



Gäller från och med 1 april 2018

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Samverkansavtalet omfattar samtliga lokaler Stockholms stad hyr av Skolfastigheter i Stockholm AB.

Bilaga:

1. Ansvarsfördelning

Innehåll

1.	DEFINITIONER.....	2
2.	AVTALSPARTER	4
3.	OMFATTNING OCH VERKSAMHETER	4
4.	INLEDNING	4
5.	HYRESKONTRAKT	5
6.	KOSTNADERSÄTTNING	5
6.1	Kapitalkostnader	5
6.2	Ränta och räntejustering	6
6.3	Drift- och underhållsschablon.....	6
6.4	Tomrättsavgäld/arrendeavgift och räntekostnadsersättning	7
6.5	Index	7
6.6	Administrativt tillägg.....	7
6.7	Uppföljning av kostnadsersättningen.....	8
6.8	Förändring av principerna för kostnadsersättningen	8
6.9	Mervärdesskatt.....	8
7.	HYRESGÄST- OCH VERKSAMHETSANPASSNING SAMT FÖRVÄRV	8
7.1	Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader	9
7.2	Egen hyresgäst Anpassning	11
7.3	Förvärv.....	11
7.4	Inhyrning av utbildningslokal.....	12
8.	DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT INVESTERINGAR	12
8.1	SISAB:s åtagande	12
8.2	Hyresgästens åtagande.....	13
8.3	Separata avtal.....	13
8.4	Besiktningar	13
8.5	Energi.....	13
8.6	Konstgräs	14
9.	TILLFÄLLIG UTBILDNINGSLOKAL	14
10.	ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSE	15
10.1	Externa hyresgäster.....	15
10.2	Interna hyresgäster	15
11.	FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER	15
11.1	Uppsägning	16
11.2	Tomgång	16
11.3	Avveckling av lokaler.....	17
11.4	Lokaler som inte kan användas för avsett ändamål	17
12.	SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	18
12.1	Ändrad användning.....	18
12.2	Störning.....	18
12.3	Planering	18
12.4	Nedsättning av del av hyra.....	18
12.5	Evakuering.....	18
12.6	Konstnärlig gestaltning	19
12.7	Försäkring	19
12.8	Ommätning av areor	20
12.9	Kontraktstid vid nyproduktion.....	20
12.10	Tolkningsgrupp.....	20

13. TVIST	20
14. FORCE MAJEURE	20
15. SAMVERKANSAVTALETS GODKÄNNANDE	20
1.— DEFINITIONER	
2.— AVTALSPARTER	
3.— OMFATTNING OCH VERKSAMHETER	
4.— INLEDNING	
5.— HYRESKONTRAKT	
6.— KOSTNADERSÄTTNING	
6.1 Kapitalkostnader	
6.2 Ränta och räntejustering	
6.3 Drift- och underhållsschablon	
6.4 Tomrättsavgäld/arrendeavgift och räntekostnadsersättning	
6.5 Index	
6.6 Administrativt tillägg	
6.7 Uppföljning av kostnadsersättningen	
6.8 Förändring av principerna för kostnadsersättningen	
6.9 Mervärdesskatt	
7.— HYRESGÄST OCH VERKSAMHETSANPASSNING SAMT FÖRVÄRV	
7.1 Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader	
7.2 Egen hyresgäst Anpassning	
7.3 Förvärv	
7.4 Inhyrning av utbildningslokal	
8.— DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT INVESTERINGAR	
8.1 SISAB:s åtagande	
8.2 Hyresgästens åtagande	
8.3 Separata avtal	
8.4 Besiktningar	
8.5 Energi	
8.6 Konstgräs	
9.— TILLFÄLLIG UTBILDNINGSLOKAL	
10.— ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSE	
10.1 Externa hyresgäster	
10.2 Interna hyresgäster	
11.— FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER	
11.1 Uppsägning	
11.2 Tomgång	
11.3 Avveckling av lokaler	
11.4 Lokaler som inte kan användas för avsett ändamål	
12.— SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	
12.1 Ändrad användning	
12.2 Störning	
12.3 Planering	
12.4 Nedsättning av del av hyra	
12.5 Evakuering	
12.6 Konstnärlig gestaltning	
12.7 Försäkring	
12.8 Ommätning av areor	
12.9 Kontraktstid vid nyproduktion	

12.10 Tolkningsgrupp	12
13. TVIST	12
14. FORCE MAJEURE	12
15. SAMVERKANSAVTALETS GODKÄNNANDE	12
1. DEFINITIONER	12
2. AVTALSPARTER	14
3. OMFATTNING OCH VERKSAMHETER	14
4. INLEDNING	14
5. HYRESKONTRAKT	15
6. KOSTNADERSÄTTNING	15
6.1 Kapitalkostnader	15
6.2 Ränta och räntejustering	16
6.3 Drift- och underhållsschablon	16
6.4 Tomrättsavgäld/arrendeavgift och räntekostnadsersättning	17
6.5 Index	17
6.6 Administrativt tillägg	17
6.7 Uppföljning av kostnadsersättningen	18
6.8 Förändring av principerna för kostnadsersättningen	18
6.9 Mervärdesskatt	18
7. HYRESGÄST OCH VERKSAMHETSANPASSNING SAMT FÖRVÄRV	18
7.1 Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader	18
7.2 Egen hyresgäst Anpassning	110
7.3 Förvärv	111
7.4 Inhyrning av utbildningslokal	111
8. DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT INVESTERINGAR	112
8.1 SISAB:s åtagande	112
8.2 Hyresgästens åtagande	113
8.3 Separata avtal	113
8.4 Besiktningar	113
8.5 Energi	113
8.6 Konstgräs	113
9. TILLFÄLLIG UTBILDNINGSLOKAL	114
10. ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSE	114
10.1 Externa hyresgäster	115
10.2 Interna hyresgäster	115
11. FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER	115
11.1 Uppsägning	115
11.2 Tomgång	116
11.3 Avveckling av lokaler	116
11.4 Lokaler som inte kan användas för avsett ändamål	117
12. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	117
12.1 Ändrad användning	117
12.2 Störning	117
12.3 Planering	118
12.4 Nedsättning av del av hyra	118
12.5 Evakuering	118
12.6 Konstnärlig utsmyckning	118
12.7 Försäkring	119
12.8 Ommätning av areor	119

12.9 Kontraktstid vid nyproduktion.....	119
12.10 Tolkningsgrupp.....	119
13. TVIST.....	120
14. FORCE MAJEURE.....	120
15. SAMVERKANSAVTALETS GODKÄNNANDE.....	120

1. DEFINITIONER

<i>Avskiljbar del av skola</i>	<i>Del av skola, ett eller flera hyresobjekt eller en del av ett enskilt hyresobjekt (våningsplan/del av våningsplan), som kan tas bort utan att det kvarvarande hyresobjektets funktion påverkas. Den avskiljbara delen ska kunna upplåtas eller hyras ut separat till extern part.</i>
<i>Baskapitalhyra</i>	<i>Se avsnitt 6.1.3.</i>
<i>BRA</i>	<i>Bruksarea, normalt den area som begränsas av omslutande ytterväggars insida</i>
<i>Extern part (hyresgäst)</i>	<i>Annan (hyresgäst) än den som enligt definition är bunden av detta samverkansavtal</i>
<i>Förråd / Bodar</i>	<i>Bodar utan el, vatten eller avlopp indraget</i>
<i>Försummelse</i>	<i>Fel, förbiseende, vårdslöshet</i>
<i>Godtagbar standard</i>	<i>Utbildningslokal som är lämpade för och uppfyller myndighetskrav, föreskrifter och Stadens krav för att bedriva utbildningsverksamhet</i>
<i>Grundkapital</i>	<i>Är basen för den hyra som hyresgästen betalar. Består av förvärvskostnad eller investeringsutgift för fastighetens uppförande eller anskaffning, det vill säga den ursprungliga kostnaden som uppstod när fastigheten blev SISAB:s. Grundkapitalet beräknas som lån med rak amortering gentemot hyresgästen.</i>
<i>Hyra</i>	<i>Kostnadsersättning för grundkapital, kostnader för om-, ny- och tillbyggnader, drift- och underhåll inklusive konstgräs, tomträttsavgäld/arrendeavgift/markvärde samt hyra- eller leasingkostnader för inhyrda paviljonger.</i>
<i>Hyresgäst</i>	<i>Varje nämnd inom Stockholms Stad</i>
<i>Hyresobjekt</i>	<i>Utbildningslokal/er som omfattas av ett hyreskontrakt och tillhörande mark (skolgård/förskolegård) inom en fastighet. Se även p-platser</i>

<i>Komponent</i>	<i>Är en åtgärd eller del av en byggnad som medför avskrivningskostnader för SISAB, aldrig för hyresgästen. Exempelvis byte från tvåglasfönster till treglasfönster. Komponent avskrivs enligt gällande avskrivningsregler. En komponent som inte är avskriven behöver slutbetalas om lokalen rivs/utrangeras (restvärde).</i>
<i>Kostnadsersättning</i>	<i>Nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler ska långsiktigt täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift för att SISAB ska kunna säkerställa att fastigheternas funktion och värde över tiden bibehålls.</i>
<i>KPI</i>	<i>Konsumentprisindex</i>
<i>P-plats</i>	<i>Iordningsställda P-platser. Ingår inte i hyresförhållandet för ett hyresobjekt. Kan utgöra eget hyresobjekt</i>
<i>Rimlig brukstid</i>	<i>Amorteringstid</i>
<i>Skola</i>	<i>Ett eller flera hyresobjekt som tillsammans skapar en organisatorisk skolenhet</i>
<i>Skriftligt</i>	<i>Anses uppfyllt genom att handling som undertecknats av behörig person skannas och skickats med e-post till mottagaren. Beställningar kan också skickas direkt från behörig persons e-postadress och godtas som skriftlig handling.</i>
<i>Tillfällig utbildningslokal</i>	<i>Utbildningslokal i byggnad med tidsbegränsat bygglov</i>
<i>Tillfällig nyttjande</i>	<i>Timbaserad upplåtelse som sammantaget inte överstiger 9 månader i följd (ej hyra enligt Jordabalken)</i>
<i>Underhåll</i>	<i>Reparation, upprustning, kontinuerlig skötsel och utbyte till nytt upp till dagens standard av befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning, enligt ansvarsfördelningslista</i>
<i>Underlåtenhet</i>	<i>Avstående från åtgärd, passivitet</i>
<i>Utbildningslokal</i>	<i>Lokaler för pedagogisk verksamhet (undervisning) samt lokaler som hör samman med bedrivandet av sådan verksamhet. I det fall det finns andra kommunala verksamhetslokaler i byggnaderna ska inriktningen vara att även dessa omfattas av samverkansavtalet.</i>
<i>Verksamhetsanpassning</i>	<i>Förändring av utbildningslokalen påkallad av hyresgästen som inte är underhåll</i>

2. AVTALSPARTER

Detta samverkansavtal tecknas mellan hyresvärd, Skolfastigheter i Stockholm AB (556034-8970), nedan kallat *SISAB* och Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse (212 000-0142) nedan kallad *Staden*.

Varje nämnd, nedan kallad *Hyresgästen*, tecknar och svarar självständigt för objektsvisa hyreskontrakt inom sitt ansvarsområde.

3. OMFATTNING OCH VERKSAMHETER

Detta samverkansavtal ersätter tidigare *Ramavtal för utbildningslokaler 2015, dnr 430-213/2015*, som kommunfullmäktige beslutat om i budget för år 2013.

Samverkansavtalet omfattar samtliga lokaler som Staden, och alla dess nämnder, hyr av SISAB för pedagogisk verksamhet. I de fall det finns andra kommunala verksamhetslokaler i byggnaderna ska inriktningen vara att även dessa omfattas av samverkansavtalet.

Detta samverkansavtal innebär att villkoren för samtliga tidigare tecknade kontrakt rörande lokalupplåtelser och därmed sammanhängande avtal mellan parterna ersätts med villkoren i detta avtal.

SISAB och Staden är överens om att huvudregeln är att ett nytt hyreskontrakt enligt samverkansavtalet tecknas mellan SISAB och hyresgäst, om SISAB förvärvar en fastighet, även om det finns ett hyreskontrakt mellan den tidigare fastighetsägaren och hyresgästen.

4. INLEDNING

Syftet är att genom detta samverkansavtal reglera och klargöra grunderna för samarbetet samt hyres- och ansvarsförhållandet mellan parterna. SISAB är ett ändamålsbolag inom Stockholms stad, och SISAB:s hyresgäster utgörs till största delen av kommunala nämnder.

Inriktningen är att avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på en kostnadsersättning som över tiden ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift så att SISAB kan säkerställa att fastigheternas funktion och värde långsiktigt bibehålls. Parterna har därför ett gemensamt ansvar att, med koncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Samverkansavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta bygger på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för densamma.

SISAB och berörd hyresgäst ska gemensamt arbeta för att skollokaler långsiktigt är ändamålsenliga för verksamheten. Ansvarsfördelningen framgår av detta avtal och dess *bilaga 1, Ansvarsfördelning*. Utbildningslokalerna ska vara lämpade för och uppfylla myndighetskrav, föreskrifter och Stadens krav för att bedriva utbildningsverksamhet.

Genom detta avtal överenskommer SISAB och Staden om de villkor som generellt gäller för samtliga hyreskontrakt för utbildningslokaler som har tecknats eller som kommer att tecknas mellan SISAB och hyresgästerna.

Samverkansavtalet löper från och med 2018-04-01 och tills vidare.

Avtalet kan endast ändras eller upphöra genom beslut av kommunfullmäktige. Staden, genom stadsdirektören, och SISAB, genom verkställande direktören, har dock möjlighet att när så är påkallat överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar av Samverkansavtalet, förutsatt att förändringarna inte är av principiell natur eller annars av större vikt.

5. HYRESKONTRAKT

Hyreskontrakt innehållande villkor för upplåtelsen ska finnas för varje hyresobjekt.

Parterna ska upprätta en ny bilaga och/eller tilläggsavtal till hyreskontraktet vid varje ny åtgärd som påverkar hyreskostnaden och/eller hyresobjektets area. Ett nytt hyreskontrakt ska upprättas om det över tid gjorts många tilläggsavtal och någon part så önskar.

Vid nyproduktion av helt nytt hyresobjekt ska en första hyrestid om 10 år gälla, varefter kontraktet övergår till ett tillsvidarekontrakt. Kontraktstiden är tills vidare utom vad som gäller tillfälliga utbildningslokaler, se punkt 9.

Hyra betalas per hyreskontrakt i förskott, i hela kronor, kvartalsvis.

Hyresgästen och SISAB äger rätt att utifrån detta samverkansavtal teckna avtal rörande särskild service, som är förknippad med hyresförhållandet för ett enskilt objekt. Betalning för dessa särskilda avtal ska inte utgöra hyra utan faktureras separat.

Inriktningen är att olika hyresgäster tecknar egna hyreskontrakt med SISAB för de areor som man disponerar. Andrahandsuthyrningar mellan olika hyresgäster ska, om inte särskilda skäl föreligger, undvikas.

6. KOSTNADSERSÄTTNING

6.1 Kapitalkostnader

Den överenskomna årliga kostnadsersättningen ska motsvara SISAB:s kostnader för förvärv, ny-, till- eller ombyggnad och upprustning till av Staden godtagbar standard. Ersättningen ska, objektsvis, beräknas enligt nedan.

6.1.1 Grundkapital

Den kostnadsersättning (del av hyran) hyresgästen betalar för befintliga hyresobjekt vid detta avtals ikraftträdande utgår från förvärvskostnaden och/eller investeringsutgiften för fastigheten eller byggnaden och beräknas som lån med raka amorteringsplaner. Räntan beräknas enligt punkt 6.2. I samband förvärv av nya hyresobjekt kan i särskild ordning prövas alternativ till rak amorteringsplan.

6.1.2 Kostnader för ny-, till- eller ombyggnader med mera

Kostnader för ny-, till- eller ombyggnader ska betalas genom ett tillägg. Detta beräknas som ett lån med rak amorteringsplan där återbetalningstiden ska vara relaterad till en rimlig brukstid för åtgärden.

Beställd åtgärd med kostnad som är lägre än 0,5 miljoner kronor ska direktfinansieras av hyresgästen. Olika åtgärder får läggas samman och beställas gemensamt förutsatt att det avser samma hyreskontrakt och hyresförs vid samma tillfälle.

Hyresgästen väljer om kostnader för detaljplanearbete ska direktfinansieras eller hyresföras. Hyresföring förutsätter att byggprojektet genomförs, i annat fall behöver kostnaden direktfinansieras såvida inte SISAB kan tillgodogöra sig den på annat sätt. Förstudie- och utredningskostnader ska i övrigt direktfinansieras.

6.1.3 Baskapitalhyra

Om kapitalkostnaderna för grundkapital eller hyrestillägg enligt punkterna 6.1.1 och 6.1.2 ovan, som beräknas med amorteringstider 20 år eller längre, tillsammans understiger 400 kronor per m² och år så ska en baskapitalhyra utgå i stället för dessa kapitalkostnader. Baskapitalhyran är 408 [fastställs 171114] kronor per m² i kostnadsnivå 2018.

Baskapitalhyra kan inte utgå för grundkapital som hyresförts efter 1 jan 2013 och beloppet 400 kronor per m² är fast över tid.

6.2 Ränta och räntejustering

Räntan ska motsvara den av kommunfullmäktige beslutade internräntan plus omkostnadsersättning för aktuellt verksamhetsår.

6.3 Drift- och underhållsschablon

Utöver kapitalkostnaderna ska kostnadsersättningen täcka SISAB:s över tiden genomsnittliga kostnad för drift- och underhåll (DoU) inklusive el, värme, skadegörelse och administration. Kostnaden är uppdelad i olika schabloner i kostnadsnivå 2018 som bas.

DoU-schablonen för el och värme (DoU-Energi) uppgår till 174 [fastställs 171114] kronor per m² och år och erläggs för alla objekt, permanenta eller tillfälliga utbildningslokaler. För projekt som gäller nytt permanent objekt som hyresförts från 1 april 2018 gäller en reducerad schablon (DoU-Lågenergi) som uppgår till 96 kronor per m² och år. Schablonen gäller inte tillfälliga utbildningslokaler enligt punkt 9.

För övriga drift och underhållskostnader för permanenta utbildningslokaler utgår en schablon (DoU-Drift) om 321 [fastställs 171114] kronor per m² och år. Schablonen för DoU-Drift reduceras med 204 [fastställs 171114] kronor per m² och år för ny byggnadsarea som hyresförts från och med 1 april 2018 och därefter nytillkommande area. Denna hyresreduktion, i kostnadsnivå 2018, gäller i fem år från och med tidpunkten för inflyttning. Reduktionen gäller inte tillfälliga utbildningslokaler enligt punkt 9.

För tillfälliga utbildningslokaler finns särskilda bestämmelser om DoU i punkt 9 nedan.

6.4 Tomrättsavgäld/arrendeavgift och räntekostnadsersättning

Hyresgästen ska betala faktisk tomrättsavgäld/arrendeavgift per hyresobjekt. Senast 12 månader innan justering av kostnad för tomrättsavgäld/arrendeavgift ska SISAB skriftligen meddela hyresgästen den kommande kostnaden.

Hyresgästen ska betala motsvarande räntekostnad (enligt punkt 6.2) på fastighetens bokförda värde för objekt belägna på fastigheter ägda av SISAB.

6.5 Index

Den i kostnadsersättningen ingående, i punkt 6.3 angivna DoU-Energi och DoU-Lågenergi justeras med 100 % av förändringen av KPI. DoU-Drift samt hyresreduktion, liksom baskapitalhyran i punkt 6.1.3, justeras med 75% mot förändringen av KPI. Basmånad för KPI är oktober 2017. Justering sker från kommande årsskifte. Berörda schabloner kan aldrig understiga basårsnivån. KPI noteras med det decimalantal som SCB publicerar (för närvarande 2 decimaler).

Index ska beräknas genom differensen mellan föregående års indextal för oktober månad och indextalet för oktober månad 2017 (om differensen är positiv) dividerat med 2017 års indextal för oktober månad. Kvoten skall avrundas till 4 decimaler och multipliceras med respektive schablon. Förändring av hyran sker från 1:a januari varje år.

6.6 Administrativt tillägg

6.6.1 Fast pris

För beställd åtgärd, som offereras till fast pris, och som hyresförs, tillkommer kostnader för SISAB:s administration beräknad på totala projektkostnaden med:

Beställd åtgärd, kostnad	Administrativt tillägg
mellan 0,5 och 30,0 miljoner kronor	3 % (gäller från första kronan)
överstigande 30,0 miljoner kronor	2 % (gäller från första kronan)

Tillägg utgår aldrig, oberoende av offerttyp, för åtgärder under 0,5 miljoner kronor som direktfinansieras.

6.6.2 Annat än fast pris

Vid offerter till annat än fast pris till exempel budgeterat pris eller kalkylpris kan annan överenskommelse om administrativt tillägg än ovan träffas. Administrativt tillägg enligt denna punkt ska aldrig överskrida nivåerna för motsvarande fast pristillägg.

6.6.3 Ny kapacitet

Om beställd åtgärd innebär tillskapande av nya utbildningsplatser i nyproducerad area i form av en helt ny skola/förskola, med samtliga funktioner, avsedd för utbildningsverksamhet ska SISAB få ett administrativt tillägg. Tilläggets procentsats bestäms genom kvoten av faktisk kostnad för tillskapandet av *en* ny plats i ett projekt genom ett *riktvärde*. Procentsatsen avgörs enligt följande:

- Om kvoten är <1 utgår administrativt tillägg om 5,0 procent
- Om kvoten är ≥ 1 utgår administrativt tillägg om 1,8 procent.

Procentsatsen multipliceras med totala projektkostnaden och produkten blir det administrativa tillägget.

Riktvärdet är 400 000 kronor per ny plats räknat i 2018-års kostnadsnivå och det justeras med 100 procent av förändringen av Statistiska Centralbyråns ”Faktorprisindex för flerbostadshus” (FPI). Oktober 2017 är basmånad. I riktvärdet ingår inte förstudie- eller utredningskostnader enligt punkt 7.1.1. och 7.1.2. nedan.

6.7 Uppföljning av kostnadsersättningen

Den i punkt 12.10 angivna tolkningsgruppen ska årligen följa upp kostnadsersättningen enligt punkt 6. Tolkningsgruppen tar fram underlag för uppföljningen och kan föreslå förändringar och förbättringar.

6.8 Förändring av principerna för kostnadsersättningen

Principerna för kostnadsersättningen kan endast ändras genom beslut av kommunfullmäktige. Ändring övervägs och görs i samband med budget för Stockholms stad.

6.9 Mervärdesskatt

Hyresgästen ska utöver hyra och hyrestillägg betala vid varje tillfälle utgående mervärdesskatt.

7. HYRESGÄST- OCH VERKSAMHETSANPASSNING SAMT FÖRVÄRV

Ny-, om- eller tillbyggnader och andra anpassningsåtgärder ska genomföras enligt nedan. I tillämpliga delar gäller detta även för fastighetsförvärv.

Beställning av åtgärder eller utredningar ska vara skriftlig och undertecknad av företrädare för hyresgästen. Hyresgästen ansvarar för att beställningar undertecknas av behörig person. SISAB står för kostnaderna för åtgärder eller utredningar som inte beställts skriftligt.

Hyresgästen svarar för underlag för utbildningslokalernas pedagogiska utformning och innehåll, SISAB svarar för underlag för fastighetsrelaterade delar.

Om flera hyresgäster berörs av ett projekt, till exempel en skola med integrerad förskola, ska den nämnd som har huvuddelen av projektet samordna hyresgästsidans deltagande.

7.1 Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader

Planering och genomförande av ny- om- och tillbyggnader delas in i följande:

- Förstudie
- Utredningsskede
- Förslagshandlingsskede
- Genomförandeskede (Projekterings- och Produktionsskede)
- Projektavslut

Som en röd tråd från början ska en gemensam *målbild* upprättas och följas upp kontinuerligt i alla skeden. Arbets sättet tydliggör projektets mål för alla inblandade. Tolkningsgruppen, se punkt 12.10, ska som stöd utarbeta detaljerade underlag för processtyrning och ansvarsfördelning under respektive skede.

7.1.1 Förstudie

Förstudien är början på ett eventuellt projekt. När idé går över till förstudie är inte alltid lätt att avgöra och därför särskiljs inte dessa åt utan samsas under begreppet förstudie.

Syftet med förstudien är att klargöra vilka behov hyresgästen har och ta förslag på lösning eller lösningar. Målet med förstudien är att säkerställa grundläggande förutsättningar i ett projekt innan resurser läggs ner på fortsatt utredning.

Vissa delar av förstudien är uteslutande hyresgästens interna arbete och det är exempelvis analys av prognosunderlag. Hyresgästen driver och leder förstudien och den kan avslutas på det sätt hyresgästen finner mest lämpligt. För det fall förstudien fördjupas och innehåller mer ingående information kring befintliga skolfastigheter och därmed kräver större delaktighet från SISAB ska den som minst resultera i ett tydligt beslut från hyresgästen om fortsättning eller inte. Blir beslutet fortsättning ska en gemensam preliminär målbild tas fram som ligger till grund för fortsättningen.

7.1.2 Utredningsskede

Utredningsskedet ska utgå från den preliminära målbild som förstudien resulterat i. Denna målbild ska vidareutvecklas och hyresgästens behov liksom fastighetens förutsättningar, exempelvis i form av underhållsbehov, ska klargöras.

För att utredningsskedet ska bli så kostnads- och tidseffektivt som möjligt ska utredning endast företas av de delar i projektet som anses oklara. Arbetet resulterar i ett underlag för inriktningsbeslut med ett förslag på lösning samt en detaljerad gemensam målbild. Uppgifter om kostnader i projektet ska huvudsak baseras på kända nyckeltal.

I vissa projekt finns det anledning att genomföra ett förstärkt utredningsskede och i de fallen utförs mer omfattande utredning för att säkerställa kostnadsbilden. Det förstärkta utredningsskedet kan endast beställas av SISAB.

7.1.3 Förslagshandlingsskede

Förslagshandlingsskedet ska utgå från den detaljerade gemensamma målbilden. Det vidare arbetet ska resultera i en beskrivning av projektet avseende utformning och tekniska system i en systemhandling som blir underlag för ett genomförandebeslut för projektet. Kostnaden baseras på en detaljkalkyl vilken ligger till grund för Hyresofferten som skall innehålla:

- Beskrivning av vilka åtgärder offerten omfattar och vilka eventuella underhållsåtgärder SISAB avser att genomföra i anslutning till projektet utöver hyresgästens beställning.
- Sammanställning av den totala kostnaden uppdelad så att det går att bedöma olika åtgärder
- SISAB:s underhållsåtgärder redovisas som en separat post
- Hyreseffekt uppdelad på olika hyrestilläggstider
- Tidplan
- Nyckeltal, övriga villkor och faktorer av betydelse samt redovisning av offertens underlag.

Hyresgästen kan begära och erhålla en hyresoffert med fast pris.

Om särskilda skäl föreligger kan parterna helt eller delvis överenskomma att beställa eller offerera projekt som incitamentsuppdrag och/eller till målpris. Utformningen kan variera och parterna kan finna lämpliga lösningar i det enskilda fallet. Ett incitaments uppdrag ska alltid dokumenteras noggrant och överenskommas innan beställning.

7.1.5 Genomförandeskede

I genomförandeskedet (som också kan kallas projekterings- och produktionsskede) ska lösningar i projektet preciseras och tekniska och arkitektoniska handlingar ska upprättas. Bygghandlingarna ska beskriva lokalernas utformning i detalj och ska utgöra en kravspecifikation för produktionen och utgöra underlag för upphandling av entreprenad.

Beslut om genomförande, om det är särskilt påkallat, ska ske efter att projektering utförts. En ny kalkyl med större säkerhet kan tas fram med förfrågningsunderlaget som grund och hyresgästen kan därefter beställa genomförande (upphandling och produktion) till antingen kalkylpris eller fast pris. Hyresgästen ersätter SISAB för nedlagda kostnader för slutprojektering om projektet avbryts på hyresgästens initiativ.

7.1.6 Projektavslut

Efter genomförande ska en slutredovisning göras, senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning, av ny-, om- eller tillbyggnadens utfall avseende ekonomi, funktion, tidplan och hyresavisering. SISAB initierar möte för erfarenhetsåterföring.

7.2 Egen hyresgästanpassning

Hyresgästen äger, efter SISAB:s godkännande, rätt att göra ombyggnads-, anpassnings- eller underhållsarbeten på egen bekostnad. En förutsättning är att hyresgästen lämnar ett skriftligt underlag till SISAB som bolaget kan bedöma. Godkännande ska lämnas om SISAB inte har beaktansvärda skäl att neka tillstånd. Har besked inte lämnats inom en månad från hyresgästens skriftliga förfrågan äger denne rätt att genomföra åtgärderna. Ingrepp i ventilation, byggnadsstomme eller stamledning får inte göras utan SISAB:s skriftliga medgivande.

I de fall hyresgästen väljer att själv utföra utredningar eller projektering ska SISAB, i rimlig omfattning, utan särskild ersättning, vara behjälplig med befintligt ritningsunderlag och information om byggnaderna, tekniska installationer, underhållsstatus med mera.

Hyresgästanpassningen ska utföras i enlighet med gällande lagar och förordningar. För hyresgästanpassningen som så kräver ska kompletta relationshandlingar inklusive drift- och skötselinstruktioner (inkl. gruppförteckning vid elskåp) lämnas till SISAB. Lämnas inte sådana handlingar till SISAB äger SISAB rätt att ta fram dessa självt på hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen kan lämpligen överlämna handlingar kring åtgärder av denna typ vid de underhållssamtal som årligen ska ske. Har överlämning skett till SISAB, har hyresgästen också rätt att få sin installation återinsatt till samma standard för det fall SISAB utför underhållsarbeten som påverkar åtgärden.

Huvudprincipen är att drift- och underhållsansvaret följer *bilaga 1, Ansvarfördelning*. I undantagsfall kan en hyresgästanpassning som innebär ändrade drift- och underhållskostnader kräva en särskild överenskommelse om vilken part som ansvarar för dessa kostnader. En sådan överenskommelse ska tecknas före projektstart.

7.3 Förvärv

SISAB kan efter en behovsanalys, inventering och investeringsbedömning *initiera* en utredning om att på marknaden förvärva befintliga hyresobjekt som kan vara lämpliga för ändamålet utbildningslokaler.

I samband med att SISAB på uppdrag av hyresgästen ska pröva att förvärva ett hyresobjekt så ska det föregås av att parterna träffar en avsiktsförklaring, ett så kallat Letter of Intent (LOI). Av LOI ska tydligt framgå olika moment som; beskrivning av projektet, ansvarsfördelning, beslutsgång, kostnadsansvar, tidplan, med flera uppgifter som är väsentliga för att möjliggöra ett förvärv.

Tanken med varje förvärv är att fastigheten i förvaltningsskedet ska kunna vara ekonomiskt självbärande. SISAB ska ansvara för om annuitetshyra eller amorteringshyra är bästa lösning för varje nyförvärv.

SISAB kan, efter beställning, förvärva fastighet eller bolag utan byggnad eller med byggnad som ej är avsedd för skoländamål. Vid sådant förvärv ska SISAB och Hyresgästen teckna avtal som kompenserar SISAB:s faktiska kostnader för att förvärva och förvalta objektet.

7.4 Inhyrning av utbildningslokal

SISAB kan söka efter lokaler som är lämpliga att hyra för utbildningsändamål. I samband med att sådana projekt ska fullföljas är det SISAB som företräder hyresgästen och ansvarar för kontakten med tredje part.

Om behov uppstår av särskilda utredningar eller liknande behöver SISAB och tilltänkt hyresgäst överenskomma om kostnadsfördelning. Innan avtalsförhandling behöver SISAB en beställning från hyresgästen.

Vid avtal där SISAB hyr in objekt från tredje part får SISAB och Hyresgästen träffa särskilda hyresavtalsvillkor.

Parterna ska ha som målsättning att sinsemellan använda gränsdragningslistan vid inhyrningar från tredje part.

8. DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT INVESTERINGAR

Huvudsyftet med fördelningen av ansvaret och kostnaderna för drift och underhåll är att optimera koncernnyttan. Detta medför att den part som bedöms kunna utföra en åtgärd mest effektivt och till lägst kostnad ska svara för åtgärden.

För att underlätta för parterna att avgöra vem som har ansvaret för en enskild åtgärd har ansvarsfördelningen förtydligats i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*.

8.1 SISAB:s åtagande

8.1.1 Drift och underhåll

SISAB svarar för all drift och allt underhåll av fastigheterna, både löpande och periodiskt och såväl inre som yttre, om inte annat anges i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*. Vissa undantag anges även under punkterna 7.2, 8.3 och 9. Åtagandet omfattar både byggnader och markanläggningar.

8.1.2 SISAB:s underhåll och investeringar

En långsiktig underhållsplan ska finnas för varje objekt som är mer detaljerad för de tre närmast följande åren. Planen revideras löpande och återkopplas till hyresgästen när denne berörs av ändringarna. Underhållsplaneringen ska gås igenom minst en gång per år med hyresgästen och tolkningsgruppen (se punkt 12.10) säkerställer att en uppdaterad kontaktlista finns för detta ändamål.

Utöver underhåll ska SISAB även svara för standardhöjningar upp till dagens myndighetsnivå med syfte att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner. Myndighetskrav som innebär helt nya installationer omfattas inte.

Kostnader för SISAB:s investeringar (komponenter) som utgör underhåll kan aldrig medföra hyrestillägg för hyresgästen. Däremot påverkar befintliga eller nya komponenter restvärdet för byggnaden. Hyresgästen och SISAB ska mot denna bakgrund, vid den årliga underhållsplaneringen, samordna sig kring behovet av nya komponenter och eventuella lokalförändringar.

Annan av hyresgästen beställd standardhöjning eller förtida underhåll medför hyrestillägg eller ska direktfinansieras av hyresgästen.

Det ankommer på SISAB att avgöra om reparation eller utbyte är den lämpligaste åtgärden. Önskar hyresgästen underhåll utfört vid ett tidigare tillfälle än komponentens avskrivningstid anger ska kostnaden fördelas mellan parterna med hänsyn till antalet år som återstår innan åtgärden annars skulle utförts.

8.2 Hyresgästens åtagande

Hyresgästen svarar för städning och daglig skötsel. Härutöver svarar hyresgästen för drift och allt underhåll av egen, även av SISAB finansierad, inredning och utrustning. Åtagandet regleras i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*.

8.3 Separata avtal

Hyresgästen och SISAB får i separata avtal som rör enskilda objekt skriftligen överenskomma om villkor som avviker från ansvar och kostnader för drift och underhåll enligt ovan. Detta för att ha en möjlighet till flexibilitet, både vad gäller drift men också för nya investeringar. Ett exempel kan vara att hyresgästen beställer en byggnad med förhöjd energiprestanda alternativt flyttar ansvaret för olika åtaganden i *bilaga 1, Ansvarsfördelning*, och då överenskommer om schablonförändringar eller tillägg, se även punkt 7.2.

8.4 Besiktningar

SISAB respektive hyresgästen svarar i enlighet med *bilaga 1, Ansvarsfördelning*, för att besiktningar utförs och för att åtgärder som följer av dessa vidtas.

8.5 Energi

Parterna ska gemensamt verka för att minska energiförbrukningen i lokalerna. Särskilda anvisningar ska komplettera *bilaga 1, Ansvarsfördelning*. De utfärdas av stadsdirektören. Till exempel ska vid hyresgästens nyanskaffning av elektrisk utrustning en viss lägstanivå på energiklassning kunna gälla.

För enskilda hyresobjekt med förhöjd energiprestanda kan parterna teckna separata avtal enligt punkt 8.3. Ett gemensamt energimål kan bestämmas för berörd fastighet och följas upp. Därmed finns utrymme att fördela minskade energikostnader och därmed skapa ett gemensamt incitament att minska användningen.

SISAB ska löpande följa upp elanvändningen på objektsnivå och årsbas. Kraftiga avvikelser (> 10 procent) i form av *ökad* förbrukning på årsbas jämfört med tidigare, allt annat lika vad gäller bakomliggande förutsättningar i lokalernas disposition, kan debiteras hyresgästen separat. SISAB ska följa förbrukningen och i god tid informera om befarade avvikelser så att hyresgäst kan vidta åtgärder innan frågan om särskild debitering aktualiseras.

8.6 Konstgräs

Konstgräsanläggningar medför hyrestillägg för hyresgästen i form av fasta belopp, i kostnadsnivå 2018, enligt följande:

- Mindre plan (7-spelsbollplan/multisportanläggning): 51 04824 kronor per år.
- Stor plan (11-spelsbollplan, idrottsanläggning): 102 09648 kronor per år.
- Granulatfylld plan (7 till 11-spelsbollplan) 331 000 kr per år

Beloppen justeras med 75 procent mot förändringen av KPI enligt punkt 6.5. Respektive belopp kan aldrig understiga basårsnivån.

9. TILLFÄLLIG UTBILDNINGSLOKAL

Hyresgästen kan skriftligen beställa och hyra tillfälliga utbildningslokaler, som kan ha tidsbegränsade bygglov. För sådana ska separata hyreskontrakt upprättas. Hyran ska utgöras av kostnadsersättning till SISAB för:

- Hyra, leasing motsvarande SISAB:s inhyrningskostnad, alternativt baskapitalhyra enligt punkt 6.1.3 om byggnaden ägs av SISAB
- Uppställnings-, anpassnings- och avetableringskostnader
- Kostnad för upplåtelse av mark
- Drift och underhåll, energi

Kostnader för uppställning, anpassning och avetablering betalas av hyresgästen med rak amorteringsplan där återbetalningstiden ska motsvara uppställningstiden, dock längst tio år. Om förlängt bygglov, inte lämnas ska resterande kapitalkostnader betalas av hyresgästen direkt.

Skulle hyrestiden förlängas och kapitalkostnaderna därmed är slutbetalda, ska nytt hyreskontrakt med nya villkor, som exempelvis avtalstid och nya anpassningar tecknas.

Utöver ovan kapitalkostnader betalar hyresgästen, på samma sätt som anges i punkt 6.3. kostnadsersättning för DoU. Denna kostnad (DoU-Paviljong) är, med 2018 som basår, 132 fastställs 171114 kronor per m² och år för inhyrda objekt. Beloppet justeras med 75 procent mot förändringen av KPI enligt punkt 6.5. Schablonen kan aldrig understiga basårsnivån. För energi erläggs schablon (DoU-Energi) enligt punkt 6.3. För SISAB-ägda objekt utgår schablon för DoU-Drift enligt punkt 6.3.

Ett särskilt tillägg kan utgå för DoU för tillfälliga utbildningslokaler på parkmark om det är motiverat. Det förhandlas i särskild ordning i samband med beställning utifrån faktiskt bedömda kostnader för det enskilda hyresobjektet.

Nya tillfälliga utbildningslokaler ska beställas och hanteras på samma sätt som anges i punkt 7.

SISAB ska kunna säga upp hyresgästen från en tillfällig utbildningslokal om det finns särskilda skäl. Ett skäl kan vara att lokalen har sådana brister att det inte är rimligt att underhålla den. Samråd ska ske med Staden, via stadsledningskontoret, innan sådan uppsägning.

För tillfälliga utbildningslokaler som SISAB tillhandahåller för evakuering i samband med och i direkt koppling till ett byggprojekt ska hyreskontrakt upprättas och hyresföras direkt.

10. ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSER

Hyresgästen äger rätt att upplåta lokal för *tillfälligt nyttjande* utan SISAB:s tillstånd. SISAB ska alltid informeras.

10.1 Externa hyresgäster

SISAB ska hantera uthyrningar av lokaler till externa hyresgäster. Det ska ske i samråd med hyresgästen.

Hyresgästen äger, i undantagsfall, rätt att hyra ut lokaler i andra hand till externa hyresgäster. SISAB:s skriftliga tillstånd ska dock inhämtas. Tillstånd ska lämnas om SISAB inte har särskilda skäl att neka.

Hyresgästen skall alltid informera SISAB om den externa hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen eller ej.

10.2 Interna hyresgäster

SISAB är medveten om att hyresgästen regelmässigt upplåter lokaler till idrottsnämnden som i sin tur hyr ut lokaler till föreningslivet enligt de villkor som fastställs av kommunfullmäktige för upplåtelseverksamheten. Vid sådan uthyrning, inklusive övernattning, ska överenskommelse angående ordningsregler med mera tecknas mellan hyresgästen och idrottsnämnden.

Hyresgästen upplåter även lokaler för annan kommunal verksamhet med exempelvis kulturnämnden och valnämnden som huvudman. Om hyresgästen tillfälligt upplåter lokalen för annan verksamhet än vad lokalen är avsedd för ansvarar hyresgästen för att detta inte sker i strid med myndighetsföreskrifter, exempelvis avseende brandskydd.

I de fall förstahandshyresgästen hyr ut/upplåter till annan part som är bunden av detta samverkansavtal (stadens nämnder) ska samverkansavtalet gälla i händelse av avsaknad

av närmare skriftlig reglering mellan parterna. SISAB ska informeras om sådan uthyrning/upplåtelse.

11. FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER

Parterna ska kontinuerligt hålla varandra informerade om planerade förändringar i den egna verksamheten som kan påverka motparten.

11.1. Uppsägning

Uppsägning ska alltid vara skriftlig och innehålla information om objektsidentitet och tidpunkt då hyresförhållandet önskas upphöra, e-post vars mottagande bekräftas av behörig person accepteras.

Avveckling av del av lokaler i samband med ny- och tillbyggnader hanteras inom de tider och villkor som gäller för projektet som helhet. Separat uppsägning krävs inte i dessa fall.

11.1.1 Hyresgästens uppsägning

Trots att hyreskontrakten ofta sträcker sig över en längre tid är parterna överens om att skola eller del av skola kan sägas upp för avflyttning. Hyresgästen äger därför rätt att löpande lämna hel skola eller sådan avskiljbar del av skola som utgör eller kan göras till en självständigt uthyrningsbar enhet.

11.1.2 SISAB:s uppsägning

SISAB kan, efter samordning med hyresgästen, säga upp ett kontrakt på grund av affärsmässiga skäl (lokalen kan inte underhållas mer) eller om säkerheten inte kan garanteras i lokalen. Sådan uppsägning ska godkännas av Staden.

SISAB kan säga upp hyresgästen från hyreskontrakt tecknade enligt punkt 9, i de fall förlängda bygglov inte kan erhållas, och hyresgästen måste då avflytta. Detta kan ske utan godkännande av Staden.

11.1.3 Uppsägningstider

Uppsägningstid är minst 12 månader räknat per den sista i månaden. Vid nyproduktion se punkt 12.9. Avflyttningstidpunkt för *helt* hyresobjekt är alltid 1/1 eller 1/7. Uppsagd part ska skyndsamt, senast en månad efter uppsägningen, kvittera inkommen uppsägning och med eventuell begäran om avflyttningvillkor. Vid uppsägning ska parterna vara överens om villkoren senast tre månader efter uppsägningen.

11.2 Tomgång

Hyresgästen kan, (bortsett från vad som anges i punkt 12.9), säga upp hyresavtal för upphörande enligt samma villkor som ovan men med förbehållet att ändå ha rådighet över resursen för planerad framtida användning. Ingen reguljär verksamhet ska bedrivas i lokalerna även om hyresgästen har mycket begränsad tillgång till dem under tiden. Särskilt avtal som ersätter det befintliga hyreskontraktet ska tecknas som närmare beskriver förutsättningarna när ett hyresobjekt på så sätt tills vidare hålls i så kallad ”tomgång”. Av avtalet ska framgå hur länge förhållandet beräknas fortgå och övriga

villkor som ska gälla. Vid nyinhyrning av SISAB ägda byggnader kan tomgångshyra prövas från dag ett. Under tomgångstiden utgår full hyra enligt punkt 6.1, 6.4 och 8.6. Hyra enligt punkt 6.3 utgår med 50 procent av aktuella schabloner.

11.3 Avveckling av lokaler

Har hyresgäst sagt upp ett hyresobjekt för avflyttning ska SISAB omgående påbörja arbetet med att finna annan hyresgäst. SISAB ska medge förtida frånträde för hyresgästen och återta lokalen om det är möjligt att hyra ut den till annan under uppsägningstiden. Parterna ska gemensamt verka för att lämpliga uthyrningsenheter skapas.

11.3.1 Avflyttning

Vid avflyttning från hyresobjekt eller del av sådant ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas, bortföra sig tillhörig inredning och utrustning samt, i rimlig omfattning, åtgärda skador till följd av detta. I annat fall äger SISAB efter tre månader rätt att på hyresgästens bekostnad vidta motsvarande åtgärder.

11.3.2 Slutbetalning vid avflyttning

Kvarstående ej betald del av beställd hyresgäst Anpassning (som amorteras under en tid understigande 20 år) slutbetalas vid avflyttning förutsatt att SISAB inte rimligen kan tillgodogöra sig investeringen eller del av den i den fortsatta verksamheten. För nya permanenta projekt (ej tillfällig byggnad enligt punkt 9) kan även särskilda anpassningar med amorteringar om 20 år eller längre slutbetalas om avflyttning sker under hyresförhållandets första 10 år. Detta särskilda villkor ska i sådana fall vara redovisade i projektunderlagen eller överenskommas i särskild ordning.

11.3.3 Slutbetalning vid rivning

Om hyresgästen initierar rivning ska hyresgästen betala restvärde för ej avskriven komponent. Beroende på investeringarnas komponentindelning och dess avskrivningstider kan det förekomma att en komponent inte är fullt avskriven trots att investeringen är amorterad.

Restvärde för lokaler som rivs på initiativ av SISAB bekostas av bolaget.

11.3.4 Slutbetalning genom tilläggsavtal

Som ett alternativ till att hyresgästen ska slutbetala restvärden av komponenter vid avflyttning kan hyresgästen, oavsett restvärdets storlek, betala komponenten i förtid. Parterna ska upprätta ett tilläggsavtal som ska precisera vilken byggnad som ska slutbetalas samt under hur lång tid avbetalningen ska ske.

För att kunna göra en slutbetalning enligt 11.3.2. ska det finnas ett beslut från inhyrande nämnd om avveckling av byggnaden.

11.4 Lokaler som inte kan användas för avsett ändamål

I de fall en lokal inte längre har godtagbar standard så ska SISAB, utan dröjsmål, informera hyresgästen om detta och medverka till att lösa den uppkomna situationen,

antingen genom att omedelbart åtgärda problemet eller omedelbart lösa hyresgästen från kontraktet eller enligt annan särskild överenskommelse mellan parterna.

För det fall det är hyresgästen som först blir varse förhållandet, så är det hyresgästens ansvar att utan dröjsmål informera SISAB om detta och invänta bolagets omedelbara agerande.

12. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

12.1 Ändrad användning

Om SISAB avser att ändra användning för del av en skolfastighet i vilken hyresgästen inte bedriver verksamhet, ska Stadens, genom stadsledningskontoret, yttrande inhämtas före ingivande av ansökan om detaljplaneändring eller, om planändring ej erfordras, innan avtal tecknas om annan användning.

Om SISAB avser att ändra användning av en skolfastighet som frånträts av hyresgästen ska Staden, genom stadsledningskontoret, informeras innan beslut fattas.

12.2 Störning

För att minimera störningarna i lokalerna och samtidigt utnyttja Stadens samlade resurser optimalt är målsättningen att i möjligaste mån samordna upprustningsåtgärder, underhållsinsatser och hyresgästanpassningar.

12.3 Planering

Hyresgäst som önskar vidta förändringar i lokalerna ska om möjligt planera åtgärderna så i tiden att de kan utföras i samband med att SISAB vidtar åtgärder i lokalerna enligt gällande underhållsplan. Kan så inte ske ska parterna undersöka möjligheten att tidigarelägga eller skjuta på planerade åtgärder för att åstadkomma en samordning. Se även punkt 8.1.2.

12.4 Nedsättning av del av hyra

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran till följd av SISAB:s arbeten för att sätta lokaler i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokaler eller fastighet i övrigt, inte heller för åtgärder för att utrota skadedjur inom lokaler eller fastighet i övrigt, eller åtgärdande till följd av försäkringsskador vållade av hyresgästen.

Hyresgästen äger dock vid större åtgärder som erfordrar, eller resulterar i, en evakuering av hel eller del av skola överstigande tre månader rätt till nedsättning av hyran motsvarande 42 procent av vid tillfället utgående drift- och underhållsschabloner. Nedsättningen utgår oavsett om det är SISAB eller hyresgästen som initierar aktuell åtgärd. Övriga kostnader utgår oförändrat.

Hyresgästen äger vidare rätt till nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten. Därutöver äger hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för skada om detta beror på SISAB:s försummelse.

12.5 Evakuering

Kostnadsersättningen enligt punkt 6 innefattar inte kostnader för evakuering. SISAB ska efter skriftlig beställning medverka till evakueringslösningar. Hyresgästen står för evakueringskostnaderna som ska betalas löpande. Detta gäller dock inte om evakuering är en följd av SISABs försummelse eller täcks av försäkring. I de fall evakueringslösningen ombesörjs av SISAB ska kostnaderna, motsvarande hyresvärdens kostnader, slutdebiteras under evakueringstiden. Kontrakt för evakueringslokalerna ska upprättas. Se punkt 9 för evakuering i samband med och i direkt koppling till ett byggprojekt.

12.6 Konstnärlig gestaltningutsmyckning

Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader av permanent karaktär ska ett belopp motsvarande högst 1 procent av den hyresgrundande produktionskostnaden avsättas för i första hand platsspecifik konstnärlig gestaltning. Undantaget är projekt av övervägande teknisk karaktär, exempelvis ventilationsombyggnader eller tillgänglighetsanpassningar. Platsspecifik konstnärlig gestaltning kan dock göras även i mindre projekt, i de fall lokalerna är av stort allmänt eller publikt intresse, till exempel aula eller matsal/samlingssal. På motsvarande sätt krävs inte platsspecifik konstnärlig gestaltning i projekt avseende mindre byggnader med lokaler av begränsat publikt intresse. I dessa fall ska hyresgästen ta ställning till gestaltningens omfattning

Vid bestämmande av beloppets storlek ska hänsyn tas till alla relevanta kostnader för den platsspecifika gestaltningens färdigställande.

12.7 Försäkring

SISAB ska ha fastigheterna, inklusive hyresgästens fasta egendom, försäkrade med en fastighetsförsäkring på för SISAB sedvanliga villkor. Hyresgästen försäkrar för sin del lös egendom. SISAB och Hyresgästen förbinder sig att följa bägges eventuella särskilda villkor uppställda av försäkringsbolaget.

12.7.1 Försäkringsskada

Skulle ett helt hyresobjekt förstöras på ett sådant sätt, genom exempelvis brand, att den inte kan återställas för att utnyttjas för avsett ändamål, så kallad totalskada, upphör aktuellt hyreskontrakt att gälla den dagen skadan sker. Om del av fastighet skadas på samma sätt ska hyreskontraktets area minska motsvarande del. Ej slutbetalda hyresgästpassningar ska regleras mellan parterna.

Om hel eller del av fastighet skadas lindrigt, så att ett återställande kan ske inom tre månader, ska full hyra utgå. För återställandetid över tre månader gäller vid evakuering reglerna i 12.4.

För nyuppförande och/eller återställande ska parterna följa punkt 7.

Om hyresgästen är vållande till en skada på hyresobjekt så svarar hyresgästen för SISAB:s kostnader för att åtgärda denna, dock högst motsvarande bolagets kostnad för självrisk.

Vid skada som medför försäkringsersättning ska parterna träffa särskild överenskommelse för att reglera faktiska kostnader avseende hyresersättning för respektive part.

Vid inbrott står SISAB:s försäkring för skalet och Hyresgästens försäkring för invändig skada/stöld, enligt punkt 18.3 och 18.4 i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*.

12.8 Ommätning av areor

Om ett befintligt hyresobjekts area mäts om och resultatet skiljer sig från vad som anges i hyreskontraktet ska parterna förfara enligt punkt 5. Denna typ av förändring ska fastställas (överenskommas) senast den 31 oktober, och förändring av hyreskontrakt sker per 1 januari påföljande år.

12.9 Kontraktstid vid nyproduktion

Hyresgästen förbinder sig att vid nyproduktion (inte tillfällig byggnad) teckna hyreskontrakt med en inledande hyrestid om minst 10 år. Dessa hyreskontrakt är inte möjliga att säga upp enligt punkt 11.1.3 med upphörande inom hyrestidens första 10 år.

12.10 Tolkningsgrupp

En så kallad tolkningsgrupp, ska träffas regelbundet under ledning av kommunstyrelsen och har till uppgift att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter. Företrädare för Staden, SISAB, hyresgästerna och Stockholms Stadshus AB ska ingå i gruppen. Staden, genom stadsdirektören, och SISAB, genom verkställande direktören, utser representanter till gruppen samt fastställer en detaljerad arbetsordning.

13. TVIST

SISAB och Staden är överens om att tvister i första hand ska lösas i samråd mellan parterna i tolkningsgruppen enligt punkt 12.10, i andra hand mellan Stockholms kommun genom stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

14. FORCE MAJEURE

Force majeure såsom upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda eller explosion eller annat, varöver part inte råder, fritar part, med de undantag som följer av hyreslagen (JB 12 kap.), från fullföljandet av sina enligt detta avtal åliggande skyldigheter, i den mån de inte kan fullföljas utan oskäligt höga kostnader.

15. SAMVERKANSAVTALETS GODKÄNNANDE

Stockholms kommunfullmäktige har den **XXX** godkänt samverkansavtalet. Fullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

Detta samverkansavtal jämte bilagor har upprättats i två likalydande original exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm 201**??-??-??**

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Stockholms kommun

.....
Claes Magnusson, VD

.....
Ingela Lindh, Stadsdirektör