

Datum: 2017-11-27

Till berörd remissinstans

Angående remissen om Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Detta gäller remissvar på "Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler"

Dnr: 112-1036/2017

Remisstiden sträcker sig till den 6 februari 2018, vilket vi ber er respektera. Om det av några skäl inte är möjligt för er att inkomma med svar inom utsatt tid måste en kontakt tas med den för ärendet ansvariga personen på roteln.

Ansvarig handläggare/borgarrådssekreterare på Skolroteln är Sonja Pagrotsky, tfn +46850829221.

Remissvar skickas till:

- Skolroteln digitalt i Word-format. Ange KS:s diarienummer som namn på ärenderubrik. Ex: KS 314-331-2004
- KF/KS kansli i **pappersform**.

Bilägg **inte** remissunderlaget. Det finns redan diariefört i kommunstyrelsens diarium.

Häfta **inte** ihop handlingarna.

Adresserna är följande:

Rotelns e-post: Funktion SLK RIV-remissvar eller
RIV-remissvar.SLK@stockholm.se

KF/KS kansli, Stadshuset, 105 35 STOCKHOLM

Med vänliga hälsningar

Skolroteln

Datum: 2017-11-27

Remitteringsmapp**Ärende: Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler**

För yttrande senast: den 6 februari 2018

Stadsdelsnämnderna	Facknämnderna	Övriga
Rinkeby-Kista	Arbetsmarknadsnämnden	
Spånga-Tensta	Kulturnämnden	
Hässelby-Vällingby	Utbildningsnämnden	
Bromma	Idrottsnämnden	
Kungsholmen		
Normalm		
Östermalm		
Södermalm		
Enskede-Årsta-Vantör		
Skarpnäck		
Farsta		
Hägersten-Liljeholmen		
Skärholmen		
Älvsjö		

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 08-508 29 347

Till
Kommunstyrelsen

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Utveckling av SISAB:s fastighetsbestånd och ersättning för merkostnader

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med 1 april 2018, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge SISAB i uppdrag att genomföra ett utvecklingsprojekt med att ersätta äldre förskolor med permanenta prefabricerade modulhus i enlighet med vad som redovisas i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Som kompensation för merkostnader för SISAB för reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor införs i enlighet med vad som redovisas i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande en separat räntekostnadsschablon för inhyrande nämnder om 16 kronor per m² från och med 1 april för år 2018.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, följande.

Stadsdirektören ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att med stöd av samverkansavtalet, punkt 4, överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar, utfärda anvisningar för att minska energiförbrukningen enligt punkt 8.5 samt att besluta om bemanning och arbetsordning för Tolkningsgruppen enligt punkt 12.10.

Sammanfattning

Ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, ska revideras med inriktning att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I samband med revideringen föreslås ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållandena mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna.

Det reviderade avtalet benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar för att med kommunkoncernnyttan i fokus alltid eftersträva effektiva lösningar. Avtalet gäller från och med 1 april 2018.

I samband med nybyggnad av skollokaler införs ett *riktvärde* i form av investeringsutgift per ny plats för att beräkna det administrativa tillägg som utgår till SISAB baserat på projektkostnaden. Riktvärdet uppgår till 400 000 kronor. Det administrativa tillägget differentieras och uppgår till 1,8 procent om riktvärdet överskrids och 5,0 procent om det underskrids. Ett incitament skapas härmed för parterna att i alla led söka hålla nere projektkostnaderna. En tolkningsgrupp finns kopplad till samverkansavtalet som ska följa upp och utvärdera den nya incitamentsmodellen.

Arbetsgången och de olika skeden som gäller i samband med om-, ny- och tillbyggnad samt förvärv med mera har förtydligats i samverkansavtalet.

Olika schabloner som ingår i samverkansavtalet kompletteras och justeras till 2018 års nivå. För nybyggda skolor/förskolor införs en ny lägre energischablon baserad på dessa byggnaders bättre energiprestanda.

Ansvar för viss larmöverföring överförs från hyresgästerna till SISAB. Årskostnaden för detta åtagande uppgår till totalt cirka 3,0 mnkr för vilket SISAB kompenseras med en höjd schablon om 2 kronor per m² och år.

Det är sannolikt att behovet av att SISAB hyr lokaler på marknaden för att därefter hyra ut vidare till nämnderna kommer att öka. Avtalet kompletteras därför med regler för hur inhyrningar från tredje part ska hanteras.

Vissa förtydliganden görs i den ansvarsfördelning gällande drift och underhåll som är fogad till samverkansavtalet.

Utöver förslag på revidering av samverkansavtalet föreslås ett antal åtgärder nedan som ligger utanför vad som regleras i själva avtalet. Syftet är att möjliggöra en utveckling av fastighetsbeståndet samt för att finansiera vissa merkostnader.

Många äldre mindre förskolor behöver ersättas. Ett avgränsat projekt som omfattar 10 förskolor föreslås där dessa kan ersättas med nya moderna dito i form av permanenta prefabricerade modulhus. Projektet ska utvärderas inför en eventuell fortsättning.

På grund av reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor behöver SISAB kompenseras för ökade kostnader som beräknas till 18 mnkr för 2018. En särskild räntekostnadsschablon införs för detta som uppgår till 16 kronor per m² och år.

Ett antal utvecklingsaktiviteter föreslås för att förenkla processer och ansvarsfördelning i samband med om- och tillbyggnationer. Syftet är underlätta och göra arbetet mer förutsägbart genom att pröva om olika kostnader kan fördelas efter generella modeller i stället för att diskuteras särskilt i varje enskilt projekt.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har i uppdrag i budget 2017 att i samarbete med Stockholms Stadshus AB och med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, revidera ramavtalet med SISAB gällande utbildningslokaler. Av uppdraget framgår att inriktningen är att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader.

Nuvarande ramavtal är beslutat av kommunfullmäktige i samband med budget för år 2013. Det har därefter gjorts en del mindre justeringar och kompletteringar som överenskommit mellan stadsdirektören och SISAB:s verkställande direktör inom ramen för vad avtalet medger. Ett antal sådana justeringar inarbetades i en ny version av avtalet från och med 1 juli 2015.

Ramavtalet omfattar cirka 600 hyresobjekt som staden via nämnderna hyr för i huvudsak utbildningsändamål. Den totala hyreskostnaden uppgår till cirka 1,7 miljarder kronor per år och arean omfattar drygt 1,5 miljoner m² varav cirka 70 000 m² utgörs av paviljonger med tidsbegränsade bygglov. Cirka 150 000 personer, barn och vuxna, vistas dagligen i lokalerna under verksamhetstid.

Hyran är kostnadsbaserad och består av kapitalkostnader i form av amorteringar och stadens årliga internränta för upplagda lån avseende förvärvskostnader och investeringar, tomträtt samt olika schabloner, bland annat för drift och underhåll, DoU, som förändras i förhållande till förändringar i konsumentprisindex, KPI, med mellan 75-100 procent. Respektive basårsnivå för schablonerna kan aldrig understigas. För 2017 gäller följande schabloner:

- DoU - Drift 315 kronor/m²
- DoU - Energi 171 kronor/m²
- DoU - Paviljong 128 kronor/m²
- Ny byggnadsarea - Rabatt 202 kronor/m²
- Baskapitalhyra - nivå 403 kronor/m²
- Konstgräsplan - mindre 50 406 kronor per år
- Konstgräsplan - större 100 813 kronor per år

Tomträttsavgäld motsvarar den faktiska kostnaden på objektsnivå. Kostnaden för tomträtt uppgick 2016 till totalt 87,9 mnkr.

För ett fåtal objekt finns särskilda avtal baserade på bakomliggande kostnader och villkor som avviker från gängse ordning. Det gäller bland annat Campus Konradsberg som SISAB förvärvade 2014 av Akademiska Hus AB.

Ett flertal nämnder hyr lokaler av SISAB och påverkas således av förändringar i avtalsförhållandet. Utbildningsnämnden svarar för drygt 80 procent av inhyrningarna. Även stadsdelsnämnderna och arbetsmarknadsnämnden har relativt stora inhyrningar medan idrottsnämnden, kulturnämnden och trafiknämnden endast hyr mindre volymer.

Låga byggkostnader, givet standard, är en grundförutsättning för rimliga hyror då det handlar om kostnadsbaserade hyresförhållanden. I samband med nyproduktion bör upprepat byggande med standardmodeller kunna öka i omfattning så att samordningsvinster kan nås mellan olika projekt.

En omständighet som ibland försvårar möjligheten att bygga billigt är stora skillnader i projektförutsättningarna. Markanvisningar, planvillkor och bevarandekrav är exempel på förutsättningar som kan medföra unika och kostnadsdrivande lösningar för ett enskilt projekt. Även olika markförhållanden spelar stor roll. Bättre samordning, till exempel via stadens SAMS-arbete, kan bidra till att i tidigt skede säkra bra projektvillkor för framtida skolutbyggnad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning. Projektgrupper med företrädare från bland annat stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden har bistått i utarbetandet av förslaget. Samråd har skett med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Inriktningen är att det nya avtalet även fortsättningsvis ska baseras på en kostnadsersättning som över tiden ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för de lokaler som staden hyr. Hyresgästerna, i form av stadens nämnder, och SISAB har ett gemensamt ansvar att, med kommunkoncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa. För att förtydliga vikten av samverkan så ersätts begreppet ramavtal med *samverkansavtal*.

Samverkansavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga 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 desamma. Det föreligger därför ett konstant behov av att tolka, uppdatera och justera den ansvarsfördelning som är kopplad till samverkansavtalet.

Utöver det riktade uppdraget att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader så har identifierats ett antal andra villkor som föreslås utvecklas eller justeras. Det gäller bland annat:

- Beräkning av markvärdet för egenägda fastigheter behöver justeras
- Externa inhyrningar från 3:e-part via SISAB behöver regleras
- Möjlighet att strategiskt förvärva mark/byggnader i form av fastigheter eller bolag behöver regleras
- Behov finns att skapa incitament att avveckla och ersätta äldre lokaler med dålig miljöprestanda och höga driftkostnader med moderna ändamålsenliga lokaler.
- Behov finns att förenkla fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation av befintliga lokaler
- Behov finns av en tydlig modell på hur restvärden ska hanteras för att få en rationell bedömning vid lokalavvecklingar
- SISAB:s ökade kostnader för reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor måste beaktas
- 1%-regeln för konstnärlig utsmyckning behöver förtydligas

- Reglering av viss försäkringsersättning
- Gränsdragningen för åtaganden för DoU behöver kontinuerligt uppdateras samt successiva justeringar inarbetas.

Samtliga förslag i det följande innebär inte att själva samverkansavtalet måste justeras. Vissa uppdrag eller förslag kan beslutas separat genom föreliggande ärende. Redovisningen nedan följer denna indelning.

Förslag på reviderat samverkansavtal

I det följande redovisas i huvudsak endast de **ändringar** som föreslås i samverkansavtalet från och med 1 april 2018. Stora delar av de villkor som finns reglerat påverkas inte av föreliggande revidering utan de gäller oförändrat utifrån tidigare beslut. Löpande överenskommelser om mindre justeringar och kompletteringar som gjorts mellan stadsdirektören och SISAB:s verkställande direktör har inarbetas i det nya avtalet liksom tolkningar och förtydliganden som den Tolkningsgrupp som finns kopplat till avtalet gjort.

Riktvärde för tillskapande av nya platser

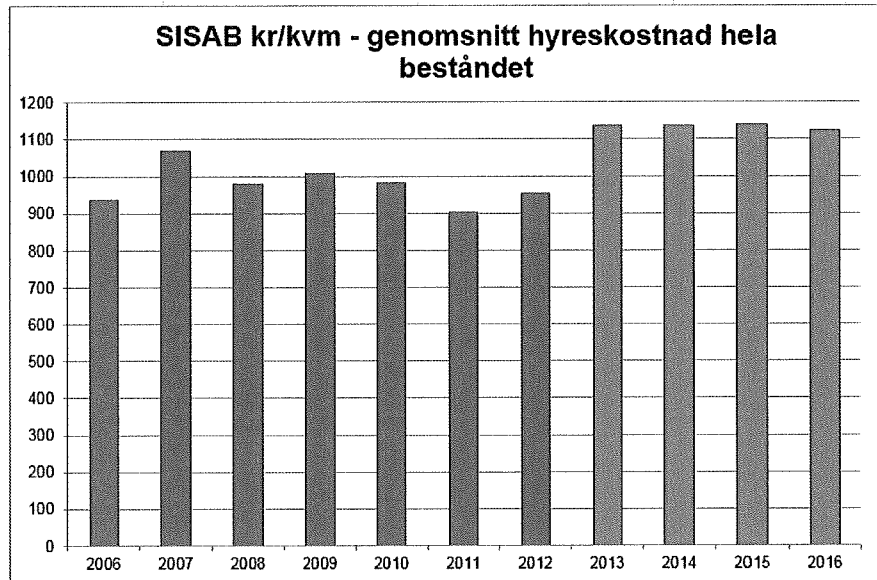
SISAB har fram till och med 2015 i de flesta permanenta nybyggnadsprojekt tillämpat 33 års amortering av majoriteten av projektkostnaden. Från och med 2016, bland annat med anledning av nya redovisningsregler, så tillämpas i ökad omfattning 50 år. En längre amorteringstid får stor betydelse för staden eftersom en så stor andel av projektkostnaderna berörs.

Vid ett nybyggnadsprojekt fördelas projektkostnaderna normalt enligt följande:

Amorteringstid	Andel av projektkostnad
5 år	2 procent
10 år	2 procent
20 år	26 procent
33/50 år	70 procent

Den kortare amorteringstiden om 33 år för majoriteten av projektkostnaden har årligen frigjort ett relativt stort utrymme för nya investeringar. Detta har visat sig genom att stadens genomsnittliga hyreskostnad gentemot SISAB per m² har varit relativt konstant de senaste 10 åren trots omfattande ny- om och tillbyggnader. Nedan framgår genomsnittshyran perioden 2006-2016. En förändring gjordes 2013 då så kallad baskapitalhyra infördes samt kostnaderna för el fördes över från hyresgästerna till SISAB. Kostnaderna motsvarade 118 respektive 120 mnkr per år vilket medförde en momentan

ökning av kostnaderna om totalt cirka 240 mnkr detta år. Den årliga internräntan har varierat mellan cirka 2-4 procent under perioden 2006-2016.



Genom att förlänga avskrivningstiderna till 50 år kommer hyresutrymmet för nya investeringar att minska samtidigt som den bakomliggande skulden riskerar att ackumuleras och öka över tiden i takt med nya investeringar. Även de samlade räntekostnaderna kommer att öka liksom den långsiktiga exponeringen mot ränteförändringar med mera. I samband med nya projekt kommer dock kapitalkostnadernas andel av hyran för inhyrande nämnder initialt att bli lägre vilket kan uppfattas som positivt. Allt annat lika kan en ändring från 33 till 50 års amorteringstid avseende 70 procent av kostnaden göra ett projekt 36 procent dyrare utan att hyran år 1 för inhyrande nämnd påverkas. Det är enligt kontoret av största vikt att det utrymme som denna initialt lägre hyreskostnad kan innebära inte blir kostnadsdrivande på projektnivå. Staden har ett omfattande investerings- och reinvesteringsbehov för att klara lokalförsörjningen av pedagogiska lokaler varför detta kan få stora konsekvenser. Stadens soliditet kan i förlängningen påverkas av ökad skuldsättning. Investeringsutgifterna ska betalas och enligt kontoret så är det *inte* önskvärdt att lokalkostnadernas andel av de totala kostnaderna för verksamheterna på sikt ska öka. Hur staden hanterar detta kommer att få stor betydelse lång tid framåt.

Under den relativt långa tid som SISAB tillämpat i huvudsak 33 års amorteringstid så har stadsledningskontoret föreslagit ekonomiutskottet att inte godkänna projekt där hyreskostnaden per plats (förskola/grundskola) överstiger 30 000 kronor per år. Med 50 års

amorteringstid av majoriteten av kostnaderna blir det inte lika relevant att i huvudsak enbart bedöma projekt utifrån hyresbilden. Kontoret avser därför att i ökad omfattning även fokusera på produktionskostnaderna i projekten och på motsvarande sätt värdera vad som kan vara rimliga nivåer. Kontoret anser i detta sammanhang att en hyresgenererande investeringsutgift om 400 000 kronor, i dagens kostnadsnivå och exklusive moms, kreditivkostnader och administrativt påslag, kan vara ett rimligt **riktvärde** för tillskapandet av en (1) nybyggd permanent plats räknat på ett projekt som inkluderar samtliga normalt tillhörande funktioner. Förstudie- och utredningskostnader ingår inte i riktvärdet.

Administrativt påslag

Ingen ändring föreslås avseende det nuvarande administrativa påslaget för beställda åtgärder som rör **befintliga** fastigheter, till exempel om- och tillbyggnader. För offerter till **fast pris** beräknas det enligt följande:

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

Inget tillägg utgår för åtgärder under 0,5 mnkr som direktfaktureras. För andra typer av offerter kan annan överenskommelse om administrativt påslag träffas. Påslaget får då dock aldrig överskrida nivåerna för offerter till fast pris.

För projekt som innebär utökad kapacitet i form av fler platser genom **nybyggnad av en helt ny skola/förskola** införs ett särskilt differentierat administrativt påslag kopplat till investeringsutgiften. Det beräknas från första kronan på projektet och gäller oavsett om det är en offert till fast pris eller budgetpris. Utgångspunkt är en investeringsutgift omräknat per plats enligt riktvärdet ovan om 400 000 kronor. Det administrativa tillägget utgår med 5 procent givet en projektkostnad upp till riktvärdet. Överskrider riktvärdet så utgår ett reducerat administrativt tillägg om 1,8 procent. Genom denna åtgärd ökar incitamenten för parterna att i alla led eftersträva kostnadseffektiva lösningar. Även om ett projekt genererar det högre administrativa tillägget om 5 procent så minskar den totala projektkostnaden på grund av effekten av den lägre totala projektkostnaden jämfört med om projektet överskrider riktvärdet.

Marginellt, vid avvikelser i ett intervall om cirka 1 procent över eller under riktvärdet per plats så gäller dock det omvända förhållandet. Emellertid rör det sig då om en relativt liten effekt. Detta redovisas nedan med ett fiktivt förskoleprojekt om 108 platser med 1 procents avvikelse under respektive över riktvärdet där slutkostnaden är ungefär densamma oavsett om det administrativa tillägget är 1,8 eller 5 procent. Vid avvikelser därutöver från riktvärdet ökar effekten, eller nyttan, med den nya beräkningsmetoden med möjlighet till totalt lägre kostnad som följd givet att riktvärdet understigs. Det redovisas med ett fiktivt skolprojekt om 900 platser om 10 procents avvikelse under respektive eller över mot riktvärdet.

Avvikelse fr riktvärde, %	Antal platser	Projekt- kostnad per plats	Projekt- kostnad kr	Adm tillägg 1,8%	Adm tillägg 5%	Tot kostnad kr
Förskola -1%	108	396 000	42 768 000		2 138 400	44 906 400
Förskola +1%	108	404 000	43 632 000	785 376		44 417 376
Grundskola -10%	900	360 000	324 000 000		16 200 000	340 200 000
Grundskola +10%	900	440 000	396 000 000	7 128 000		403 128 000

Även om SISAB erhåller ett påslag som är drygt 9 mnkr högre i det fiktiva skolprojektet med en projektkostnad 10 procent lägre än riktvärdet jämfört med om samma projekt blivit 10 procent dyrare så minskar den totala projektkostnaden med cirka 63 mnkr. Ett gemensamt starkt incitament skapas därmed hos både beställaren/hyresgästen och SISAB att verka för projektkostnader som understiger riktvärdet. Majoriteten av SISAB:s nybyggnadsprojekt överstiger idag detta riktvärde varför potentialen för effektivisering är stor. Avsikten är att kontinuerligt följa upp den nya modellen och påverka totalt för staden och för SISAB. Inriktningen är även att pröva utveckla modellen, bland annat genom att försöka tillämpa den på om- och tillbyggnader för att öka kapaciteten på befintliga skolor. En svårighet är då att isolera de projektkostnader som är hänförliga till själva kapacitetsökningen från övriga verksamhetsanpassningar och underhållsåtgärder av befintliga byggnadsdelar. Tolkningsgruppen avser att följa upp och pröva utveckla metoden enligt ovan.

En förutsättning för att tillämpa detta investeringsbaserade administrativa tillägg är att den nybyggda arean motsvarar ett projekt om minst 36 nya platser. Riktvärdet om 400 000 kronor per ny plats är i 2018 års prisnivå och det föreslås att årligen justeras med 100 procent av förändringen av Statistiska Centralbyråns "Faktorprisindex för flerbostadshus" (FPI). Oktober 2017 är basmånad.

Larmöverföring till larmcentral

Nuvarande hantering av larmöverföring skiljer mellan friliggande förskolor och övriga utbildningslokaler. För friliggande förskolor svarar idag hyresgästen för avtal och kostnader för uttryckning/rondering. För att få en mer enhetlig och rationell hantering så överförs detta ansvar till SISAB. I detta ingår att programmera om befintliga larmanläggningar i dessa förskolor samt ingå avtal om larmmottagning och uttryckning. Ansvarsöverföringen medför en tillkommande kostnad för SISAB motsvarande cirka 3,0 mnkr per år. Det finansieras via ett tillägg på DoU-Drift och DoU-Paviljong om 2 kronor per m² och år. Överföringen underlättas av att staden och SISAB idag har samma larm- och uttryckningsoperatör.

Schabloner

I samband med permanent nyproduktion bygger idag SISAB uteslutande med energieffektiva lösningar. För att detta ska återspeglas i hyressättningen så införs en reducerad DoU-schablon för sådana objekt. Den gäller för nyproducerade friliggande byggnader med hyresförhållanden med start från och med 1 april 2018. Denna schablon, "DoU- Lågenergi" uppgår till 96 kronor per m² och år i nivå 2018. Den justeras årligen med 100 procent av förändringen av KPI med oktober 2017 som basmånad.

För fotbollsplaner i form av konstgräsanläggningar med högre kvalitet, som uppfyller kraven för matchspel, tillkommer en ny schablon, *konstgräsplan – granulat*, om 331 000 kronor per objekt som ska motsvara de kostnader som är förknippade med drift och underhåll av dessa. Den justeras årligen med 75 procent av förändringen av KPI med oktober 2017 som basmånad.

Den nya schablonen gällande riktvärde i samband med nyproduktion justeras årligen med 100 procent av förändringen av Statistiska Centralbyråns "Faktorprisindex för flerbostadshus" (FPI). Oktober 2017 är basmånad.

Övriga schabloner räknas om med hänsyn till KPI för oktober 2017 att gälla i nivå 2018. De schabloner som med nuvarande avtal fastställs från och med 1 januari 2018 blir gällande från och med 1 april 2018 med skillnad att de från detta datum gäller som nya värden i heltal. Tillägg för larmöverföring med 2 kronor per m² och år enligt ovan tillkommer. Justering av schabloner sker därefter årligen med mellan 75-100 procent av förändring av KPI med oktober 2017 som basmånad. Nivåerna för år 2018 kan aldrig understigas.

DoU-schablonerna tillämpas avrundat till heltal i samband med offerter och annan redovisning. Vid indexjusteringar så beräknas schablonerna med det decimaltal som SCB publicerar. I samband med hyresaviseringar så sker beräkningen alltid mot bakomliggande decimaler. På objektsnivå kan därmed avvikelser uppkomma mellan avrundat heltal och faktisk avisering.

Underhåll

Nuvarande underhållsschabloner är beräknade för att hålla eller *återställa* olika byggnadsdelar till ursprungligt skick eller prestanda. Vad gäller ventilation ansvarar SISAB för att den klarar aktuellt flöde/krav motsvarande senast projekterad personbelastning. Önskemål från hyresgästen om höjning av flöde för fler personer jämfört med senast projekterad personbelastning ansvarar hyresgästen för kostnadmässigt. SISAB ansvarar även för att befintliga fasta elanläggningar uppfyller aktuella krav vad gäller säkerhet med mera. SISAB beslutar om reparation eller utbyte till nytt är lämpligast åtgärd. Vad gäller ventilation och elsäkerhet ovan så är det exempel på att även standardhöjningar ryms inom schablonersättningen.

Inhyrning från tredje part

Det finns inga absoluta krav på att nämnderna ska hyra nya skolkolor av SISAB, även om staden normalt i första hand ska hyra lokaler av stadens egna bolag eller förvaltningar. Investeringar i lokaler binder mycket kapital vilket påverkar upplåningsbehovet och stadens skuldsättning. En avvägning behövs följdriktigt för hur stor del av de samlade utgifterna för skolutbyggnad som ska ske genom kommunkoncernen via SISAB eller om andra hyresvärdar kan övervägas genom extern inhyrning.

Stadsledningskontoret uppfattar i detta sammanhang att extern inhyrning från tredje part kommer att öka i betydelse och omfattning. För att möjliggöra detta, och samtidigt behålla de fördelar som finns för nämnderna genom SISAB:s så kallade "fullservicemodell" för drift och skötsel med mera, så förtydligas samverkansavtalet i denna del. Det innebär att SISAB på uppdrag av beställande nämnd kan hyra in externa lokaler, anpassade för skoländamål, till marknadsmissiga villkor. SISAB hyr därefter ut lokalerna till beställande nämnd till motsvarande bolaget egna kostnader för inhyrningen plus ett, utifrån omständigheterna i det enskilda fallet, särskilt beräknat tillägg för DoU i nivå den service som SISAB ansvarar för i de egna fastigheterna, så kallad "fullservice". DoU-tilläggen gentemot nämnderna vid tredje partsinhyrningar kan därför variera utifrån hur ansvarsfördelningen för till exempel underhåll ser ut i hyresförhållandet mellan SISAB och fastighetsägaren. Eventuella fördelar med

sådana externa inhyrningar, till exempel hyreslagens krav på fastighetsägare att i vissa fall ordna ersättningslokaler vid evakueringar, ska tillgodoräknas nämnderna. Inriktningen för tredje partsinhyrningar är ett på **objektsnivå** årligt ekonomiskt nollresultat i SISAB:s balansbudget. Inhyrningar från bostadsrättsföreningar är exkluderade som tredje partsinhyrningar.

Kostnader för detaljplaner

Samverkansavtalet förtydligas att hyresgästen har möjlighet att välja mellan direktfinansiering eller hyresföring avseende kostnader för detaljplanearbete.

Tillfälliga utbildningslokaler

Avtalet reglerar ett antal villkor som gäller särskilt för ”paviljonger”. Begreppet paviljong är inte entydigt. Det förekommer att paviljongbyggnader även tjänar som permanenta lokaler. För att förtydliga det som avses, nämligen att det handlar om lokaler av tillfällig karaktär, så utgår begreppet paviljong ur samverkansavtalet till förmån för ”tillfällig utbildningslokal”.

Konstnärlig gestaltning

Samverkansavtalet förtydligas vad gäller konstnärlig gestaltning. 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. Hyresgästen ska ges möjlighet att vara delaktig vad gäller att påverka den konstnärliga gestaltningen i ett projekt och det är samtidigt angeläget att konsten kan bli en integrerad del av den verksamhet som den är avsedd att berika. Vid bestämmande av beloppets storlek ska hänsyn tas till alla relevanta kostnader för utsmyckningen.

Egenägda fastigheter

SISAB har vissa egenägda fastigheter som ingår i ramavtalet. Gällande markvärdet har de tidigare ersatts motsvarande tomträttsavgälden för likvärdiga fastigheter. Ett förtydligande och en justering görs så att kostnaden i stället motsvarar SISAB:s bakomliggande kapitalkostnad, det vill säga det bokförda värdet, för marken. Ingen amortering sker avseende markvärdet. Förändringen är i stort sett kostnadsneutral för berörda inhyrande nämnder. För hyresobjekt med så kallade särskilda hyresavtalsvillkor kan undantag från denna regel gälla.

Sopsug

Vid samdebitering av sopsug tillämpas en fast fördelning av kostnaden. Hyresgästen svarar för sophämtningsdelen som beräknas till 60 procent och SISAB svarar för underhållsdelen som beräknas till 40 procent.

Om-, ny-och tillbyggnad med mera

Arbetsgången och de olika skeden som gäller i samband med om-, ny-och tillbyggnad samt förvärv med mera har förtydligats och utvecklats i det nya samverkansavtalet. Kostnader i förstudie- och utredningsskedet ska, bortsett från vad som gäller för detaljplanekostnader, direktfinansieras.

Evakueringar

Vid evakuering av hel eller avskiljbar del av ett hyresobjekt under 3 månader eller längre utgår hyresreduktion motsvarande 42 procent av aktuella DoU-schabloner. Reduktionen räknas från dag 1 och reduktionen utgår oavsett om det är hyresgästen eller SISAB som initierat det projekt som föranlett evakuering.

Restvärden vid avveckling

I samband med avveckling av permanenta lokaler ska eventuella kvarvarande hyrestillägg, som ursprungligen räknats kortare tid än 20 år, slutbetalas av hyresgästen när ett avtal upphör genom uppsägning eller på initiativ av hyresgästen. Inga kostnader för eventuell rivning, eller hyrestillägg som räknats på 20 år eller längre tid, ska betalas av hyresgästen. Ersättning utgår inte för sådana restvärden som SISAB kan tillgodogöra sig på annat sätt, till exempel via en ny hyresgäst.

Utöver kvarvarande skuld för direkta lån kan en fastighet ha bokförda restvärden för olika komponenter hänförliga till tidigare underhållsåtgärder. Inriktningen är att sådana restvärden så långt möjligt ska fördelas på de lokalareor som varit föremål för aktuell åtgärd. Dessa komponenter ("dolda restvärden") syns inte som direkta lån utan kostnaderna för räntor och avskrivningar belastar normalt SISAB:s schabloner för DoU. I samband med rivning aktiveras dessa dolda restvärden. När en rivning av ett objekt sker på initiativ av hyresgästen så svarar hyresgästen för kostnaden för sådant restvärde. Hyresgästen kan, givet att det finns nämndbeslut om åtgärden där det framgår att ett specifikt objekt är föremål för rivning, få betala sådant restvärde i förskott via ett hyrestillägg med rak amortering. Vid utebliven rivning på hyresgästens initiativ förfaller gjorda betalningar avseende berört objekt. Om en rivning sker på initiativ av SISAB, till exempel om en byggnad är uttjänt och inte

går att underhålla längre, så svarar SISAB för restvärdet. Eftersom kostnadsansvaret för dessa komponenter kan bero på om det är SISAB eller hyresgästen som initierar en rivning så kan olika uppfattningar förekomma om vem som faktiskt är ansvarig för ett sådant bakomliggande beslut. Det finns därför behov av att förtydliga processen för hur, av vem och på vilka grunder som sådana beslut ska fattas. Ett alternativ kan även vara att pröva utarbeta en eller några olika generella schabloner för ändamålet och därmed förhindra suboptimeringar och incitament att försöka föra över kostnaden på den andra parten. Tolkningsgruppen ska pröva att utveckla, förtydliga och förenkla denna process och återkomma med förslag.

SISAB ska i tidigt skede av en planerad rivningsprocess informera hyresgästen om eventuella restvärden gällande berörd byggnad.

Tomgångshyra

Samverkansavtalet medger att en hyresgäst kan hålla en skollokal i så kallad tomgång i avvaktan på till exempel framtida behov. Det innebär att ingen reguljär verksamhet ska bedrivas i lokalerna även om hyresgästen har viss tillgång till dem. Anmälan om tomgång av befintliga lokaler ska ske till SISAB senast 12 månader innan den inträder. I samband med nya hyresförhållanden kan hyresgästen begära tomgångshyra direkt från hyrestidens början. Under tomgångstiden reduceras aktuella DoU-schabloner med 50 procent.

Förvärv

För att klara utbyggnaden av utbildningslokaler finns behov av att i ökad omfattning förvärva fastigheter/mark med eller utan befintliga byggnader eller i form av bolag. SISAB ska genom en aktiv fastighetsförvaltning identifiera möjligheter till strategiska förvärv av fastigheter enligt ovan för att tillgodose framtida behov. Strategiska förvärv bereds gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB för beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Samverkansavtalet kompletteras för dessa ändamål.

Förvärv enligt ovan kan vara långsiktiga. Resursen är då inte tänkt att tas i anspråk i närtid. SISAB kan efter en beställning förvärva mark/fastigheter eller bolag med mark/fastighetsinnehav. Ett arrendeavtal upprättas därefter med beställande nämnd baserat på SISAB:s kostnader för förvärvet. Ingen amortering sker normalt på markvärden varför endast räntekostnad utgår. Eventuella engångskostnader för SISAB för planläggning, avstyckning, fastighetsbildning med mera för att möjliggöra ett förvärv beräknas som ett lån som betalas som ett tillägg till arrendeavtalet. Amorteringstiden för

dessa kostnader är 5 år. För administration, skötsel, underhåll, med mera, utgår en DoU-schablon som får förhandlas i särskild ordning beroende objektets förutsättningar och beskaffenhet. Eventuella intäkter för SISAB för objektet avräknas nämndens kostnader.

Försäkring

Avtalet förtydligas vad gäller sådan eventuell försäkringsersättning som avser kompensation till SISAB för utebliven hyresintäkt. Parterna ska i dessa fall sinsemellan reglera ersättningen motsvarande den faktiska kostnadsfördelningen.

Förändringar av ansvarsfördelning

Av ansvarsfördelningslistan som bifogas samarbetsavtalet framgår vilken part som har ansvar för reparation eller utbyte till nytt av olika inredningsdetaljer byggnadsdelar med mera. Med utbyte till nytt avses minst likvärdig nivå/funktion. Utöver förändringar som redovisats ovan föreslås följande:

- Hyresgästens ansvar för linjer/markeringar på golv i gymnastiksal slås fast och förtydligas
- Begreppet vitvaror förtydligas
- Rutin för besiktningar av gymnastiksalsutrustning förtydligas
- Rutin och ansvar för skyddsrum förtydligas.

Övergångsregler

Ett antal byggprojekt pågår som har bedömts utifrån det nuvarande avtalet, antingen genom bindande beställningar om projektering och genomförande eller som pågående byggentreprenader. Samtliga sådana projekt ska hyressättas enligt det nya samverkansavtalet om åtgärderna hyresförs från och med 1 april 2018. För SISAB:s bindande offerter lämnade före 1 april 2018 avseende genomförandebeslut/beställning gäller att de, bortsett från regeln om administrativt påslag baserat på riktvärde, justeras enligt det nya avtalet.

För lokaler som är under avveckling, det vill säga hyresförhållandet är uppsagt men innevarande hyrestid sträcker sig längre än till 1 april 2018 gäller det nya samverkansavtalet.

Förslag utom samverkansavtalet. Utveckling av fastighetsbeståndet samt finansiering av vissa merkostnader

I det följande redovisas ändringar eller åtgärder som påverkar och har anknytning till parternas hyresförhållande men som inte vinner på att arbetas in explicit i samverkansavtalet.

Ersätta äldre förskolor

Ett stort antal friliggande SISAB-förskolor har tomter som kan medge utbyggnad. Nya moderna förskolor kan byggas större och med bra miljöprestanda och med bättre förutsättningar för kostnads-effektiv och rationell drift både verksamhets- och fastighetsmässigt. Många tomter har dock inte sådana förutsättningar att de går att utveckla enligt ovan. De kan vara små och ligga integrerade i småhusområden varför sannolikheten att det går att få en ny detaljplan som stöder en större utveckling eller exploatering bedöms som begränsad. Samtidigt finns det behov att ersätta befintliga byggnader på dessa tomter. Byggnaderna, som ofta är äldre, har stort underhållsbehov, har dåligt energiprestanda bland annat på grund av uppvärmning via direktverkande el, har brister vad gäller funktionalitet eller allmänt börjar bli utjänta. De är ofta byggda mellan 1965 – 1985 och omfattningen är vanligtvis 1-3 avdelningar. Det är enligt kontoret inte ekonomiskt försvarbart eller rationellt att satsa på omfattande renoveringar av dessa objekt. Drygt 200 SISAB-förskolor är av denna beskaffenhet och är således föremål för åtgärder i olika omfattning. Kontoret identifierar följande frågeställningar:

- Kostnaden för en genomgripande upprustning blir hög, speciellt i förhållande till byggnadens generella tekniska livslängd vad gäller grundkonstruktion med mera
- Byggtiden för en upprustning blir ofta lång. Erfarenhetsmässigt cirka 12 månader. Detta påverkar evakueringstiden motsvarande.
- Efter genomförda åtgärder kvarstår restriktioner vad gäller grundutformning, kapacitet med mera.

Kontoret förordar att SISAB ges möjlighet att ersätta dessa äldre byggnader med **nyproduktion** i form av moderna permanenta prefabricerade modulhus i trä. De planeras flexibelt för kunna anpassas till gällande detaljplaner och lokala förutsättningar. Genom denna flexibilitet kan normalt arean utnyttjas mer rationellt med fler platser/avdelningar som följd. Därmed förbättras även driftsekonomin för verksamheten. Genom nyproduktion undviks även de restriktioner som finns om en befintlig byggnad ska rustas upp.

Nyproduktion enligt ovan måste för att vara realistisk kunna göra avsteg från några av de tekniska krav som idag ställs i staden tillika av SISAB i samband med permanent nyproduktion. Grundskalet till detta är att de nya enheterna blir så pass begränsade i omfattning på grund av detaljplanebestämmelser med mera att det är svårt att rymma olika merkostnader i ett enskilt projekt och samtidigt få en

rimlig hyresnivå. Kontoret anser att detta är rimligt eftersom de befintliga förskolorna annars måste rustas för stora pengar samtidigt som de trots detta inte kommer kunna upp i nivå jämfört med nyproduktion vad gäller, funktionalitet, effektivitet, energiprestanda med mera. En väsentlig förbättring kan därmed uppnås.

SISAB har gjort en förstudie av möjligheterna att ersätta äldre förskolor enligt ovan i vilken följande fördelar identifieras:

- Äldre byggnader som inte är ändamålsenliga kan fasas ut
- Byggtiden halveras jämfört med traditionell upprustning. Evakueringstiden för ett ersättningsprojekt reduceras motsvarande.
- Nya moderna lokaler erhålls med bra energiprestanda
- Ytterligare kapacitet kan tillskapas
- Ekonomisk hushållning – investeringarna riktas framåtsyftande i stället för fortsatt upprustning i gamla byggnader med brister i grundkonstruktion och begränsad kvarvarande teknisk livslängd

Modulhusen ska uppfylla alla gällande krav enligt Boverkets byggregler, BBR. Kontorets bedömning är att i stort sett samtliga stadens och SISAB:s krav därutöver på permanent nyproduktion, inklusive energiförbrukning, kan klaras. Beträffande Miljöklass Silver kommer vissa avsteg sannolikt att fordras då samtliga indikatorer för att nå en certifiering troligtvis inte kan uppfyllas. Dito övrig nyproduktion sker hyressättningen enligt samverkansavtalets principer vad gäller nyproduktionsrabatt och lägre energischablon.

Kontoret föreslår att de nya modulhusen enligt ovan prövas i form av ett **utvecklingsprojekt** som totalt får omfatta 10 objekt. Det ska därefter utvärderas innan eventuell fortsättning. En fortsättning ska godkännas av kommunfullmäktige. SISAB förutsätts anlita extern oberoende konsult för att löpande utvärdera projektet. Det inleds med att data säkerställs för berörda objekt gällande bland annat:

- Verksamhetens uppfattning om nuvarande lokalsituation
- Kostnader för drift av verksamheten
- SISAB:s kostnader för drift och avhjälpande underhåll
- Energiförbrukning
- Uppskattad investeringsutgift för upprustning av aktuellt objekt

Detta underlag kan därefter jämföras med data efter genomförd ersättning med metoden nya modulhus. Projektet förutsätter sedvanlig upphandling av modulhusen utifrån en bestämd grundkonstruktion på utförandet. Med en inledande volym om 10 projekt blir förutsätt-

ningarna att rymma olika utvecklingskostnader för grundkonstruktionen rimliga. Ett visst utrymme måste finnas att flexibelt kunna anpassa de nya modulhusen till lokala förutsättningar men utgångspunkten ska vara en standardprodukt för att hålla kostnaderna på en rimlig nivå. Många av de byggnader som potentiellt kan bli aktuella att ersätta med de nya modulhusen är mycket likartade till sin utformning varför modulkonceptet kan anpassas till detta för att underlätta kommande bygglov med mera.

Reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade under slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Som en följd av detta anser Skatteverket att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad. Rättslig prövning pågår gällande Skatteverkets beslut i frågan. Den samlade effekten av Skatteverkets beslut är ökade kostnader för SISAB för bakomliggande lån gällande de lokaler som omfattas av samverkansavtalet. Det innebär att bolaget årsvis måste kunna ha ett positivt resultat efter finansiella poster för att täcka tillkommande skattekostnader. Beloppet kan variera över tid beroende på bland annat volymen på upplåningen och ränteläge. För att inte få en sammanblandning med övriga DoU-schabloner, vilket kan påverka i samband med indexjusteringar, så införs en separat schablon för ändamålet. Den aktuella merkostnaden 2018 beräknas uppgå till 18 mnkr vilket motsvarar en **räntekostnadsschablon** om 16 kronor per m² räknat på att kostnaden hyresförs från och med 1 april. Kommunfullmäktige fastställer ny räntekostnadsschablon för kommande år i samband med budget. Räntekostnadsschablonen inarbetas inte i samverkansavtalet utan hanteras som ett separat hyrestillägg i avvaktan på att den rättsliga prövning som pågår gällande Skatteverkets beslut är slutförd.

Tolkningsgrupp

En tolkningsgrupp har inrättats under ledning av stadsledningskontoret för att löpande utveckla, utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister av generell karaktär. I gruppen ska utöver stadsledningskontoret och SISAB ingå representanter från Stockholms Stadshus AB och hyresgästerna. Gruppens sammansättning har tidigare beslutats relativt detaljerat. Stadsledningskontoret ser fördelar om gruppen kan bli mer flexibel genom att stadsdirektören får besluta om gruppens bemanning och arbetsordning.

Förtida underhåll

För att underlätta processen i samband med *ombyggnad* så har identifierats behov av en förenklad metod att fastställa kostnadsfördelningen mellan parterna vad gäller "förtida underhåll". Denna fråga är ofta föremål för diskussioner vilket tar resurser i anspråk samt kan leda till suboptimeringar och att projekt drar ut på tiden. Datainsamling påbörjats för att om möjligt finna former för att fördela kostnaden generellt mellan parterna. Det är ett komplext arbete med många faktorer att ta hänsyn till varför frågan behöver utredas vidare. Sannolikt finns det även behov av olika fördelningar beroende på ett projekts omfattning och berörda lokalers underhållsbehov utifrån åldersfaktor, värdeår eller motsvarande. Arbetet med att fastställa förenklade kostnadsfördelningar fortsätter och Tolkningsgruppen avser att pröva att utveckla en metod och modeller för detta och återkomma med förslag.

Ekonomiska konsekvenser och förslag till beslut

Kostnadsökningen för hyresgästerna från och med 1 april 2018 på grund nya avtalsvillkor och enligt föreliggande förslag motsvarar cirka 21 mnkr, varav 18 mnkr avser reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor under 2018 och 3 mnkr avser kostnader på årsbas för larmöverföring. Kostnadsökningen fördelar sig proportionellt utifrån hyrd area. För nämnder som hyr förskolor minskar de egna kostnaderna ungefär motsvarande kostnaden för larmöverföring. Det sker som framgått ovan mellan åren löpande stora förändringar av lokalkostnaderna varför kostnadsökningen, som motsvarar cirka 1 procent, kan betraktas som relativt marginell. De justeringar som görs av olika schabloner sker regelmässigt och är inte ett direkt resultat av förslaget till nytt samverkansavtal.

Förslaget på samverkansavtal bifogas, bilaga 1. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige samverkansavtal, enligt bilaga 1, mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med 1 april 2018, godkänns.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att uppmana Stockholms Stadshus AB att ge SISAB i uppdrag att genomföra ett utvecklingsprojekt med att ersätta äldre uttjänta förskolor med nyproduktion enligt ovan.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att, för att kompensera SISAB för merkostnaden avseende reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor, fastställa en räntekostnadsschablon för inhyrande nämnder från och med

1 april 2018 om 16 kronor per m².

Stadsledningskontoret föreslår, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om ett nytt samverkansavtal enligt ovan, att kommunstyrelsen ger stadsdirektören i uppdrag att med stöd av samverkansavtalet överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar enligt punkt 4, utfärda anvisningar för att minska energiförbrukningen enligt punkt 8.5 samt att besluta om bemanning och arbetsordning för Tolkningsgruppen enligt punkt 12.10.

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 räntjustering	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	10
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	16
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 utsmyckning	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

<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</i>

	<i>tvåglasfönster till treglasfönster. Komponent avskrivs enligt gällande avskrivningsregler. En komponent som inte är avskriven be- höver 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>lordningsställda 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 skollokalerna 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 [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 [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 [fastställs 171114] kronor per m² och år. Schablonen för

DoU-Drift reduceras med [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 incitamentsuppdrag 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 hyrestilllägg 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 befärade 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): 51 024 kronor per år.
- Stor plan (11-spelsbollplan, idrottsanläggning): 102 048 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, [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 övernattnings, 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 berörd person accepteras.

Avveckling av del av lokaler i samband med ny- om 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 af-färsmässiga skäl (lokalen kan inte underhållas mer) eller om säkerheten inte kan garant-eras 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. Uppsaid part ska skyndsamt, senast en månad efter uppsägningen, kvittera inkommen uppsäg-ning 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 be-skriver förutsättningarna när ett hyresobjekt på så sätt tills vidare hålls i så kallad ”tom-gång”. 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 ar-betet 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 hyresgästanpassning (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 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 utsmyckning

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

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
1. Fastighet yttre					
1.1	Brandtrappa	X		X	
1.2	Entréparti, portar	X		X	Inklusive maskindrivna portar
1.3	Fasad	X		X	<i>Se även 21.7 och 21.8</i>
1.4	Husgrund	X		X	Inklusive varmggrund
1.5	Skrappgaller	X		X	<i>Se även 21.32</i>
1.6	Stuprör och hängrännor	X		X	<i>Se även 21.26</i>
1.7	Yttertak	X		X	Inklusive säkerhet på tak
2. Fönster					
2.1	Galler, in- och utvändigt		X		X
2.2	Karm, båge, beslag, glas	X		X	
2.3	Persienn, markis och solskydd, in- och utvändigt		X		X
2.4	Fasta solpaneler	X		X	
3. Markanläggning					
3.1	Brevlådor		X		X
3.2	Cykelställ - fasta	X		X	
3.3	Flaggor		X		X
3.4	Flaggstång - fast - inklusive lina	X		X	
3.5	Förråd, bodar, soprum och lekstugor, inkl. lås		X		X
3.6	Hårdgjorda ytor - asfalt, grus etc.	X		X	<i>Se även 21.17</i>
3.7	Jordkällare		X		X
3.8	Konst - fast - utvändigt	X			X
3.9	Konstgräs, på bollplan/multiarena	X	X	X	X
3.10	Köksträdgård och andra odlingar för verksamheter		X		X
3.11	Lekutrustning - fast	X		X	<i>Se även 19.13</i>
3.12	Målning av linjer för bollplan etc.		X		X
3.13	Nät - badminton, basket, fotboll etc.		X		X
3.14	Papperskorg utomhus - fast	X		X	<i>Se även 21.24</i>
3.15	Sandlådor - fasta - för lek och halkbekämpning inkl. sand	X		X	<i>Se även 21.29 och 21.30</i>
3.16	Staket, stolpar, sarg, grind, vägbom etc. - fasta	X		X	Vägbom och grind inkl. lås
3.17	Tillgänglighetsanpassningar - fasta	X		X	
3.18	Trädgårdsanläggning - gräsmatta, rabatt, buske, träd	X		X	
3.19	Utemöbler, t ex bänkar, soffor och bord - fasta	X		X	
4. Parkeringsutrustning					
<i>Se även 22.7 och 23.8</i>					
4.1	Elladdningsstolpe	X		X	Elförbrukningen regleras separat
4.2	Felparkerade bilar, bortforsling av	X		X	På platser ingående i av SISAB kontrakterad p-övervakning
4.3	Motorvärmare	X		X	Elförbrukningen regleras separat
4.4	Parkeringsautomat	X		X	På platser ingående i av SISAB kontrakterad p-övervakning

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

	Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
5. Fastighet inre						
5.1	Akustiktak, akustikvägg	X		X		
5.2	Dörr	X		X		Inkl låskista m m. <i>Se även 14.</i>
5.3	Dörrstängare, mekanisk	X		X		
5.4	Dörröppnare, automatisk	X		X		
5.5	Innervägg, innertak	X		X		
5.6	Klämskydd i port, dörr, lucka etc.	X		X		
5.7	Ytskikt, t ex målning, golvbeläggning	X		X		<i>Se även 21.21</i>
6. Hissar och övrig transportutrustning						
6.1	Hiss	X		X		
6.2	Lingångar, matthiss i gymnastik, lyftanordning (rå) i samlingslokal etc.		X		X	<i>Se även 19.14</i>
6.3	Lyftbord	X		X		
6.4	Trapphiss	X		X		
7. VS - Vatten och sanitet						
7.1	Avfuktningssystem	X		X		
7.2	Avloppsanläggning, inklusive golvbrunn, vattenlås etc.	X		X		<i>Se även 21.1, 21.6, 21.16 och 21.34</i>
7.3	Badanläggning (pumpar, reningsanl. traverser m m)		X		X	<i>Se även 19.1 och 21.2</i>
7.4	Brandposter, inklusive slang	X		X		
7.5	Fettavskiljare och matavfallstank	X		X		<i>Se även 21.9</i>
7.6	Kran	X		X		
7.7	Packning	X		X		
7.8	Sittring		X		X	Hyresgästens egendom.
7.9	Toalettstol, exklusive sittring	X		X		
7.10	Varmvattenberedare (tryckkärl)	X		X		<i>Se även 19.25</i>
8. Energi						
8.1	El	X		X		<i>Se även 19.6, 19.7 och 22.3</i>
8.2	Fjärrvärmeanläggning	X		X		<i>Se även 22.5</i>
8.3	Oljepanna	X		X		<i>Se även 19.17 och 22.4</i>
8.4	Radiatorer, vatten och el, fasta	X		X		<i>Se även 21.22 och 16.45</i>
8.5	Ridåvärme	X		X		
8.6	Solceller	X		X		
8.7	Solfångare	X		X		
8.8	Stadsgaspanna	X		X		<i>Se även 19.22, 19.23 och 22.10</i>
8.9	Vindsnurra	X		X		
9. Ventilation						
9.1	Befuktningssystem		X		X	
9.2	Fettfilter för kök		X		X	<i>Se även 21.10</i>
9.3	Imkanal	X		X		<i>Se även 19.20 och 21.18</i>
9.4	Rökkanal	X		X		<i>Se även 19.20 och 21.28</i>
9.5	Ventilationsanläggning, inklusive till- och frånluftsdon - allmänventilation	X		X		<i>Se även 21.25</i>
10. Tryckluft						
10.1	Tryckluftsanläggning		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 19.26</i>
11. Kyla						
11.1	Kylanläggning - fast - i t ex lektionssal, soprum, fast komfortkylanläggning i förskolekök	X		X		
11.2	Kylsystem, kompressor	X		X		

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning	
	SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen		
12. Teleinstallation / svagström						
12.1	Antenn, inklusive kablage, uttag etc.		X		X	
12.2	Centralur, elektrisk styrning, tidsjustering etc.		X		X	
12.3	Data - Stamnät, fiberkabel och fördelningsskåp	X		X		
12.4	Data - Spridningsnät, inkl panel, från fördelningsskåp till och med uttag		X		X	
12.5	Datanät, ej installerat av Hyresvärden		X		X	Hyresgästens egendom
12.6	Fasadur, den del av fasadur som utgör del av fasad (exkl visare och urverk)	X		X		
12.7	Fasadur, visare och urverk		X		X	
12.8	Högtalaranläggning		X		X	Inklusive högtalare (även för larmsignal)
12.9	Klockor, in- och utvändiga inklusive urverk, elektrisk matning/batteri och tidsjustering etc.		X		X	Hyresgästens egendom
12.10	Passagekontrollanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
12.11	Porttelefon		X		X	Hyresgästens egendom
12.12	Radio- och TV-anläggning		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 22.12</i>
12.13	Telefon, televäxel och telenät		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 22.10</i>
12.14	Server, switch		X		X	Hyresgästens egendom
12.15	Snabbtelefonanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
13. Elinstallation						
13.1	Armatyr för allmänbelysning inomhus	X		X		<i>Se även 21.19</i>
13.2	Armatyr, ytterbelysning	X		X		<i>Se även 21.20</i>
13.3	Elanläggning, inklusive eluttag och strömbrytare	X		X		Fast monterad timer och jordfelsbrytare ingår
13.4	Högspännings- och transformatoranläggning	X		X		
14. Lås & nycklar						
14.1	Cylinder, Förskolor	X	X	X	X	Om hyresgästen beställer SISABs nyckelsystem, tar SISAB över ansvaret och nycklar kan beställas enligt 14.6. Gäller dörr, grind och förråd.
14.2	Cylinder, Skolor	X		X		Gäller dörr, grind och förråd.
14.3	Lås, inkl nycklar, insatta av hyresgästen, även nyckelstyrd hiss		X		X	Hyresgästens egendom
14.4	Lås, inkl nycklar, insatta av hyresvärden	X		X		Avser driftutrymme, vägbom
14.5	Låsanläggning, elektrisk		X		X	Inkl. kort. Hyresgästens egendom

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

14.6	Nycklar		X		X	Hyresgästen skickar en beställning avseende nycklar till behörig person hos hyresgästen. Denne beställer direkt hos, av SISAB upphandlad, leverantör som levererar direkt till hyresgästen. Leverantören fakturerar SISAB. SISAB skickar en samlingsfaktura till hyresgästen en gång per år. Lista över "Beställningsrätt nycklar Stockholm stad" upprättas av SISAB och översänds till upphandlad leverantör. Leverantören godkänner endast beställning av nycklar från behöriga personer. Revideringar av listan får endast göras av SISAB. SISAB, eller dess entreprenör, skall ha tillgång till nycklar för att kunna utföra sitt uppdrag.
------	---------	--	---	--	---	--

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
15. Larm / Säkerhet	<i>Se även 22.1 och 22.6</i>				
15.1 Branddörrstängare, magnetuppställning	X		X		
15.2 Brandlarm, inklusive detektorer	X		X		
15.3 Brandsläckare		X		X	Hyresgästens egendom
15.4 Brandvarnare, brandvarnaranläggning		X		X	<i>Se även 21.3</i>
15.5 Centralanläggning, larmläggning	X		X		Avser gemensam basanläggning för drift-, inbrotts-, utrymnings- och brandlarm.
15.6 Driftlarm	X		X		
15.7 Hisslarm	X		X		
15.8 Inbrottslarm/skalskydd	X		X		
15.9 Kameraövervakning, inre och yttre	X	X	X	X	Beställande part
15.10 Nödbelysning, armatur	X		X		<i>Se även 21.23</i>
15.11 Nödsignalanläggning från RWC, vilrum, samt kyl- och frysrum		X		X	Hyresgästens egendom
15.12 Sprinkleranläggning	X		X		<i>Se även 22.13</i>
15.13 Takfotslarm	X		X		
15.14 Trygghetslarm		X		X	Vid ensamarbete. <i>Se även 22.11</i>
15.15 Utrymningslarm	X		X		Inklusive brandsiren/brandklocka
15.16 Utrymningsplan		X		X	<i>Se även 21.37</i>
16. Inredning och utrustning					
16.1 Anslagstavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.2 Aulainredning - fast - t ex stol, bänk		X		X	
16.3 AV-skåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.4 Avfallskvarn		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 21.15</i>
16.5 Bastuaggregat - fast		X		X	
16.6 Bokhyllor		X		X	Hyresgästens egendom
16.7 Bänk- och skåpinredningar (ej kök), även motoriserade		X		X	Hyresgästens egendom
16.8 Centraldammsugare		X		X	Hyresgästens egendom. Inbyggd kanalisation är SISABs ansvar.
16.9 Dragskåp, giftskåp		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 19.4</i>
16.10 Elradiator, fristående		X		X	
16.11 Filmduk, inklusive fästskena		X		X	Hyresgästens egendom
16.12 Gardinbeslag, inklusive stång		X		X	Hyresgästens egendom
16.13 Gasolskåp, -tuber, -gas och -installation		X		X	Hyresgästens egendom
16.14 Grind, inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.15 Gymnastiksalsutrustning - fast - t ex ribbstol, linor, lingångar, bommar etc.		X		X	
16.16 Halkremsa på golv och trappnos		X		X	Hyresgästens egendom
16.17 Handblåstorkar		X		X	Hyresgästens egendom
16.18 Högskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.19 Högtalare		X		X	Hyresgästens egendom
16.20 Infravärme		X		X	Hyresgästens egendom
16.21 Inredning - fast - i NO, bild, slöjd och hemkunskap samt lektrum, verkstad etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.22 Inredning - lös - i alla lokaler		X		X	Hyresgästens egendom
16.23 Inredningstextilier		X		X	Hyresgästens egendom
16.24 Jalusiväggar		X		X	Hyresgästens egendom
16.25 Joniseringsutrustning, sopskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.26 Kaffebryggare, inklusive timer		X		X	Hyresgästens egendom
16.27 Kaffemaskin, inklusive magnetventil		X		X	Hyresgästens egendom

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

	Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
16.28	Kapphyllor, krokar, elevskåp, skohyllor etc.		X		X	Hyresgästens egendom
16.29	Kartskenor		X		X	Hyresgästens egendom
16.30	Keramikugn		X		X	Hyresgästens egendom
16.31	Konst - fast	X			X	Enligt stadens rutiner
16.32	Konst - lös		X		X	Hyresgästens egendom
16.33	Kontorsinredning och kontorsmaskiner		X		X	Hyresgästens egendom
16.34	Köks- och pentryinredning - fast - i personal-, förskole- och skolbarnsomsorgskök (ej storkök)		X		X	Se även 17.4. Vitvaror se 16.58
16.35	Linjer/markeringar på golv i gymnastiksal		X		X	
16.36	Luftrenare		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 21.11
16.37	Medicinskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.38	Mikrovågsugn		X		X	Hyresgästens egendom
16.39	Miljöstation, sopkomprimator, papperspress, sopkärl		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 21.27 och 22.8
16.40	Mörkläggningsgardin		X		X	Hyresgästens egendom
16.41	Overheadduk		X		X	Hyresgästens egendom
16.42	Papperskorg, inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.43	Plantering och trädgård inomhus		X		X	Hyresgästens egendom
16.44	Platsbelysning		X		X	Hyresgästens egendom
16.45	Processventilation		X		X	Hyresgästens egendom
16.46	Radiatorskydd, fasta radiatorer	X		X		
16.47	Schemaramar		X		X	Hyresgästens egendom
16.48	Skrapmattor, lösa mattor		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 21.32
16.49	Skrivtavlor		X		X	Hyresgästens egendom
16.50	Skötbord, även motoriserade		X		X	Hyresgästens egendom
16.51	Slang, samtliga, in- och utvändiga		X		X	Hyresgästens egendom
16.52	Spegel		X		X	Hyresgästens egendom
16.53	Spånsug		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 21.12
16.54	Städinredningar		X		X	Hyresgästens egendom
16.55	Städmaskin, inkl. laddningsutrustning		X		X	Hyresgästens egendom
16.56	Timer, lös stickproppsmodell, jordfelsbrytare lös		X		X	Hyresgästens egendom
16.57	Vikväggar, även motoriserade		X		X	
16.58	Vitvaror; spis, Inbyggnadshällar, inbyggnadsugnar, bänkspisar, kylar, frysar, kombi kyl/frys, diskmaskiner, köksfläktar, minikök (trintter, minetter), tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare, manglar	X		X		Ej storkök. (Se även 17.) Ej vitvaror som används i undervisningssyfte. Exempel på vitvaror som inte heller ingår i SISAB:s underhållsåtagande är mikrovågsugnar, kaffemaskiner etc
17. Storkök (Tillagningskök/mottagningskök)						
17.1	Diskmaskin		X		X	Hyresgästens egendom
17.2	Dryckesstation		X		X	Hyresgästens egendom
17.3	Kokgryta, spis, ugn, stekbord etc. inkl. tillhörande ventilationskåpor		X		X	Hyresgästens egendom
17.4	Köks- och skåpinredning		X		X	Hyresgästens egendom
17.5	Serveringsdisk		X		X	Hyresgästens egendom
17.6	Sval-, kyl- och frysrum, även kopplade till centralkylanläggning		X		X	Se även 11.2, 19.12 och 19.24
17.7	Sval-, kyl- och frysskåp		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 19.12 och 19.24

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgäst Anpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Byggnadsdel/inredningsdetalj	Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
	SISAB	Hyres- gästen	SISAB	Hyres- gästen	
18. Invändig och utvändig skada					
18.1 Glasruta - sönderslagen inifrån		X		X	
18.2 Glasruta - sönderslagen utifrån	X		X		Under icke verksamhetstid
18.3 Invändig skada Hyresgästen svarar för invändig skada som uppkommit genom skadegörelse, olyckshändelse eller genom hyresgästens oaktsamhet. Hyresgästens ansvar för oaktsamhet omfattar även oaktsamhet hos elever och uppdragstagare m.fl. i enlighet med vad som framgår av 12 kap. 24 § jordabalken. Ansvar enligt denna punkt inskränker inte hyresvärdens ansvar för skador eller fel till följd av ålder, slitage eller bristande underhåll eller annan skada som uppkommit utan koppling till särskild händelse. Vid oklarhet om skadan är en följd av å ena sidan skadegörelse/olyckshändelse/oaktsamhet och å andra sidan en följd av ålder, slitage m.m. ska hyresvärderna svara för skadan. För det fall skadan omfattas av hyresvärdens försäkring ska hyresgästens kostnadsansvar begränsas till gällande självrisk.		X		X	Hyresgästen kan skriftligt beställa åtgärder avseende inre skadegörelser hos SISAB. I de fall hyresgästen ej åtgärdar inre skadegörelse och det kan medföra fara för person eller fastighet ska SISAB kontakta ansvarig med krav på åtgärd inom rimlig tid. Åtgärdas inte felet har SISAB rätt att åtgärda skadan omedelbart på hyresgästens bekostnad.
18.4 Utvändig skada	X		X		Se även 21.7

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Besiktningar Utförande- och kostnadsansvar		Genomför besiktning		Bekostar besiktning och åtgärder till följd av besiktning		Period *
		SISAB	Hyresgästen	SISAB	Hyresgästen	
19. Besiktning						
19.1	Badanläggning	X		X		Månatlig
19.2	Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet (brandförsvaret)	X		X		Årlig
19.3	Brand; verksamhetsunderlag för hyresvärdens redogörelse till tillsynsmyndighet		X		X	Årlig
19.4	Dragskåp, giftskåp	X			X	Vart tredje år
19.5	Energideklaration	X		X		Vart tionde år
19.6	Elrevision/el tillsyn för fastighet	X		X		Vart tredje år
19.7	Elrevision/el tillsyn för hyresgästens inredning och utrustning	X			X	Vart tredje år. SISAB utför och bekostar besiktningen.
19.8	Gasolanläggning		X		X	Inga krav
19.9	Gymnastiksutrustning som lingångar, bommar, matthiss, lyftanordning etc.		X		X	Årlig, HG ska överlämna SISAB dokumentation på rektorsmöte
19.10	Hiss och trapphiss	X		X		Årlig
19.11	Kokgryta		X		X	Beror på storlek
19.12	Kylanläggning	X		X		Årlig
19.13	Lekutrustning, fast, utomhus	X		X		Årlig
19.14	Lyftanordningar, rår etc. i aula, samlingsal		X		X	Årlig
19.15	Lyftbord	X		X		Varierar
19.16	Maskiner och utrustning, hyresgästens		X		X	
19.17	Oljetank	X		X		Beror på storlek
19.18	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	X		X		Vart tredje år
19.19	Portar, maskindrivna	X		X		Vartannat år
19.20	Skorsten, rök- och imkanal	X		X		2-3 gånger per år
19.21	Skyddsrum	X	X	X	X	Vart tionde år, HG ansvarar för att skyddsrum ska vara tömda inom 24 H om myndighet kräver det för tillsyn eller dy.
19.22	Stadsgasanläggning, till och med huvudventil i rum	X		X		Inga krav
19.23	Stadsgasanläggning, utrustning i lokal		X		X	Inga krav
19.24	Temperaturlogg i kylskåp/kylrum		X		X	inkl. rapport myndighet (egenkontroll)
19.25	Tryckkärl/Expansionskärl	X			X	Beror på storlek och tryck (ej kokgryta)
19.26	Tryckluftsanläggning		X		X	

Angiven period avser förhållandet vid tidpunkten för avtalets ikraftträdande, som vägledande information.

* Krav på besiktningintervall regleras i vid varje tidpunkt gällande lag och förordning.

Åtgärder på grund av myndighetsanmärknings, ändrad verksamhet och bygglov		Ansvarig part		Anmärkning
		SISAB	Hyresgästen	
20. Myndighetsanmärkning m.m.				
20.1	Bygglov m m vid hyresgästanpassning (utförande part)	X	X	
20.2	Förändringar på grund av ändrad verksamhet		X	
20.3	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X	Exempelvis skoltid,

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

20.4	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighets specifika frågor	X		Exempelvis säkerhet på tak
------	--	---	--	----------------------------

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Renhållning och skötsel		Ansvarig part	
		SISAB	Hyresgästen
21. Renhållning och skötsel			
21.1	Avloppsrensning, inklusive vattenlås	X	
21.2	Badanläggning, skötsel inklusive bassängrengöring	X	
21.3	Brandvarnare - batteribyte, samt test av batteri		X
21.4	Container för grovsopor		X
21.5	Driftutrymme	X	
21.6	Duschmunstycke och golvbrunn samt rensning och rengöring		X
21.7	Fasadrengöring på grund av skadegörelse t ex klotter	X	
21.8	Fasadrengöring, större och allmänt underhåll	X	
21.9	Fettavskiljare och matavfallstank, tömning av		X
21.10	Filterbyte, fettfilter för kök		X
21.11	Filterbyte, luftrenare		X
21.12	Filterbyte, spånsug		X
21.13	Filterbyte, ventilationsanläggning	X	
21.14	Fönsterputsning		X
21.15	Gips- och slamavskiljare, tömning av		X
21.16	Golvbrunn och vattenlås samt tillse att vatten finns		X
21.17	Gårdsyta yttre, gångbana, P-plats	X	
21.18	Imkanal, rengöring av	X	
21.19	Ljuskälla och glimtändare - byte - invändig i armatur, utvändigt i entréarmatur och fasadskylt		X
21.20	Ljuskälla i övrig utvändigt armatur, byte	X	
21.21	Lokal, trappa och kommunikationsutrymme		X
21.22	Luftning av radiator	X	
21.23	Nödbelysning samt tillsyn, lampbyte, batteribyte och test etc.	X	
21.24	Papperskorg, utomhus, tömning av	X	
21.25	Rengöring av till- och frånluftsdon (ventil) i verksamhetslokal		X
21.26	Rensning av stuprör och hängrännor	X	
21.27	Returpapper samt övriga källsorteringsfraktioner, bl a från miljöstation		X
21.28	Röckanal, rengöring av	X	
21.29	Sandning av gång, trappa, skolgård etc.	X	
21.30	Sandning, tillfällig, i väntan på SISABs entreprenadinsats		X
21.31	Skadedjur, sanering	X	
21.32	Skrappgaller, entré- och skrapmattor, inklusive brunn		X
21.33	Sopsugsanläggning	X	
21.34	Stamledning, inklusive rensning	X	
21.35	Utrymningsskyltar, samt tillse att inga saknas		X
21.36	Utrymningsskylt, belyst - byte av ljuskälla och batteri, samt test av		X
21.37	Utrymningsvägar, samt att tillse att dessa ej är blockerade		X

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2018-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering.

Abonnemang		Ansvarig part		Anmärkning
		SISAB	Hyresgästen	
22. Abonnemang				
22.1	Bevakning	X		Av SISAB upphandlad utvändig rondering, ej fastighetsspecifik.
22.2	Data		X	
22.3	El	X		
22.4	Eldningsolja	X		
22.5	Fjärrvärme	X		
22.6	Larmöverföring, uppkoppling via T-lan till larmcentral	X		Avser bl a inbrotts-, utrymnings-, takfots- och hisslarm.SISAB står kostnaden för uttryckning, dock ska SISAB ha rätt att vidarefakturera HG vid upprepade felaktiga larm som leder till uttryckning.
22.7	Parkeringsövervakning	X		
22.8	Sophämtning; inklusive sopkomprimator, grovsopor, sopsug och avfallskvarn		X	inkl medlemsavgifter för sopsug. Vid samdebitering fördelas kostnaderna följande: 60% hyresgästen och 40% SISAB
22.9	Stadsgas	X		
22.10	Tele (avser telefoni och larmöverföring)		X	Hyresgästen skall meddela SISAB innan de avslutar fast telefoni då det kan finnas larm kopplade till det.
22.11	Trygghetslarm		X	
22.12	TV		X	
22.13	VA		X	
Skyltar, in- och utvändiga		Ansvarig part		Anmärkning
		SISAB	Hyresgästen	
23. Skyltar				
23.1	Adressskylt	X		exv. "Karlavägen 79"
23.2	Dörrskylt (verksamhetsskyltar)		X	
23.3	Fasadskylt med "SISAB" (eller annan byggnadsägare)	X		Annan kan vara inhyrd paviljong
23.4	Fasadskylt med verksamhetsnamn		X	
23.5	Husbeteckningsskylt	X		exv. "Hus A", "Pav 1"
23.6	Hänvisningsskylt		X	
23.7	Orienteringstavla		X	
23.8	Parkeringsskylt	X		På platser ingående i av SISAB kontrakterad p-övervakning
23.9	Rumsskylt		X	
23.10	Rumsnumreringsskylt	X		exv. "A 101"
23.11	Utrymningsskylt		X	Se även 21.35
23.12	Utrymningsskylt, belyst	X		Se även 21.36

Bilaga 4



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	10
7.3	Förvärv	11
7.4	Inhyring 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	16
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 utsmyckning	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

<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</i>

	<i>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>lordningsställda 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 skollokalerna 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. Råntan 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 hyresförs. 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 [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 räntjustering

Råntan ska motsvara den av kommunfullmäktige beslutade internråntan 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 [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 [fastställs 171114] kronor per m² och år. Schablonen för

DoU-Drift reduceras med [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-Lågeenergi 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. Arbetssättet 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 incitamentsuppdrag 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 hyresgäst Anpassning

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): 51 024 kronor per år.
- Stor plan (11-spelsbollplan, idrottsanläggning): 102 048 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 inhyringskostnad, 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, [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/UPPLÅTELSE

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 övernattnings, 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- om 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 afärsmässiga 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. Uppsägning 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 utsmyckning

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/samlingshall. 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 minskas motsvarande del. Ej slutbetalda hyresgäst Anpassningar 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 försäkringsärsättning ska parterna träffa särskild överenskommelse för att reglera faktiska kostnader avseende hyresärsättning 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