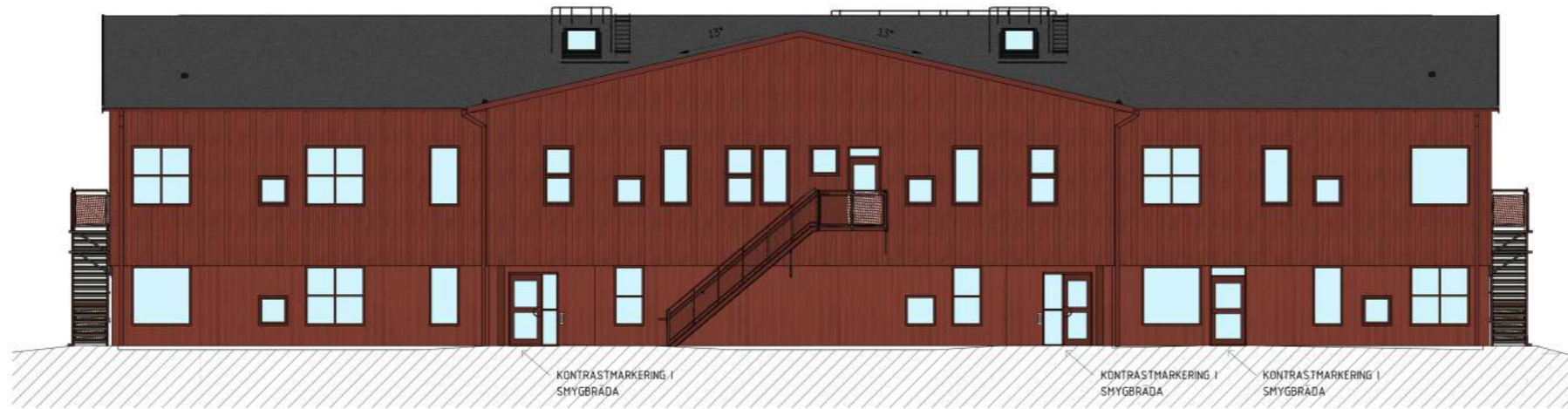
SKANSKA ESLÖVS KOMMUN



ALTERNATIV EXTERIÖR FÄRGSÄTTNING SKR FÖRSKOLOR KONCEPT D

REV: 2020-11-13
KONCEPTHANDLING: ~~2020-10-22~~

ALTERNATIV 1 - FALURÖD + KASTANJRÖD



FASAD A - KONCEPT D
1 : 100



FASAD B - KONCEPT D
1 : 100

Träpanel, spaljé och takstolari skärmtak

Skärmtaksram

Aluminiumpartier: Fönster/ dörrpartier ram och räcke på utrymmningstrappor

Trappsteg

Plåt detaljer på fasad: Hängrännor, stuprör, vattbräda och ståndskena

Tak

Takgenomföringar

Smygbräda, kontrastmarkering

Ev Markis, stålprofil
Skärm

Tikkurilla Lasyr, Faluröd

Tikkurilla täckfärg, NSC S 6030-Y80R

Kastanjeröd, RAL 8017

Galvad plåt

Plannja PL22 Mörkröd

Mörkgrå papptak

Plannja PL10, Grafitgrå

Tikkurilla Täckfärg, NSC S 1010-Y20R

Unirol 100 R, Climax, RAL 7016
Antracitgrå, RAL 7015

ALTERNATIV 1 - FALURÖD + KASTANJRÖD

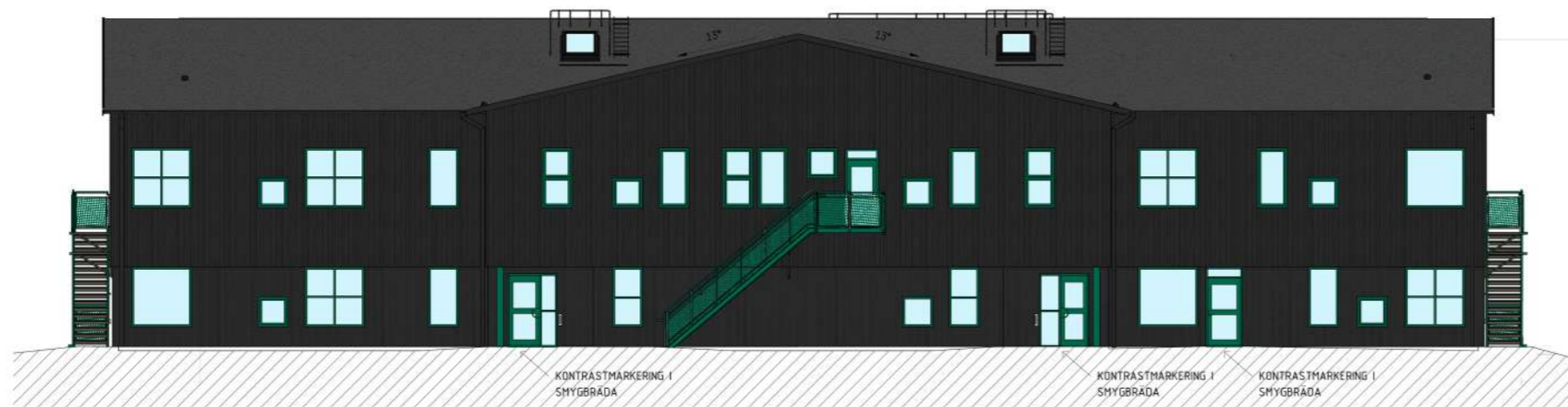


FASAD C - KONCEPT D
1 : 100

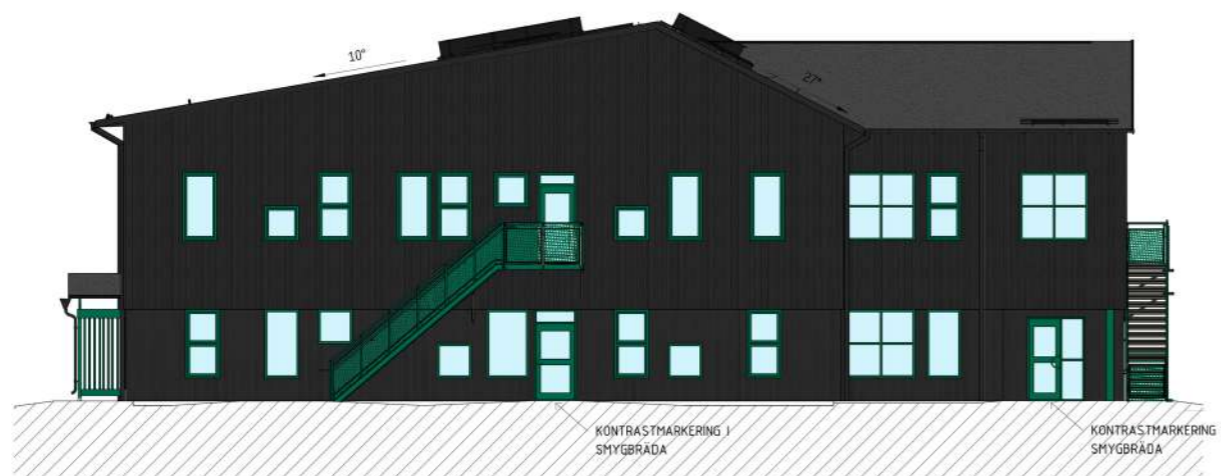


FASAD D - KONCEPT D
1 : 100

ALTERNATIV 2 - MYLLA + MOSSGRÖN



FASAD A - KONCEPT D
1 : 100



FASAD B - KONCEPT D
1 : 100

Träpanel, spaljé och takstolar i skärmtak

Ram i skärmtak

Aluminiumpartier: Fönster/ Glasdörrpartier,
ram och räcke på utrymmningstrappor

Trappsteg

Plåtdetaljer på fasad: Hängrännor,
stuprör, vattbräda och stånskiva
dörr till teknik och varumottagning

Tak

Takgenomföringar

Smygräda, kontrastmarkering

Ev Markis, stålprofil
Skärm

Tikkurilla Lasyr, Mylla

Tikkurilla Täckfärg, NSC S 7020-G

Mossgrön, RAL 6005

Galvad plåt

Plannja PL01, Svart

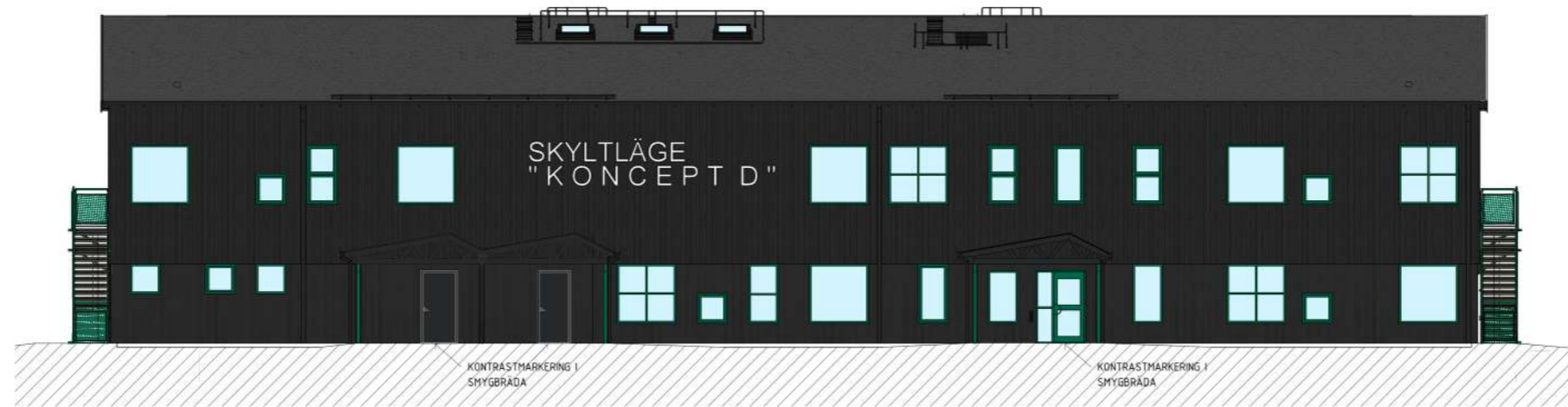
Mörkgrå papptak

Plannja PL10, Grafitgrå

Tikkurilla Täckfärg, NSC S 3005-G20Y

Unirol 100 R, Climax, RAL 7016
Antracitgrå, RAL 7015

ALTERNATIV 2 - MYLLA + MOSSGRÖN



FASAD C - KONCEPT D
1 : 100



FASAD D - KONCEPT D
1 : 100

ALTERNATIV 3 - TRÄ + VITT



FASAD A - KONCEPT D
1 : 100



FASAD B - KONCEPT D
1 : 100

Träpanel, spaljé och takstolar i skärmtak

Ram i skärmtak

Aluminiumpartier: Fönster/ Glasdörrpartier
ram och räcke på utrymmningstrappor

Trappsteg

Plåtdetaljer på fasad: Hängrännor,
stuprör, vattbräda och stånskiva,
dörr till teknik och varumottagning

Tak

Takgenomföringar

Ev Markis, stålprofil
Skärm

Tikkurilla Lasyr, Gräskö

Tikkurilla Täckfärg, NSC S 1005-Y20R

Pärlvit, RAL 1013

Galvad plåt

Plannja PL56, Mörkbrun

Mörkgrå papptak

Plannja PL10, Grafitgrå

Unirol 100 R, Climax, RAL 9016
Antracitgrå, RAL 7015

ALTERNATIV 3 - TRÄ + VITT

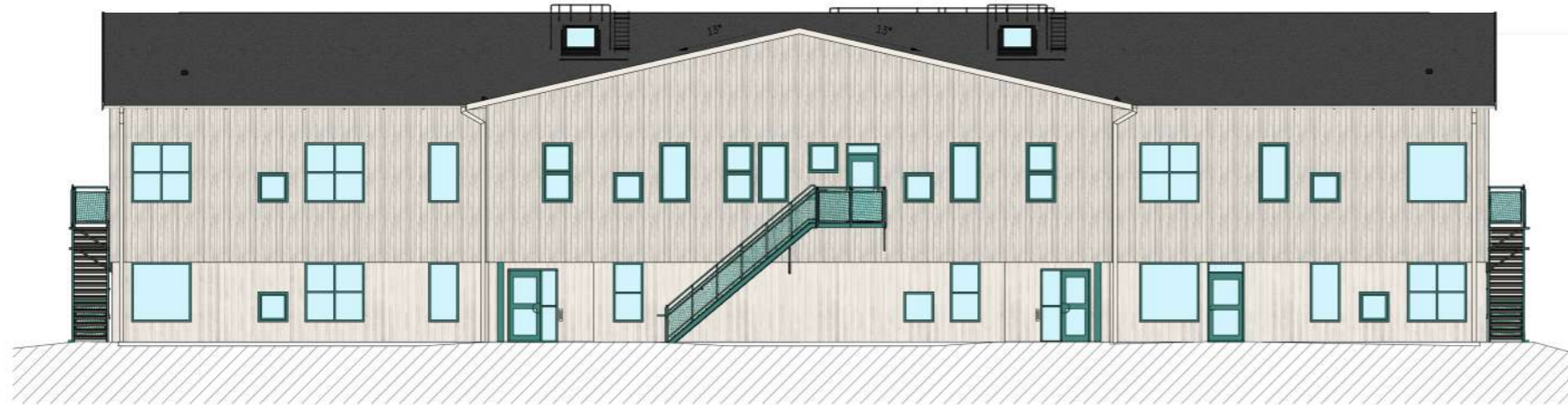


FASAD C - KONCEPT D
1 : 100

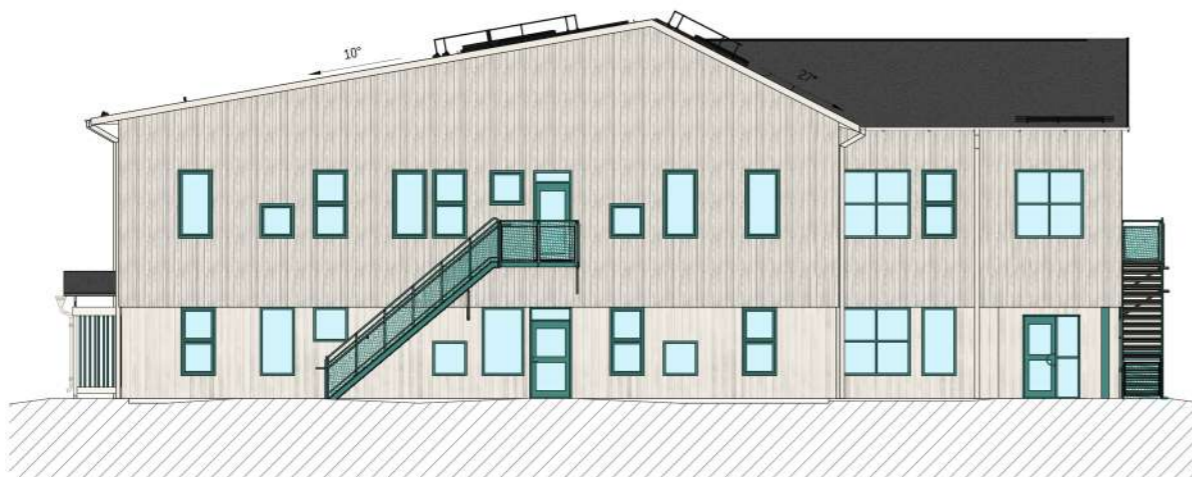


FASAD D - KONCEPT D
1 : 100

ALTERNATIV 4 - VITT + MÖRKTURKOS



FASAD A - KONCEPT D
1 : 100



FASAD B - KONCEPT D
1 : 100

Träpanel, spaljé och takstolar i skärmtak

Ram i skärmtak

Aluminiumpartier: Fönster/ Glasdörrpartier
ram och räcke på utrymningstrappor

Trappsteg

Plåt detaljer på fasad: Hängrännor,
stuprör, vattbräda och stånskiva
dörr till teknik och varumottagning

Tak

Takgenomföringar

Ev Markis, stålprofil
Skärm

Tikkurilla Lasyr, Hägg

Tikkurilla Täckfärg, NSC S 4030-B70G

Mint turkos, RAL 6033

Galvad plåt

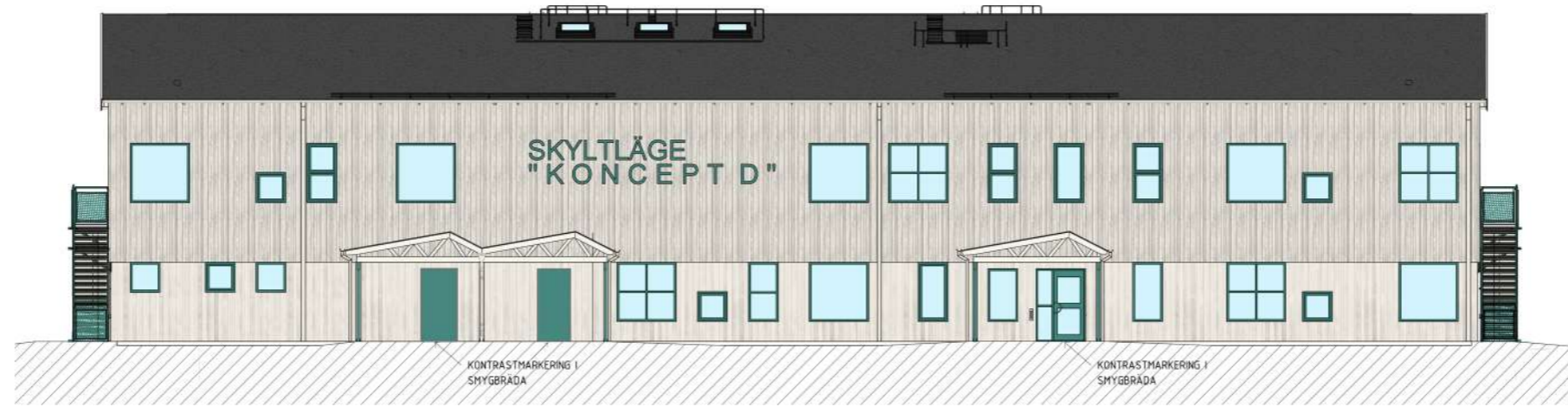
Plannja PL90, Varmvit

Mörkgrå papptak

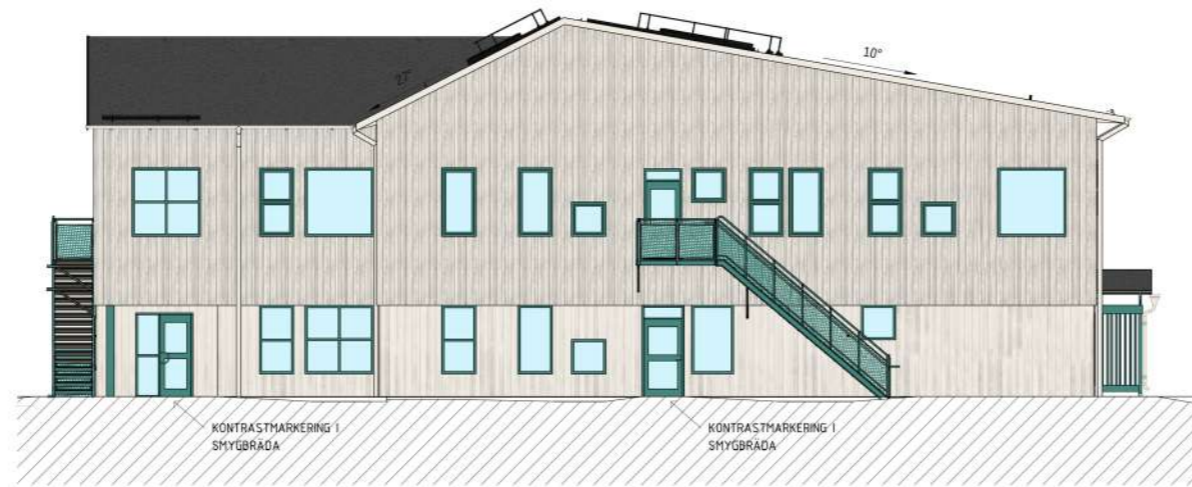
Plannja PL10, Grafitgrå

Unirol 100 R, Climax, RAL 9016
Antracitgrå, RAL 7015

ALTERNATIV 4 - VITT + MÖRKTURKOS

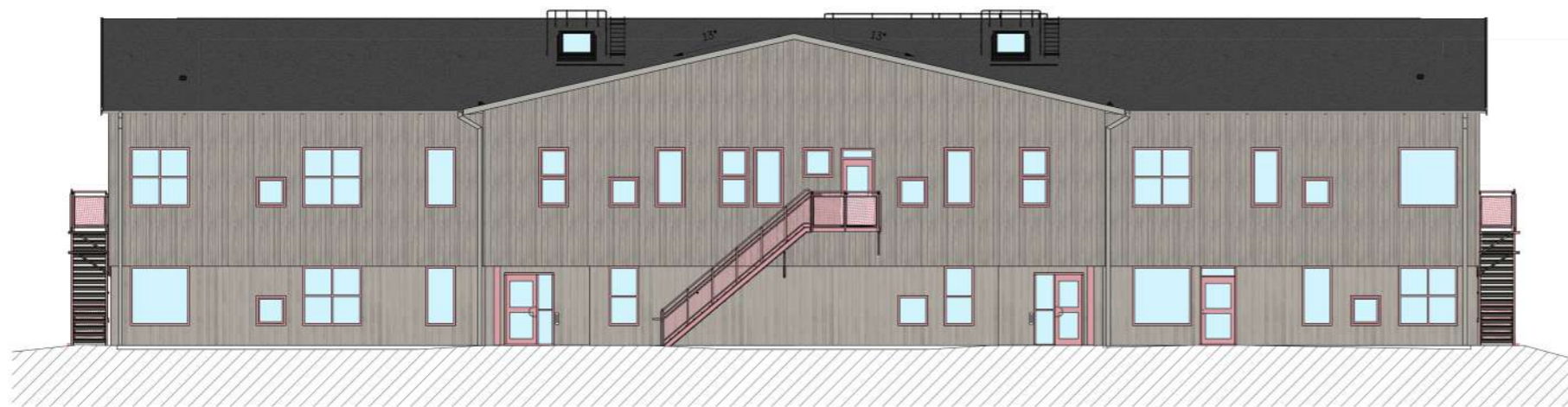


FASAD C - KONCEPT D
1 : 100

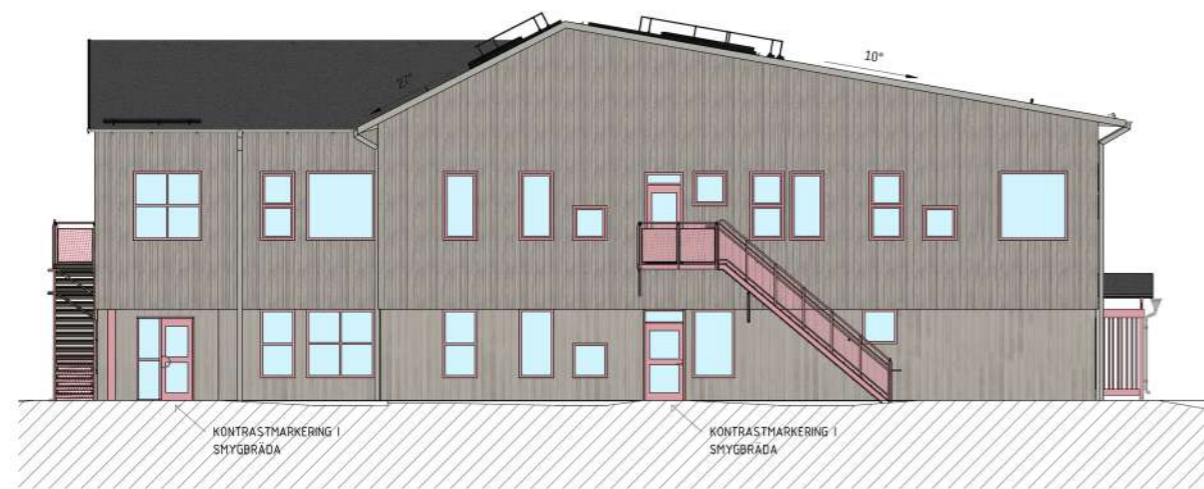


FASAD D - KONCEPT D
1 : 100

ALTERNATIV 5 - GRÅ + ROSA



FASAD A - KONCEPT D
1 : 100



FASAD D - KONCEPT D
1 : 100

Träpanel, spaljé och takstolar i skärmtak

Ram i skärmtak

Aluminiumpartier: Fönster/ Glasdörrpartier
ram och räcke på utrymningstrappor

Trappsteg

Plåtdetaljer på fasad: Hängrännor,
stuprör, vattbräda och stånskiva
dörr till teknik och varumottagning

Tak

Takgenomföringar

Smygbräda, kontrastmarkering

Ev Markis, stålprofil
Skärm

Tikkurilla Lasyr, Järnvitriol

Tikkurilla Täckfärg, NSC S 1030-R10B

Rosa, RAL 3015

Galvad plåt

Plannja PL30, Grå

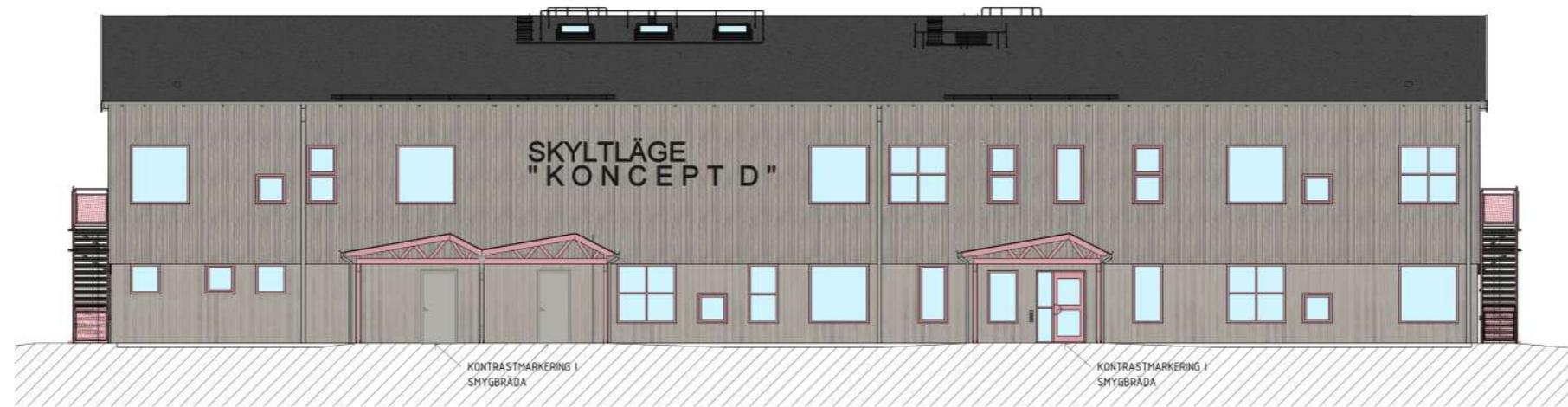
Mörkgrå papptak

Plannja PL10, Grafitgrå

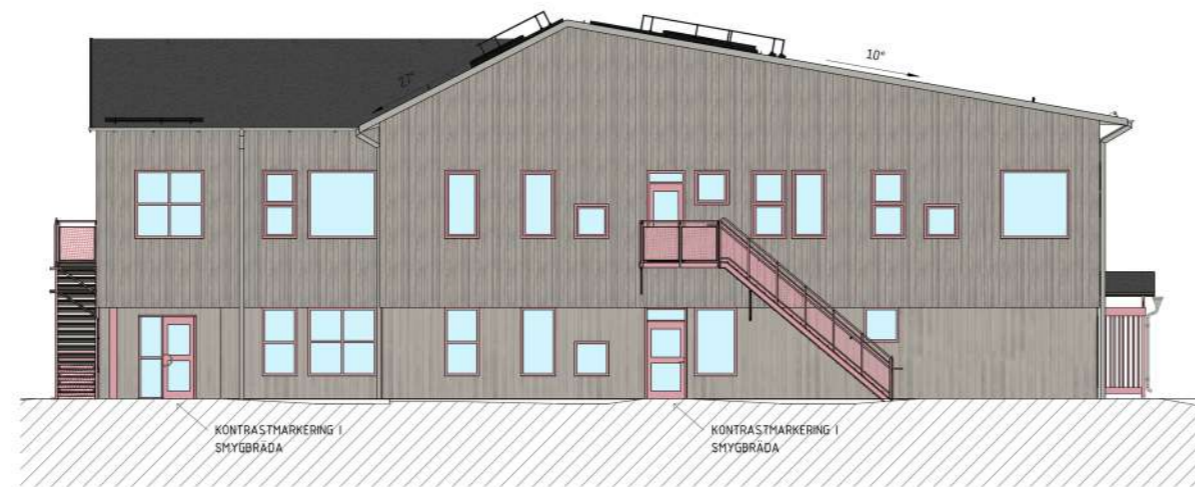
Tikkurilla Täckfärg, NSC S 0603-Y20R

Unirol 100 R, Climax, RAL 9006
Antracitgrå, RAL 7015

ALTERNATIV 5 - GRÅ + ROSA



FASAD C - KONCEPT D
1 : 100



FASAD D - KONCEPT D
1 : 100

Situationsplan
skala 1:500 (A3)

Friyta ca 6700 kvm
ca 42 kvm per barn (160 barn)





Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

Hyreskontraksnummer: **8879501-XXXXX-XX**

Hyresvärd: **Samhäll Säter AB**, org.nr 556062-4172

Hyresgäst: **Sätters kommun**, org.nr 212000-2247

Fastighet: **Skönvik 1:6**

nedan "**Hyresavtalet**"

-
- A.** Samhäll Säter AB ("Hyresvärden") ska på fastigheten Skönvik 1:6 i Sätters kommun ("Fastigheten") uppföra en ny byggnad som ska inrymma en förskola i vilken Sätters kommun ska förhyra verksamhetslokaler om ca 1 651 m² LOA. Projektet med att uppföra den nya byggnaden benämns härfter som "Projektet".
- B.** Hyresvärden upplåter genom hyresavtalet inklusive samtliga bilagor ("Hyresavtalet") lokaler inom Fastigheten (Hyresgästens lokaler benämns i det följande "Hyresobjektet" eller "Lokalen") till Sätters kommun ("Hyresgästen").
- C.** Dessa särskilda bestämmelser utgör en del av Hyresavtalet mellan Hyresvärden och Hyresgästen.

1. Företräde mellan kontraktshandlingarna

Vid eventuella motstridigheter mellan olika bestämmelser i detta Hyresavtal ska bestämmelserna äga företräde i följande ordning:

1. Särskilda bestämmelser, Bilaga 1 (Denna bilaga)
2. Genomförandebilaga, Bilaga 2
3. Gränsdragningslista, Bilaga 4
4. Huvudavtalet (hyreskontraksformulär 12.B.3)
5. Ritningar Skanska modell D bilaga 3a, Rumsfunktionsprogram Bilaga 3b skall motsvara ritningar och funktionsprogram som kommer följa av Entreprenadavtalet (såsom definierat i Bilaga 2, Genomförandebilaga).



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

6. Grön Bilaga, Bilaga 10
7. Brandskyddsklausul, Bilaga 8
8. Driftkostnadsklausul, Bilaga 7
9. Indexklausul, Bilaga 5
10. Fastighetsskatteklausul, Bilaga 6

2. Lokalens utformning

Hyresvärden ska på Tillträdesdagen tillhandahålla Lokalen med tillhörande utrymmen i enlighet med ritningar och upprättat rumsfunktionsprogram (Bilaga 3 a-c) samt i övrigt vad som följer av detta Hyreskontrakt, ytor och utförande skall motsvara ytor och funktioner kopplade till Entreprenadavtalet (entreprenadkontrakt förskola 2.0 modell D).

3. Projektgenomförande

I Genomförandebilagan (Bilaga 2) regleras Hyresvärdens och Hyresgästens roller samt deras respektive rättigheter och skyldigheter under projekterings- och utförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Projektet ska hanteras.

Parterna ska på Tillträdesdagen upprätta och underteckna ett tilläggsavtal till Hyresavtalet som ska redovisa och innehålla de handlingar som visar Hyresobjektets slutliga omfattning och utförande.

4. Verksamhet

4.1 Verksamhet och personbelastning

Lokalen med hyrs ut i syfte att användas till **förskoleverksamhet**. Lokalen och dess installationer är dimensionerade för Skanskas förskola modell D utformning 2.0.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att Lokalen enbart används för avsett ändamål. Endast med hyresvärdens skriftliga tillstånd får i den förhyrda Lokalen bedrivas annan verksamhet eller bedrivas verksamhet med annan inriktning än som angivits ovan.



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

5. Tillträde

Hyrestid

5.1 Hyrestiden räknas från den första dagen i den kalendermånad som infaller efter det att Lokalen är inflyttningsklar. Lokalen är att anse som inflyttningsklar när Lokalen uppförts i enlighet med Hyresavtalet, godkänd slutbesiktning av entreprenaden avseende iordningställande av Lokalen föreligger samt när interimistiskt eller slutligt slutbesked utfärdats ("**Tillträdesdagen**").

5.2 Avsikten är att Projektet ska stå färdigt under 2024-08-01—2024-12-31. Parternas målsättning är att hyrestiden ska börja löpa den 2024-08-31 (den "**Preliminära Tillträdesdagen**").

5.3 Hyresvärden ska senast sex (6) månader före den Preliminära Tillträdesdagen skriftligen lämna Hyresgästen besked om när Tillträdesdagen infaller (den "**Meddelade Tillträdesdagen**"). Besked ska tillställas Hyresgästen med rekommenderat brev avlämnat för postbefordran den dag som infaller sex (6) månader före den Preliminära Tillträdesdagen. Om meddelande inte tillställs Hyresgästen enligt denna punkt ska den Preliminära Tillträdesdagen utgöra den Meddelade Tillträdesdagen (med de eventuella justeringar som kan följa av punkt 5.5 och 5.6.

5.4 Hyrestiden ska löpa till det månadsskifte som inträder tjugofem (25) år räknat från och med Tillträdesdagen.

5.5 Hyresgästen är införstådd med och accepterar att Tillträdesdagen kan komma att avvika från den Preliminära Tillträdesdagen enligt punkt 5.2 eller den Meddelade Tillträdesdagen enligt punkt 5.3. Hyresvärden har rätt att avvika från den Meddelade Tillträdesdagen i fall av försening hänförlig till:

(i) Hyresgästens uteblivna/försenade besked i förhållande till Beskedstidplanen (såsom definierad i Genomförandebilagan) eller Hyresgästens uteblivet/försenat besked i övrigt enligt Genomförandebilagan,



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

- (ii) Hyresgästens önskemål om ändringar och/eller tillägg i Hyresobjektet enligt Genomförandebilagan,
- (iii) Hyresgästens egna arbeten i Hyresobjektet enligt punkt [9] i Genomförandebilagan,
- (iv) annan anledning hänförlig till Hyresgästen,
- (v) försening som beror på omständighet utanför Hyresvärdens kontroll, som exempelvis force majeure-förhållande, och/eller
- (vi) försening som beror på uteblivet slutbesked eller interimistiskt slutbesked, eller som uppkommer till följd av myndighets underlåtenhet att meddela slutbesked eller interimistiskt slutbesked eller som beror på övriga myndigheters tillstånd, förutsatt att det inte beror på Hyresvärden.

5.6 Parterna är medvetna om att Hyresobjektet inte får tas i bruk av Hyresgästen innan slutbesked eller interimistiskt slutbesked (som medger tillträde) erhållits enligt plan- och bygglagen. Parterna förbinder sig att före Tillträdesdagen utföra de åtgärder avseende Hyresobjektets skick som ligger inom respektive Parts åliggande och som krävs för erhållande av slutbesked eller interimistiskt slutbesked. Om Hyresgästen inte fullgör sina åligganden enligt denna punkt har Hyresvärden rätt att utföra dem på Hyresgästens bekostnad. Om slutbesked eller interimistiskt slutbesked erhålls för endast del av byggnaden ska parterna komma överens i tilläggsavtal om hur ett eventuellt etappvis tillträde ska ske.

5.7 Hyresobjektet kommer att utformas i nära samarbete mellan Hyresvärden och Hyresgästen, baserat på Hyresgästens projektering och upphandling, och Hyresgästen, kommer därigenom att ha ett väsentligt inflytande över den entreprenad som Hyresgästen upphandlar, och Hyresvärden sedan övertar, i syfte att uppföra Hyresobjektet. Parterna är därför eniga om att de besiktningar som verkställs inom ramen för entreprenaden avseende Hyresobjektet ska vara bestämmande även för Hyresgästens skyldighet att tillträda Hyresobjektet och börja betala hyra. Detta innebär att Hyresgästen är skyldig att tillträda Hyresobjektet på Tillträdesdagen om entreprenaden som avser Hyresobjektet är avlämnat enligt vad som följer av Entreprenadavtalet mellan Hyresvärden och dennes entreprenör (dvs. att entreprenaden har godkänts efter slutbesiktning). Till undvikande av missförstånd noteras att skyldigheten att tillträda Hyresobjektet inte förtar Hyresgästen dennes rättigheter på grund av kvarstående felanmärkingar i övrigt.

--	--

Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

5.8 Parterna noterar för ordningens skull att det vid undertecknade av Hyresavtalet råder en betydande osäkerhet på världsmarknaden som påverkar både tillgänglighet och priser hos byggvaror och även andra entreprenadkostnader. Parterna ska med anledning därav stå i nära kontakt med varandra i frågor som gäller entreprenadfrågor. Parterna ska lojalt och i god anda verka för att finna lösningar som underlättar genomförandet av Projektet även i de fall Hyresavtalet föreskriver bindande villkor eller tidsfrister.

5.9 Vid eventuellt ägarbyte, fastighetsägarens strategi är långsiktigt ägande av fastighetsbeståndet, skulle överlåtelse av Fastigheten/Hyresvärden ändå ske ska Hyresvärden skriftligen informera Hyresgästen om ägarbytet med brev snarast möjligt efter överlåtelsen, om det är möjligt med beaktande av gällande lagstiftning eller börsregler. Hyresvärden ska vid förhandlingar med köparen skäligen ta i beaktande Hyresgästens intressen och, om Hyresgästen framställt sådant önskemål vid tidpunkten för förhandlingarna, söka möjliggöra att Hyresavtalet förlängs efter hyrestidens slut så att förskoleverksamheten kan fortsätta bedrivas i Hyresobjektet under ytterligare [tio (10)] år]].

6. Hyra

6.1 Allmänt

Hyresgästen ska betala hyra och hyrestillägg från och med Tillträdesdagen. Bashyran uppgår preliminärt till 3 599 180 kronor per år, exklusive mervärdesskatt, (den "Preliminära Bashyran") men ska slutligen uppgå till det belopp, exklusive mervärdesskatt, som beräknas i enlighet med punkt 6.2 nedan ("Bashyran").

Bashyran ska indexregleras i enlighet med Bilaga 5.

6.2 Hyresberäkning

6.2.1 Projektkostnad

Den totala kostnaden för Projektet ("Projektkostnaden"), vilket innefattar samtliga kostnader som Hyresvärden har med anledning av genomförandet av Projektet (inklusive entreprenadsumman (där begreppet "entreprenadsumma" ska ha den innebörd som anges i begreppsbestämningarna till ABT 06) och all övrig ersättning och kostnadsreglering som entreprenörer, konsulter och leverantörer är berättigade till under Entreprenadavtalet och de övriga avtal som erfordras för att genomföra



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

Projektet), är hyresgrundande och har beräknats till 60 000 000 kronor exkl mervärdesskatt (den "Preliminära Projektkostnaden").

Projektkostnaden, som har inverkan på Bashyran i enlighet med punkt 6.2.2, ska fastställas efter att Projektet har genomförts och samtliga Projektkostnader är kända ("Fastställandetidpunkten"). Hyresvärden ska vid Fastställandetidpunkten skriftligen redovisa Projektkostnaden för Hyresgästen och bifoga en beräkning på hur Bashyran justerats (om tillämpligt). För det fall Fastställandetidpunkten infaller efter Tillträdesdagen (och således Hyresgästen i avvaktan på fastställandet erlagt kvartalshyresbetalningar baserat på den Preliminära Bashyran) ska eventuella skillnader mellan den Preliminära Bashyran och Bashyran, utifrån erlagda belopp och förfluten tid av hyrestiden, regleras kontant senast vid nästkommande hyresbetalning, inklusive med reglering avseende därpå belöpande mervärdesskatt och hyrestillägg (om tillämpligt). För det fall Bashyran skulle överstiga den Preliminära Bashyran ska Hyresgästen till Hyresvärden erlægga skillnadsbeloppet enligt ovan. På motsvarande sätt ska Hyresvärden till Hyresgästen återbetala skillnadsbeloppet om Bashyran skulle understiga den Preliminära Bashyran. Hyresbetalningar som sedan ska erläggas för hyrestid efter Fastställandetidpunkten ska erläggas med belopp utifrån Bashyran, med därpå belöpande mervärdesskatt och eventuella hyrestillägg.

6.2.2 Justering av Bashyran

För det fall Projektkostnaden vid Fastställandetidpunkten överstiger eller understiger den Preliminära Projektkostnaden ska Bashyran räknas ut med hjälp av nedan beräkningsmodell.

A. Om den faktiska Projektkostnaden minskat i förhållande till den Preliminära Projektkostnaden och uppgår till 55 000 000 kr:

Bashyran $3\,599\,180 - (3,75\% \times (60\,000\,000 - 55\,000\,000)) = 3\,411\,680$ kronor.

B. Om den faktiska Projektkostnaden ökat i förhållande till den Preliminära Projektkostnaden och uppgår till 65 000 000 kr:

Bashyran $3\,599\,180 + (3,75\% \times (65\,000\,000 - 60\,000\,000)) = 3\,786\,680$ kronor.

Beräkningsmodellerna A och B ovan är exempel, men procentsatserna i respektive modell ska användas när Projektkostnaden minskat i förhållande till den Preliminära Projektkostnaden (beräkningsmodell A) eller när Projektkostnaden ökat i förhållande till den Preliminära Projektkostnaden (beräkningsmodell B) på det sätt som respektive beräkningsmodell visar, oavsett hur stor eller liten ökningen eller minskningen är.

7. Fastighetsskatt

Hyresgästen ska årligen betala ersättning för Lokalens andel (vilken är 100 %) av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler i enlighet med Bilaga 6 (Fastighetsskatteklausul).



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

8. Kostnad för avfallshantering

Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i Lokalen. Hyresvärden tecknar i form av fastighetsägare abonnemang för avfallshantering för Hyresgästens verksamhet och debiterar sedan Hyresgästen dennes verkliga kostnad för avfallshanteringen.

9. Parkeringsplatser

I uthyrningen ingår parkeringsplatser samt en (1) HCP i anslutning till Lokalen, se ritningsbilaga 3a-c, Situationsplan. Dessa parkeringsplatser får nyttjas av Hyresgästen som korttidsparkeringar i samband med lämning och hämtning av barn på förskolan.

10. Utemiljö och lekutrustning

Inför tillträdet iordningställer Hyresvärden angränsande utemiljö samt utrustar miljön med lekutrustning enligt Bilaga 3c (illustrationsplan). Under hyresperioden regleras ansvaret för utemiljö och lekutrustning enligt Gränsdragningslista, Bilaga 4.

11. Drift

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation och s.k. komfortkyla, som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift under normal verksamhetstid.

Vid avstängning av ovanstående under ordinarie kontorstid på grund av underhålls- och ombyggnadsarbete ska hyresvärden informera hyresgästen i god tid.

Hyresgästen ska debiteras för mediaförbrukning enligt Driftkostnadsklausulen, Bilaga 7.

Om hyresgästen väljer och kan teckna egna avtal med el, värme, avfall och vatten så utgår dessa poster ur Hyresvärdens hantering enligt bilaga 7 och bilaga 10.

Hyresvärden har inte vid kontraktets tecknande tagit beslut om den slutliga tekniska lösningen för byggnaden. Hyresvärden strävar efter att vara klimatneutral och möjlighet att certifiera all nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver (Skanskas koncept) och utreder både eventuell installation av bergvärme med komplettering av solcellsanläggning.



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

12. Ändringsarbeten

12.1 Ändringsarbeten m.m under hyrestiden

Hyresgästen får enbart efter erhållande av Hyresvärdens skriftliga medgivande samt erforderliga tillstånd, såsom bygglov m.m., vidta inrednings-, installations- eller ändringsarbeten i Lokalen. Detta gäller även beträffande sådana ändringsarbeten som anges under punkt 31 i huvudavtalet.

För att Hyresvärden ska kunna ta ställning till åtgärd enligt ovan ska Hyresgästen överlämna ritningar och beskrivningar för avsedda åtgärder och ange vilken entreprenör som avses anlitas. Detta underlag ligger till grund för Hyresvärdens prövning och godkännande. Även om åtgärden, handlingarna och entreprenören godkänns ansvarar Hyresgästen för att arbetet utförs fackmässigt och inte skadar byggnaden, installationer eller Fastigheten. Hyresgästen ska efter avslutat arbete utan dröjsmål ombesörja och bekosta upprättande av erforderliga ritningar och uppdaterade relationshandlingar för Fastigheten, vilka ska vara daterade och av Hyresgästen översändas digitalt till Hyresvärden i format som Hyresvärden anvisar.

Om utförda åtgärder medför ökad kostnad för Hyresvärden (inkluderande men inte begränsat till krav från annan hyresgäst på nedsättning av hyra eller skadeståndsanspråk) ska Hyresgästen ersätta kostnaden.

Störande ändrings-, installations- och inredningsarbeten får, om inte annat skriftligen överenskommit med Hyresvärden, utföras av Hyresgästen endast under tider när övriga hyresgäster och omgivningen inte blir störda.

Hyresgästen ska anses vara byggherre och bära byggherreansvaret enligt gällande lag, förordning och föreskrifter för samtliga åtgärder som Hyresgästen utför i Lokalen. Detta gäller oavsett om Hyresvärden lämnar investeringsersättning eller motsvarande ersättning för de utförda åtgärderna.

Då hyresförhållandet upphör ska Hyresgästen, om inte annat skriftligen avtalats, på egen bekostnad återställa utförda inrednings-, installations- eller ändringsarbeten så att Lokalen återställs till ursprungligt skick. Sådan skyldighet föreligger oavsett om arbetet enligt denna punkt utförts med Hyresvärdens samtycke och oavsett vad som i övrigt anges enligt detta Hyresavtal beträffande åtgärder vid avflyttning.



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

12.2 Mervärdesskatt på Hyresgästens arbeten

Hyresgästen ska senast den 15 januari varje år skriftligen lämna upplysning om vilka investeringar (som avser ny- till- eller ombyggnad) som gjorts i Lokalen under föregående kalenderår samt vilken del av lokalerna investeringen avser. Denna upplysning ska inkludera uppgift om storleken på den totala moms som belöper på investeringarna ifråga samt uppgift om hur stor del av denna ingående moms som Hyresgästen gjort avdrag för.

Om Hyresvärden, till följd av att Hyresgästen inte uppfyllt sin ovan angivna upplysningsplikt, i sin redovisning inte behandlar investeringar (som avser ny- till- eller ombyggnad) som investeringsvara enligt 8a kap. 2 § mervärdesskattelagen (1994:200) och senare blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms avseende investeringarna ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden:

- (a) med det belopp Hyresvärden blir skyldig att återbetala till Skatteverket;
- (b) för de kostnader, t.ex. utredningskostnader, som Hyresvärden åsamkas på grund av att investeringarna inte behandlats i enlighet med reglerna i 8a kap. 2 § mervärdesskattelagen (1994:200); och
- (c) för till det återbetalda beloppet hörande kostnader som skattetillägg och kostnadsränta.

13. Miljö

Hyresgästen ska förutom att följa bestämmelserna i miljöbalken (1998:808) informera Hyresvärden om man bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande Fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hrestiden följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter samt i förekommande fall av källsortering.

Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden i frågor om val av material, teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader m.m. som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation.

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att lämna kvar avfall, kemiska produkter, utrustning eller installationer som kan innebära risk eller olägenhet för miljö och hälsa.



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

14. Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen har inte rätt att upplåta hyresrätten i andra hand utan Hyresvärdens föregående skriftliga medgivande.

Hyresgästen ska också betala ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftkostnader och dessutom ersätta alla andra kostnader som uppstår för Hyresvärden genom Hyresgästens agerande.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att yrka ersättning för all skada Hyresvärden lider med anledning av Hyresgästens brott mot denna klausul.

15. Avflyttning

Vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen på egen bekostnad bortföra Hyresgästen tillhörig egendom samt återställa Lokalen till godtagbart skick med avseende på för verksamheten normalt slitage samt återlämna Lokalen väl avstädad. Av Hyresgästen gjorda installationer och ombyggnationer ska återställas i enlighet med vad som anges i punkten "Ändringsarbeten m.m. under hyrestiden" ovan.

För det fall Hyresgästen inte fullföljer vad som nu angivits äger Hyresvärden rätt till omgående tillträde till Lokalen och rätt att utföra berörda åtgärder på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden äger därvid även rätt till ersättning för eventuellt hyresbortfall. Om Hyresgästen och Hyresvärden kommit överens om att Hyresgästen ska kvarlämna egendom i Lokalen och inget annat överenskommit skriftligen tillfaller sådan egendom Hyresvärden vederlagsfritt.

I anslutning till avflyttning ska en gemensam besiktning av Lokalen ske.

Vid avflyttning ska Hyresgästen återlämna samtliga passerkort och nycklar som tillhör Fastigheten. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga elektroniska nycklar "knappar", kodnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen. Vid avflyttning ska Hyresgästen i enlighet med 8a kap 14 § mervärdesskattelagen (1994:200) till Hyresvärden överlämna uppgifter om investeringar som tillförts Lokalen av Hyresgästen i sådan jämningshandling som föreskrivs i 8a kap 15 § mervärdesskattelagen.



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

16. Ansvar

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som orsakas av Hyresgästen eller Hyresgästens verksamhet i Lokalen eller annars på Fastigheten. Ersättningskyldigheten inkluderar - men är inte begränsad till - skada orsakad av anställda, anlitade uppdragstagare eller besökande till Hyresgästen samt skada orsakad av egendom som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen. Hyresgästen svarar vidare för skador på Fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller Lokalen, såsom inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning.

Hyresgästens betalningskyldighet för skador enligt denna punkt begränsas till vad som inte ersätts genom Hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk. Hyresvärdens självrisk uppgår vid avtalets tecknande 1 000 000 kr sek, självriskbeloppet kan förändras under avtalets löptid.

17. Villkor

17.1 Hyresavtalet är för sin giltighet och bestånd villkorat av att vart och ett av nedan angivna villkor är uppfyllda:

(i) att Entreprenadavtalet upphandlas enligt LOU i enlighet med punkt 2.1 i Bilaga 2 (Genomförandebilaga),

(ii) att Entreprenadavtalet (inkluderande av entreprenören lämnade garantier avseende tid, ansvar och avhjälpande) i sin helhet baseras på ABT 06, ingås på marknadsmässiga villkor och i övrigt på villkor tillfredställande för Hyresvärden,

(iii) att Hyresgästen inte senast det datum som Entreprenadavtalet ska överlåtas till Hyresvärden vederbörligen valt att avbryta Projektet efter utvärdering av projekteringsfasen av Projektet (fas 1) i enlighet med punkt [4.3] i Bilaga 2 (Genomförandebilaga),

(iv) att samtliga villkor för Entreprenadavtalets villkorande och bestånd uppfylls och att Entreprenadavtalet består,

(v) att Hyresgästen överlåter Entreprenadavtalet till Hyresvärden genom ingående av skriftligt överlåtelseavtal med Hyresvärden och att Entreprenören skriftligen godkänner överlåtelsen i överlåtelsehandlingen, och

(vi) att samtliga nödvändiga myndighetstillstånd för att genomföra Projektet, såsom exempelvis marklov och bygglov, erhålls senast den [datum].



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

17.2 Om Hyresvärden önskar åberopa att något av villkoren i punkt 17.1 inte har uppfyllts och att Hyresavtalet såldes ska upphöra att gälla, ska Hyresvärden skriftligen meddela Hyresgästen senast [tjugo (20) bankdagar] efter att ovan angivet datum i ett villkor senast ska vara uppfyllt, eller, för det fall datum inte har angivits i ett villkor, senast på Tillträdesdagen. För det fall villkoret i punkt 17.1 (ii) inte enligt Hyresvärdens bedömning uppfyllts ska Parterna i första hand söka omförhandla de delar i Hyresavtalet som inte överensstämmer med Entreprenadavtalet, i andra hand har Hyresvärden rätt att åberopa att Hyresavtalet ska upphöra att gälla. Hyresgästen har inte möjlighet att åberopa att Hyresavtalet ska upphöra att gälla på den grunden att något av villkoren i punkten 17.1 inte har uppfyllts, med undantag för villkoret i punkten 17.1 (iii) som Hyresgästen automatiskt ska anses ha åberopat om Hyresgästen vederbörligen valt att avbryta Projektet i enlighet med punkt [4.3] i Bilaga 2. Om Hyresavtalet upphör att gälla ska vardera Part stå sina egna kostnader hänförliga till Hyresavtalet och ingen av Parterna ska ha några anspråk mot den andre Parten, av vad slag det vara må, på grund av att Hyresavtalet upphört, med undantag för vad som framgår nedan i punkt 17.3.

17.3 Oaktat ovanstående ska Hyresgästen för det fall att Entreprenadavtalet ingås och överläts till Hyresvärden, men upphör att gälla innan samtliga rättigheter och skyldigheter under Entreprenaden är fullgjorda, ersätta Hyresvärden för alla kostnader och all skada med anledning härav. Detta gäller förutsatt att Entreprenadavtalet inte har upphört att gälla till följd av Hyresvärdens agerande.

18. Upplyningsplikt

Hyresgästen ska meddela Hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:

- (a) ny aviseringsadress;
- (b) namnändring

19. Överenskommelser, tillägg och ändringar

Detta Hyresavtal utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som har föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i detta Hyresavtal med bilagor.

Tillägg till eller ändringar till Hyresavtalet ska, för att vara gällande, göras skriftligen och undertecknas av Hyresvärden och Hyresgästen.



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

Stockholm

Datum:

SAMHÄLL SÄTER AB

Ilja Batljan

Ulf Rydell

Säter

Datum:

SÄTERS KOMMUN

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Borgensåtagande

SBB i Norden AB, org.nr 559053-5174, går härmed i borgen såsom för egen skuld avseende Hyresvärdens samtliga förpliktelser enligt detta Hyresavtal.

SBB i Norden AB



Hyresvärd/Hyresgäst



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga 1

Särskilda bestämmelser



Hyresvärd/Hyresgäst

Genomförandebilaga

till Hyresavtal nr 8879501-XXXX-XX

mellan

Samhäll Säter AB

och

Säters kommun

avseende

Lokaler på fastigheten Skönvik 1:6 i Säter kommun

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	3
2.	Upphandling	3
3.	Omfattning m.m.	4
4.	Projektering	4
5.	Ombud och Möten	5
6.	Besked	6
7.	Ändringar i Hyresobjektet under Genomförandetiden.....	7
8.	Principer för kostnadsreglering av Ändring och Tillägg.....	10
9.	Hyresgästens egna arbeten under Projektet, förtida tillträde	10
10.	Tillträdessyn m.m.....	11
11.	Övriga villkor	12

1. Bakgrund

- 1.1 **Samhäll Säter AB**, org.nr 556062-4172 ("**Hyresvärden**"), ska på fastigheten Skönvik 1:6 i Sätters kommun ("**Fastigheten**") uppföra en ny byggnad som ska inrymma en förskola i vilken Sätters kommun ska förhyra verksamhetslokaler om ca 1 651 m² LOA. Projektet med att uppföra den nya byggnaden benämns härafter som "**Projektet**".
- 1.2 Hyresvärden upplåter genom hyresavtalet inklusive samtliga bilagor ("**Hyresavtalet**") lokaler inom Fastigheten (Hyresgästens lokaler benämns i det följande "**Hyresobjektet**") till Sätters kommun org.nr 212000-2247 ("**Hyresgästen**").
- 1.3 Denna genomförandebilaga ("**Genomförandebilagan**") reglerar Hyresvärdens och Hyresgästens respektive rättigheter och skyldigheter under tiden från Hyresavtalets undertecknande till Tillträdesdagen eller den senare tidpunkt då samtliga förhållanden som Genomförandebilagan avser att tillämpas på är slutligt reglerade ("**Genomförandetiden**"). Definitioner i Genomförandebilagan ska ha samma betydelse som i Hyresavtalet om inte annat uttryckligen anges.

2. Upphandling

2.1 LOU

Hyresgästen är en kommunal myndighet och omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU). Hyresgästen ska i sin egenskap av upphandlande myndighet iakttä LOU och bl.a. tillse att den planerade nybyggnationen ("**Entreprenaden**") följer gällande regler om offentlig upphandling. Hyresgästen ansvarar för och avropar byggentreprenadkontrakt avseende totalentreprenad för förskola Skanska typ D2.0 från SKL Kommentus Inköpscentral ABs ramavtal Förskolebyggnader 2018.

2.2 Entreprenadavtal

- 2.4.1 Hyresgästen kommer teckna kontrakt avseende totalentreprenadavtal för Entreprenaden ("**Entreprenadavtalet**") och ska tillse att det som upphandlas överensstämmer med Hyresobjektets utformning. [I detta Entreprenadavtal regleras överlåtelse av samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med Entreprenadavtalet från Hyresgästen till Hyresvärden.]
- 2.4.2 Hyresgästen ska [efter projekteringsfasen (Fas I) av Projektet] överlåta Entreprenadavtalet till Hyresvärden. Hyresvärden godkänner övertagande av Entreprenadavtalet genom undertecknandet av en separat överlåtelsehandling som ingås med Hyresgästen på vilken entreprenören skriftligen ska godkänna överlåtelsen. Överlåtelse av Entreprenadavtalet till Hyresvärden ska ske snarast

möjligt [efter projekteringsfasen (Fas I) av Projektet]. Hyresvärden åtar sig att beakta reglerna i LOU under fullgörandet av Entreprenadavtalet.

2.3 Upphandlingssekretess

Parterna är införstådda med att upphandlingssekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen råder för samtliga i Entreprenaden ingående upphandlingar fram till dess att tilldelningsbeslut offentliggjorts.

3. Omfattning m.m.

- 3.1 Hyresvärden ska tillhandahålla Hyresobjektet i enlighet med vad som anges i punkt [2] Särskilda Bestämmelser, Bilaga 1. Hyresgästen har dock möjlighet att begära Ändringar och Tillägg i Hyresobjektet i enlighet med denna Genomförandebilaga. Parterna ska komma överens om sådana ÄTA-arbeten i enlighet med punkt 7.3. Hyresobjektets slutliga utformning kan således ändras under byggtiden, varvid vad som anges i denna bilaga och övriga delar av Hyresavtalet ska gälla. I det följande benämns samtliga delar och bilagor till Hyresavtalet tillsammans såsom **"Handlingarna"**.
- 3.2 Om Hyresgästen lämnar skriftligt besked i enlighet med bestämmelserna i Genomförandebilagan eller Parterna skriftligen överenskommer om ändring eller tillägg till Handlingarna efter Hyresavtalets undertecknande kompletterar sådana överenskommelser Handlingarna och utgör därefter del av Hyresavtalet. Om sådana överenskommelser strider mot Handlingarna gäller överenskommelsen före Handlingarna. Om utförande inte anges i Handlingarna ska kvalitet, funktion och omfattning bedömas efter den generella kvalitetsnivån i Handlingarna.
- 3.3 Senast på Tillträdesdagen ska Hyresvärden upprätta handlingar redovisande Hyresobjektets slutliga omfattning och utförande, vilka ska bifogas Hyresavtalet och ersätta alla tidigare motsvarande handlingar.

4. Projektering

- 4.1 Hyresgästen ska ansvara för och bekosta projekteringsfasen av Projektet, innefattande samtlig utrednings- och förberedelsearbete inför ingående av Entreprenadavtalet, innefattande, dock inte begränsat till, ansvar för att bekosta och införskaffa samtliga nödvändiga myndighetstillstånd (såsom bygglov) för Projektet.
- 4.2 Hyresvärden ska, från och med överlåtelsen av Entreprenadavtalet enligt punkt [2.4.2], ansvara för och bekosta Projektet (med undantag för de kostnader som Hyresgästen ska svara för enligt punkt 4.1 ovan och att bashyran kan komma att justeras i enlighet med Bilaga 1, punkt [6.2]).
- 4.3 [Avbrytande av projektet efter avslutat utvärdering efter fas 1. Hyresgästen har rätt att avbryta Projektet, och säga upp Hyresavtalet, genom skriftligt meddelande till Hyresvärden innan fas 2 inleds och senast det datum som Entreprenadavtalet ska överlåtas till Hyresvärden, om Entreprenadsumman \(med den innebörd som anges i begreppsbestämningarna till ABT 06\) för fas 2 av Projektet, vid ovan angiven](#)

tidpunkt, offereras av Entreprenören till eller överstiger 57 000 000 kronor. För undvikande av missförstånd, Hyresgästen har dock ingen rätt att vid ett senare tillfälle, med stöd av denna punkt 4.3, avbryta Projektet, och säga upp Hyresavtalet, om Entreprenörens offert enligt ovan var att Entreprenadsumman för fas 2 av Projektet skulle understiga 57 000 000 kronor, men att det vid ett senare tillfälle visar sig att den faktiska Entreprenadsumman för fas 2 av Projektet uppgår till eller överstiger 57 000 000 kronor.

5. Ombud och Möten

- 5.1** Parterna ska under Genomförandetiden vara representerade av sakkunniga ombud. Parternas respektive ombud enligt denna punkt 5.1 nedan har behörighet att med bindande verkan företräda sin huvudman i frågor som rör Projektet samt att träffa bindande ekonomiska och andra uppgörelser avseende Hyresobjektet. Ombud äger rätt att genom skriftlig fullmakt sätta annan i sitt ställe vid enskilda hyresgästmöten. I det fall Part önskar byta ut ombud permanent ska detta meddelas den andra Parten skriftligen.

Hyresvärdens ombud: Maria Liderås, Regionchef Samhällsfastigheter Öst

Adress: []

E-post: []

Hyresgästens ombud: [X]

Adress: []

E-post: []

- 5.2** Meddelanden som ska skickas till respektive Part i enlighet med denna Genomförandebilaga ska skickas med rekommenderat brev och per e-post till de ombud och adresser som framgår ovan. För det fall ombudens kontaktuppgifter ändras under Genomförandetiden ska detta skriftligen meddelas den andre Parten med användande av ovanstående kontaktuppgifter (eller till sådana ändrade kontaktuppgifter som Part senast skriftligen meddelat i enlighet med denna punkt).
- 5.3** Under Genomförandetiden ska hyresgästmöten hållas mellan Hyresvärden och Hyresgästen minst var 30 dag eller, så ofta som entreprenören under Entreprenadavtalet kräver om det understiger var 30 dag eller enligt Parternas skriftliga överenskommelse. Hyresvärden ska kalla till dessa möten vid vilka Parternas ombud ska närvara. Vid behov och på Hyresgästens skäliga begäran ska Hyresvärden kalla till möten utöver de schemalagda. Under hyresgästmöten ska Parterna stämma av frågor gällande ekonomi, tider, kvalitet, miljö, ÅTA-arbeten och övrigt avseende Projektets genomförande.
- 5.4** Hyresvärden svarar för att protokoll upprättas från hyresgästmöten. I protokoll ska bland annat anges vilka handlingar Hyresvärden tillhandahållit Hyresgästen samt eventuella överenskommelser om ändringar, tillägg eller avgående arbeten som Parterna skriftligen ingått. Protokoll ska godkännas och undertecknas av befullmäktigade ombud för såväl Hyresvärden som Hyresgästen senast inom [tre

(3)] bankdagar från hyresgästmötet eller inom den tid som entreprenören under Entreprenadavtalet kräver om det understiger [tre (3)] bankdagar.

- 5.5** Besked och beslut noterade i protokoll från hyresgästmöten som godkänts av Hyresgästens och Hyresvärdens ombud är bindande för Parterna.

6. Besked

- 6.1** Hyresgästen ska, utan att begäran därom framställts, under projekterings- eller Genomförandetiden lämna skriftligt besked till Hyresvärden, eller om Hyresvärden så anvisar direkt till entreprenören, enligt beskedstidplanen, Bilaga 12. Beskedstidplanen ska i sin helhet överensstämma med den [projekttidplan och beskedstidplan] som ska tillhandahållas av entreprenör under Entreprenadavtalet. Om det uppkommer behov av besked som inte upptagits i beskedstidplanen ska Hyresvärden i första hand efterfråga besked vid hyresgästmöten. Är detta inte möjligt på grund av tidsbrist kan besked efterfrågas separat.
- 6.2** Förfrågan om besked, som inte upptagits i beskedstidplanen, ska ske skriftligen med tydlig beskrivning av vilket eller vilka besked som efterfrågas och inom vilken tid svar senast ska lämnas. I den mån det är möjligt ska Hyresvärden i samband med sådan förfrågan redovisa Hyresvärdens förslag till lösning. I samtliga fall ska Hyresgästen ges en svarstid om minst 10 vardagar, om inte annan kortare tid föreskrivs i Entreprenadavtalet gällande förfrågan om besked som inte upptagits i beskedstidplanen. Svarstiden räknas från den dag Hyresgästen mottagit erforderliga och tydliga underlag för förfrågan från Hyresvärden. Handlingarna ska anses ha kommit Hyresgästen tillhanda när de avsänts med e-post från Hyresvärden till Hyresgästen.
- 6.3** Om besked inte lämnas från Hyresgästen enligt ovan har Hyresvärden rätt att välja utförande för att om möjligt undvika ekonomiska eller tidsmässiga konsekvenser i Projektet. I förekommande fall kommer valet att göras i enlighet med i första hand Hyresavtalet, i andra hand, om Hyresavtalet inte ger vägledning, med Hyresvärdens senast överlämnade förslag. Är detta inte möjligt ska Hyresvärden välja utförande i överensstämmelse med övriga val och vad som i övrigt kan anses som godtagbar standard för Projektet. Hyresvärden ska snarast informera Hyresgästen vid tillämpning av denna bestämmelse.
- 6.4** Hyresgästen är medveten om att Hyresgästens underlåtenhet att lämna besked enligt ovan kan leda till förskjutning av den Meddelade Tillträdesdagen eller att Hyresobjektet inte är i avtalat skick på Tillträdesdagen i de fall Hyresgästens underlåtenhet att lämna svar leder till att Hyresvärden måste göra kompletterande projekteringar för att kunna färdigställa Hyresobjektet. Hyresgästen har inte rätt till skadestånd eller några andra påföljder enligt hyreslagen eller annars på grund av att den Meddelade Tillträdesdagen senareläggs på grund av uteblivna eller försenade besked från Hyresgästen. I förekommande fall ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes faktiska, dokumenterade merkostnader som orsakats av

Hyresgästens försenade besked eller underlåtenhet att lämna besked (inklusive men ej begränsat till eventuella viten som följer av Entreprenadavtalet).

- 6.5** Utförandet ska anses överenskommet mellan parterna efter att Hyresgästen lämnat besked enligt punkt 6.1 eller punkt 6.2 eller att Hyresvärden har valt utförande enligt punkt 6.3.

7. Ändringar i Hyresobjektet under Genomförandetiden

7.1 Allmänt om ändringar

I Hyresavtalet angivna areor är preliminära och kan komma att ändras under byggtiden. Den årliga bashyran exklusive tillägg ska inte justeras med hänsyn tagen till tillkommande/frångående ytor. Hyresgästen accepterar således eventuella avvikelser avseende i kontraktet angiven area och faktiskt area och har ingen rätt till återbetalning eller sänkning av hyra med anledning av eventuell avvikelse.

[Hyresvärden ska tillse att Hyresobjektets area mäts upp i LOA senast på Tillträdesdagen och att den slutliga arean dokumenteras och bifogas Hyresavtalet i enlighet med punkt 3.3.]

Byggnadens placering på tomt och planlösning är preliminär och kan komma att justeras. Hyresvärden äger rätt att genomföra ändringar, efter samråd med Hyresgästen, med utgångspunkt i att byggnadens funktion inte ska försämrats.

7.2 Kostnadsneutrala förändringar av Hyresobjektet utformning, skick och funktion - Hyresgästens önskemål

De till Hyresavtalet bilagda Handlingarna utvisar bland annat Hyresobjektets utformning och planlösning. Hyresgästen har rätt att i enlighet med upprättad beskedstidplan framställa önskemål till Hyresvärden om att förändra Hyresobjektets utformning och planlösning utan tilläggskostnad förutsatt (i) att Hyresvärden har motsvarande rätt att framställa sådana önskemål under Entreprenadavtalet gentemot entreprenören och (ii) att förändringarna, enligt Hyresvärdens bedömning, totalt sett är tids- och kostnadsneutrala för Hyresvärden samt är av sådan art att de inte medför väsentliga förändringar i eller väsentligt påverkar byggnadens konstruktion och/eller tekniska installationer enligt Handlingarna. Sådana förändringar kan i huvudsak avse inbördes placering respektive frekvens av enskilda typrum inom den i Hyresavtalet avtalade lokalytan. Om Hyresvärden godkänner sådana kostnadsneutrala förändringar ska Hyresgästen därvid bekosta sådant biträde av Hyresvärdens arkitekt som erfordras för att fastställa Hyresobjektets slutliga utformning och planlösning enligt ovan.

7.3 Hyresgästens ändringar och tillägg (ÄTA-bestämmelser)

Ändringar och Tillägg

- 7.3.1** Parterna är överens om att LOU ska tillämpas på ändrings- och tilläggsarbeten (och andra typer av varor och tjänster såsom kompletteringsarbeten m.m. hänförliga till uppförandet av byggnaden) och är medvetna om att LOU kan medföra begränsningar i möjligheten att efter Entreprenadavtalets ingående

beställa ändrings- och tillägsarbeten eller göra andra förändringar av Entreprenadavtalet utan ny konkurrensutsättning enligt LOU.

- 7.3.2 Hyresgästen har, utöver vad som anges och avses i punkt 7.2 ovan, fram till tre (3) månader före Tillträdesdagen eller, för det fall Entreprenadavtalet stadgar annan tid, sådan tidigare dag som följer av Entreprenadavtalet, rätt att framställa önskemål om förändringar av Hyresobjektets utformning, skick och funktion genom Ändring och Tillägg av Entreprenaden (enligt definition i Entreprenadavtalet). Genomförandet av sådan önskad förändring förutsätter parternas skriftliga överenskommelse i enlighet med denna Genomförandebilaga.

Önskemål om Ändring eller Tillägg

- 7.3.5 Önskemål om Ändring eller Tillägg ska framställas skriftligen av Hyresgästen till Hyresvärden. Hyresvärden ska därefter lämna offert till Hyresgästen med redovisning av tillkommande kostnader eller uppkomna besparingar (inklusive underlag för bedömningen av kostnadens/besparingens storlek). När Hyresvärden ska specificera kostnaden för Ändring eller Tillägg ska Hyresvärden redovisa samtliga ingående kostnadsposter, motsvarande de kostnadsposter som entreprenören under Entreprenadavtalet redovisar till Hyresvärden. Hyresvärden ska därutöver redovisa eventuella förändringar i Hyresobjektets area eller ändringar i funktioner (exempelvis tekniska system), samt om, och i så fall hur, önskemål om Ändring och Tillägg påverkar Tillträdesdagen. Om framtagning av offert samt underlag för kostnadsreglering eller tidkonsekvens erfordrar projektering eller annan utredning ska Hyresvärden tydligt redovisa detta innan sådant arbete utförs. Kostnaderna för projektering och eventuell övrig utredning ska bekostas av Hyresgästen. Denna ersättningsskyldighet gäller oberoende om parterna senare träffar en överenskommelse om Ändring eller Tillägg som ska utföras eller inte. Hyresvärden ska redovisa resultatet av projekteringen så snart det är möjligt.

Överenskommelse om Ändring eller Tillägg

- 7.3.7 Om Hyresgästen efter Hyresvärdens redovisning önskar få Ändring eller Tillägg utförd kan Parterna ingå en särskild överenskommelse om Ändring och Tillägg ("**Överenskommelse om Ändring och Tillägg**"). Hyresvärden är skyldig att ingå Överenskommelse om Ändring och Tillägg om inte sakliga skäl talar däremot. Sådana sakliga skäl kan vara, men är inte begränsat till, om Ändringen eller Tillägget:

- (i) innehåller ändringar eller tillägg som Hyresvärdens entreprenör trots Hyresvärdens rimliga ansträngningar, vägrar att utföra,
- (ii) leder till åtgärder som strider mot lag eller offentliga eller privata föreskrifter, såsom hyreslag, planbestämmelser m.m.,
- (iii) enligt Hyresvärdens uppfattning avviker från beviljat bygglov, eller påverkar Fastighetens långsiktiga värde eller på annat sätt orsakar en väsentlig olägenhet för Hyresvärden;

- (iv) innebär att Tillträdesdagen kommer att förskjutas i väsentlig mån.

Hyresvärden är inte heller skyldig att ingå Överenskommelse om Ändring och Tillägg om Hyresvärden inte har möjlighet att genomföra Ändringen eller Tillägget på grund av att erforderligt bygglov eller andra myndighetstillstånd inte kan erhållas. Om skriftlig överenskommelse om Ändring och Tillägg inte träffas gäller Hyresavtalets ursprungliga villkor. Avvikelse från överenskommelse om Ändring eller Tillägg ska inte ske med mindre än att parterna träffar ny skriftlig överenskommelse. Först efter det att skriftlig överenskommelse har ingåtts enligt denna punkt är Hyresvärden berättigad/skyldig att utföra önskat arbete för Ändring eller Tillägg och berättigad till ersättning genom justerad bashyra i enlighet med bestämmelserna i punkt [6.2] Bilaga 1, Särskilda bestämmelser.

7.3.8 Överenskommelse om Ändring och Tillägg ska göras på blankett enligt Bilaga 11 ("ÄTA-blankett") och av denna ska framgå:

- (i) de totala kostnader som ska belasta Hyresgästen (indirekt genom omräkning av Bashyran i enlighet med punkt [6.2] i Bilaga 1 Särskilda bestämmelser) och som förorsakas av Överenskommelsen om Ändring och Tillägg, alternativt de besparingar som Hyresvärden/Hyresgästen kan tillgodogöra sig (indirekt genom omräkning av Bashyran i enlighet med punkt [6.2] i Bilaga 1 Särskilda bestämmelser) varvid noteras att Hyresgästens önskemål om avgående arbete som är kostnadsbesparande enbart kan kvittas mot Överenskommelse om Ändring och Tillägg som är fördyrande och att Hyresvärden därmed inte skyldig att exempelvis utge kontant ersättning till Hyresgästen eller nedsätta hyra (annat än vad som följer av punkt [6.2] i Bilaga 1 Särskilda bestämmelser),
- (ii) eventuell tidskonsekvens med avseende på Tillträdesdagen förorsakad av Ändring- eller Tilläggsarbetet,
- (iii) ansvar för drift, underhåll och utbyte,
- (iv) äganderätt till eventuellt tillförd egendom och
- (v) Hyresgästens återställandeansvar.

7.3.9 Hyresvärden ska föra en förteckning över samtliga Överenskommelser om Tillägg och Ändring. Denna förteckning ska utgöra ett tillägg till Hyresavtalet och biläggas Hyresavtalet i samband med Tillträdesdagen.

7.4 Hyresvärdens rätt att ändra i Hyresobjektet på grund av byggnadstekniska skäl, myndighetskrav m.m.

Hyresvärden äger rätt att, efter samråd med Hyresgästen, besluta om Ändring och Tillägg (och således avvika från Rumsbeskrivningen) med hänvisning till myndighetskrav, kommersiella-, konstruktions- eller byggnadstekniska skäl eller som föranleds av

lagstiftning eller myndighetsbeslut. Hyresvärden ska vid beslut ta skälig hänsyn till Hyresgästens önskemål.

I övrigt äger Hyresvärden alltid rätt att besluta om Ändring och Tillägg om det inte oskäligt påverkar Hyresgästen. Hyresvärden ska utföra sådan Ändring och Tillägg på egen bekostnad.

8. Principer för kostnadsreglering av Ändring och Tillägg

- 8.1** Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för kostnader som tillkommer till följd av Överenskommelse om Ändring och Tillägg indirekt genom att Bashyran i enlighet med punkt [6.2] i Bilaga 1 Särskilda bestämmelser omräknas vid ökade Projektkostnader.
- 8.2** Om Hyresgästen beslutar att Ändring eller Tillägg inte ska utföras ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes dokumenterade kostnader för projektering och utredning i enlighet med vad som anges i punkt 7.3.5 ovan. Sådana kostnader räknas in i projektkostnaden och ersätts därmed genom hyresreglering enligt punkt 6.2 i bilaga 1, Särskilda bestämmelser.
- 8.3** Om försening i Projektet uppstår på grund av en Ändring eller Tillägg som begärts av Hyresgästen ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes faktiska, dokumenterade merkostnader på grund av förseningen., t.ex. men inte begränsat till fördröjning av andra entreprenadarbeten och annan påverkan på Projektet samt erlagga hyra från den dag som inflyttning skulle ha skett om inte Ändringen eller Tillägget begärts.

9. Hyresgästens egna arbeten under Projektet, förtida tillträde

- 9.1** Under förutsättning att entreprenören under Entreprenadavtalet inte motsätter sig har Hyresgästen rätt att före Tillträdesdagen, i enlighet med Hyresvärdens instruktioner och under tider som skriftligen överenskoms med Hyresvärden, utföra egna entreprenadarbeten avseende åtgärder som Hyresgästen svarar för som till exempel egna installations- och inredningsarbeten i Hyresobjektet som data- och telesystem, AV-utrustning, larm- och passagesystem, lås- och larmsystem, öppningsautomatik, fast inredning och utrustning för verksamheten, inredningssnickerier och liknande arbeten. Eventuella entreprenörer som Hyresgästen anlitar vid sidan om Hyresvärdens entreprenör måste alltid anmälas skriftligen i god tid till Hyresvärden.
- 9.2** Hyresgästen är medveten om att Hyresgästen vid förtida tillträde enligt denna punkt inte har exklusiv rätt att vistas i lokalerna och inte heller kan kräva att få tillgång till hela Hyresobjektet samtidigt. Hyresgästen är vidare medveten om att Hyresobjektet under det förtida tillträdet enligt denna punkt inte kommer att vara i avtalat skick och Hyresgästen har inte rätt till kompensation eller att göra några andra påföljder gällande på grund av Hyresobjektets skick under det förtida tillträdet.
- 9.3** Tillträde till arbetsplatsen ska beredas Hyresgästen och dennes entreprenörer i samråd med Hyresvärden och entreprenören under Entreprenadavtalet. Det

område inom vilket Hyresgästens arbeten ska utföras ska avsynas gemensamt av parterna och protokollföras innan arbetena påbörjas. Det åligger Hyresvärden att samordna arbeten inom Projektet med Hyresgästens arbeten enligt punkt 9.1 och Hyresgästen är skyldig att anpassa sig efter den projekttidplan entreprenören under Entreprenadavtalet meddelar. Hyresgästen är skyldig att ge Hyresvärden erforderligt underlag för samordning och även svara för eventuella ökade kostnader som uppstår med anledning av samordningen eller i övrigt på grund av Hyresgästens förtida tillträde och Hyresgästens egna arbeten. Hyresgästen ska tillse att Hyresgästens arbeten inte orsakar hinder eller störningar för andra entreprenören under Entreprenadavtalet och dennes underleverantörer. Skulle hinder ändå uppstå har Hyresvärden rätt till ersättning av Hyresgästen för den kostnad som Hyresvärden därigenom orsakas.

- 9.4** Hyresgästen svarar för samtliga skador inklusive hyresförlust och negativ tidspåverkan, som orsakas av arbeten genomförda av Hyresgästen, Hyresgästens entreprenörer eller deras underentreprenörer. Föregående gäller också avseende arbeten som inte utförs i enlighet med myndighetsregler, fackmannamässigt eller annars enligt gängse byggnadsnormer. Hyresgästen ska inneha sedvanlig ansvarsförsäkring avseende egna inventarier, arbetsredskap och egendom. Hyresgästen ska även inneha en försäkring som täcker skador på annans egendom.
- 9.5** Hyresgästen ska tillse att dennes entreprenörer underordnar sig av Hyresvärden utsedd byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) respektive byggarbetsmiljösamordnare för utförande (BAS-U) och följa av denne upprättade arbetsmiljöplaner, arbetsmiljöföreskrifter och annat som krävs för att säkerställa en säker arbetsmiljö. För sina egna entreprenader ska Hyresgästen för Hyresvärden redovisa erforderliga riskanalyser och annat som följer av gällande lagstiftning innan arbeten får påbörjas. Bryter Hyresgästen mot åtaganden i denna punkt 9.5 har Hyresvärden eller dennes entreprenör rätt att kräva att Hyresgästen eller av Hyresgästen anlita leverantör omedelbart upphör med arbeten och omedelbart lämnar Hyresobjektet och Fastigheten.
- 9.6** Hyresgästen ska tillhandahålla Hyresvärden alla erforderliga dokument såsom ritningar, planer och specifikationer samt bekosta ändringar i Fastighetens relationsritningar som föranleds av Hyresgästens egna arbeten.

10. Tillträdessyn m.m.

- 10.1** Parterna ska senast på Tillträdesdagen gemensamt utföra och protokollföra en tillträdessyn av Hyresobjektet som omfattar de arbeten Hyresvärden ansvarar för exklusive Hyresgästens egna arbeten för att bedöma om Hyresobjektet är i avtalat skick. Hyresvärden kallar Hyresgästen till en sådan tillträdessyn och för protokoll över synen. Hyresgästen ska godkänna protokollet. Syftet med tillträdessynen är att konstatera om det föreligger brister i hyresrätten till Hyresobjektet, dock undantaget besiktningsanmärkningar enligt punkt 10.3, med de möjliga påföljder som framgår av hyreslagen, exempelvis nedsättning av hyra och skadestånd. Om Parterna särskilt kommer överens om det kan denna tillträdessyn utgå och ersättas av Hyresvärdens slutbesiktning med dennes entreprenör. Resultatet av tillträdessynen ska inte ha någon påverkan på Tillträdesdagen.

- 10.2** Hyresgästen ska på egen hand och egen bekostnad låta en oberoende besiktningsman besiktiga Hyresgästens egna arbeten. Hyresgästen ska även inhämta erforderliga intyg etc. från myndighet, till exempel miljö- och hälsoskyddsnämnd, avseende dennes egna arbeten. Hyresgästen ska omgående överlämna besiktningsprotokoll och intyg (exempelvis avseende tillgänglighet och brandskydd), etc. till Hyresvärden. Eventuella anmärkningar från besiktningsmannen ska Hyresgästen utan oskäligt dröjsmål fackmannamässigt åtgärda på Hyresgästens bekostnad.
- 10.3** Hyresgästen förbinder sig att utan kompensation godta kvarvarande arbeten bestående av anmärkningar från Hyresvärdens slutbesiktning med dennes entreprenör, smärre injusteringsarbeten och liknande förutsatt att arbetena kan anses vara normala vid inflyttning enligt ett hyresavtal och Entreprenadavtal av denna karaktär. Sådana arbeten ska vara åtgärdade senast [två (2)] månader från Tillträdesdagen om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, såsom exempelvis oförutsett långa leveranstider och väderleksberoende åtgärder, eller Entreprenadavtalet stadgar annan tid. Arbeten som är av väsentlig betydelse för Hyresgästens nyttjande av Hyresobjektet ska i möjligaste mån åtgärdas före Tillträdesdagen. Utförande av övriga arbeten ska i möjligaste mån ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet inte störs mer än nödvändigt eller negativt påverkar Hyresgästens möjlighet att nyttja Hyresobjektet.

11. Övriga villkor

- 11.1** Hyresgästen ska hålla Hyresvärden skadeslös för det fall uppförandet av byggnaden påverkas till följd av bestämmelserna i LOU, gällande exempelvis, dock inte begränsat till, överprövning och inhibition.

Stockholm
Datum:

SAMHÄLL SÄTER AB

Ilija Batljan

Ulf Rydell

Säter
Datum:

SÄTERS KOMMUN

Namnförtydligande

Namnförtydligande



Samhällsbyggnadsbolaget

Bilaga: 4

HYRESKONTRAKT Nr: 8879501-xxxx-xx

HYRESVÄRD: Samhäll Säter AB

HYRESGÄST: Sätters kommun

Gränsdragningslista

Gränsdragningslistan reglerar ansvars- och rollfördelningen mellan hyresgäst och hyresvärd under förvaltningen (drift och underhåll). Sker avvikelser från denna lista under hyrestiden, skall detta dokumenteras.

Förkortningar och benämningar:

F	Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresvärden/fastighetsägaren.
HG	Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresgästen.
Drift	Löpande tillsyn med erforderliga åtgärder, typ städning, rengöring, rensning mm.
Underhåll	Reparationer, underhåll, serviceavtal och dylikt.
Utbyte	Byte av hel bygnadsdel eller installation p.g.a. förslitning.
Ägare	Ägare av bygnadsdel, installation e dyl.
Lokal	Hyresobjektet beskrivet i kontraktet.

	Drift	Underhåll	Utbyte	Ägare	Anmärkning
Tomt, mark					
Hårdgjord yta	F	F	F	F	
Staket, grindar	HG	F	F	F	
Stolpbelysningar	F	F	F	F	
Grönytor, planteringar	F	F	F	F	
Terrass, altan, uteplatser	HG	F	F	F	
Dagvattenbrunnar, dränering	F	F	F	F	
Skyltar (allmänna hänvisning)	F	F	F	F	
Skyltar (hyresgästspecifika)	HG	HG	HG	HG	Tillstånd krävs av F
Cykelparkering	F	F	F	F	
Flaggstänger	HG	F	F	F	
Papperskorgar, askkoppar	HG	F	F	F	
Snöröjning samt sandning maskinell	F	F			Ytor definieras i skötsel ritning
Snöröjning handskottning/sandning manuell	HG	HG			Ytor definieras i skötsel ritning
Lekutrustning	HG	HG	F	F	F ombesörjer och bekostar besiktning

--	--

	Drift	Underhåll	Utbyte	Ägare	Anmärkning
Byggnad					
Fasader, tak, stomme och bjälklag	F	F	F	F	
Takavvattning inkl. brunnar	F	F	F	F	
Trappstädning inom hyresobjekt	HG	HG			HG förhyr hela objektet
Trappstädning i allmänna trapphus	HG	HG			HG förhyr hela objektet
Åskledaranläggning	F	F	F	F	
Dörrar, portar, entrépartier i fastighet	F	F	F	F	1
Skrappgaller fasta	HG	F	F	F	
Portar för HG verksamhet	HG	HG	F	F	Avser HG egna installationer
Låscyl, nycklar, dörrskyltar, kodlås	HG	HG	HG	HG	
Låscylindrar samt el-slutbleck inom lokalen	HG	HG	HG	HG	
Automatik till dörrar och portar	HG	HG	HG	HG	Monterad inom lokalen inkl. entréparti
Inre dörrar inkl. trycken, låskista	F	F	F	F	
Fönster inkl. karmar och bågar	F	F	F	F	1
Fönster, glaskross oavsett sida	HG	HG	HG	HG	
Inre solskydd (även mellan glas)	HG	HG	HG	HG	Lämnas vid avflytt
Solskydd fasta utvändigt fasad/fönster	F	F	F	F	
Befintliga inbrottsgaller	HG	HG	HG	HG	
Skyltar (allmänna hänvisning)	F	F	F	F	
Skyltar (hyresgästspecifika)	HG	HG	HG	HG	Tillstånd krävs av F
Övrigt utvändigt, skyltar, master	HG	HG	HG	HG	Avser de uppsatta av HG
Storkök					
Kokgryta, ugn, stekbord etc	HG	HG	F	F	
Sval-, kyl och frysrum/skåp	HG	HG	F	F	
Serveringsdisk	HG	HG	HG	F	Lös inredning HG
Dryckesstation	HG	HG	HG	F	Lös inredning HG
Diskmaskin	HG	HG	F	F	
Ytskikt – väggar inre Tapeter och målade väggar	HG	HG	HG	F	Inom lokalen, HG ansvarar avseende utbyte för målning och i förekommande fall tapetsering
Ytskikt – golv inre Trägolvet och stengolv	HG	HG	HG	F	Inom lokalen, HG ansvarar avseende utbyte och för slipning av golv
Ytskikt – golv inre Linoleum, plast samt textil	HG	HG	HG	F	Inom lokalen, HG ansvarar avseende utbyte för att golv lagas alternativt byts ut
Ytskikt – tak inre Inkl. undertak	HG	HG	HG	F	Inom lokalen, HG ansvarar för målning

Fastighetsel	F	F	F	F	T.ex. hissar, fläktaggregat, kylmaskin
Lampor och lysrör allmän belysning	HG	F	F	F	Avser ljuskällor såsom glödlampor, lysrör och glimtändare, not 4.
Lampor och lysrör, arbetsbelysning	HG	HG	HG	HG	Avser ljuskällor såsom glödlampor, lysrör och glimtändare, not 4.
Elcentraler i lokalen, regelbunden test av jordfelsbrytare	HG	F	F	F	För ev. krävd effektstärkning svarar HG
Säkringar	HG	F	F	F	
Armaturer arbetsplatsbelysning	HG	HG	HG	HG	HV tillhandahåller ingen allmänbelysning till arbetsplatser, not 4.
Elkanaler	HG	F	F	F	
Nedföringsstavar	HG	HG	HG	F	Lös inredning HG
Eluttag	HG	F	F	F	
Reservkraft/UPS	HG	HG	HG	HG	
Larm					
Överfallslarm, inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	2. Demonteras vid avflytt
Tekniskt funktionslarm fastighet	F	F	F	F	
Stöldskyddsanordningar	HG	HG	HG	HG	2
Nödsignalutrustning RWC, vilrum	HG	HG	F	F	
Tele					
Ledningsnät data och telefoni	HG	HG	HG	F	3
Telefoner/televäxel	HG	HG	HG	HG	3
Antennsystem enbart för lokal	HG	HG	HG	F	
Centralantennanläggning	HG	HG	HG	F	
Transportanläggningar					
Hissar	F	F	F	F	
Hissbesiktning	F	F	F	F	
Ansvarsfördelning gällande egenkontroll och underhåll av brandskyddsutrustning inom lokalen					
Automatisk brandlarmanläggning	F	F	F	F	Ange om sådan finns
Utrymningslarm specifikt för lokalen	HG	F	F	F	Ange om sådant finns
Revisionsbesiktning brandlarm & sprinkler	F	F	F	F	
Sprinkler	F	F	F	F	Ange om sådan finns
Inomhusbrandposter	F	F	F	F	
Handbrandsläckare	HG	HG	HG	HG	

Brandventilationsluckor/Brandgasvent.	F	F	F	F	
	Drift	Underhåll	Utbyte	Ägare	Anmärkning
Dörrar i brandcellsgräns	HG	HG	F	F	
Brandcellsgränser (tätningar etc.)	HG	F	F	F	Förändring åtgärdas av förändrande part
Utrymningsvägar, fri passage	HG	-	-	-	
Vägledande markeringar	HG	HG	F	F	
Nödbelysning	HG	F	F	F	
Nödutrymningsskyltar	HG	F	F	F	
Brandskydd av bärande stomme	HG	HG	F	F	
HG:s brandbelastning yttre miljö	HG	-	-	-	
Hantering av brandfarliga varor, verksamheten	HG	-	-	-	
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	HG/F	HG/F	-	-	
Utrymningsplan lokalen	HG	HG	HG	-	

Anmärkningar

- Om HG eller dennes försäkringsbolag kräver annat låssystem än installerat, åligger utbytet HG.
- Avser fastighetens drift. För installation/anordning specifik för hyresgästens verksamhet svarar hyresgästen för drift, underhåll och utbyte, även om installationen/anordningen fanns i lokalen vid hyresperiodens början.
- Hyresgästen svarar även för och bekostar installation vid inflyttning.
- Med "arbetsplats" avses yta som är avsedd för verksamhetens funktion inkl. mötesrum, tysta rum och liknande där verksamhet huvudsakligen bedrivs. Med "allmänna ytor" avses kommunikationsytor, pausytor, toaletter, pentryn, förråd och övriga ytor där verksamhet endast undantagsvis bedrivs.
 - Hyresgästen ansvarar för genomförande av lagstadgade krav på besiktningsprotokoll av hyresgästen egna i lokalen förekommande kylanläggningar, tryckkärl, portar, lyftbord, elanläggningar, lekplatsutrustning mm. Kopia av samtliga besiktningsprotokoll skall senast inom en månad översändas till fastighetsägaren.

Generellt:

Om skada orsakats genom hyresgästens verksamhet åligger åtgärdande/utbyte HG. Detta gäller även om skadan skett på byggnad eller mark/markanläggning utanför lokalen.



SÄTERS KOMMUN

EXPLOATERINGSAVTAL AVSEENDE BOSTÄDER VID SKÖNVIK

Mellan **Säters kommun**, org.nr 212000-2247, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och **Samhäll Säter AB**, org. nr 556062-4172, nedan kallad Exploatören, har följande avtal träffats.

1 BAKGRUND OCH SYFTE

Säters kommun och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) har skrivit en avsiktsförklaring, dagtecknad 2020-11-09, gällande utvecklingen av Skönviksområdet i Säters kommun. Denna omfattar bland annat att SBB ska bidra till utvecklingen inom Skönvik genom att bygga minst 30 bostäder. Byggnationen av bostäderna ska ske parallellt med beslut kopplat till pågående skolprojekt där dotterbolaget Samhäll Säter AB ska bygga en förskola inom området som kommunen sedan ska hyra. Hyresavtal mellan Kommunen och Samhäll Säter AB, har tagits fram. I genomförandebilagan till hyresavtalet har även överenskommit att Samhäll Säter AB ska renovera eller ersätta det så kallade ”Rosa Huset” som ska omfatta bostäder eller samhällsnyttig verksamhet.

Detta avtal har som syfte att i detalj reglera genomförandet av bostadsbyggandet inom Skönvik 1:6 samt ”Rosa Huset”.

2 OMRÅDET OCH DETALJPLAN

2.1 Område

Området som är tänkt att bebyggas inryms i fastigheterna Skönvik 1:6 och Skönvik 1:21 (Rosa Huset) i Säters kommun som båda ägas av Samhäll Säter AB. Området som avses exploateras markeras i bifogad karta, se **bilaga 1**.

Området inom Skönvik 1:6 är idag till största delen obebyggt och består av skogsmark och är beläget mellan två befintliga byggnader. Den norra byggnaden nyttjas idag som vandrarhem och den södra bygganden står i dagsläget tom.

Området som avser Skönvik 1:21 är bebyggt med det så kallade ”Rosa Huset” som idag är i dåligt skick och står outnyttjat.

Postadress: Box 300, 783 27 Säter | Besöksadress: Rådhuset, Säter

Tfn: 0225 – 55 000 | Fax: 0225 - 517 92 | E - post: kommun@sater.se | Hemsida: www.sater.se



SÄTERS KOMMUN

Området ligger i anslutning till Säterers sjukhus och med närhet till sjön Ljustern och avgränsas i väster av ett skogsområde. Villabebyggelse finns också inom området samt en sporthall och badhus.

2.2 Detaljplan

Fastigheterna omfattas av detaljplan 1556- Skönvikshallen m.m., se **bilaga 2**. I detaljplanen är området utlagt för bostadsändamål, bostad-samlingslokal och kontor samt bostad-vård och kontor. Inom hela området gäller bestämmelsen om att 25 % av fastighetsytan får bebyggas och hösta våningsantal är två. Skönvik 1:6 utgör även till viss del allmän plats natur-skog.

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap och gator är utbyggda i området.

Ny detaljplan avses inte att upprättas. I det fall ändring av detaljplanen behövs för att erhålla bygglov för planerad förskola inom Skönvik1:6 ska Exploatören stå för ansökan och kostnaden för ändring av detaljplanen.

3 AVTALSHANDLINGAR

Avtalet ska läsas tillsammans med nedanstående bilagor. Avseende bilaga 3 och bilaga 4 anger de Säter kommunens ambitioner inom Energi och hållbarhet. Exploatören har höga hållbarhetsmål och ska verka för att uppnå kommunens förväntningar enligt dessa två bilagor.

Bilaga 1. Karta över området

Bilaga 2. Detaljplan ([1556s-detaljplan-skonvikshallen-mm-plankarta.pdf \(sater.se\)](#))

Bilaga 3. Energi- och klimatstrategi (sater.se)

Bilaga 4. Strategi för hållbart byggande (sater.se)

Bilaga 5. Dagvattenstrategi (sater.se)

4 MARKÖVERFÖRINGAR OCH FASTIGHETSBLDNING

Området som idag ligger inom Skönvik 1:6 men utgörs av allmän plats (L-Gata) och där det enligt detaljplanen ska finnas en vändplats (del av Norra Uppfartsvägen ca 300 m²) ska överföras till kommunens fastighet Skönvik 1:1. Marköverlåtelsen kommer regleras i separat överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering sker till Lantmäteriet. Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningen för denna åtgärd.

Parterna är överens om att ingen ersättning ska utgå för det överförda markområdet.



SÄTERS KOMMUN

Eventuell fastighetsbildning som kan vara nödvändig inom kvartersmark för att erhålla bygglov för bostäder ska ansökas och bekostas av Exploatören.

5 ANLÄGGNINGAR PÅ ALLMÄN PLATSMARK

Befintligt gatusystem är utbyggt men då en ökad trafikmängd kommer ske i och med ny förskola samt nya bostäder behöver en trafikutredning göras för att se hur de nya behoven ska mötas. Kommunen utför och bekostar denna utredning.

Kommunen och exploatören ska efter genomförd utredning komma överens om fördelning av kostnader och ansvar för den utbyggnad av de allmänna anläggningar som enligt trafikutredningen är nödvändiga.

Kommunen ska färdigställa vändplan i enlighet med detaljplanen vid Norra Uppfartsvägen så att genomfartstrafik inte kan ske via denna väg. Kommunen ansvarar även för skyltning så att genomfartstrafik inte sker.

6 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK

6.1 Bebyggelsens utformning samt projektering och utförande

Exploatören ska tillskapa minst 30 bostäder inom området som berör Skönvik 1:6. Nuvarande detaljplan medger bostadsbyggande i max 2 våningar och 25 % av fastighetens yta.

Exploatören ansvarar, i befintligt fastighetsbestånd eller i nybyggnation, för att projektera och planera så att minst 30 bostäder kan tillskapas inom området. Exploatören ansvarar för att bostadsbebyggelsens utformning sker i enlighet med Detaljplanen.

Exploatören ska riva och ersätta ”Rosa Huset” inom Skönvik 1:21 med ny byggnad alternativt renovera befintlig byggnad som ska omfatta bostäder eller annan samhällsnyttig verksamhet.

Kommunen har antagit en Energi- och klimatstrategi (**Bilaga 3**). Det är positivt om denna följs vid byggande och vid förvaltning av byggnader. Det har även tagits beslut i Kommunen om att minst följa Feby 12 eller liknande vid byggnation. Kommunen uppmuntrar initiativ till högre energi- och miljökrav. Kommunen har även antagit en Strategi för hållbart byggande (Bilaga 4) som förordar byggnation i trämaterial. Det är positivt om denna följs vid byggnad av bostäder.

I det fallet att den boulebana som ligger i anslutning till förskolans lokalisering inte kan ligga kvar där när förskolan etableras skall SBB ersätta denna med en ny boulebana i närområdet.



SÄTERS KOMMUN

Utöver tillskapande av de 30 bostäderna skall Exploatören göra en kulturmiljöanalys av Skönviksområdet för att förtydliga hur området kan fortsätta att utvecklas i linje med dess unika kvaliteter och förutsättningar. Analysen ska färdigställas inom 12 månader efter detta avtals tecknande och presenteras för kommunen.

Som aktiv markägare och hyresvärd ska exploatören verka för att verksamheter som kan bidra till Säter i allmänhet och Skönvik i synnerhet ges goda möjligheter att etablera sig på platsen.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt utförande av allt arbete inom kvartersmark.

6.2 Tidplan

Utbyggnaden av bostäderna ska ske parallellt med att förskolan inom Skönvik 1:6 byggs. Av de 30 bostäderna som ska byggas, ska minst 20 stycken vara färdigställda och slutbesked erhållits senast 1 år efter att förskolan färdigställts och tagits i drift. De återstående antal bostäder som ej färdigställts ska vara påbörjade inom samma tidsram och färdigställas inom skälig tid, som i förekommande fall, skall överenskommas skriftligen mellan parterna.

Rivning av ”Rosa huset” och uppförande av ny byggnad inom Skönvik 1:21, alternativt renovering av befintlig byggnad, ska vara färdigställt senast 1 år efter att förskolan färdigställts och tagits i drift. För det fall att extraordinära händelser, t.ex överklaganden av tillstånd eller onormalt lång handläggningstid hos myndighet, utanför Exploatörens rådighet inträffar ska ny sluttid förhandlas och skriftligen överenskommas mellan parterna.

6.3 Anslutningar till VA, fiber, el och fjärrvärme

Exploatören ansvarar för kontakt och samordning med ledningsägare och står för samtliga kostnader för anslutning till vatten, avlopp, fiber, el och fjärrvärme.

6.4 Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Kommunens Dagvattenstrategi, **Bilaga 5**.

Exploatören förbinder sig att inom området iordningställa samt bekosta anläggning för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska tas om hand lokalt inom området och det är Exploatörens ansvar att detta sker i enlighet med Dagvattenstrategin. En dagvattenutredning som bland annat redovisar mängden dagvatten och mängden föroreningar kommer behöva utföras innan anslutning till Kommunens dagvattennät godkänns. Lösningen för dagvattenhanteringen ska redovisas och skriftligen godkännas av kommunens VA-enhet.



SÄTERS KOMMUN

7 UNDER BYGGTIDEN

7.1 Byggtrafik

Det åligger Exploatören att tillse att minimera eventuella störningar för boende, befintliga näringsidkare och annan pågående verksamhet i närområdena.

7.2 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom egna fastigheten.

7.3 Upplåtelse av allmän plats

Vid upplåtelse av allmän plats för byggetablering krävs det polistillstånd vilket debiteras enligt taxa, detta bekostas och ansöks av Exploatören.

7.4 Återställande

Om Exploatörens arbeten, transporter, bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark orsakar skada på allmän platsmark ska Exploatören bekosta återställande.

8 ÖVRIGA VILLKOR

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

8.1 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal med rättigheter och skyldigheter får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande. Kommunens godkännande kan villkoras av att ett tilläggsavtal upprättas där det framgår att den nya exploatören inträtt i avtalsförhållandet samt vid behov kan kommunen ställa krav på att den nya exploatören redovisar godtagbar säkerhet.

8.2 Överlåtelse av exploateringsområdet

Exploatören har ett fortsatt ansvar gentemot kommunen för avtalets rätta fullgörande oavsett om exploatören överlåter exploateringsområdet till annan. Exploatörens ansvar gäller till dess att Kommunen finner att den nya fastighetsägaren har redovisat tillräckliga garantier för att kunna uppfylla sina förpliktelser enligt detta avtal.



SÄTERS KOMMUN

8.3 Ändringar och tillägg

Exploatören förbinder sig vid ett vite om FEM MILJONER KRONOR (5 000 000 KR) kronor att vid överlåtelse av Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i överlåtelseavtalet införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att efterkomma mellan Sätters kommun och Samhäll Säter AB, org nr 556062-4172, upprättat avtal gällande bostäder vid Skönvik, Sätters kommun. Avtalet bifogas i kopia. Köparen ska vid överlåtelsen av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i köpehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Sätters kommun med FEM MILJONER KRONOR (5 000 000 KR) kronor. Motsvarande ska gälla varje ny köpare.”

Exploatören ska i god tid innan överlåtelsen underrätta Kommunen (Mark- och exploatering) om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast till Kommunen (Mark- och exploatering) överlämna en bestyrkt kopia av överlåtelsehandlingen.

8.4 Tillstånd, lov och godkännande

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

8.5 Information

Exploatören ska vidta åtgärder för att kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med exploateringen.

9 TVIST

Twist mellan Kommunen och Exploatören i anledning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol om inte parterna avtalat annat.

10 VITE

Har inte bostäderna enligt punkten 6 färdigstälts och slutbesked utfärdats av kommunens bygglovsenhet 1 år efter att förskolan inom Skönvik 1:6 färdigstälts och tagits i drift ska vite utgå med 150 000 kr (Etthundrafemtio tusen kronor) per månad.

För det fall de 20 första lägenheterna färdigställs inom föreskriven tidsram, men att de återstående lägenheternas färdigställande försenas utgår vite med 50 000 kronor (Femtio tusen kronor) per månad.



SÄTERS KOMMUN

Eventuella ändring av vite, motiverat av till exempel förändrade förutsättningar med avsaknad av efterfrågan på bostäderna, krig, eller andra oförutsedda händelser ska i förekommande fall vara skriftlig och signeras av firmatecknare hos respektive part för att vara gällande.

Viten är begränsade i tid till maximalt 5 år.

11 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal gäller under förutsättning att

1. Kommunstyrelsen senast vid sitt sammanträde i september 2022 har godkänt detta avtal.
2. Erforderliga lov och tillstånd för planerad förskola på Skönvik 1:6 erhålls enligt gällande Detaljplan, 1556-Skönvikshallen m.m. senast 2023-12-31.
3. Kommunen och Samhäll Säter AB har tecknat hyresavtal gällande förskolan på fastigheten Skönvik 1:6 och att samtliga villkor för hyresavtalets villkorande och bestånd uppfyllts.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet, varvid vardera parten ska bära sina egna kostnader, om inte annat skriftligen överenskommes.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Säter den / 2022

Säter den / 2022

För SÄTER KOMMUN

För Samhäll Säter AB

Marita Skog, kommundirektör

Ilija Batljan

Mats Nilsson, kommunstyrelsens ordförande

Postadress: Box 300, 783 27 Säter | Besöksadress: Rådhuset, Säter

Tfn: 0225 – 55 000 | Fax: 0225 - 517 92 | E - post: kommun@sater.se | Hemsida: www.sater.se

FÖRSKOLA 2 SKÖNVIK

AVTALSINNEHÅLL

- Hyreskontrakt
 - Bilaga 1 Särskilda bestämmelser
 - Bilaga 2 Genomförandebilaga
 - Bilaga 3 Ritningar Skanska typ D 2.0
 - Bilaga 4 Gränsdragningslista
 - Bilaga 5, 6 Indexklausul, Skatteklausul
 - Bilaga 7 Driftskostnadsklausul
 - Bilaga 8, 9 Brandklausul, Personuppgiftsklausul
 - Bilaga 10 Grön Bilaga
- Exploateringsavtal

FÖRSKOLA 2 SKÖNVIK

- **GENOMFÖRANDEAVTAL**
- Kommunen avropar förskolebyggnad typ D, 2.0 av Skanska enligt SKR-upphandlat ramavtal
- Kommunen tecknar entreprenadavtal med Skanska
- Kommunen och Skanska projekterar förskola och skolgård till färdiga bygghandlingar
- Samhäll Säter AB övertar kommunens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadavtalet
- Samhäll Säter AB bygger och bekostar förskolan till inflyttning
- Kommunen tar förskolan i bruk och hyr i 25 år

FÖRSKOLA 2 SKÖNVIK

- **EXPLOATERINGSAVTAL**
- Detaljplan 1556-Skönvikshallen mfl finns, omfattar obebyggd mark samt Rosa huset
- Kommunen bygger vändplanen enl detaljplanen. Fastighetsregleras
- Samhäll Säter AB bygger 30 lägenheter
- Tidplan: Minst 20 st klara inom ett år efter förskolan. Resterande ska vara påbörjade inom samma tidsram. Vite kommer utgå om tidplanen inte innehålles.
- Rosa huset kommer rivas om rivningslov ges
- Samhäll Säter AB gör en kulturmiljöanalys inför kommande utveckling
- Samhäll Säter AB ska bidra till att verksamheter kan etablera sig på Skönvik

FÖRSKOLA 2 SKÖNVIK

- **EKONOMI**
- Projektkostnad prel 60 miljoner. Regleras efter verklig kostnad
- Hyreskostnad Bashyra+Driftskostnadsklausul
 - $3\,599\,180 + 142\,760 = 3\,741\,940$ kr/år (2 266 kr/m²)
- Tillkommer eget abonnemang el och sophämtning
- 75% av Bashyran uppräknas årligen med KPI från 2024

FÖRSKOLA 2, SKÖNVIK SÄTER

Tidig projektkalkyl

Projektkostnad 2022-05-31

	Osäkerheter	Best case	Worst case
Projektering byggnad, tillval, grundläggning och förskolegård	900 000 +/-100 000	800 000	1 000 000
Byggnad Skanska typ D 2.0 ramavtalspris	40 800 000 +/- 0	40 800 000	40 800 000
Tillvalskostnader	4 300 000 +/- 0	4 300 000	4 300 000
Grundläggning, ledningar, parkeringar, förskolegård	8 000 000 +/- 1000 000	7 000 000	9 000 000
Totalentreprenadkostnad	54 000 000	52 900 000	55 100 000
Index nov-21---maj-22	1 400 000	1 400 000	1 400 000
Byggherrekostnader	2 800 000 +/- 300 000	2 500 000	3 100 000
Oförutsedda kostnader, index	1 800 000 +/- 1000 000	800 000	2 800 000
PROJEKTKOSTNAD PRISLÄGE MAJ-2022	60 000 000 +/- 2 400 000	57 600 000	62 400 000
Hyresavdrag/hyrestillägg enl hyresavtalet		-90 000	90 000

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Samhäll Säter AB		Personnr/orgnr: 556062-4172			
2. Hyresgäst	Namn: Sätters Kommun		Personnr/orgnr: 212000-2247			
	Aviseringsadress: Box 300, 783 27 SÄTER					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Säter		Fastighetsbeteckning: Skönvik 1:6,m fl			
	Gata: Jönshyttevägen		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till					
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: [1]		
5. Hyrestid	Från och med den: Se bilaga 1, Särskilda bestämmelser		Till och med den: Se bilaga 1, Särskilda bestämmelser.			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga: [1] + [2]		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Förskola	Plan 0+1	1651	LOA		
	Skanska mod D					
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga: 3
	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ automat	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga				Bilaga: 2	
10. Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.				Bilaga: 4	
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga				Bilaga:	
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen					
	bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.					
					Bilaga: 2	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	<p>Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.</p>	Bilaga: 2																														
13. Hyra	Kronor 3 599 180 per år exklusive nedan markerade tillägg																															
14. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 5																														
15. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 6																														
16. Driftskostnader	<p>Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation</p> <p>Betalning:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">El</td> <td style="width: 25%;"><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td style="width: 25%;"><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td style="width: 25%;"><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td style="text-align: right;">Bilaga: 7</td> </tr> <tr> <td>Värme</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td style="text-align: right;">Bilaga: 7</td> </tr> <tr> <td>Varmvatten</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td style="text-align: right;">Bilaga: 7</td> </tr> <tr> <td>Kyla</td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td style="text-align: right;">Bilaga: 7</td> </tr> <tr> <td>Ventilation</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.</td> <td style="text-align: right;">Bilaga:</td> </tr> </table>	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	VA	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 7	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 7	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 7	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 7	Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																												
VA	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 7																												
Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 7																												
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 7																												
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 7																												
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:																												
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen																															
18. Avfalls- hantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Särskild reglering enligt bilaga</p>	Bilaga:																														
19. Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 4																														
20. Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>100</u> procent.</p> <p>Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																															

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p>21. Mervärdesskatt (moms)</p> <p>Hyresgästens momsplikt</p> <p>Hyresvärdens momsplikt</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>
<p>22. Hyrans betalning</p>	<p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på</p> <p>PlusGiro nr: _____ BankGiro nr: _____</p>
<p>23. Ränta, betalningspåminnelse</p>	<p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>
<p>24. Nedsättning av hyra</p> <p>Avtalat skick m.m</p> <p>Sedvanligt underhåll</p>	<p>Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.</p> <p><input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.</p>
<p>25. Miljöpåverkan</p>	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga: 1</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga: 10</p>
<p>26. Revisionsbesiktningar</p>	<p>Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.</p>
<p>27. Tillgänglighet till vissa utrymmen</p>	<p>Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.</p>
<p>28. PBL-avgifter</p>	<p>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.</p>
<p>29. Brandskydd</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: 8</p>
<p>30. Myndighetskrav m.m.</p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen</p>
<p>31. Ombyggnads- och ändringsarbete</p> <p>Byggsvarudeklaration</p>	<p>Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.</p> <p>Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.</p> <p>Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.</p> <p>Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga:</p> <p>Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.</p>

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p>32. Säkerhet</p>	<p>Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____</p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.</p>	<p>Bilaga:</p>
<p>33. Försäkringar</p>	<p>Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.</p>	<p>Bilaga:</p>
<p>34. Yttre åverkan</p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen</p> <p>ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bångar och foder.</p>	
<p>35. Låsanordningar</p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen</p> <p>ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.</p>	
<p>36. Återställande vid avflyttning</p>	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.</p> <p>Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>	<p>Bilaga: 1</p>
<p>37. Force majeure</p>	<p>Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>	
<p>38. Hantering av personuppgifter</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.</p>	<p>Bilaga: 9</p>
<p>39. Särskilda bestämmelser</p>	<p>Särskilda bestämmelser</p> <p>Genomförandebilaga</p> <p>Planritningar, rumsfunktionsprogram Skanska modell D</p> <p>Gränsdragningslista</p> <p>Indexklausul, Fastighetsskatteklausul</p> <p>Driftkostnadsklausul</p> <p>Brandklausul, Personuppgiftsklausul, Grön Bilaga</p>	<p>Bilaga: 1</p> <p>Bilaga: 2</p> <p>Bilaga: 3</p> <p>Bilaga: 4</p> <p>Bilaga: 5,6</p> <p>Bilaga: 7</p> <p>Bilaga: 8,9,10</p>
<p>40. Underskrift</p>	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.</p> <p>Ort/datum: Stockholm den _____</p> <p>Hyresvärdens namn: Samhäll Säter AB</p> <p>Namnsteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namnförtydligande: Ilja Batljan Ulf Rydell</p>	<p>Ort/datum: Säter den _____</p> <p>Hyresgästens namn: Säters kommun</p> <p>Namnsteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namnförtydligande:</p>

Avser	Hyreskontrakt nr: 8879501-XXXX-XX	Fastighetsbeteckning: Skönvik 1:6,m fl
Hyresvärd	Namn: Samhäll Säter AB	Personnr/orgnr: 556062-4172
Hyresgäst	Namn: Sätters Kommun	Personnr/orgnr: 212000-2247
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>3 599 180</u> ska <u>75</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2024</u>. <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den	Ort/datum: Säter den
	Hyresvärd: Samhäll Säter AB	Hyresgäst: Sätters kommun
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Ilija Batljan Ulf Rydell	Namnförtydligande:

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 8879501-XXXX-XX	Fastighetsbeteckning: Skönvik 1:6,m fl
Hyresvärd	Namn: Samhäll Säter AB	Personnr/orgnr: 556062-4172
Hyresgäst	Namn: Sätters Kommun	Personnr/orgnr: 212000-2247
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara _____ procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande <u>[XX]</u> kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara <u>100</u> procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den	Ort/datum: Säter den
	Hyresvärdens namn: Samhäll Säter AB	Hyresgästens namn: Sätters kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Ilija Batljan Ulf Rydell	Namnförtydligande:

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärd. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärderna ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t. ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 8879501-XXXX-XX	Fastighetsbeteckning: Skönvik 1:6,m fl						
Hyresvärd	Namn: Samhäll Säter AB	Personnr/orgnr: 556062-4172						
Hyresgäst	Namn: Sätters Kommun	Personnr/orgnr: 212000-2247						
1. Fast hyrestillägg	<p>Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> el kr per år _____</td> <td style="width: 33%;"><input checked="" type="checkbox"/> va kr per år <u>27 520</u></td> <td style="width: 33%;"><input checked="" type="checkbox"/> värme kr per år <u>87 720</u></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> varmvatten kr per år <u>ingår i väme</u></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> kyla kr per år <u>27 520</u></td> <td><input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____</td> </tr> </table> <p>Summa årligt fast hyrestillägg: <u>142 760</u> kronor</p> <p><input type="checkbox"/> Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.</p>		<input type="checkbox"/> el kr per år _____	<input checked="" type="checkbox"/> va kr per år <u>27 520</u>	<input checked="" type="checkbox"/> värme kr per år <u>87 720</u>	<input checked="" type="checkbox"/> varmvatten kr per år <u>ingår i väme</u>	<input checked="" type="checkbox"/> kyla kr per år <u>27 520</u>	<input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____
<input type="checkbox"/> el kr per år _____	<input checked="" type="checkbox"/> va kr per år <u>27 520</u>	<input checked="" type="checkbox"/> värme kr per år <u>87 720</u>						
<input checked="" type="checkbox"/> varmvatten kr per år <u>ingår i väme</u>	<input checked="" type="checkbox"/> kyla kr per år <u>27 520</u>	<input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____						
2. Självkostnadsanknutet hyrestillägg	<p>Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> el kr per år _____</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> va kr per år _____</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> värme kr per år _____</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> varmvatten kr per år _____</td> <td><input type="checkbox"/> kyla kr per år _____</td> <td><input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____</td> </tr> </table> <p>Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor</p> <p>Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.</p> <p>Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.</p> <p>Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.</p> <p>Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.</p>		<input type="checkbox"/> el kr per år _____	<input type="checkbox"/> va kr per år _____	<input type="checkbox"/> värme kr per år _____	<input type="checkbox"/> varmvatten kr per år _____	<input type="checkbox"/> kyla kr per år _____	<input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____
<input type="checkbox"/> el kr per år _____	<input type="checkbox"/> va kr per år _____	<input type="checkbox"/> värme kr per år _____						
<input type="checkbox"/> varmvatten kr per år _____	<input type="checkbox"/> kyla kr per år _____	<input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____						
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den	Ort/datum: Säter den						
	Hyresvärdens namn: Samhäll Säter AB	Hyresgästens namn: Sätters kommun						
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt						
	Namn-förtydligande: Ilija Batljan Ulf Rydell	Namn-förtydligande:						

Avser	Hyreskontrakt nr: 8879501-XXXX-XX	Fastighetsbeteckning: Skönvik 1:6,m fl
Hyresvärd	Namn: Samhäll Säter AB	Personnr/orgnr: 556062-4172
Hyresgäst	Namn: Sätters Kommun	Personnr/orgnr: 212000-2247
Klausul	<p>Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.</p> <p>Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete</u></p> <p>Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att se till</p> <p>att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras</p> <p>att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,</p> <p>att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta</p> <p>att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den	Ort/datum: Säter den
	Hyresvärdens namn: Samhäll Säter AB	Hyresgästens namn: Sätters kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Ilija Batljan Ulf Rydell	Namnförtydligande:

Bilaga: 4

Avser	Hyreskontrakt nr: 8879501-XXXX-XX	Fastighetsbeteckning: Skönvik 1:6,m fl
Hyresvärd	Namn: Samhäll Säter AB	Personnr/Orgnr: 556062-4172
Hyresgäst	Namn: Sätters Kommun	Personnr/Orgnr: 212000-2247
Information om behandling av personuppgifter	<p>Behandling av personuppgifter Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.</p> <p>Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.</p> <p>Personuppgiftsansvarig Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.</p> <p>Vilka personuppgifter behandlar vi? En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erbjuda hyra för lokalen.</p> <p>För vilka syften behandlar vi personuppgifterna? Personuppgifterna behandlas i syfte att:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar. * Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson. * Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet. * Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till. * Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag. * Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policies. <p>När raderar vi personuppgifterna? Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.</p> <p>För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.</p> <p>När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.</p>	

Avser	Hyreskontrakt nr: 8879501-XXXX-XX	Fastighetsbeteckning: Skönvik 1:6,m fl
Information om behandling av personuppgifter	<p>Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.</p> <p>Vilka får ta del av personuppgifterna? Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.</p> <p>Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.</p> <p>Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter. * Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade. * Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna. * Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas. * Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag. * Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter. * Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag. <p>Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.</p>	
Övrigt		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 8879501-XXXX-XX	Fastighetsbeteckning: Skönvik 1:6,m fl
Hyresvärd	Namn: Samhäll Säter AB	Personnr/Orgnr: 556062-4172
Hyresgäst	Namn: Sätters Kommun	Personnr/Orgnr: 212000-2247
Samverkan, information och utbildning	<p>Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång vartannat år. Informationsutbytet ska dokumenteras</p> <p>Hyresvärderna ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång vartannat år.</p> <p>Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång vartannat år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.</p> <p>Hyresvärderna ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästanpassning och löpande underhåll.</p> <p>Hyresvärderna ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärderna informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärderna vid mötet informerar</p> <p>alt.1) <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästens medarbetare</p> <p>alt.2) <input type="checkbox"/> det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett för att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare</p> <p>För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.</p>	
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen	<p>Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för <input type="checkbox"/> byggnaden <input type="checkbox"/> lokalen</p> <p>Befintligt miljöcertifieringssystem: <input type="checkbox"/> BREEAM <input type="checkbox"/> GreenBuilding <input type="checkbox"/> LEED <input type="checkbox"/> Miljöbyggnad <input type="checkbox"/> Annat _____</p> <p>Erhållen nivå i ovanstående system (ej Green Building): _____</p> <p>År då certifieringen erhöles / senast återrapporterades: _____</p> <p>Hyresvärderna har för avsikt att miljöcertifiera <input type="checkbox"/> byggnaden <input type="checkbox"/> lokalen</p> <p>Miljöcertifieringssystem: <input type="checkbox"/> BREEAM <input type="checkbox"/> GreenBuilding <input type="checkbox"/> LEED <input checked="" type="checkbox"/> Miljöbyggnad <input type="checkbox"/> Annat _____</p> <p>Ambition avseende erhållen nivå i ovanstående system (ej Green Building): <u>Miljöbyggnad Silver</u></p> <p>År då certifieringen förväntas erhållas: _____</p>	
Energi och inomhusmiljö Mängd energi	<p>I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärderna genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.</p>	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende		
	Verksamhetsel	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning
		Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen
	Värme inklusive tappvarmvatten	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning
		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Komfortkyla		<input type="checkbox"/> Komfortkyla finns ej i lokalen
		Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning
		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Särskild kyla (processkyla)		<input checked="" type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen
		Information baseras på	<input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning
		Information tillhandahålls av	<input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Fastighetsel	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning
		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Vattenanvändning	Information baseras på	<input checked="" type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total vattenanvändning
		Information tillhandahålls av	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.		
	Hyresvärdens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnads kalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.		
	Hyresvärdens val av byggnadsdelar som påverkar byggnadens energiprestanda ska utgå från en livscykelkostnads kalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.		
	Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnads kalkyl där möjligt och ekonomiskt rimligt.		
Energislag	Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för uppvärmning.		
	Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för kylning.		
	Hyresvärden ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. <input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____		
	Hyresgästen ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. <input checked="" type="checkbox"/> Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____		
Inomhusmiljö	Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under kontorstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram vid avtalstecknandet och därefter överenskomna förändringar. Börvärden som ska eftersträvas är 21°C under vintern och 24°C under sommaren, dock tillåts den operativa temperaturen variera med utomhustemperaturen mellan 20°C och 26°C. Vid underskridande av ortens dimensionerande utomhustemperatur vinter eller överskridande av dimensionerande värden för sommar, tillåts inomhustemperaturen variera i motsvarande grad.		
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsytor med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.		
Lokalutformning	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.		
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.		
	Parternas val av material i lokalen ska utgå från en materialdatabas. Ange använd materialdatabas <u>Byggvarubedömningen</u>		
Val av inredning och utrustning	Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.		
	Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen och anpassa drifttiderna till lokalens användning.		
Avfallshantering	Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal.		
	Hyresvärden ska initiera en diskussion med hyresgästen om lämpliga källsorteringsfraktioner. Frågan diskuteras inför inflyttning och därefter minst en gång per år.		
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.		
	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.		
Övriga avtalspunkter	Ytterligare avtalspunkter bifogas		Bilaga: _____

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.			
	Ort/datum: Stockholm den		Ort/datum: Säter den	
	Hyresvärdens namn: Samhäll Säter AB		Hyresgästens namn: Sätters kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Ilija Batljan Ulf Rydell		Namnförtydligande:	

PM

Till:	Sätters kommun
Från:	Kristian Pedersen och Olle Lindberg
Datum:	24 februari 2022
Ämne:	Upphandlings-, statsstöds- och kommunalrättsliga frågeställningar kring Sätters kommuns utveckling av Skönviksområdet

1. Bakgrund

Sätters kommun genomför ett projekt avseende utveckling av Skönviksområdet med omnejd. Syftet är att utveckla området till en attraktiv stadsdel och att knyta ihop området med tätorten i övrigt.

Ett led i utvecklingsplanerna avser kommunens förhyrning av skolor och förskolor som ska komma att uppföras. I samband med denna del av kommunens projekt har det uppstått behov av att utreda olika typer av rättsliga frågeställningar, däribland upphandlings-, statsstöds- och kommunalrättsliga aspekter.

Sätters kommun bad därför Upphandlingscenter Falun Borlänge-regionen att utreda några av de upphandlingsrättsliga aspekterna. Detta resulterade i en promemoria daterad 14 juni 2021.

I samband med projektets fortskridande, där kommunen har övervägt olika alternativ för att säkra tillgången till en nybyggd förskola i området, har det uppstått ytterligare frågor avseende bl.a. upphandlings-, statsstöds- och kommunalrättsliga aspekter.

Sätters kommun har därför gett oss i uppdrag att utreda de frågeställningar som är av betydelse för hur projekten kan utformas med beaktande av det upphandlingsrättsliga regelverket. Därutöver är det även relevant att beskriva vissa kommunal- och statsstödsrättsliga aspekter av olika typer av affärsstrukturer.¹

Utöver ovan nämnda promemoria från Upphandlingscenter har vi baserat vår utredning på de översiktliga beskrivningar av projektet som skickats till oss och beskrivits muntligen samt den avsiktsförklaring som tecknats mellan kommunen och SBB Norden AB, daterad 23 september 2020.

Syftet med vår utredning har varit att ge en heltäckande bild av de centrala aspekterna som behöver beaktas i den aktuella typen av projekt.

Resultatet av vår utredning presenteras i denna promemoria som har följande disposition.

I avsnitt 2 presenterar vi en sammanfattning av våra slutsatser. I avsnitt 3 beskriver vi den upphandlingsrättsliga regleringen och skiljelinjen mellan upphandlingspliktiga byggentreprenadkontrakt och det s.k. hyresundantaget. I avsnitt 4 redogörs för olika tänkbara alternativ för att genomföra projekten. I avsnitt 5 behandlas statsstödsrättsliga och kommunalrättsliga utgångspunkter. Avslutningsvis lämnar vi några generella kommentarer om upphandlingsrättsliga risker och riskhanteringsmetoder i avsnitt 6.

¹ Utredningen har endast genomförts med beaktande av upphandlings-, statsstöds- och kommunalrättsliga aspekter av aktuellt projekt och omfattar således inte någon bedömning av andra rättsområden, såsom fastighets-, hyres- eller skatterättsliga frågor.

2. Sammanfattning

2.1 Rättsliga utgångspunkter

För att det ska vara fråga om ett upphandlingspliktigt byggentreprenadkontrakt krävs att en byggnad (eller annat byggnadsverk) realiseras enligt krav som uppställs av en upphandlande myndighet. Om inte den upphandlande myndigheten specificerat byggentreprenaden, eller åtminstone utövat ett bestämmande inflytande över den, är det inte fråga om ett byggentreprenadkontrakt i den mening som avses i LOU.

Det s.k. hyresundantaget i LOU syftar till att undanta sådana kontrakt från lagens tillämpning som avser hyra av (och annan nyttjanderätt till) fast egendom, under förutsättning att kontraktet inte samtidigt uppfyller kriterierna för att vara ett offentligt byggentreprenadkontrakt.

Hyresundantaget är tillämpligt även i förhållande till byggnader som ännu inte uppförts vid tidpunkten för hyresavtalets ingående, dock under förutsättning att kontraktet inte samtidigt utgör ett offentligt byggentreprenadkontrakt.

2.2 Olika alternativ för genomförande av de aktuella projekten

Ur ett upphandlingsrättsligt perspektiv kan konstateras att det finns tre huvudsakliga alternativ för att genomföra de nu aktuella projekten.

Det första alternativet är att tillämpa hyresundantaget vid valet av hyresvärd, där kommunen själv genomför en byggentreprenadupphandling enligt LOU, varefter kontraktet överläts till hyresvärden.

Det andra alternativet är att kommunen tillämpar hyresundantaget vid valet av hyresvärd, och därefter överlåter åt hyresvärden att genomföra en byggentreprenadupphandling enligt LOU av byggentreprenadarbetena.

Det tredje alternativet är att kommunen genomför en hyresvärdsupphandling, där projektet i sin helhet konkurrensutsätts.

Vår bedömning är att det tredje alternativet innebär lägst risk ur såväl upphandlingsrättsligt som statsstödsrättsligt och kommunalrättsligt perspektiv.

Det första eller andra alternativet kan dock, av praktiska skäl, vara att föredra. Vi bedömer även dem som förenliga med det upphandlingsrättsliga regelverket, men kommunen bör då vidta åtgärder för att säkerställa marknadsmässiga villkor för sådana förpliktelser vilka inte genomgår ett konkurrensutsatt förfarande, exempelvis hyresnivå och andra villkor i hyresavtalet.

3. Rättslig reglering – offentliga byggentreprenadkontrakt och hyresundantaget i LOU

3.1 Offentliga byggentreprenadkontrakt

LOU gäller bl.a. för offentlig upphandling av byggentreprenader, 1 kap. 2 § LOU, och innebär att huvudregeln är att byggentreprenadkontrakt ska konkurrensutsättas genom annonserad upphandling.

Vad som är ett byggentreprenadkontrakt definieras i 1 kap. 9 § LOU enligt följande:

"Med byggentreprenadkontrakt avses ett kontrakt som

1. avser utförande eller både projektering och utförande av arbete som är hänförligt till en verksamhet som anges i bilaga 1,
2. avser utförande eller både projektering och utförande av ett byggnadsverk, eller
3. innebär att ett byggnadsverk realiserar, enligt krav som ställs upp av en upphandlande myndighet som utövar ett avgörande inflytande över typen av byggnadsverk eller över projekteringen."

Av 1 kap. 10 § LOU framgår följande:

"Med byggnadsverk avses det samlade resultatet av bygg- och anläggningsarbeten, om resultatet självständigt fyller en teknisk eller ekonomisk funktion."

Av 1 kap. 9 § 3 p. LOU följer att det är fråga om ett byggentreprenadkontrakt om ett byggnadsverk realiserar, oavsett hur kontraktet utformas, enligt krav som uppställs av den upphandlande myndigheten. Ställs inte sådana krav är det följaktligen inte fråga om ett byggentreprenadkontrakt i LOU:s mening. Enligt EU-domstolen räcker det inte enbart med att den upphandlande myndigheten undersöker de lösningar som en entreprenör har föreslagit, eller fattar beslut på grund sin befogenhet att godkänna ett sådant förslag, för att det ska anses vara ett byggentreprenadkontrakt i upphandlingsdirektivets² mening, se mål C-451/08, *Helmut Müller*, punkt 68. Den upphandlande myndigheten måste ha vidtagit åtgärder för att specificera byggentreprenaden, eller i vart fall utöva ett bestämmande inflytande på dess projektering, för att träffas av definitionen (se mål C-451/08, *Helmut Müller*, punkt 67 samt mål C-213/13, *Impresa Pizzarotti*, punkt 44).

Parternas benämning eller rubricering av ett avtal saknar betydelse för om det ska anses vara ett upphandlingspliktigt byggentreprenadkontrakt eller inte (mål C-213/13, *Impresa Pizzarotti*, punkt 40), och det har inte heller någon betydelse vem som slutligen ska bli ägare till den uppförda byggnaden.

3.2 Hyresundantaget i LOU

Av 3 kap. 19 § LOU följer att lagen inte gäller för "kontrakt som avser [...] förvärv av fastighet, arrenderätt, hyresrätt, bostadsrätt, tomträtt, servitutsrätt eller någon annan rätt till fastighet [...]". Bestämmelsen utgör det s.k. hyresundantaget, och genomför artikel 10 a) i direktiv 2014/24/EU. Artikel 10 a) i 2014 års direktiv har följande lydelse:

"Detta direktiv skall inte tillämpas på offentliga tjänstekontrakt som avser a) förvärv eller hyra, oavsett finansieringsform, av mark, befintliga byggnader [vår understrykning] eller annan fast egendom eller rättigheter till sådan egendom"

Det kan konstateras att där den svenska bestämmelsen talar om att undantaget avser förvärv av fastighet, hyresrätt eller annan rätt till fastigheten, talar direktivet istället om förvärv av "befintliga byggnader". När 2004 års upphandlingsdirektiv³ skulle genomföras i svensk rätt anmärkte lagstiftaren att innebörden av begreppet "befintlig byggnad" var oklar, och tolkade det som att distinktionen mellan befintlig och icke-befintlig byggnad syftade till att klargöra att kontrakt som uppfyller definitionen av byggentreprenadkontrakt inte skulle omfattas av

² Direktiv 2014/24/EU, vilket i svensk rätt införlivats genom LOU.

³ Direktiv 2004/18/EG. Detta direktiv upphävdes i och med antagandet av det nu gällande direktiv 2014/24/EU.

hyresundantaget.⁴ Samma resonemang förs i förarbetena till 2016 års LOU⁵ och den uppfattningen delas även av Upphandlingsmyndigheten.⁶

I målet *Impresa Pizzarotti* prövade EU-domstolen frågan om huruvida ett av parterna benämnt hyresavtal kunde omfattas av hyresundantaget (mål C-213/13, *Impresa Pizzarotti*). Eftersom uppförandet av de aktuella byggnadsverken "inte ens hade påbörjats" när leverantören lämnade sitt anbud, ansåg EU-domstolen att uppförandet av byggnadsverken utgjorde kontraktets huvudsyfte (punkt 42). Därefter konstaterade EU-domstolen att det även krävs att det planerade byggnadsverket motsvarar de behov som den upphandlande myndigheten har angett för att det ska anses utgöra ett upphandlingspliktigt byggentreprenadkontrakt (punkt 43). I det aktuella målet hade den upphandlande myndigheten angett detaljerade uppgifter om hur byggnadsverken skulle utformas och dessutom hade den rätt att kontrollera och godkänna utformningen av byggnadsverken.

EU-domstolen ansåg därför att den upphandlande myndigheten hade ett bestämmande inflytande över byggnadsverkens utformning, och därmed var kontraktets huvudsakliga syfte att uppföra byggnadsverk enligt behov som angavs av den upphandlande myndigheten (punkterna 44-48). Av denna anledning var hyresundantaget inte tillämpligt.

Att hyresundantaget kan vara tillämpligt på "icke-befintliga" byggnader har därefter bekräftats i EU-domstolens avgörande i målet *Wiener Wohnen* (mål C-537/19, Kommissionen mot Österrike, punkt 48).

Det bör noteras att EU-domstolen gjorde prövningen i *Impresa Pizzarotti* i två led, dvs. först prövades vad kontraktets huvudsakliga syfte var, och därefter prövades om den upphandlande myndigheten hade utövat ett bestämmande inflytande över byggnadsverkens utformning. Domen bör därmed förstås så att det faktum att ett kontraktets huvudsakliga syfte är att låta uppföra ett byggnadsverk inte i sig gör att definitionen av ett upphandlingspliktigt byggentreprenadkontrakt är uppfyllt. Det krävs även att den upphandlande myndigheten specificerar hur byggnadsverket ska utformas.⁷ Annars är det inte fråga om någon byggentreprenad i LOU:s mening.

När det exempelvis gäller lokaler som en kommun ska använda som skola, för omsorg eller för annan specifikt kommunal verksamhet, är det naturligt att kommunen har vissa specifika krav på hur lokalen ska vara utformad, eftersom sådan verksamhet ställer särskilda krav på lokalernas utformning. I sådana fall kan kommunen normalt anses utöva ett bestämmande inflytande över utformningen av byggnaden, vilket medför att ett hyresavtal avseende en sådan icke-befintlig byggnad uppfyller kriterierna för att utgöra ett upphandlingspliktigt byggentreprenadkontrakt.

4. Genomförande av upphandling

4.1 Inledning

Om det kan konstateras att ett visst kontrakt:

⁴ Se prop. 2006/07:128, s. 290 f.

⁵ Se prop. 2015/16:195, s. 402.

⁶ Se Upphandlingsmyndighetens vägledning 2019:1 Allmänna anläggningar och samhällsfastigheter - upphandling och statsstöd vid exploatering, s. 40.

⁷ För en mer detaljerad analys av gränsdragningen mellan upphandlingspliktiga byggentreprenadkontrakt och undantagna hyresavtal hänvisas till Olsson & Lindberg, *Att vara eller inte vara – är det verkligen frågan? Om befintlighetsbegreppet i LOU:s hyresundantag*, Europarättslig tidskrift, häfte nr 3, 2015.

- (i) avser uthyrning av en icke-befintlig byggnad, som
- (ii) kommer att uppföras med anledning av det ingångna hyreskontraktet, och
- (iii) det dessutom är fråga om att den upphandlande myndigheten har utövat ett bestämmande inflytande över utformningen av byggnadsverken, är hyresundantaget således inte tillämpligt.

Då uppkommer frågan om hur Sätters kommun, med beaktande av LOU, kan tillgodose sitt lokalbehov.

I huvudsak ser vi tre potentiella upphandlingsalternativ:

1. Sätters kommun väljer ut en tilltänkt hyresvärd. Därefter genomför kommunen en upphandling av byggentreprenadarbetena enligt LOU, varefter entreprenadkontraktet överläts till hyresvärden.
2. Kommunen väljer ut en tilltänkt hyresvärd och överlåter åt hyresvärden att genomföra en upphandling enligt LOU, på uppdrag av kommunen.
3. Kommunen upphandlar upplägget i sin helhet, dvs. såväl hyresrelationen som byggentreprenadarbetena på en särskilt angiven fastighet.

Efter att dessa tre alternativ nedan beskrivits ur ett upphandlingsrättsligt perspektiv beskrivs sedan relevanta statsstödsrättsliga aspekter av betydelse för valet av upphandlingsalternativ.

4.2 Alternativ 1 – Kommunen genomför upphandlingen

En möjlig lösning är att kommunen själv genomför en upphandling av byggentreprenaden enligt LOU. När sedan tilldelningsbeslut har fattats av kommunen, och förutsatt att upphandlingen inte överprövas, tecknar kommunen entreprenadkontraktet med den vinnande entreprenören och överlåter därefter samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadkontraktet till den tilltänkta hyresvärden.

Upplägget måste framgå av förfrågningsunderlaget i upphandlingen och de närmare förutsättningarna bör regleras i ett samarbetsavtal mellan kommunen och hyresvärden. Ett annat, snarlikt, alternativ är att efter genomförd upphandling enligt ovan, tecknar inte kommunen kontrakt med entreprenören, utan entreprenadkontraktet istället tecknas direkt mellan hyresvärden och entreprenören. Även i detta fall måste upplägget framgå av förfrågningsunderlaget i upphandlingen och de närmare förutsättningarna bör regleras i ett samarbetsavtal mellan kommunen och hyresvärden.

De upphandlingsrättsliga fördelarna med detta alternativ är en renodling av anskaffningsprocesserna för de olika kontraktsföremålen i projektet att hyra en "icke-befintlig" förskola. Detta alternativ förutsätter dock att den tilltänkta hyresvärden är villig att låta en annan part upphandla byggentreprenaden, vilket inte alltid upplevs som ett realistiskt eller önskvärt upplägg sett ur hyresvärdens perspektiv.

4.3 Alternativ 2 – Upphandlingen genomförs av annan än kommunen

En annan möjlig lösning är att kommunen väljer ut en fastighet som är lämplig för ändamålet och uppdrar åt markägaren att genomföra en upphandling av byggentreprenadarbetena i enlighet med förfarandereglererna i LOU. Grunden till denna lösning framgår av EU-domstolens avgörande i det s.k. *La Scala*-målet (mål C-399/98, *Ordine degli Architetti m.fl.*).

I *La Scala*-målet hade bygglov beviljats till en markexploatör som bl.a. skulle låta uppföra vissa byggnadsverk. I målet hävdade den upphandlande myndigheten att italiensk lag hindrade

myndigheten från att välja avtalspart. Den kunde endast ingå avtal med innehavaren av den mark som exploateringsavtalet avsåg. EU-domstolen ansåg att detta inte hindrade bedömningen av om markexploateringsavtalet i sig medförde en upphandlingskyldighet (punkterna 71-74). EU-domstolen konstaterade dock att det inte nödvändigtvis måste vara myndigheten själv som genomför upphandlingen enligt direktivet. Enligt EU-domstolen kan upphandlingsdirektivets ändamålsenliga verkan garanteras i lika hög grad om den upphandlande myndigheten enligt nationell lagstiftning kan förplikta markexploatören genom avtal att använda de förfaranden som föreskrivs i direktivet (punkt 100). I sammanhanget är särskilt intressant att notera att EU-domstolen i domen anger att det finns en allmän princip som tillåter ett sådant förfarande.

En sådan möjlighet enligt nationell lagstiftning för en upphandlande myndighet att låta någon annan genomföra en upphandling enligt LOU finns i lagens 1 kap. 6 §. Enligt bestämmelsen ska LOU tillämpas på kontrakt vars värde överstiger tröskelvärdena, och som avser vissa i bestämmelsen särskilt angivna typer av byggnader, vilka upphandlas av någon annan än myndigheten, eller av myndigheten för någon annans räkning, om mer än hälften av kontraktet finansieras av myndigheten. Om dessa förutsättningar är uppfyllda, följer det av paragrafens andra stycke att den upphandlande myndigheten ska se till att LOU tillämpas av den som genomför upphandlingen av byggtreprenaden. Så bör lämpligtvis ske genom ett villkor i det avtal som reglerar den upphandlande myndighetens finansiering

Denna tolkning stöds även av Högsta förvaltningsdomstolens avgörande RÅ 2004 ref. 48. I målet hade en upphandlande myndighet överlåtit åt ett privat bolag att, på myndighetens uppdrag, genomföra upphandlingar. Högsta förvaltningsdomstolen konstaterade att myndigheten var rätt svarandepart i domstol i överprövningsprocessen, men Högsta förvaltningsdomstolen hade inga invändningar mot att genomförandet av upphandlingarna hade överlåtit till det privata bolaget.

Vår bedömning är således sammanfattningsvis att kommunen kan genomföra upphandlingen enligt LOU och sedan teckna byggtreprenadavtal, med entreprenören, som sedan överläts till den tilltänkta hyresvärden. Alternativt kan den tilltänkta hyresvärden, efter upphandling genomförd av kommunen, teckna entreprenadavtal direkt med entreprenören. Kommunen kan även överlåta genomförandet av upphandlingsförfarandet åt ett privat företag, under förutsättning att kommunen genom avtal förpliktar företaget att följa bestämmelserna i LOU.

Genom dessa upplägg kan kommunens behov av lämplig lokal uppfyllas, samtidigt som byggtreprenadkontraktet konkurrensutsätts enligt LOU.

4.4 Alternativ 3 – Hyresvärdsupphandling

Ett ytterligare handlingsalternativ är att annonsera hela avtalspaketet i ett och samma upplägg, dvs. såväl hyresrelationen som byggtreprenadarbetena samt övriga nödvändiga tjänster som kan behöva utföras för att tillhandahålla lämpliga lokaler till kommunen.

En fördel med detta alternativ – ur ett rent upphandlingsrättsligt perspektiv – är att samtliga ekonomiska förpliktelser som följer av hyresavtalet genomgår en transparent konkurrensutsättning. Även om det avtalspaket som annonseras ut innehåller moment som i sig inte omfattas av upphandlingsplikt finns det inte något upphandlingsrättsligt hinder mot detta alternativ.

De främsta invändningarna mot en hyresvärdsupphandling brukar istället utgöras av praktiska hänsyn, och då främst i de fall då det i praktiken endast finns en enda lämplig fastighet som kan uppfylla den upphandlande myndighetens behov, vilken ägs av en specifik fastighetsägare som är den enda part som skulle kunna lämna anbud i en upphandling. I ett

sådant scenario tillför ett annonserat förfarande inte någon konkurrensutsättning, eftersom det endast finns en potentiell avtalspart och därför i praktiken saknas konkurrens.

Upphandlingsrättsligt sett är det således sammanfattningsvis, i de aktuella fallen, svårt att rikta någon invändning mot att välja en hyresvärdsupphandling utformad som en upphandling av ett helhetsåtagande.

4.5 Kostnader för projektering m.m. i samverkansprojekt

4.5.1 Generella aspekter kring projekteringskostnader vid upphandling i samverkan med hyresvärd

En särskild fråga att hantera i ett upplägg där hyresvärden förpliktas att genomföra en annonserad upphandling enligt LOU, är eventuella kostnader för projektering och framtagande av bygghandlingar.

Om hyresvärden hanterar och fakturerar utförandet av de tjänsterna separat kan dessa tjänster utgöra upphandlingspliktiga anskaffningar, i vart fall när projekteringskostnaderna enbart syftar till att förverkliga den upphandlande myndighetens specificering av byggentreprenaden.

Det skulle dock också eventuellt, i vissa fall, vara möjligt att komma till slutsatsen att dessa tjänster utgör en del av ett så kallat odelbart blandat kontrakt, vars huvudsakliga beståndsdel är ett undantaget hyreskontrakt.

För att konstatera att ett kontrakt utgör en odelbar enhet måste det först konstateras att det är *nödvändigt* att hyresavtalet inbegriper utförandet av projekteringskostnader, dvs. att det är *nödvändigt* att projekteringstjänsterna utförs av den upphandlande myndighetens motpart i hyresavtalet.⁸ EU-domstolen har även beskrivit det som att – vid en prövning av om olika delar av en transaktion utgör en odelbar enhet – det har betydelse om de olika delarna har kunnat existera fristående från varandra.⁹

Ett sätt att bedöma frågan är att utreda om hyresavtalet kan existera utan förpliktelserna avseende projekteringstjänsterna, och vice versa. Relevant tolkningsdata omfattar följande utgångspunkter:

- Hyresvärden förutsätts upphandla byggentreprenadkontraktet med konkurrensutsättning enligt LOU.
- Hyresvärden kan inte hyra ut byggnaden utan att den först byggs, dvs. objektet för hyresavtalet måste uppföras för att hyresavtalet ska kunna tillämpas.
- Projekteringstjänsterna måste utföras för att byggentreprenaden ska kunna påbörjas.
- Utan ingånget hyresavtal mellan kommunen och den tilltänkta hyresvärden finns ingen anledning (för hyresvärden) att utföra projekteringstjänsterna.
- Tungt vägande kommersiella hänsyn ligger ofta till grund för att hyresvärden behåller kontrollen över utförandet av projekteringstjänsterna, dvs. det är *nödvändigt* att låta hyresvärden utföra dessa tjänster.

Givet detta kan konstateras att projekteringstjänsterna inte har något självständigt syfte utan hyresavtalet, och hyresavtalet i sin tur kan inte fullgöras utan projekteringstjänsterna. Därutöver

⁸ Se EU-domstolens avgörande i mål C-145/08, Club Hotel Loutraki m.fl., punkterna 52-54.

⁹ Jfr EU-domstolens avgörande i mål C-536/07, Kommissionen mot Tyskland, punkterna 28-29.

är det ofta så att kostnaderna för projekteringstjänsterna är marginella jämfört med de hyresintäkter som följer av hyresavtalet. Detta kan tala för att projekteringstjänsterna utgör en odelbar enhet tillsammans med hyresavtalet.

Frågan därefter blir om det huvudsakliga ändamålet med avtalet är hyresavtalet, eller det efterföljande byggentreprenadkontraktet. I EU-domstolens ovan nämnda avgörande i *Impresa Pizzarotti* konstaterade EU-domstolen att det hyresavtal som prövades i målet huvudsakligen syftade till att uppföra vissa byggnader, eftersom byggnationen inte hade påbörjats vid tidpunkten för hyresavtalets ingående.¹⁰ Ett sätt att läsa domen är att sådana hyresavtal syftar till att uppföra byggnader.

En avgörande skillnad mellan upplägget som prövades i *Impresa Pizzarotti* och den projektform som beskrivs i detta avsnitt är dock att det nu diskuterade alternativet förutsätter en separat konkurrensutsatt byggentreprenadupphandling. Så var inte fallet i *Impresa Pizzarotti*. Det potentiella hyresavtalet mellan kommunen och hyresvärden skulle inte innehålla några upphandlingspliktiga byggentreprenadkontraktssdelar, eftersom de åtagandena utmönstrats i ett separerat avtal.

Mot bakgrund av ovanstående kan konstateras att det finns argument för att anse att projekteringskostnaderna utgör en odelbar enhet av ett avtal som huvudsakligen syftar till att hyra ut en byggnad, och att avtalet i sin helhet (inbegripet projekteringskostnaderna) därför omfattas av hyresundantaget.

Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet bör dock noteras att frågan även skulle kunna besvaras så att projekteringskostnaderna syftar till att uppföra en byggnad, dvs. att dessa kostnader är hänförliga till tjänster som inte undantas från upphandlingsplikt. Denna specifika fråga har dock ännu inte prövats av Högsta förvaltningsdomstolen, och givet komplexiteten i dessa frågor är det förenat med betydande svårigheter att spekulera i hur Högsta förvaltningsdomstolen skulle bedöma frågorna.

4.5.2 Sedvanliga hyresgäst Anpassningar i ljuset av EU-domstolens dom i Wiener Wohnen-målet

Parallellt med frågeställningen om hur projekteringskostnader som uppstått i ett projekt ska hanteras kan det konstateras att det inte alltid är så att projekteringskostnaderna är direkt hänförliga till det aktuella projektet.

För vissa typer av byggnadsprojekt finns det ofta mer eller mindre färdiga koncept som en fastighetsägare/hyresvärd har utvecklat. I sådana projekt approcherar den tilltänkta hyresvärden kommunen med ett i princip färdigt koncept, där kommunen endast väljer mellan några av de föreslagna lösningarna eller kommer med mindre önskemål om anpassningar.

I målet *Wiener Wohnen* (mål C-537/19 Kommissionen mot Österrike) gjorde EU-domstolen ett antal relevanta uttalanden för projekt som rör upphandlande myndigheters hyra av lokaler som inte är uppförda vid tidpunkten för hyresavtalets tecknande.

I domen beskrev EU-domstolen vilka typer av krav som hyresgäster normalt ställer på sin hyresvärd, vilka alltså inte anses utgöra beställningar av upphandlingspliktiga tjänster, och vilka typer av krav som kan anses gå utöver en hyresgästs vanliga krav.

EU-domstolen uttalade därvid följande.

¹⁰ Se EU-domstolens avgörande i mål C-213/13, *Impresa Pizzarotti* punkt 42.

- Om hyresgästen kan utöva ett inflytande över byggnadens arkitektoniska utformning, dvs. byggnadens storlek, yttre väggar och bärande väggar är hyresundantaget normalt inte tillämpligt. (punkt 53 i domen)
- Om hyresgästens krav istället avser inredning är hyresundantaget tillämpligt, om inte kraven är ovanliga för en privat hyresgäst i motsvarande situation. (punkt 53 i domen)
- Att en hyresgäst väljer bland val som hyresvärden har tillhandahållit, alltså väljer bland flera tänkbara alternativ, innebär inte att det är fråga om ett avgörande inflytande. Hyresundantaget kan vara tillämpligt ändå. (punkt 71 i domen)

I vissa situationer kan det alltså konstateras att de aktuella projekteringsåtgärderna istället kan anses utförda av hyresvärden för hyresvärdens egen räkning, till nytta för hyresvärden. De anses då inte utgöra (upphandlingspliktiga) beställningar från den upphandlande myndigheten. Situationen kan då närmast beskrivas som att hyresvärden säkerställer att projektering utförs, men att det inte sker till (eller för) den upphandlande myndigheten, utan är något som hyresvärden gör för att kunna uppfylla sina åtaganden som hyresvärd.

EU-domstolens dom avsåg en vanlig kontorsbyggnad, dvs. en byggnad för vilken det finns en större krets tänkbara hyresgäster och (underförstått) där det inte är fråga om någon särpräglad kommunal verksamhet som ska bedrivas i lokalerna. Domen bör dock inte tolkas så att det enbart är kontorsfastigheter som omfattas av synen på hur hyresgäster och hyresvärdar normalt agerar, utan domen bör, enligt vår mening, istället tolkas så att det faktum att det är fråga om en vanlig kontorsbyggnad gör att det finns en klar och tydlig presumtion för ett visst (sedvanligt) marknadsbruk bland parterna.

En sådan marknad för hyresgäster finns sällan för vissa typer av offentligt bedrivna verksamheter, medan det för andra offentliga verksamheter finns en mycket väl utvecklad marknad. Så är, enligt vår mening, fallet med exempelvis äldreboenden och andra liknande boenden, där det finns en större krets med tänkbara hyresgäster, vilka förmodas ha ungefär likadana behov gentemot en hyresvärd. Utöver den berörda kommunen kan det exempelvis finnas privata vård- och omsorgsbolag eller ideella organisationer som skulle kunna tänkas hyra de aktuella lokalerna med samma utformning och även i övrigt på samma villkor.

Det avgörande i sammanhanget borde alltså vara om det finns en hyresgästsmarknad att beakta och analysera, snarare än att det måste vara fråga om en sedvanlig kontorsbyggnad.

4.6 Något om det nuvarande stadiet i rättsutvecklingen kring projekteringskostnader

Som nämnts ovan finns det ännu inte något prejudicerande avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen. Viss rättsutveckling pågår dock just nu i förvaltningsdomstolarna. Än så länge är det endast fråga om avgöranden från första instans (Förvaltningsrätten i Stockholm), och domarna saknar därför prejudicerande verkan, samt ett (överklagat) tillsynsbeslut från Konkurrensverket.

Betydelsen av domarna och tillsynsbeslutet ska därför inte överdrivas, men det kan ändå vara meningsfullt att analysera hur den aktuella typen av samverkansprojekt kan prövas i domstol och hur Konkurrensverket ser på saken.

4.6.1 Förvaltningsrätten i Stockholms domar i mål nr 11877-11878-21

Av visst intresse i sammanhanget är Förvaltningsrätten i Stockholms domar i mål nr 11877-11878-21. Domarna meddelades 25 november 2021. Domarna har överklagats, och Kammarrätten i Stockholm har meddelat prövningstillstånd. Målen är i skrivande stund pågående hos kammarrätten.

Dessa mål rör två (i princip identiska, men geografiskt åtskilda) samverkansprojekt som Polismyndigheten genomför avseende hyra av ännu ej uppförda byggnader. Upplägget kan i korthet beskrivas enligt följande.

Utöver avtalet om att hyra en färdigställd byggnad ingick även i uppdraget att dels ta fram ett projekterat underlag som skulle ligga till grund för en efterföljande upphandling av byggentreprenaden, dels tillhandahålla det som i domarna benämns byggherretjänster (enligt ett så kallat genomförandeavtal).

Hyesavtalet, projekteringsavtalet och genomförandeavtalet konkurrensutsattes inte enligt LOU, medan byggentreprenadarbetena förutsattes konkurrensutsättas enligt LOU.

Av domskälen i de båda domarna framgår att förvaltningsrättens utgångspunkt för bedömningen är en analys av vilka tjänster som ingår i projekterings- och genomförandeavtalen, och på vilket sätt ersättning utgår för dessa tjänster.

4.6.1.1 Förvaltningsrätten i Stockholms bedömning av hur Polismyndigheten erlägger betalning för tjänsterna i projekteringsavtalet respektive genomförandeavtalet

När det gäller frågan om hur ersättning utgår för tjänsterna, kan följande konstateras. Det framgick uttryckligen av projekteringsavtalet att projekteringskostnaderna skulle ingå i hyreskostnaden. Polismyndigheten har, enligt domskälen, uppgett i ett yttrande att hyrans storlek bland annat varit beroende av kostnaderna för genomförandet.

Förvaltningsrätten fann därför att hyreskostnaden innebar betalning för såväl projekteringsavtalet som genomförandeavtalet. Den bedömningen framstår inte som förvånande, givet avtalsstrukturen.

Att en hyresvärd tar betalt för sina kostnader som på något sätt är kopplade till uthyrningen av ett visst objekt är i sig inte anmärkningsvärt.

4.6.1.2 Förvaltningsrätten i Stockholms bedömning av tjänsterna som ingår i de båda avtalen

När det gäller frågan om vilka tjänster som ingår i de båda avtalen, menar vi att förvaltningsrättens bedömning kan ifrågasättas i vissa delar.

I korthet uttalar förvaltningsrätten att dessa tjänster "typiskt sett inte är undantagna upphandlingsplikt". Detta framstår som förståeligt såvitt avser projekteringsavtalet. Den typen av tjänster, dvs. att ta fram system- eller bygghandlingar inför en byggentreprenad är något som typiskt sett upphandlas och som också typiskt sett också utförs åt den upphandlande myndigheten.

Vi är dock inte övertygade om att samma synsätt stämmer in på genomförandeavtalet. Givet att redogörelsen som lämnats av den sökande i målen är rättvisande för vad som typiskt sett ingår i de aktuella projekteringstjänsterna respektive byggherretjänsterna kan det ifrågasättas om dessa tjänster verkligen utförs åt Polismyndigheten eller om de snarare utförs av hyresvärden åt hyresvärden själv.

Av sökandens redogörelse framgår att hyresvärden i rollen som byggherre i huvudsak har ansvar för att säkerställa att byggentreprenaden fortlöper enligt plan. Hyresvärden ska säkerställa bygglov, att ID06 används på arbetsplatsen, att en arbetsmiljöplan upprättas och att förhandsanmälan skickas till Arbetsmiljöverket m.m.

Det kan antas att dessa tjänster närmast har samband med hyresvärdens roll som hyresvärd och byggherre. Annorlunda uttryckt är det inte den upphandlande myndigheten

(hyresgästen) som har det primära ansvaret för att personalen på plats använder ID06, utan det ligger i hyresvärdens intresse att så sker.

I den mån tjänsterna beskrivna i sökandens redogörelse inte är av omedelbar nytta för hyresvärdens själv, förefaller tjänsterna huvudsakligen syfta till att säkerställa hyresvärdens förpliktelser gentemot hyresgästen inom ramen för hyresförhållandet.

Tjänsterna kännetecknas till stor del av ett nära band med hyresvärdens roll som hyresvärd, på motsvarande sätt som Polismyndighetens specificering av projekteringstjänsterna kännetecknas av att utgöra en specificerad beställning från Polismyndigheten av en byggnad som ska ha en viss utformning.

Detta synsätt talar för att projekteringsavtalet utgör en beställning av projekteringstjänster från Polismyndigheten, till nytta för Polismyndigheten, som ett led i myndighetens beställning av den upphandlingspliktiga byggtreprenaden av byggnaden (låt vara att tjänsterna möjligen kan anses utgöra en odelbar enhet med det undantagna hyresavtalet).

På motsvarande sätt kan genomförandeavtalet huvudsakliga syfte istället anses utgöra ett led i hyresavtalets förverkligande.

Förvaltningsrättens avgöranden är, som bekant, inte prejudicerande. Någon avgörande vägledning för hur rättsregler ska förstås kan inte hämtas från förstainstansavgöranden. Det i sig gör att det är lämpligt att vara försiktig med att dra alltför långtgående slutsatser av hur en viss fråga har bedömts i förvaltningsrätten.

Som kontrasterande exempel kan nämnas ett avgörande från Förvaltningsrätten i Linköping från 2016.¹¹

I målet överprövades giltigheten av ett hyreskontrakt för ett äldreboende. Kommunen hade ingått hyresavtalet med ett fastighetsbolag, varefter ett äldreboende skulle uppföras. Kommunen tecknade hyresavtalet utan annonserad upphandling, och överlät genomförandet av upphandlingen av byggtreprenadarbetena till fastighetsbolaget. Den sökande i målet invände bland annat att detta innebar att fastighetsbolaget fick betalt för att utföra byggherretjänster åt kommunen, vilka ersattes genom hyran.

Förvaltningsrätten konstaterade relativt kortfattat att hyresavtalet mellan kommunen och fastighetsbolaget inte innehöll någon förpliktelse om att utföra byggherretjänster mot ersättning. Förvaltningsrätten uttalade därvid följande.

"Att [fastighetsbolaget] står som byggherre i förfrågningsunderlaget avseende byggtreprenadkontraktet samt att [bolagets] olika kostnader för byggnadens uppförande och förvaltning kan komma att belasta kommunen i form av framtida hyra föranleder ingen annan bedömning."

Annorlunda uttryckt menade förvaltningsrätten att den omständigheten att bolaget skulle komma att få ersättning för tjänsterna saknade betydelse för frågan om kommunerna köpte de aktuella tjänsterna.

Detta mål förefaller inte ha gett några följdverkningar i rättspraxis i övrigt, och har inte heller återspeglats i överinstanserna. Det utgör däremot ett bra exempel på skilda bedömningar i samma eller likartade frågor i förvaltningsrätternas avgöranden. Avgörandena beror till stor del på vilket processmaterial parterna tillför målet, och hur parterna argumenterar utifrån omständigheterna i övrigt.

¹¹ Dom meddelad 2016-02-17, i mål nr 7960-15, i överprövningsmål mellan Botrygg bygg AB och Norrköpings kommun.

Betydelsen av ett förvaltningsrättsavgörande ska därför inte överdrivas, men försiktighetsskäl talar för att eventuella projekteringstjänster som utförs inom ramen för ett visst projekt – i vart fall när det inte är fråga om "färdiga koncept" enligt resonemanget ovan – lämpligen anskaffas av den upphandlande myndigheten genom ett avtal som upphandlats enligt LOU.

4.6.2 Konkurrensverkets tillsynsbeslut mot Domstolsverkets projekt

Den 16 december 2021 fattade Konkurrensverket ett tillsynsbeslut avseende Domstolsverkets avtal för hyra av ny domstolsbyggnad i Jönköping.

I korthet påminner Domstolsverkets projekt i vissa avseenden om Polismyndighetens, dock med vissa betydelsefulla skillnader i projektens upplägg.

Projekten liknar varandra i det att byggentreprenadarbetena förutsätts konkurrensutsättas enligt LOU, medan valet av hyresvärd inte gjorts efter något upphandlingsförfarande enligt LOU.

Projekten avviker från varandra i vissa andra avseenden. Exempelvis förutsätts tekniska konsulter och arkitekter, som ska ta fram nödvändigt underlag inför upphandlingen av byggentreprenaden, avropas från Domstolsverkets ramavtal. Så var inte fallet i Polismyndighetens projekt, där hyresvärden istället skulle utföra sådan projektering.

Konkurrensverkets huvudsakliga invändning mot Domstolsverkets upplägg rör således inte projekteringstjänsterna i sig, utan det som Konkurrensverket benämner som "projektledningstjänster" för fullgörandet av projektet som sådant. Konkurrensverket ifrågasätter även att Domstolsverket inte har använt sig av en "hyresvärdsupphandling", dvs. annonserat ut även rollen som hyresvärd.

I sammanhanget bör noteras att Domstolsverket har överklagat Konkurrensverkets tillsynsbeslut.¹²

Enligt vår mening kan det bland annat ifrågasättas att det skulle strida mot upphandlingslagstiftningens syften, på det sätt som Konkurrensverket anför i beslutet, att välja en hyresvärd utan upphandling. Hyresundantaget i LOU existerar som bekant för att möjliggöra val av hyresvärd utan upphandling.

Vidare menar vi att samma synpunkt gör sig gällande i Domstolsverkets projekt som för Polismyndighetens i frågan om de genomförandetjänster som rimligen kan anses utförda av hyresvärden för hyresvärdens egen räkning, i rollen som byggherre och hyresvärd.

Enligt vår mening finns det därmed vissa slutsatser i tillsynsbeslutet som kan ifrågasättas. Tillsynsbeslutet har överklagats av Domstolsverket. Innan en lagakraftvunnen dom har meddelats avseende tillsynsbeslutet, och beslutet ges en större tyngd än enbart Konkurrensverkets uppfattning i frågan, får beslutet i nuläget tolkas med viss försiktighet.

5. Statsstödsrättsliga utgångspunkter och begränsningar utifrån kommunallagen

Valet av struktur för projekten påverkas naturligtvis inte enbart av upphandlingsrättsliga aspekter. Även om en viss struktur är lämplig ur ett upphandlingsrättsligt perspektiv kan det finnas affärsmässiga eller praktiska hänsyn som medför att en viss projektföring är att föredra.

¹² Upplysningsvis och för fullständighets skull bör nämnas att Olle Lindberg, tillsammans med Erik Olsson och Albin Svensson, samtliga vid Advokatfirman Kahn Pedersen, är ombud för Domstolsverket i domstolsprocessen om överklagandet av Konkurrensverkets tillsynsbeslut.

Därutöver bör samspelet mellan upphandlingsrättsliga och statsstödsrättsliga aspekter ingå som en del i analysen av hur en upphandlande bör utforma och genomföra den här typen av projekt.

Som en utgångspunkt i sammanhanget bör även noteras att det följer av 2 kap. 8 § kommunallagen (2017:725) att det finns ett generellt förbud för en kommun att ge stöd till enskild om det inte finns synnerliga skäl för sådant stöd. Rekviritet "synnerliga skäl" innebär att bestämmelsen ska tolkas restriktivt. I rättspraxis från Högsta förvaltningsdomstolen har synnerliga skäl exempelvis ansetts vara stöd som lämnas till enskild för att säkra tillgången till hotell i en kommun, där den nödvändiga hotell- och restaurangverksamheten inte skulle komma till stånd utan stöd från kommunen.

I nu aktuellt projekt utgår vi från att det inte finns några sådana synnerliga skäl som medför att det skulle vara möjligt för Sätters kommun – exempelvis genom särskilt förmånliga villkor eller överpris för någon tjänst – att lämna stöd till någon enskild i projektet. Utgångspunkten ska därför vara att kommunen måste betala marknadsmässiga priser på marknadsmässiga villkor.

Frågan om vad som utgör ett stöd till enskild enligt kommunallagen är näraliggande vad som utgör ett otillåtet statligt stöd.

Vid varje transaktion där offentliga medel används för att betala för en tjänst som tillhandahålls av ett företag finns det anledning att undersöka huruvida transaktionen innehåller inslag av otillåtet statligt stöd. Statligt stöd definieras i artikel 107(1) FEUF¹³ och beskrivs enligt följande:

- (a) Det måste vara fråga om stöd i bemärkelsen en ekonomisk fördel.
- (b) Denna fördel måste beviljas ur statliga (offentliga) medel och vara hänförlig till staten¹⁴.
- (c) Stödet måste präglas av selektivitet, såtillvida att det gynnar ett visst företag eller bransch eller produktionen av vissa produkter.
- (d) Stödet måste vara ägnat att snedvrیدا konkurrensen och påverka handeln mellan medlemsstater.

För att en myndighets betalning för en tjänst, såsom exempelvis en hyrestjänst, ska anses innehålla inslag av statligt stöd krävs att betalningen överstiger tjänstens marknadsvärde. Hyresvärden ska således få villkor som är bättre än de som hyresvärden hade fått under normala konkurrensutsatta förhållanden. Hyresbeloppet i sig är naturligtvis av intresse för denna bedömning men även andra villkor, såsom en ovanligt lång hyrestid eller generösa garantiåtaganden, kan innehålla inslag av statligt stöd. Bedömningen som ska göras är huruvida en privat köpare, i motsvarande situation, hade accepterat motsvarande villkor.¹⁵

Om ett avtal, såsom ett hyresavtal eller ett annat tjänsteavtal, ingåtts med den vinnande anbudsgivaren i ett öppet, transparent och likabehandlande förfarande presumeras avtalet ha ingåtts på marknadsmässiga villkor och att inget statligt stöd därför har utgått. Så är exempelvis fallet om avtalet tilldelats genom ett annonserat förfarande enligt LOU. Om avtalet emellertid har tilldelats genom något av LOU:s icke-annonserade undantagsförfaranden, såsom förhandlat förfarande utan föregående annonsering eller direktupphandling skapas

¹³ Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

¹⁴ Begreppet "staten" tolkas i detta sammanhang synonymt med kommuner och regioner.

¹⁵ Jfr. Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (2016/C 262/01) p. 82 med hänvisning till Tribunalens dom av den 28 januari 1999, Bretagne Angleterre Irlande (BAI)/kommissionen, EU:T:1999:12 där Tribunalen fann att vissa villkor i ett avtal var så ovanliga att de inte skulle kunna ha erhållits på den öppna marknaden även om ersättningen som sådan i och för sig var marknadsmässig.

emellertid inte någon presumtion för marknadsmässighet.¹⁶ Detta gäller oavsett om myndigheten har haft rätt enligt LOU att använda det aktuella undantagsförfarandet eller inte.

Att det förhåller sig på detta sätt innebär att det kan finnas situationer då det kan vara klokt att inkludera även undantagna tjänster, såsom hyrestjänster, i en upphandling enligt LOU för att skapa en presumtion för marknadsmässighet och därmed minska risken för otillåtet statligt stöd.

Det bör dock framhållas att ett annonserat förfarande enligt LOU *endast skapar en presumtion* för marknadsmässighet. Det förhållandet att en upphandlande myndighet använder ett annonserat förfarande enligt LOU för att konkurrensutsätta ett hyresavtal är således inte i sig tillräckligt för att helt utesluta förekomsten av statligt stöd. Den presumtion som ett annonserat förfarande enligt LOU skapar kan exempelvis omkullkastas om upphandlingsdokumenten innehåller ovanliga kvar, vilka medför att endast en anbudsgivare kan komma ifråga, eller om upphandlingen på något annat sätt är konstruerad så att konkurrensen blir mycket begränsad.¹⁷

Vad avser hyresvärdsupphandling kan exempelvis en annonserad upphandling som innehåller krav på att lokalen ska ligga i ett visst område vara konkurrensbegränsande, om det inom det aktuella området endast finns en lokal som realistiskt sett kan komma ifråga, vilken endast kan tillhandahållas av en specifik hyresvärd. Om så är fallet kan presumtionen för marknadsmässighet omkullkastas och frågan om statligt stöd uppkomma, trots att ett annonserat förfarande tillämpats.

Krav på att en lokal ska ligga inom ett visst område, eller rent av på en viss specificerad fastighet, måste emellertid inte nödvändigtvis vara konkurrensbegränsande. Om den upphandlande myndigheten förfogar över den aktuella fastigheten, exempelvis genom ägande eller genom samarbete med en annan myndighet, kan fastigheten överlåtas till den vinnande anbudsgivaren i en hyresvärdsupphandling. Detta gör att kretsen av potentiella hyresvärdar (anbudsgivare) ökar, i jämförelse med om det skulle finnas ett krav på att hyresvärden själv måste ha en lämplig fastighet eller lämplig lokal att hyra ut.

Det ska dock understrykas att ett annonserat förfarande enligt LOU inte är det enda sätt på vilket ett hyresavtal kan konkurrensutsättas i ett öppet, transparent och likabehandlande förfarande. Som framgår av Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd räcker det med ett vederbörligen offentliggjort förfarande, där intresserade anbudsgivare ges tillräckligt med tid för att inkomma med anbud och det finns tydliga urvals- och tilldelningskriterier. Vidare krävs att villkoren för tilldelning meddelas samtliga anbudsgivare på förhand och, naturligtvis, att dessa villkor sedan följs vid tilldelningen av kontraktet. Eftersom ett annonserat förfarande enligt LOU anses vara tillräckligt för att uppfylla dessa krav kan det dock vara klokt att använda LOU:s förfaranden som förebild vid utformningen av ett eget förfarande.¹⁸

Det är viktigt att framhålla att den omständigheten att en myndighet *avstått* från att använda ett annonserat förfarande *inte i sig* skapar någon presumtion för att ett visst avtal innehåller

¹⁶ Se Sue Arrowsmith, *The Law of Utilities and Public Procurement*, Volume 1, 3:e uppl., s. 308-309 samt Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (2016/C 262/01) p. 93.

¹⁷ Se i detta avseende även Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (2016/C 262/01) p. 93 som indikerar att ett upphandlingsförfarande enligt upphandlingsdirektiven där det endast inkommer ett (1) anbud normalt inte skapar en presumtion för marknadsmässighet om myndigheten inte på annat sätt kan visa att förfarandet gett ett marknadsmässigt pris.

¹⁸ Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (2016/C 262/01) p. 89-96.

inslag av otillåtet statligt stöd. Det är fortfarande den som gör gällande att statligt stöd har utgått som måste visa att de villkor som myndigheten, i egenskap av hyresgäst, gått med på är mer gynnsamma för motparten i egenskap av hyresvärd än vad hyresvärden hade kunnat erhålla i förhållande till privata hyresgäster. Detta gäller alldeles oavsett vad det är för typ av villkor som ifrågasätts; en ovanligt lång hyrestid, ett särskilt gynnsamt garantiåtagande eller en ovanligt hög hyra. Storleken på det otillåtna statliga stödet beräknas som skillnaden mellan värdet av det aktuella villkoret och värdet av det villkor som det hade varit möjligt för en aktör i motsvarande situation att få på den öppna (privata) marknaden.¹⁹

Även om detta kan vara svårt att göra, i synnerhet för andra typer av villkor än den rena hyreskostnaden, kan det vara klokt att tillämpa ett annonserat förfarande i situationer då en myndighet vill använda villkor som avviker från vad som är standard för en vanlig kontorslokal. Genom att använda ett annonserat förfarande enligt LOU vid denna typ av villkor är det vår bedömning att man i princip utesluter risken för otillåtet statligt stöd, i vart fall så länge minst två kvalificerade anbud inkommer och kan jämföras med varandra prismässigt.

Om utbetalande av ett otillåtet statligt stöd kommer till EU-kommissionens kännedom, exempelvis genom klagomål från någon berörd part (exempelvis en konkurrerande hyresvärd), kan Kommissionen inleda ett tillsynsärende, vilket kan resultera i en skyldighet för myndigheten att återkräva det felaktigt utbetalade stödet jämte ränta från den dag då stödet utbetalades till dess att återbetalning sker.

Det finns även vissa, dock begränsade, möjligheter för en berörd part att i svensk domstol få fastställt att ett otillåtet stöd utbetalats. Om så sker uppkommer också en skyldighet för myndigheten att återkräva stödet i enlighet med 2 § lagen (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler. Därutöver kan möjlighet finnas för en berörd part att väcka en skadeståndstalan mot myndigheten, på den grunden att ett otillåtet statsstöd medfört skada.

5.1.1 Statsstödsrättsliga hänsyn i förhållande till upphandlingsalternativ 1-3

I statsstöds sammanhang – för bestämmande av om hyresvillkoren är marknadsmässiga – är det ofta en betydelsefull faktor att hyrestiden för byggnader för viss offentlig verksamhet har en hyrestid som är betydligt längre än vad som normalt gäller vid uthyrning av exempelvis kontorslokaler. För hyresavtal gällande sedvanliga kontorsfastigheter kan det nämligen antas att förutsättningarna för att bestämma marknadsmässiga villkor sannolikt är betydligt bättre än för den typ av speciella lokaler som används av det offentliga. Exempel på sådana byggnader är bl.a. skolor, förskolor, äldreboenden och liknande. För sedvanliga kontorsfastigheter finns det helt enkelt en större marknad att använda för jämförelse för att utröna marknadsmässiga villkor, jämfört med viss särpräglad offentlig verksamhet.

Som framgått ovan är det inte *per se* fråga om otillåtet statsstöd att ingå ett hyresavtal utan konkurrensutsättning av själva hyresrelationen, men det kan konstateras att en konkurrensutsättning av även hyresrelationen (dvs. upphandling enligt alternativ 3 ovan) kan skapa en presumtion för att det inte är fråga om otillåtet statligt stöd att ingå hyresavtal med de villkor som kommunen överväger.

Ur ett statsstödsrättsligt perspektiv kan konstateras att alternativ 3 (hyresvärdsupphandling i sin helhet) har vissa fördelar. Med det sagt är de andra två alternativen inte (statsstödsrättsligt) otillåtna som sådana, men i och med att hyresvillkoren inte genomgår en konkurrensutsättning måste i så fall andra åtgärder vidtas för att säkerställa att villkoren bedöms som

¹⁹ Observera att det inte är nödvändigt att beräkna den exakta storleken på ett statligt stöd för att kunna konstatera att stöd har utgått. Om stödet emellertid ska kunna återkrävas måste dess exakta storlek kunna beräknas. Se exempelvis RÅ 2010 ref. 100.

marknadsmässiga. För sådana åtgärder bör kommunen anlita särskild expertis till stöd för bedömningen av hyresvillkoren.

Vid beaktande av såväl upphandlingsrättsliga som kommunal- och statsstödsrättsliga hänsyn framstår alternativ 3 som alternativet med lägst risk. Det alternativet förutsätter dock samtidigt att omständigheterna i det enskilda fallet gör att alternativet är lämpligt, främst i fråga om tillgång till viss fastighet som är möjlig för vilken potentiell hyresvärd som helst att förvärva och låta bygga lokaler på.

En ytterligare aspekt värd att notera att det erfarenhetsmässigt inte är ovanligt att hyresvärdsupphandlingar får avbrytas på grund av att det inte inkommer några anbud.

Om det av olika skäl inte är praktiskt genomförbart att genomföra en hyresvärdsupphandling enligt alternativ 3 ovan, finns således förutsättningar att beakta det statsstödsrättsliga regelverket även inom ramen för alternativ 1 och 2.

6. Generella kommentarer om risker och riskhantering

Om ett projekt genomförs på något annat sätt än genom alternativet med hyresvärdsupphandling, bör särskilt noteras att det är viktigt att det i upphandlingsdokumenten tydligt framgår att det bolag (hyresvärden), liksom bolag som står i koncernförhållande eller annat beroendeförhållande till det bolaget, som varit med och utformat någon del av upphandlingen, inte tillåts lämna anbud. Detta för att undvika jävsproblematik och för att inte riskera att snedvrیدا konkurrensen (jfr EU-domstolens dom i förenade målen C-21/03 och C-34/03 *Fabricom*). Det finns inget direkt hinder mot ett sådant deltagande men bevisbördan för att deltagandet inte innebär en snedvridning av konkurrensen ligger på den upphandlande myndigheten och det bolag som deltagit i utformningen av upphandlingen.

Om en upphandlande myndighet och en leverantör tecknar ett avtal som omfattas av upphandlingsplikt, utan att myndigheten genomfört en annonserad upphandling, kan en konkurrerande leverantör ansöka om överprövning av avtalets giltighet, och allmän förvaltningsdomstol kan då förklara avtalet ogiltigt. En sådan ansökan ska ges in till förvaltningsrätten inom sex månader från det att avtalet slöts (utom i vissa undantagsfall som inte närmare utvecklas här).

Rättsverkan av att domstolen förklarar avtalet ogiltigt är civilrättslig ogiltighet, dvs. att ingen av parterna kan göra avtalet gällande, och att de prestationer som eventuellt utgetts ska återgå, så långt detta är möjligt. Ogiltigheten har med andra ord retroaktiv verkan. Hur detta i praktiken ska hanteras är, i avsaknad av tydliga förarbetsuttalanden, inte klarlagt, särskilt inte i de fall då en eller flera av prestationerna *de facto* inte kan återgå.

En praktisk fråga i sammanhanget är hur parterna kan agera för att begränsa eller undgå risken för ekonomiska förluster om ett avtal ogiltigförklaras, och om en framkomlig väg skulle kunna vara att avvakta med att lägga ned kostnader till dess att sex månader gått från det att avtal tecknats. Det kan naturligtvis inte rekommenderas att teckna avtal som strider mot LOU, men baserat på bestämmelserna i LOU kan konstateras att när sex månader gått från det att avtalet tecknas kan överprövning av avtalets giltighet inte längre ske samt att någon återgångsproblematik inte kan uppstå om inga prestationer utförs förrän sexmånadersfristen löpt ut.

Om parterna gör bedömningen att avtalet i och för sig lagligen kan tecknas utan upphandling enligt LOU, men vill undvika risk för kostnader för det fall deras bedömning senare skulle visa sig felaktig, bör de därför med andra ord avvakta med att utbyta prestationer enligt avtalet till dess att det kunnat konstateras att avtalet inte kommer att ogiltigförklaras. Detta förutsätter naturligtvis att tidsaspekterna i ett visst projekt tillåter en sådan väntetid.

Därutöver kan Konkurrensverket, om verket bedömer att upphandling borde ha skett, väcka talan om att den upphandlande myndigheten ska åläggas att betala upphandlingsskadeavgift. Upphandlingsskadeavgiften kan uppgå till lägst 10 000 kronor och högst 10 000 000 kronor, men får inte överstiga tio procent av kontraktets värde. En sådan talan ska väckas inom ett år från det att avtalet slöts eller, om någon leverantör ansökt om överprövning, inom sex månader från lagakraftvunnen dom eller beslut i målet.

En konkurrerande leverantör kan också väcka en skadeståndstalan mot den upphandlande myndigheten, inom ett år från det att avtalet slöts. Sådana skadeståndsmål, baserade på påståenden om ofillåten direktupphandling, är dock förhållandevis ovanliga.

Förskola 2 Säter

Moderaterna i Säter anser att det behövs en ny förskola i Säter.

Vi anser även att den styrande majoriteten i kommunen har förelagt att kommunens ekonomi inte tillåter en nybyggnation av en ny förskola i Säter med egna medel.

Därför har Sätters kommun inget annat val än att upphandla en ny förskola i kommunen med ett hyreskontrakt från en privat aktör.

Moderaterna anser att en ny förskola i Säter ska konkurrensutsättas genom att flera privata aktörer ges möjlighet att presentera förslag på hyreskontrakt. Detta bör ske även fast hyreskontrakt inte behöver upphandlas enligt LOU. Är det verkligen ett förmånligt avtal för Säters kommun att betala över 100 miljoner för en förskola som kostar runt 40 miljoner att bygga?

Olika typer av avtal i upphandlingsreglerna

Det uppkommer många gånger gränsdragningsfrågor mellan hyresundantaget och byggtreprenadkontrakt. Till exempel om hyresundantaget kan tillämpas på byggnader som inte uppförts ännu, eller om olika hyresgäst Anpassningar (som i sig är upphandlingspliktiga) av en lokal kan inrymmas i hyresundantaget eller inte.

Rättspraxis för ännu inte uppförda byggnader

EU-domstolen har slagit fast i en dom att hyresundantaget kan vara tillämpligt på byggnader som ännu inte blivit uppförda

EU-domstolen har i tidigare domar klargjort att upphandlande myndigheter inte kan använda sig av hyresundantaget när uppförandet av ett byggnadsverk

- utgör ett ”offentligt entreprenadkontrakt”
- tillgodoser de behov som en upphandlande myndighet har specificerat och myndigheten därmed haft ett avgörande inflytande över projekteringen eller typen av byggnadsverk.

Vi Moderater tycker att Sätters kommun undervärderar Konkurrensverkets synsätt.

Konkurrensverkets ska alltid främja en effektiv offentlig upphandling till nytta för det allmänna och marknadens aktörer. De har gått ut hård i media och sagt att de kommer driva den linjen. Rent praktiskt innebär det att Sätters kommun har en beaktansvärd risk att hamna i domstol och att den processen kan ta lång tid.

Moderaternas yrkande till beslut

Kommunstyrelsen besluta föreslå Kommunfullmäktige

- avslå framtaget hyresavtal med bilagor
- avslå framtaget exploateringsavtal

Reservation

Reservationen ska redovisas som en bilaga till protokollet.



Bun § 39 Förskola 2 Säter

BUN 2022/0147

Beslut

Barn och utbildningsnämnden beslutar

1. Ställer sig bakom kommunstyrelsens förslag avseende förskola 2 i sin helhet.
2. Uppmärksamma kommunstyrelsen om behovet att hantera kommande volymökning/kostnadsökning i samband med budgetprocess under 2023.

Reservation

Liv Erichsen (KD) reserverar sig mot beslutet.

Ajournering

Ajournering sker mellan 11.30-11.40.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 2019 om lokaliseringsutredning för förskola 2 i Säter.

Förstahandsplaceringen var på Skönvik i anslutning till Rosa huset. I och med att SBB står som ägare av berört markområde har förhandlingar avseende hyreskontrakt inletts.

Utöver detta har även juridiska och finansiella aspekter undersökts av externa parter med syftet att möjliggöra ett så genomarbetat och heltäckande underlag som möjligt.

Verksamheten har tillsammans med Projektledarbyrån, parallellt med ovanstående arbetat med en verksamhetsanalys för att identifiera val av förskola.

Bakgrund

Skönvik som stadsdel genomgår för närvarande en omvandling från ett omfattande sjukhusområde till ett område med mer blandad bebyggelse, verksamhet och idrott. Bostadsplan för Säter kommun innefattar en utveckling på Skönvik samt en plan för att knyta ihop Skönvik med resten av staden. Även gällande fördjupad översiktsplan för Säterns tätort påvisar en betydande utveckling på det gamla "sjukhusområdet". Tidigare erfarenheter från andra kommuner visar att en omvandling av ett område kräver ett flertal insatser och investeringar. Med detta som grund har Säter kommun fört dialog med SBB Norden AB, som är den största fastighets-/markägarenägaren på området, avseende olika potentiella åtgärder.



Bun § 39 forts

Kommunstyrelsen beslutade 2020-05-25 KS§78 att uppdra till Kommundirektören att tillsammans med Samhällsbolaget (SBB) Norden AB arbeta fram en avsiktsförklaring avseende förslag på följande lokalmöjligheter - Kontorsplatser för olika kommunala verksamheter - Varmvattenbassäng - Grundskola-förskola - Plan med SBB Norden avseende byggnation av 30 - 40 bostäder på området

Avsiktsförklaringen godkändes på Kommunfullmäktige 2020-10-22.

Tidigare beslut som berör ärendet

Uppdrag om förskola 120 platser

Lokaliseringsutredning förskola 2

Avsiktsförklaring avseende utveckling inom främst Skönviksområdet

Delges

Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige