

KONTRAKT

Upphandling drift och avhjälpande underhåll
samverkansentreprenad; Sport- och specialhus

Lejonfastigheter AB

2019-11-27



Handlingen är upprättad av:



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Parter	3
K0	Allmänt om entreprenaden..... 3
K1	Omfattning 8
K2	Utförande 12
K3	Organisation 13
K4	Tider 13
K5	Ansvar 14
K6	Ekonomi 17
K7	Avslutande statuskontroll 19
K8	Avbeställning och hävning 19
K9	Tvist..... 20
K10	Övrigt 20
K11	Underskrifter 21
Bilaga 1	Ekonomi 1
Bilaga 2	Organisation 1
Bilaga 3	Fast ersättning per objekt 1

Parter

Beställare

Lejonfastigheter AB

adress

Box 1943, 581 18 Linköping

org nr

55 64 77-7851

Leverantör

adress

org nr

Linköpings kommun, organisationsnummer 212000-0449, kommer att vara beställarpart för vissa kontrakt- och tillägsarbeten från slutanvändare i entreprenaden.

K0 Allmänt om entreprenaden

Detta avtal är upprättat i enlighet med Aff, Avtal för fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster och ansluter till ABFF 15 och Aff-definitioner 15 vars regelverk och terminologi gäller för detta avtal.

Pyramidregeln

Det som skrivs under en rubrik på högre nivå gäller för samtliga underrubriker om inte annat är särskilt angivet under dessa.

Förkortningar

B: Beställaren

L: Leverantören

UL: Underleverantör

SL: Sidoleverantör

Definitioner

Med ändring av Aff-definitioner 15 har i detta avtal nedanstående termer följande definition:

Skadegörelse: uppsåtliga orsakad sakskada

Med tillägg till Aff-definitioner 15 har i detta avtal nedanstående termer följande definition:

Samordning: arbetsmoment ingående i "06.11 Tjänstebeskrivning", SA3.1

Fas 1: perioden fr o m kontraktstecknande till entreprenadstart

Fas 2: perioden fr o m entreprenadstart to m tidpunkt för entreprenadens avslut

K0.1 Bakgrund och förutsättningar

Lejonfastigheter AB äger, förvaltar och utvecklar Linköpings viktigaste hus.

För många Linköpingsbor är Lejonfastigheter en del av vardagen. Det är nämligen vi som äger, förvaltar och utvecklar de hus som behövs för kommunens alla verksamheter.

Sedan 1993 ansvarar vi för att förse Linköpings kommun med funktionella och ändamålsenliga fastigheter och lokaler. Från början hette vi också just det, Linköpings Kommunala Fastigheter (LKF). De första husen som köptes in var skolor och förskolor. Sedan fördes successivt allt fler hus över i bolaget – omsorgsboenden, idrottshallar och byggnader för andra typer av samhällsservice. Vi övertog också snart många av stadens publika hus. 2011 bytte LKF namn till Lejonfastigheter. Under årens lopp har vår verksamhet utvecklats mer och mer. Linköping är en stad som växer och då behövs det fler platser för fler människor. I takt med att samhället förändras ställs också nya krav, dels på miljö, flexibilitet och

tillgänglighet, dels vad gäller arbetsmetoder, teknik och pedagogik. Därför bygger vi om och bygger till, förädlar, moderniserar och bygger nytt. Idag har Lejonfastigheter 286 fastigheter som vi strävar efter att förvalta på bästa sätt. Vi vill erbjuda hållbara miljöer där människor kan leva, leka och lära. Det är så vi bygger Linköping.

Lejonfastigheter äger 286 fastigheter inom Linköpings kommun, med en total yta på 640 000 kvadratmeter. Marknadsvärdet för fastigheterna uppskattas idag till cirka 8,4 miljarder kronor. Vår uppgift är dels att förvalta våra fastigheter så att värdet bevaras, dels att skapa förutsättningar för att utveckla beståndet efter behov. Av vår totala lokalarea är 94 procent uthyrd till Linköpings kommun, som är vår huvudsakliga formella kund. Men vi definierar kunden i ett bredare perspektiv till att innefatta dem som använder och vistas i våra hus, som personal hos verksamheterna, elever, boende och besökare.

Lejonfastigheters affärsmodell kännetecknas av fyra kärnområden, som är direkt kopplade till våra ägardirektiv:

- Kundengagemang och långsiktighet
- Affärsmässighet och kostnadseffektivitet
- Miljö- och kvalitetssäkring
- Värde för kunden

Enligt ägardirektiven ska Lejonfastigheter säkerställa ett långsiktigt och affärsmässigt fastighetsäggande, och ha en ekonomi som möjliggör utveckling och investeringar utan ägartillskott. I direktiven poängteras aspekter som miljöhänsyn och hållbarhet, tillgänglighet, sunda inom- och utomhusmiljöer, bevakning av hyresgästernas intressen samt dialogen med dem som vistas i lokalerna. För mer om Lejonfastigheters målsättning för entreprenaden, se K0.2 nedan.

Lejonfastigheters olika fastighetstyper

SkolaLejonfastigheters största fastighetsområde är skolor. Vi äger och förvaltar ett hundratal förskolor, större delen av Linköpings grundskolor, alla de stora gymnasieskolorna i staden samt ett antal mindre fastigheter som används för kommunala eller fristående gymnasieverksamheter.

Omsorg

Lejonfastigheter förvaltar ett femtiotal omsorgsfastigheter bestående av vårdboenden och servicehus för äldre personer, samt gruppboendestäder för människor med varierande behov av stöd i sin vardag.

Kultur

Lejonfastigheter äger och förvaltar lokaler där människor kan mötas för kultur, nöjen och skapande. Detta omfattar välkända och välbesökta fastigheter såsom bibliotek, kulturhus, konserthus och teatrar.

Sport

Till våra fastigheter hör ett stort antal anläggningar för idrott, friskvård och rekreation, bland annat arenor för fotboll, ishockey, handboll och ridning samt hallar för racketsporter, simning, gymnastik och dans.

Driftuppdraget gällande Lejonfastigheters fastighetsbestånd är uppdelat i två parallella entreprenader, utifrån våra fastigheters olika behov;

Entreprenad 1 Kunskaps- och omsorgshus: Drift i utförandeentreprenad av merparten av våra fastigheter inom fastighetstyperna skola och omsorg, samt fastigheter för sport såsom idrottshallar och fastigheter inom kultur såsom kulturhus.

Entreprenad 2 Sport- och specialhus – denna entreprenad: Drift i funktionsentreprenad av ett fåtal av våra fastigheter som bland annat kännetecknas av hög tekniktäthet, omfattande dygnet-runt-verksamhet, och/eller ett stort antal besökande, såsom konserthus, simhallar och räddningsstationer.

K0.2 Beställarens målsättning för entreprenaden

En nyckelresurs är B:s fastigheter. Dessa ska därför förvaltas och utvecklas med lyhördhet, nytänkande och långsiktighet. Förvaltningen måste ligga teniskt och miljömässigt i framkant och ska vara kreativa, pedagogiska och trygga miljöer oavsett fastighetstyp. L är en nyckelpart för att uppnå mål och visioner. Säkerhet i och kring fastigheterna är en prioriterad fråga under perioden 2019 till 2021.

Vidare så ska entreprenaden utföras i linje med B:s värdegrund vilken är:

Tillsammans bygger vi Lejonfastigheter och Linköping med lyhördhet, nytänkande och långsiktighet.

- Med **lyhördhet** och dialog skapar vi förståelse för varandra och våra kunders behov och önskemål
- Med **nytänkande**, innovation och mod bygger vi för framtiden

- Med **långsiktighet** och helhetstänkande bygger vi hållbara miljöer där generationer kan leva, arbeta och växa

I syfte att uppnå dessa strategiska mål har nedanstående specificerade områden identifierats som särskilt viktiga för uppföljning och utvärdering.

L ska utföra entreprenaden i enlighet med dessa.

<i>Områden</i>	<i>Målsättningar</i>
Kundnöjdhet	<p>L ska aktivt verka för att utöva entreprenaden så att en långsiktig ökande kundnöjdhet uppnås hos slutanvändarna. Det innebär bl.a. att B ställer krav på hög nivå av service och gott bemötande från L gentemot B:s representanter och slutanvändare. L ska arbeta proaktivt med felanmälningar för att minska antalet påminnelser och tiden för återrapportering.</p> <p>NöjdKundIndex (NKI) ska för avtalskunder (kommunens nämnder) överstiga 65 (skala 0-100). NKI för avtalskund uppmättes år 2018 till 62.</p> <p>NöjdKundIndex (NKI) ska för verksamhetskunder (de verksamheter som vistas i fastigheterna) överstiga 70 (skala 0-100). NKI för verksamhetskund uppmättes år 2018 till 68.</p> <p>L ska i samverkan med B utveckla effektiva former för dialog med lokalnyttjare och slutanvändare samt säkerställa kraven på hög kvalitet i inom- och utomhusmiljöerna samt arbetsmiljön.</p> <p>B:s målsättning är att L uppnår 90 % godkända kvalitetskontroller enligt 06.11 Tjänstebeskrivning S1.2. Resultatet av B:s kvalitetskontroller kan leda både till utbetalning enligt incitamentsmodell och uttagande av vite.</p> <p>Uppföljning sker genom NKI-undersökningar och kvalitetskontroller. Fokus kommer vara på frågor relaterade till tillsyn, skötsel och avhjälpande underhåll. Uppföljning kommer också ske genom fastighetsmöten och uppföljning av L:s kommunikationsplan.</p>
Hållbarhet	<p>Entreprenaden ska bedrivas med stort fokus på energioptimering och energieffektiviserande åtgärder. Entreprenaden ska bidra till CO2-neutralt Linköping genom att arbeta för att kommunkoncernens totala energiproduktion från förnyelsebara källor och återvunna material och energi ska motsvara den totala energikonsumtionen i Linköping, samt i nära samarbete med B och hyresgäster uppnå energieffektivisering och energibesparingar om minst 2 % per år i genomsnitt.</p> <p>L ska aktivt verka för resurseffektivisering av vatten, energi och avfall samt av egna och upphandlade verksamheter.</p> <p>L ska inom ramen för entreprenaden aktivt bidra till att Lejonfastigheters målsättningar uppfylls. De övergripande målsättningarna nedan, ska över tid och i samråd mellan parterna, brytas ned i olika delmål.</p> <p>Lejonfastigheters målsättningar 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alla produkter som används i fastigheterna ska vara giffria både vid tillverkning och under hela produktens livscykel.(A/B-produkter i SHMD). • CO2-utsläppen ska minska med 3 % • Energianvändningen årligen minska med 2% jämfört med förutvarande år • 2025 ska B vara klimatneutralt.

	<p>Uppföljning av produkter sker via Sunda Hus. Uppföljning av energiförbrukning sker via uppföljning av mediaförbrukning, L:s engagemang i energigrupp samt påvisad systematik i daglig drift. Hänsyn tas även till uppfyllelse av miljömålen och att L kan visa att man arbetat för att B ska nå målet.</p>
Kostnadsreducering	<p>L ska verka för att minska entreprenadens totalkostnader genom att arbeta med tillsyn, skötsel, ronderingar och planering av sin verksamhet. L ska arbeta förebyggande med tillsyn och skötsel i syfte att minska det avhjälpande underhållet (både till antal och kostnader). Målen för minskningen av det avhjälpande underhållet sätts årligen i samråd med L.</p> <p>L ska initiera och föreslå kostnadsreducerande åtgärder.</p> <p>Uppföljning görs mot B:s statistik och budgetmål. Analys och uppföljning kommer att göras av antal och kostnaderna för avhjälpande underhåll.</p>
Organisation, praktik och ferieplatser	<p>Det är viktigt att den organisation som ska utföra entreprenaden är optimalt organiserad med väl avvägda resurser och med rätt yrkeskategorier. Personal som arbetar i entreprenaden måste ha relevant kompetens och tillräcklig erfarenhet. Rätt kompetens vid rätt tillfälle och för rätt behov ska råda.</p> <p>L ska bidra med praktikplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden och satsa på praktikplatser till skolungdomar (speciellt fokus på teknisk praktisk utbildning inom relevanta områden). Detta sker i samverkan med B.</p> <p>Uppföljning görs genom avstämmningar av L:s organisation, bemanning och kompetensnivå mot kraven i avtalet.</p>
Rapportering/dokumentation	<p>B ställer höga krav på den ekonomiska och tekniska rapportering, som det åligger L enligt entreprenaden att leva upp till. Det innebär krav på att rapporter m m lämnas i rätt tid utan fel eller andra kvalitetsbrister. Rapporter och annan överlämnad skriven dokumentation ska vara spårbar, korrekt och skriven på god svenska.</p> <p>Uppföljning görs av entreprenadrapport och andra rapporter.</p>
Entreprenadutveckling	<p>L ska vara en aktiv partner i ett fortlöpande förändringsarbete för att utveckla entreprenaden, genom att föreslå nya lösningar, hjälpmedel och arbetsmetoder. Av särskild vikt är åtgärder som minskar det avhjälpande underhållet över tid. L ska även vara aktiv i att utveckla samarbetet och samverkansformer med B och slutanvändare.</p> <p>Vidare ska L arbeta med ökad digitalisering och ha en teknik-optimistisk syn.</p> <p>Uppföljning sker avseende engagemang och avseende identifierande, genomförande av och resultat från ständiga förbättringar.</p>
Säkerhet	<p>L ska vid varje tid säkerställa att system ingående i entreprenaden och som kan påverka driftsäkerheten fungerar samt utföra de tester, provningar och annat som krävs enligt myndighetskrav, instruktioner och specifikationer.</p> <p>Säkerhet i och kring fastigheterna är en prioriterad fråga under perioden 2019 till 2021.</p> <p>L ska säkerställa att hyresgäster och övriga slutanvändare som rör sig i B:s fastigheter ska känna trygghet genom B:s säkerhetsarbete.</p> <ul style="list-style-type: none"> B och L ska arbeta tillsammans för att upprätthålla fastigheternas driftsäkerhet, säkerhet och skydd. Befintligt skydd ska upprätthållas och underhållas

	<ul style="list-style-type: none"> • B:s hyresgäster ska känna sig trygga, t.ex. genom god information från B och L vid planerade åtgärder samt vid avbrott och andra händelser i och intill fastigheterna • L ska ansvara för och arbeta förebyggande med hyresgästers säkerhet vid snöfall och isbildning i enlighet med Ordningslagen 3 kap 3 §. L ska på ett säkert och kommunikativt sätt hantera säkerhetsrisker i och kring fastigheterna <p>Uppföljning görs med stickprovskontroller att instruktioner följs samt kvalitetsuppföljning.</p>
Teknisk status	<p>B och L ska tillsammans verka för att B:s lokaler upplevs vara av god fysisk tillgänglighet. L ska även optimera insatser i byggnader och tekniska installationer ur ett livscykelperspektiv och i syfte att bibehålla ekonomiska värden.</p> <p>Fokus ska vara på förebyggande åtgärder. Med hjälp av hög teknisk status ska L identifiera och i samarbete med B säkerställa att inga kritiska avbrott uppstår och undvika avbrott som ger kritiska följder eller risker.</p> <p>Uppföljning sker via kvalitetskontroller, revisioner och/eller myndighetsbesiktningar.</p>

Dessa områden kommer, i för entreprenaden tillämpliga delar, att följas upp kontinuerligt och ska fortlöpande göras till föremål för genomgång vid kontrakts- och driftmöten eller motsvarande. L ska vidta eventuella åtgärder som föranleds av att sådan uppföljning och genomgång visar på brister i förhållande till målsättningarna. Utfallet i förhållande till målsättningarna kommer att vägas in vid B:s beslut om förlängning av entreprenaden för ytterligare perioder.

K0.3 Entreprenadform

Entreprenaden är för en övervägande del en funktionsentreprenad med acceptanskriterier. Det åligger därför L, såvida annat inte uttryckligen föreskrivits, att välja lösning och arbetsmetod samt frekvens.

K1 Omfattning

Entreprenaden avser tillsyn, skötsel, avhjälpande underhåll och vissa administrativa arbetsuppgifter omfattande B:s fastighetsbestånd om ca 121 600 m² BRA.

Entreprenaden omfattar i stort:

- Tillsyn och skötsel av byggnader och fastighetstekniska installationer
- Avhjälpande underhåll av byggnader och fastighetstekniska installationer
- Bidra till B:s strategiska arbete med, samt utföra energioptimering
- Beredskap samt utryckning för åtgärdande av akut avhjälpande underhåll dygnet runt
- Bevaka och utföra myndighetsbesiktningar m m
- Medverka i det systematiska brandskyddsarbetet
- Ärendehantering för beställningar, felanmälningar m m
- Administrativa arbetsuppgifter i direkt anslutning till ovanstående arbeten

Observera att skadegörelse förekommer och avhjälpande med anledning av skadegörelse ingår i avhjälpande underhåll och i entreprenaden.

B har via ramavtal kontrakterat leverantörer för planerat underhåll inom en rad olika teknikområden, se K1.3 samt "07.11 Förteckning SL och övriga leverantörer". B ser ett värde i att L, i den mån denne ej själv besitter erforderlig kompetens och primärt avseende åtgärder för avhjälpande underhåll, med fördel anlitar dessa leverantörer som UL i denna entreprenad.

Samverkansentreprenad

Entreprenadens omfattning och innehåll har fastställts av parterna i samråd och framgår av "06.11 Tjänstebeskrivning", "06.12 Omfattning avhjälpande underhåll" och "06.21 Objektsförteckning". L ska tillsammans med B svara för att entreprenaden genomförs på ett fackmannamässigt sätt enligt standard och god sedvänja inom branschen.

Entreprenaden ska utföras med öppna böcker vad gäller ekonomisk redovisning och med gemensamma ansträngningar för att uppnå hög kvalitet till rätt pris.

Skedesindelning/fas

För att säkerställa entreprenadens målsättningar genomförs samverkansprocessen efter utförd upphandling i två faser.

Fas 1 – Fastställande av entreprenadens omfattning avseende upprättande av funktionskrav och fast ersättning framtaget av parterna i samråd. Beskrivning av upplägg och vad respektive part ansvar för i Fas 1 framgår av bilaga "06.13 Arbetsfördelning och ansvar".

Fas 2 – Efter entreprenadstart genomföra entreprenaden där L ska leverera överenskommen kvalitet till fast och rörlig ersättning. Beskrivning av entreprenadens sedvanliga regelverk och krav samt förutsättningarna för samrådsmodellen framgår av detta kontrakt och "06.11 Tjänstebeskrivning".

Observera att entreprenaden kan avbrytas om parterna inte kommer överens om fast ersättning m m i Fas 1. Se K8.1.

L ska följa B:s vid varje tillfälle gällande, riktlinjer, policies och rutiner samt de vid varje tillfälle gällande lagar och föreskrifter som berörs av denna entreprenad.

Entreprenadens omfattning i detalj framgår av i K1.1 förtecknade handlingar.

K1.1 Kontraktshandlingar

För avtal preciserade i samråd så finns inte anbud och förfrågningsunderlag som formella handlingar, varför det är lämpligt att tydliggöra hur handlingarna utöver kontrakt, ABFF 15 och Aff-definitioner ska rangordnas.

Med ändring av ABFF15, kap 1 § 4, gäller handlingarna i nedanstående rangordning:

- 01 Detta kontrakt dat 2019-11-27
- 02 Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster, ABFF15 bifogas ej
- 03 Aff-definitioner 15 bifogas ej
- 06 Förfrågningsunderlag:

06.1 Beskrivningar av utförande:

06.11	Tjänstebeskrivning	dat 2019-11-27
06.12	Omfattning och gränsdragning avhjälpande underhåll	dat 2019-11-27
06.13	Arbetsfördelning och ansvar samverkan	dat 2019-11-27

06.2 Objektsbeskrivningar:

06.21	Objektsförteckning	dat 2019-11-27
06.22	Basdata för förvaltningsobjekt	dat 2019-11-27
06.23	Statistik avhjälpande underhåll	dat 2019-11-27

*07 Övriga dokument:**07.1 Övriga dokument*

07.11	Förteckning SL och övriga leverantörer	dat 2019-11-27
07.12	Förteckning över besiktningar	dat 2019-11-07
07.13	Förteckning över filter	dat 2019-11-07
07.14	Förteckning köldmediaanläggningar	dat 2019-11-07
07.15	Beställarorganisation	dat 2019-11-27
07.16	Roll- och kompetensmatris	dat 2019-11-27
07.17	LP 228 Hållbarhetspolicy	dat 2019-05-22
07.18	LR 258 Ansvarskod för leverantörer	dat 2019-05-22
07.19	LR 108 Rutin för hantering av mediaavläsning	dat 2017-11-10
07.20	LR 137 Rutin för val av material och produkter	dat 2019-09-23
07.21	LR 194 Rutin drift o skötselinstruktion	dat 2019-01-31
07.22	LR 277 Rutin för hantering av vattenskada	dat 2018-11-07
07.23	Rutin för hantering garantiärende	dat 2019-11-27
07.24	Fettavskiljare och vegetabilisk olja	dat 2016-03-31
07.25	Driftkort fjärrvärmecentral	dat 2019-06-25
07.26	Driftkort luftbehandling	dat 2019-06-25
07.27	Process, Drifta och serva lokal	dat 2019-11-27
07.28	Process, Hantera ärende	dat 2019-11-27
07.29	Checklista kontroll vattentemperatur	dat 2019-11-27
07.30	Miljöinventeringsmall Fukt o Temp	dat 2019-11-27
07.31	Protokoll-Checklista SBA	dat 2019-11-27
07.32	Protokoll-Checklista Brandlarm, kvartalsprov	dat 2019-11-27
07.33	Protokoll-Checklista Sprinkler, kvartalsprov	dat 2019-11-27
07.34	Tillsyn och skötsel – storkök	dat 2019-11-27
07.35	LR 220 Hantering av klotter	dat 2019-11-27
07.36	Övriga drift- och underhållsinstruktioner (bifogas vid entreprenadstart).....	bifogas ej
07.37	Gränsdragningslista Konserthuset.....	dat 2013-01-01
07.38	Gränsdragningslista Stångebro (Saab) arena	dat XXXX-MM-DD
07.39	Gränsdragningslista Bussdepån	dat 2010-12-15
07.40	Gränsdragningslista Sportcenter	dat 2019-06-04
07.41	Gränsdragningslista Simhall	dat 2010-06-21
07.42	Gränsdragningslista Bestorp Räddningsstation	dat 2006-01-01
07.43	Gränsdragningslista Kallerstad Räddningsstation	dat XXXX-MM-DD
07.44	Gränsdragningslista Lambohov Räddningsstation	dat XXXX-MM-DD
07.45	Gränsdragningslista Ljungsbro Fritidscenter	dat XXXX-MM-DD
07.46	Gränsdragningslista Smedstad	dat XXXX-MM-DD
07.47	Gränsdragningslista Sporthall	dat XXXX-MM-DD
07.48	Gränsdragningslista Stadsbibliotek	dat 2000-01-04

07.49	Gränsdragningslista Teatern	dat 2006-01-01
07.50	Gränsdragningslista Ulrika Räddningsstation	dat 2018-03-16
07.6	<i>Handlingar under upphandlingsprocessen</i> <i>(handlingarna ingår endast under upphandlingsprocessen och avgår från förteckning i samband med slutligt kontrakt:</i>	
07.61	Upphandlingsföreskrifter och anbudsinvjudan.....	dat 2019-11-27
07.62	Formulär till anbud.....	dat 2019-11-28
08	Anbud	

K1.2 Tillkommande och avgående objekt

Med ändring av ABFF 15 kap 8 § 1 gäller att avbeställda kontraktarbeten inte ger L rätt till ersättning för avvecklingskostnader och utebliven vinst.

Ersättning för tillägsarbete och avgående kontraktarbeten utöver det som framgår i K1.2.1, K1.2.2 och K1.2.3 regleras enligt ABFF 15 kap 6 § 1 och 2. Ersättningen ska ligga i nivå med entreprenaden i övrigt (särskild överenskommelse enligt ABFF 15, kap 6 § 2).

Utgångspunkt för beräkning av avgående eller tillkommande belopp ska vara de beräkningsgrunder som, vid varje tillfälle aktuell kalkyl för, entreprenadens fasta ersättning baseras på.

För avgående och förändrad (t ex ändrad frekvens) arbetsuppgift ska avräkning eller korrigerings göras med belopp arbetsuppgiften är beräknad i kalkylen.

Tidpunkten för när ny ersättning avseende arbetsuppgifter ska gälla är i när förändringen är påbörjad.

Generellt gäller att reglering av fast ersättning görs när skillnaden mellan avgående och tillkommande kvadratmeter bedöms uppgå till minst 5% av totalt antal kvadratmeter för aktuellt förvaltningsobjekt.

Med kvadratmeter avses kvadratmeter BRA.

K1.2.1 Tillkommande objekt och byggnad

För tillkommande objekt och byggnad gäller följande villkor:

- För tillkommande objekt och byggnad ska överenskommelse träffas om fast ersättning i nivå med fast ersättning för entreprenaden i övrigt
- Vägledande vid bedömningen av den fasta ersättningen för det tillkommande objektet eller byggnaden ska beräknas utifrån kvadratmeterkostnaden för fast ersättning för befintlig motsvarande objekt omräknat till det antal kvadratmeter som den tillkommande objektet eller byggnaden omfattar

K1.2.2 Avgående objekt och byggnad

För avgående objekt eller byggnad gäller följande villkor:

- För avgående objekt reduceras fast ersättning med motsvarande det belopp som specificerats för aktuellt objekt i "01 Kontrakt", bilaga 3
- För avgående byggnad reduceras fast ersättning med motsvarande procentuell förändring av area inom objektet. Med detta menas att exempelvis 10 % minskning av area för objektet medför 10 % reduktion av ersättningen för objektet
- L äger rätt till fast ersättning i tre (3) månader från det att L erhållit skriftligt meddelande om avbeställning från B. Vid skriftligt meddelande tidigare än tre (3) månader före tillträdesdag äger L rätt till ersättning fram till frånträdesdagen
- Om avbeställning av objekt och byggnader under ett år överstiger 50 % av den totala entreprenadsvolymen motsvarande år ska särskild förhandling upptas av parterna

K1.2.3 Övrig reglering

Tillfälliga avbeställningar

För tillfällig avbeställning av kontraktarbeten, t ex i samband med om-/tillbyggnads-/underhållsprojekt som helt eller delvis begränsar nyttjande och/eller förutsättningarna för drift och avhjälpande underhåll vid ett förvaltningsobjekt, äger B rätt att välja mellan följande alternativ för reglering;

- Ingen reglering av fast ersättning*
Vid tillfällig avbeställning äger B istället för reglering av fast ersättning, rätt att disponera avbeställt arbete för att istället användas för av B aviserade tillägsarbeten.
För tillfällig avbeställning enligt alternativ a), ska B avisera den tillfälliga avbeställningen senast en (1) månad innan tidpunkten för det ändrade åtagandet ska träda i kraft.

b) *Reglering av fast ersättning*

Vid behov av tillfällig avbeställning av samtliga kontraktens arbeten för ett objekt, reduceras fast ersättning med motsvarande belopp som specificerats för aktuellt objekt i "01 Kontrakt, Bilaga 3".

Vid projekt som delvis begränsar utförandet/behovet av kontraktens arbeten gäller att parterna träffar särskild överenskommelse om reglering av den fasta ersättningen utifrån omfattningen av det ändrade åtagandet. Omfattningen påverkas bl a av projektets omfattning och längd, vilka ytor som berörs, garantiskötselns omfattning etc.

För tillfällig avbeställning enligt alternativ b), ska B avisera avbeställningen till L senast en (1) månad innan tidpunkten för det ändrade åtagandet ska träda i kraft.

För alternativ a) och b) gäller att när tiden för den tillfälliga avbeställningen löpt ut äger L rätt till fast ersättning på samma villkor som före den tillfälliga avbeställningen. Har kontraktens arbetenas omfattning förändrats, i jämförelse med omfattningen innan tillfällig avbeställning, ska reglering av fast ersättning ske enligt K1.2.1 och K1.2.2. Om tidsutdräkten för tillfällig avbeställning passerat datum för avräknings-tidpunkt ska indexreglering ske enligt K6.1.3.

Avhjälpande underhåll

Om det totala antalet avhjälpande underhållsåtgärder för ett enskilt år ökar med mer än 5 % jämfört med reglerbar mängd (aktuellt statistikunderlag), äger L rätt till rörlig ersättning med den totala genomsnittskostnaden per åtgärd enligt aktuellt statistikunderlag, för de avhjälpande underhållsåtgärder som överstiger den 5 procentiga ökningen.

Det reglerade beloppet utgår som en engångsersättning.

Reglerbar mängd

För entreprenadens första två år (år 1, år 2) görs ovanstående reglering utifrån aktuellt statistikunderlag enligt dokument "06.23 Statistik avhjälpande underhåll".

För år 3 utarbetas och uppdateras statistik från faktiskt utfall från entreprenadens första två år till nytt aktuellt statistikunderlag och reglering görs på motsvarande sätt för resterande kontraktstid.

B avgör ensidigt hur åtgärdsstatistiken definieras och beräknas eftersom B vill säkerställa att beräkningen av de eventuella förändringar som sker med statistiken över tid görs med samma förutsättningar som i förfrågningsunderlaget..

K1.3 Sidoleverantörer och övriga leverantörer

B har före kontraktets ingående tecknat avtal med SL och andra leverantörer avseende vissa delar av fastighetsbeståndet. Dessa avtal är uppdelade i tre kategorier:

- För vissa SL har L ett samordningsansvar.
Vilka SL som avses framgår av bilaga "07.11 Förteckning SL och övriga leverantörer".
Samordningsansvarets omfattning framgår av 06.11 Tjänstebeskrivning SA3.1
- Vissa SL ska nyttjas av L för inköp för B:s räkning.
Dessa framgår av bilaga 07.11 Förteckning SL och övriga leverantörer".
Regelverk för inköp och avrop framgår av 06.11 Tjänstebeskrivning S1.4
- Det finns vissa SL som ligger i direkt anslutning till entreprenaden men som L inte har ansvar för eller ska nyttja. Dessa redovisas för kännedom och framgår av bilaga "07.11 Förteckning SL och övriga leverantörer"

K1.3.1 Tjänster

B kan anlita sakkunniga inom kommunen och externa konsulter för uppdrag relaterade till entreprenaden, såsom byggherreombud, juridisk expertis, experter på bygglovsfrågor etc. L förbinder sig att aktivt samarbeta, samråda och utbyta information med sådan sakkunnig och extern konsult.

K1.4. Övriga uppgifter om omfattning

Tillägsarbeten för slutanvändare

L ska inom ramen för villkoren i entreprenaden erbjuda B:s slutanvändare vissa tjänster. Det står L fritt att utföra dessa arbeten med egen personal, med UL eller med egna kontrakterade SL.

I första hand avses följande typ av tjänster:

- Enklare avhjälpande underhåll på verksamhetsanknuten inredning och utrustning
- Snickeriarbeten
- Avhjälpande underhåll på övriga delar av byggnad/lokal som verksamheten ansvarar för enligt hyresavtalens gränsdragningslista

Avseende fakturering se K6.5.3.

K2 Utförande

K2.1 Statuskontroll

B och L ska gemensamt genomföra statuskontroll av byggnader och fastighetstekniska installationer. Statuskontrollen ska genomföras vid entreprenadens påbörjande och ska dokumenteras av B med protokoll och fotografier.

B bekostar eventuell besiktningssperson och B och L står i övrigt för sina kostnader.

För avvikelser gentemot de krav som gäller för entreprenaden ska B besluta om att:

- eventuella fel och skador ska åtgärdas av B,
- B ska uppdra åt L att åtgärda fel och skador, eller
- någon särskild åtgärd inte ska vidtas.

Statuskontroll kan även genomföras vid tillkommande av nya objekt.

K2.2 Kontroll av mängduppgifter

Med ändring av ABFF 15 kap 1 § 5 andra stycket föreskrivs följande.

Av kontraktshandlingarna framgår mängder avseende de objekt som omfattas av entreprenaden. L ska kontrollera att de uppgifter som B har angivit överensstämmer med verkliga förhållanden.

Om sådan kontroll visar att den totala mängden avviker med mer än 5 % från verkliga förhållanden, ska den fasta ersättningen i kontraktet regleras. Avgående mängder ska regleras mot tillkommande mängder innan reglering görs. Rätten till reglering gäller till och med sex månader efter entreprenadstart.

K2.3 Ändringar och tilläggsarbeten

Med ändring av ABFF 15, kap 2 § 5 gäller att arbeten som måste utföras akut för att undvika skada på person eller egendom får genomföras utan föregående skriftlig underrättelse av L.

L ska planera sitt arbete så att ändringar och tilläggsarbeten så långt som möjligt kan planeras och beaktas vid budgeteringen för varje enskilt objekt inom fastighetsbeståndet.

För beställning och genomförande av projektrelaterade tjänster för B:s räkning gäller särskilda rutiner.

K2.3.1 Tilläggsarbeten hyresgäst

Tilläggsarbeten beställda av B:s hyresgäster vilka bedöms påverka byggnad, fastighetsteknisk installation eller konstruktion ska godkännas av ansvarig förvaltare hos B innan arbetets påbörjande. Med denna typ av tilläggsarbeten avses i första hand verksamhetsanpassningar innebärande förändringar i lokalerna.

K2.4 Avrop

Vissa kontraktsarbeten är villkorade med avrop från B innan de får utföras. Se "06.11 Tjänstebeskrivning".

I övrigt gäller generellt att innan utförande av kontraktsarbeten mot rörlig ersättning, som var för sig överstiger 10 000 kronor, ska L inhämta B:s godkännande.

Arbeten som måste utföras akut för att undvika skada på person eller egendom får genomföras utan föregående godkännande av B.

K3 Organisation

K3.1 Organisation

Parternas organisation för entreprenaden framgår av *kontraktsbilaga 2 Organisation*

K3.2 Fullmakt

L har fullmakt att företräda B i den mån det är nödvändigt för utförandet av entreprenaden. B har rätt att ensidigt ändra eller återkalla fullmakten.

L är dock alltid behörig och skyldig att vidta åtgärder för att ombesörja att skada på person eller egendom inte uppkommer. I sådana fall ska L så snart som möjligt underrätta B om de utförda åtgärderna.

L ansvarar för att L vid var tid har den behörighet och befogenhet samt tillgång till de handlingar, uppgifter etc. som krävs för L ska kunna utföra entreprenaden. För det fall L saknar sådan behörighet, befogenhet, handling, uppgift ska L omgående skriftligen påtala detta för B.

K3.3 Möten

K3.3.1 Startmöte

Startmöte ska hållas i anslutning till entreprenadstart.

Som komplettering till ABFF 15 kap 3 § 4 ska vid startmöte kontraktshandlingarna gås igenom.

K3.3.2 Kontraktsmöte

Kontraktsmöte ska hållas minst en (1) gång per halvår inom ramen för den fasta ersättningen.

Parternas ombud och uppdragsansvariga ska närvara. Mötena ska följa en agenda som utarbetats i samråd mellan B och L. B ska vara ordförande vid kontraktsmötena. B för protokoll, som justeras av L.

K3.3.3 Övriga möten

En (1) gång per år ska parterna hålla särskilt möte, inom ramen för fast ersättning, för genomgång i syfte att uppdatera avtalet med ändringar godkända av parterna. Medverkande på mötet ska vara personer hos båda parter som berörs av de uppdateringar som ska göras.

Mötena ska följa en agenda som utarbetats i samråd mellan B och L. B ska vara ordförande vid kontraktsmötena. B för protokoll, som justeras av L.

Övriga möten redovisas i "06.11 Tjänstebeskrivning".

K3.4 Övriga uppgifter om organisation

Väsentliga ändringar i parts organisation som berör entreprenaden ska meddelas skriftligt till motparten.

K4 Tider

K4.1 Kontraktstid, uppsägningstid, förlängning

Kontraktstid

Detta avtal ska gälla fr o m dess undertecknande t o m2025-04-30.

Startdag för entreprenaden är2020-10-01.

B har ensidig rätt att vid två på varandra följande perioder förlänga kontraktstiden med två (2) år. Den maximala kontraktstiden kan därför bli åtta (8) år och sex (6) månader d v s till och med 2029-04-30.

Avtalets upphörande

Skriftlig uppsägning ska ske av ombudet senast sex (6) månader innan kontraktstidens utgång. Om uppsägning ej sker förlängs kontraktstiden med två (2) år. Ingen uppsägning behövs efter den sista förlängningsperioden då entreprenaden upphör utan möjlighet till vidare förlängning.

B har exklusiv rätt att avbryta avtalet om parterna inte kommer överens i fas 1. Se K8.1.

K5 Ansvar

K5.1 Vite

B har rätt till vite enligt vad som anges i tabellen nedan, såvida inte felet eller förseningen är orsakad av B, SL eller annan av B anlitad person eller något annat förhållande på B:s sida.

Med ändring av ABFF 15 kap 5 § 1 gäller att B utöver vite har rätt till skadestånd om och i den utsträckning den verkliga skadan överstiger avtalat vite.

För andra fel, förseningar eller brister i L:s utförande av entreprenaden har B rätt att kräva avhjälpande, av fel, prisavdrag och/eller skadestånd för såväl direkt som indirekt skada.

Händelse när vite faller ut	Hänvisning	Vitesbelopp och period
Antalet underkända mätpunkter överstiger 10 % av det totala antalet kontrollerade mätpunkter vid systematisk kontroll genomförd av B. Detta viteskrav undantar inte nedan specificerade viteskrav	Samtliga åtaganden i entreprenaden samt 06.11 Tjänstebeskrivning S1.2	15 000 kr per mättillfälle (kan avse en eller flera fastigheter) och per påbörjad vecka från L upprättad och av B godkänd tidplan angivit att samtliga underkända mätpunkter är avhjälpta i sin helhet. Om inte annat överenskomms mellan parterna ska tidplanen omfatta två veckor räknat från tidpunkt för L:s erhållande av protokoll
Tid för utförande av arbetsuppgifter överstiger insatstider.	06.11 Tjänstebeskrivning S6.2	Akut prioriterad åtgärd, prio 1: 5 000 kr per åtgärd och tillfälle. Övriga åtgärdstyper, prio 2-4: 2 000 kr per åtgärd och tillfälle.
Fasta roller i lednings- och platsorganisation inte är tillsatta eller saknar erforderlig kompetens enligt överenskommen organisation..	06.11 Tjänstebeskrivning S4.1 och 07.16 Roll- och kompetensmatris	45 000 kr per person och månad
Av L utebliven rapportering/anmälan av olycka eller händelse till B som kan ha påverkan på människors hälsa och/eller miljö L kan inte verifiera (genom dokumentation) att anmälan/rapportering är utförd	06.11 Tjänstebeskrivning S5.1 och S5.2	25 000 kr per tillfälle
Besiktningar utförs inte, rapporteras inte eller utförs bristfälligt L kan inte verifiera (genom dokumentation) att besiktning är utförd i tid och/eller att besiktning är fackmannamässigt utförd	Krav enligt 01 Kontrakt K5.4 och 06.11 Tjänstebeskrivning SB5	5 000 kr per utebliven besiktning och påbörjad vecka.
När UL inte har fullgjort sina skyldigheter gentemot stat och kommun vad avser skatter och avgifter eller när L har UL som inte godkänts av B	06.11 Tjänstebeskrivning S1.3	50 000 kr per kontrolltillfälle och UL

K5.2 Försäkringar

Med tillägg till ABFF 15 kap 5 § 9 gäller att; om part orsakar skada som helt eller delvis ersätts av den andra partens försäkring, betalas självrisk av den part som orsakat skadan.

K5.2.1 Ansvarsförsäkring

L ska teckna och under kontraktstiden vidmakthålla en erforderlig och fullgod ansvarsförsäkring.

L:s ansvarsförsäkring ska, förutom kraven i ABFF 15 kap 5 § 9, omfatta ersättning vid nyckelförlust.

K5.2.2 Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring tecknas och vidmakthålls av B. Det åligger L att hålla sig informerad om gällande försäkringsvillkor. B överlämnar, på förfrågan av L, kopia av försäkringsvillkoren för fastighetsförsäkringen till L.

K5.3 Arbetsmiljöansvar

L ska äga kännedom om B:s samlade arbetsmiljöansvar med anledning av entreprenaden och aktivt delta i detta arbete. Med detta avses t ex:

- Vid handhavande eller införsel av miljö- och brandfarliga varor/ämnen till arbetsplatsen ska L i förväg informera verksamhetens/hyresgästens arbetsmiljöansvarige om detta
- Vid eget arbete informera verksamheten samt B och rapportera sådana åtgärder som påverkar arbetsmiljön och skyddsanordningar i anslutning till detta
- För eget arbete ska en egen arbetsmiljöplan tas fram

L ansvarar för arbetsmiljön för egen och inhyrd personal samt egna UL.

K5.3.1 Samordning av arbetsmiljö

L har samordningsansvar för arbetsmiljön, enligt 3 kap 6 § Arbetsmiljölagen, avseende arbeten ingående i entreprenaden där L och UL är ansvariga.

För samordning av arbetsmiljö gäller i övrigt:

Gemensamma och outhyrda utrymmen	B är övergripande samordningsansvarig. L är samordningsansvarig för arbeten omfattande denna entreprenad och för UL i direkt anslutning till L:s arbeten
Uthyrda utrymmen (inklusive för externa hyresgäster)/utrymmen där kommunal verksamhet bedrivs	B är övergripande samordningsansvarig. L är samordningsansvarig för arbeten omfattande denna entreprenad och för UL i direkt anslutning till L:s arbeten samt att L är ansvarig för kontakten med verksamheten som berörs, direkt eller indirekt av entreprenaden.
Driftutrymmen	L är samordningsansvarig i tekniska utrymmen vars drift ingår i entreprenaden

Om skyddsanordning eller del därav demonteras på grund av L:s eget eller av UL utförts arbete ska L:

- rapportera detta till ansvarig för samordningen av arbetsmiljön,
- montera tillfällig skyddsanordning vid behov, och
- återställa skydd omedelbart efter avslutat arbete.

L ska omgående rapportera eventuella brister i arbetsmiljön till B.

Skyddsronder

Ansvar för att genomföra skyddsronder inom entreprenadområdet ligger på L eftersom L har arbetsgivaransvar för sin personal. I de fall B eller SL har personal inom arbetsområdet ska samordning av skyddsronder ske. Skyddsronder på bygg- och anläggningsplatser genomförs enligt uppgifter i arbetsmiljöplan. Kallelse till skyddsronder inom entreprenadområdet ska alltid delges B, som avgör om representant ska delta.

K5.3.2 Arbetsmiljö avseende byggnads- och anläggningsarbete

För eventuella tillägsarbeten där BAS-P och BAS-U blir tillämpliga gäller aktuell lagstiftning och delegeras av B.

K5.4 Brandskydd

L övertar inom ramen för entreprenaden det brandskyddsansvar som åvilar B och är därmed ansvarig för samordningen av brandskyddet avseende fastighetsbeståndet.

L ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. L ska utan dröjsmål skriftligen informera B om omständigheter inträffar som hindrar eller försvårar L:s åtaganden enligt denna punkt.

Vid genomförande av om-, till-, nybyggnads- och underhållsprojekt, kan särskild ordning gälla vad gäller samordning av brandskydd.

K5.4.1 Systematiskt brandskyddsarbete

L är ansvarig för SBA inom ramen för entreprenaden och för de arbetsuppgifter avseende brandskyddet som åligger L. L ska följa försäkringsvillkoren för B:s fastighetsförsäkring avseende brandskyddsarbete. L ska också ålägga sina UL och vid behov leverantörer att följa desamma.

L:s brandskyddsansvarig ska ha relevant behörighetsutbildning och erfarenhet av brandskydd. Den brandskyddsansvariges namn framgår av 01 Kontrakt bilaga 2. L:s personal ska ha erforderlig brandskyddsutbildning.

L:s samordnade brandskyddsansvar begränsas till det som ligger inom ramen för fastighetsägarens ansvar. L har inte ansvar för samordning för slutanvändarnas brandskyddsansvar.

I vissa fastigheter kan speciellt brandfarliga verksamheter eller utrymmen förekomma. När ingrepp görs som försämrar en brandbegränsande funktion ska brandskyddet ändå upprätthållas.

K5.4.2 Heta arbeten

L ska i förekommande fall, t ex vid underhålls- eller installationsarbeten, påtala för B att ett "hett arbete" behöver utföras och säkerställa att tillståndsansvaret för heta arbeten överläts från B till lämplig person som har erforderlig utbildning och erfarenhet.

L ska ombesörja att Brandskyddsföreningens och relevanta försäkringsgivares föreskrifter för heta arbeten efterlevs vid utförande av heta arbeten.

L ska utan dröjsmål skriftligen informera B om omständighet inträffar som hindrar eller försvårar L:s åtaganden enligt denna punkt.

K5.5 Ansvar för handlingar, data, register, arkiv, nycklar mm

All dokumentation, oavsett lagringssätt, som rör entreprenaden och fastighetsbeståndet är B:s egendom och ska kostnadsfritt överföras till B vid entreprenadens upphörande eller på B:s begäran.

B äger rätt att från tid till annan löpande ta del av, granska och/eller påkalla revidering av samtliga handlingar och dokument, som berör entreprenaden.

L ska förvara handlingar, data, register, arkiv, nycklar, låsscheman m m på ett betryggande sätt. Säkerhetskopierade data, hyreskontrakt i original samt originalverifikat ska i möjligaste mån förvaras i stöldsäkert och brandklassat skåp eller utrymme.

Nycklar får inte vara märkta så att tillhörigheten kan tolkas av obehörig och ska förvaras i utrymmen med erforderlig säkerhetsklass. L ska ersätta samtliga kostnader som uppkommer på grund av förlust av nyckel eller passerkort/bricka som förvaras av L eller UL med belopp motsvarande skadans storlek. Handlingar, dataregister, arkiv, nycklar och passerkort/brickor, som L erhåller för entreprenadens genomförande, kvitteras och återlämnas vid entreprenadens slut.

K5.6 Säkerhet och sekretess

L ska informera sin personal om B:s säkerhetsbestämmelser samt ansvara för att dessa följs.

Personal vilka arbetar/vistas i lokaler för barn (t ex förskolor eller skolor) får inte varit dömda för allvarigare brott. L ska på anmodan kunna uppvisa utdrag från brottsregister.

Sekretess gäller för uppgifter som växlas mellan parterna och som kan skada någon av parterna afärsmässigt eller på annat sätt.

K5.7 Övriga uppgifter om ansvar

K5.7.1 Ansvar enligt bl a ordningslagen för undanröjande av brister på byggnader

L övertar, inom ramen för entreprenaden, B:s ansvar enligt Ordningslagen för undanröjande av brister och träder i detta sammanhang i B:s ställe.

Fastigheterna ska vara försedda med för arbetet erforderlig taksäkerhetsutrustning och L ska iaktta gällande föreskrifter och regler beträffande arbetsmiljö och säkerhet. Det åvilar L att omgående påtala eventuella brister i taksäkerheten som L inte råder över. Se också 06.11 Tjänstebeskrivning SC2.4, samt SC2.9.

L ska löpande kontrollera att byggnader, ställningar, skyltar och liknande anordningar inte är behäftade med brister som medför risk för skada på personer eller egendom på offentlig eller annan plats. För det fall brister finns ska L omedelbart tillse att lämpliga åtgärder vidtas för avhjälpande av bristerna och i avvaktan på att avhjälpande sker i förebyggande syfte vidta lämpliga skyddsåtgärder, såsom avspärrning av riskområdet eller andra för situationen erforderliga åtgärder. Avspärrning får endast tillämpas som en tillfällig lösning i väntan på åtgärd utan dröjsmål. L ska utan oskäligt dröjsmål avläsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats från tak, rännor och liknande

anordningar. Detta skall ske på ett sådant sätt att det inte därigenom uppkommer risk för att personer eller egendom kommer att skadas.

L ska löpande kontrollera och ombesörja att brunnar och liknande anläggningar är försedda med de säkerhetsanordningar som behövs med hänsyn till anläggningarnas belägenhet och beskaffenhet.

L är medveten om att L:s underlåtenhet att fullgöra de förpliktelser som framgår i denna punkt kan medföra såväl straffansvar som skadeståndsskyldighet för L.

L ska utan dröjsmål skriftligen informera B om omständigheter inträffar som hindrar eller försvårar L:s åtaganden enligt denna punkt. Men trots informationsplikt till B så är L oavsett omständigheter alltid ensam ansvarig för åtaganden enligt denna punkt.

K6 Ekonomi

Samverkan och öppna böcker/öppen redovisning

B:s definition med öppen redovisning, d v s "öppna böcker" är att B som beställare ges möjlighet att gå in i L:s ekonomiska redovisning av entreprenadens verkliga kostnader, nedlagd tid i arbetsmoment etc.

Motiven för att ha en öppen och ärlig redovisning av ekonomin är att:

- Bygga förtroende för varandra i ekonomiska frågor och att ge ett trovärdigt underlag vid framtagandet och revidering av kalkylen på vilken budgeten bygger på
- Öka kostnadsmedvetandet och engagemanget hos alla som agerar i entreprenaden, vilket skapar en djupare insikt och större förståelse för tagna beslut
- Ge underlag för att arbetsbereda kostnadskrävande och riskfyllda aktiviteter och att ge underlag och möjlighet för att kunna diskutera effektiviseringar
- Bereda entreprenadens inköp av varor och tjänster för att göra de mest prisvärda upphandlingarna och att få full insyn i verkliga kostnader samt att se hur L hanterar rabatter i entreprenaden. Se också "06.11 Tjänstebeskrivning", S1.4
- Jämföra kalkylerade kostnader mot verkliga kostnader, det kan gälla materialpriser, materialåtgång och maskinella resurser samt kalkylerade personella resurser mot verklig tidsåtgång
- I detalj kunna visa och förklara hur entreprenadens ekonomiska medel har använts i entreprenaden

K6.1 Ersättning för kontraksarbetena

Ersättning för kontraksarbetena framgår av kontraktsbilaga 1 Ekonomi.

K6.2 Ersättningar för ändringar och tilläggsarbeten

Ersättningar för ändringar och tilläggsarbeten utgår framgår av kontraktsbilaga 1 Ekonomi.

K6.3 Ersättning för kostnadsändring (indexreglering)

Reglering av ersättning för kostnadsändringar gäller för:	Fast ersättning och å-priser.
Index för reglering av ersättning:	SCB:s "Labour Cost Index", LCI för arbetare (LCIarb) inom privat sektor", enligt SNI 2007 Näringsgrenar, kategori N. De preliminära indextalen används. Upphör något av dessa index att framställas ska annat likvärdigt index användas i dess ställe
Fördelning av index:	LCI (arb) serie N: 100%
Tid för reglering:	Reglering får ske årligen och ska vara baserat på förändringen av indextalet mellan bastidpunkt och ett år efter bastidpunkt.

Bastidpunkt: (tidpunkt som beräkningen av indexförändringen utgår från)	Kvartal 2, 2020
Avräkningstidpunkt: (tidpunkt som indexreglering ska ske)	1:a oktober
Första avräkningstillfälle:	1:a oktober 2021
Övrigt:	L påkallar indexreglering senast 3 veckor innan aktuell reglering ska träda i kraft. Retroaktiv indexreglering godkänns ej. L ska inkomma med skriftlig begäran innehållandes uträkning för kostnadsändring av fast ersättning och å-priser för att indexregleringen ska träda i kraft.

K6.4 Reglering av kontraktssumman

För avgående objekt reduceras fast ersättning med motsvarande det belopp som specificerats under Kontraktstilaga 3.. Se även K1.2. Reglering med anledning av avhjälpande underhåll, se K1.2.3 Övrig reglering.

K6.5 Fakturering och betalning

Betalning sker mot faktura och enligt angivna villkor i K6.5.1.

Med ändring av ABFF 15 kap 6 § 10 gäller att L:s krav avseende kontraktarbeten ska, för att kunna göras gällande, framställas senast tre (3) månader efter arbetets utförande.

Datum för avslutat arbete utläses ur B:s fastighetssystem.

Faktureringsvillkor

Fakturerings-, uppläggnings-, expeditions-, påminnelseavgift eller andra avgifter godkänns inte.

Om faktura inte uppfyller ställda krav kommer ersättningsfaktura att begäras in. B betalar när fakturan är korrekt.

Betalningsvillkor

Betalning sker mot faktura trettio (30) dagar efter det att korrekt utformad faktura erhållits.

Undantag från vad som ovan sägs är att den sista månadens arbete innan kontraktperiodens slut, betalas först efter det att avslutande statuskontroll enligt K7 är genomförd och klar.

Elektronisk fakturering

B tar emot elektroniska fakturor. Det format som används idag är Svefaktura, SFTI Basic Invoice 1.0. B kommer successivt att utöka användandet av elektroniska fakturor.

L förbinder sig att använda lösningar som möjliggör översändande av fakturor i elektronisk form till B. Startdatum för elektronisk fakturering överenskommes mellan parterna.

Mervärdesskattelag

Fakturan ska vara utformad så att den uppfyller alla krav enligt mervärdesskattelagen.

Anmärkning, korrigerigering

Om anledning till anmärkning mot faktura eller verkställd leverans föreligger, kommer B att underrätta L om detta. Korrigerigering ska ske genom kreditfaktura med hänvisning till samma order som debetfakturan är ställd mot.

Dröjsmålsränta

Om B inte betalar faktura i rätt tid äger L rätt att påföra B dröjsmålsränta enligt räntelagens (1975:365) bestämmelser. B svarar ej för dröjsmålskostnader som uppkommer på grund av att L inte tillsett att fakturan är rätt utställd.

Eventuell dröjsmålsränta ska faktureras på separat faktura. Samlingsfakturor accepteras inte.

Överlåtelse av faktura till annan part

L:s fakturering till B får inte överlåtas till annan part utan B:s uttryckliga och skriftliga godkännande.

K6.5.1 Fakturering och betalning av fast ersättning

Den fasta ersättningen enligt kontraktet faktureras månadsvis i efterskott med 1/12 av årsarvodet.

K6.5.2 Fakturering och betalning för kontraksarbeten som ersätts mot rörlig ersättning

Betalning av kontraksarbeten som ersätts mot rörlig ersättning sker mot *en (1) faktura per ärende* - och ska göras samlat högst en (1) gång per månad - efter det att arbetena utförts och godkänts. Se även 06.11 Tjänstebeskrivning punkt S5.2.1.

Följande uppgifter ska vara specificerade på fakturan:

- 1) Objektnr, Populärnamn
- 2) Redovisning av ärendet ur Bs fastighetssystem/beställningsnummer (såsom skapat datum, ärendebeskrivning, ärendets referens, avslutat datum)
- 3) Redovisning av utfört arbete (såsom åtgärdsbeskrivning, tid för utförande, kostnad för arbetstid och material, kostnader från UL, avdrag för självrisk)

Följande märkning ska göras av fakturan vid beställningsarbeten:

- Märkning enligt beställning
- Personnamn på beställare av arbete

Följande märkning ska göras av fakturan vid avhjälpande underhåll:

- Ärendenummer ur B:s fastighetssystem, ex. vis 752318.
- I övrigt ska förvaltningsområde anges.

K6.5.3 Fakturering och betalning av ändringar och tilläggsarbeten

Se K6.5.2

Fakturering hyresgäst

Samtliga arbeten som utförs till B:s slutanvändare som tilläggsarbeten ska faktureras direkt till slutanvändaren (hyresgästen).

Åverkan/skadegörelse exklusive utvändigt klotter ska L fakturera direkt till Hyresgästen. Vid eventuell tvist mellan L och Hyresgästen, ska L kontakta B för att i samråd lösa tvisten.

K7 Avslutande statuskontroll

K7.1 Avslutande statuskontroll

B kallar till avslutande statuskontroll av entreprenaden som ska verkställas i samband med att entreprenaden upphör.

B bekostar eventuell besiktningsperson och B och L står i övrigt för sina kostnader.

K8 Avbeställning och hävning

K8.1 Avbeställning

Avbeställning görs i enlighet med regelverket i K1.2 samt enligt nedan.

Om parterna i Fas 1 inte kommer överens om funktionskraven och fast ersättning, och/eller att B bedömer att entreprenadens grundläggande målsättningar i K0.2 inte kommer uppfyllas, förbehåller sig B rätten att avbryta entreprenaden.

Med funktionskrav avses funktionskrav och funktionskrav med acceptanskriterier. Med fast ersättning avses totalkostnad per år beräknad på de funktionskrav som parterna kommit överens om.

Med ändring av ABFF 15 Kap 8 § 1 så har L vid avbrytande enligt ovan enbart rätt till ersättning för nedlagda och verifierade kostnader för Fas 1. Detta innebär att L inte har rätt till ersättning för avvecklingskostnader eller utebliven vinst varken för Fas 1 eller för Fas 2. I sådana fall äger B rätt att nyttja alla av parterna framtagna handlingar som förfrågningsunderlag i ny upphandling eller på annat sätt.

K8.2 Hävning

Med tillägg till ABFF 15 kap 8 § 2, föreskrivs följande. B äger rätt att omgående häva kontraktet i sin helhet om:

- L i väsentligt hänseende underlåter att uppfylla de krav som varit en förutsättning under vilken denne erhållit kontraktet
- Det framkommer att L lämnat oriktiga uppgifter i anbud eller på annat sätt i samband med upphandlingen, och dessa uppgifter har varit av väsentlig betydelse vid bedömning av tilldelning av kontraktet
- L underlåter att fullgöra skyldigheter, som åvilar L enligt lag eller kontraktet, gentemot stat och kommun vad avser skatter och avgifter
- L i väsentlig mån åsidosätter bestämmelser i kontraktet som syftar till att ombesörja att skada på person eller egendom inte uppkommer
- L underlåter att inom fastställd tid teckna föreskrivna försäkringar
- L inte uppfyller kravet om lokal organisation med tillräckliga resurser och kompetens enligt "06.11 Tjänstebeskrivning", S4
- L saknar de tillstånd som krävs för utförande av entreprenaden vid entreprenadstart
- Då L, eller dennes UL, bryter mot i vad tid gällande diskrimineringslag i Sverige. Kontraktet kommer dock inte att hävas om L, eller dennes UL, omedelbart vidtar rättelse eller andra åtgärder i syfte att uppnå efterlevnad i lagarna eller om överträdelsen anses som ringa

K9 Tvist

Med ändring av ABFF 15 kapitel 9 § 1-2 gäller följande om parterna inte kommer överens om annat;

Tvist på grund av kontraktshandlingarna, som inte slutligt avgjorts enligt ABFF 15 kapitel 9 § 5, ska avgöras av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt. Tingsrätt på B:s hemort ska utgöra första instans.

K10 Övrigt

All kommunikation med media avseende entreprenaden, fastighetsbeståndet eller B:s verksamhet ska ombesörjas av B om inte annat överenskoms. L är skyldigt att, för det fall B så begär, ombesörja kommunikationen med media.

L eller dennes UL får inte använda B:s varumärke, eller B:s text- och bildmaterial utan B:s skriftliga medgivande.

Part får inte, varken helt eller delvis, överlåta kontraktet och den däri reglerade verksamheten, utan att först inhämta den andra partens skriftliga godkännande. Bestämmelsen avser inte sådant fall då B överlåter hela fastighetsbeståndet.

K11 Underskrifter

Av kontraktet är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade

Beställare

Lejonfastigheter AB

Ort & datum:

|

Underskrift

Leverantör

|

Ort & datum:

|

Underskrift

Namnförtydligande

|

Underskrift

Namnförtydligande

|

Underskrift

Namnförtydligande

|

Namnförtydligande

|

Bilaga 1 Ekonomi

K6.1 Ersättning för kontraksarbetena

Samtliga i avtalet reglerade ersättningar är exklusive mervärdesskatt.

Fas 1

För Fas 1 utgår rörlig ersättas för nerlagt och verifierat arbete för Fas 1 med ett à-pris om 500 kronor per timme.

A-pris omfattar kostnader enligt ABFF 15, kap 6 § 3 punkt 1-9.

Fas 2

För Fas 2 utgår ersättning för kontraksarbetena som summan av fast ersättning, rörlig ersättning samt incitamentsersättning enligt nedan.

<p>(F, F*) Fast ersättning</p>	<p>Fast ersättning utgår som summan av delposterna i tabellen "Fast ersättning nedan.</p> <p><i>Omfattning</i> Omfattar objekt specificerade i 01 Kontrakt bilaga 3 och avser arbetsuppgifter och material och varor som enligt 06.11 Tjänstebeskrivning, kolumnerna Ansvar och Ersättning ingår i entreprenaden mot fast ersättning.</p> <p>Fast ersättning omfattar samtliga kostnader enligt ABFF 15 kap 6 § 3 punkterna 1 – 9.</p> <p><i>Avhjälpande underhåll</i> Avhjälpande underhåll ersätts enligt särskild regel. Se text nedan rubricerad avhjälpande underhåll.</p> <p><i>Entreprenörsarvode</i> Ersättning för entreprenörsarvode ingår i fast ersättning vilket innebär att L inte har rätt till påslag för entreprenörsarvode</p> <p>Fast ersättning utgår som summan av delposterna i tabellen nedan.</p>
<p>(Rö) Rörlig ersättning</p>	<p>För den rörliga ersättningen tillämpas de à-priser som anges i tabellen "Rörlig ersättning" nedan.</p> <p><i>Omfattning</i> Avser arbetsuppgifter som enligt 06.1 Tjänstebeskrivning, kolumnerna Ansvar och Ersättning ingår i entreprenaden mot rörlig ersättning.</p> <p>Rörlig ersättning omfattar samtliga kostnader enligt ABFF 15, kap 6 § 3 punkterna 2 – 9.</p> <p><i>Avhjälpande underhåll</i> Avhjälpande underhåll ersätts enligt särskild regel. Se text nedan rubricerad avhjälpande underhåll.</p> <p><i>Entreprenörsarvode</i> Ersättning för entreprenörsarvode ingår i rörlig ersättning vilket innebär att L inte har rätt till påslag för entreprenörsarvode</p>
<p>Incitamentsersättning</p>	<p>B värderar kundnöjdhet högt och önskar premiera insatser som har positiv inverkan på kundnöjdheten. Väl utförda kvalitetskontroller är ett sådant område, varför en incitamentsersättning kommer att utgå om L uppfyller de förutsättningar som anges nedan.</p>

Incitamentsersättningen bedöms utifrån de genomförda kvalitetskontrollerna och utdelas om den **genomsnittliga godkända nivån** är **lika med** eller **överstiger 85 % på årsbasis**. Utdelning av incitamentsersättning sker 1 gång per år.

B beräknar godkänd nivå enligt S1.2 i tjänstebeskrivningarna. Den genomsnittliga nivån på årsbasis beräknas som det genomsnittliga värdet av alla utförda kontroller under året. Alla kontroller viktas lika.

Beräkningsgrund för incitamentsersättning

Ersättning utgår om den godkända nivån på genomförda kvalitetskontroller uppgår till eller överstiger 85 % på årsbasis.

B kan, i de fall det sammanvägda intrycket av de genomförda kvalitetskontrollerna överstiger den framräknade godkända nivån, bedöma om den framräknade nivån kan höjas för att nå 85 % och incitamentsersättning.

Grund för incitamentsberäkning

Incitamentsersättningen utgår som ett procentpåslag på den fasta ersättning, F, som anges i 01. Kontrakt, Bilaga 1 Ekonomi, med 1,5 % om Beräkningsgrund för incitamentsersättning uppnås. Notera att avhjälpande underhåll, F*, ej ingår i beräkningen av incitamentsersättningen.

Användning av incitamentsersättning

Belopp som betalas ut till L ska användas till personalfrämjande aktiviteter för L:s personal. De personalfrämjande aktiviteterna kan innefatta t.ex. kompetensutveckling och studieresor. Aktiviteterna stämma överens med Bs Riktlinjer för intern och extern representation i Bs personalhandbok och godkännas av B innan genomförande.

Då beloppet avser att verka som ett incitament för den som utför entreprenaden, ska de personalfrämjande åtgärderna riktas till L:s anställda personal som arbetar som utförare eller i arbetsledande positioner i entreprenaden.

Då B ser entreprenaden som ett samarbete mellan L och B, kan B vara med på de personalfrämjande åtgärderna i de fall detta bedöms ha positiva effekter på sammanhållningen eller kompetensutvecklingen.

Ersättningen ska delas lika oavsett anställningstid. L ska redovisa genomförda personalfrämjande åtgärder med kostnader till B på närmast efterföljande driftmöte. Om åtgärderna utförs på ordinarie arbetstid ska L stå för kostnaden för att ta in ersättande personal.

Avhjälpande underhåll

Kostnad för avhjälpande underhåll som ingår i fast ersättning, enligt i dokument "06.12 Omfattning avhjälpande underhåll" angiven gränsdragning, ingår samtliga kostnader upp till 10 000 kr per tillfälle och åtgärd. Detta gäller även för objekt/system med eftersatt planerat underhåll och s k tekniskt livslängd passerat. Beloppsgränsen avser både material- och arbetskostnad. För belopp varmed 10 000 kr överskrids, ersätts L efter särskild redovisning. För beräkning av arbetskostnad ska à-priser enligt nedan tillämpas.

Observera att avhjälpande underhåll ingår i fast ersättning oberoende av hur många tillfällen en specifik åtgärd utförs. Detta gäller både då samma typ av åtgärd utförs flera gånger och samtidigt i t ex en fastighet likväl som när samma typ av åtgärd utförs vid olika tidpunkter men på samma objekt.

Reglering av ersättning framgår av "01 Kontrakt", K1.2.3 .

Skadegörelse

För avhjälpande underhåll föranlett av skadegörelse utgår rörlig ersättning. Ersättning betalas av HG. Fakturering sker separat, se K6.5

Skadegörelse i byggnad som inte avser fastighetstekniska system är tilläggsarbete och ersätts enligt nedanstående à-prislista.

Fast ersättning

Fast ersättning för entreprenadens delar enligt:		kr/enhet	enhet
F	Fast ersättning Avser ersättning för de arbetsuppgifter m m som enligt dokument "06.11 Tjänstebeskrivningar" ska omfattas av fast ersättning (F), exkluderat avhjälpande underhåll.		Kr/år
F*	Fast ersättning avseende avhjälpande underhåll Avser ersättning för de arbetsuppgifter m m som enligt dokument "06.11 Tjänstebeskrivningar" och "06.12 Omfattning avhjälpande underhåll" ska omfattas av fast ersättning upp till 10 000 kr per åtgärd (F*).		Kr/år
Fast ersättning, Totalt			Kr/år

Rörlig ersättning

- à-priser rörlig ersättning för kontraksarbeten och ändringar och tilläggsarbeten.

Observera att en del av de arbeten som specificeras nedan inkluderas i fast ersättning enligt vad som framgår ovan under rubriken Avhjälpande underhåll. Här har a-priserna ett dubbelt syfte; dels för att beräkna beloppet upp till 10 000 kronor dels för att reglera rörlig ersättning över 10 000 kronor.

	Arbetsuppgift	kr/enhet	enhet	Aff-kod i 06.11 Tjänstebeskrivning och 06.12 Omfattning avhjälpande underhåll
A1	Tillsyn, skötsel & avhjälpande uh Tillsyn, skötsel & avhjälpande uh som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	400	Kr/tim	06.11 Tjänstebeskrivning; SC2.4 lpn 4, SC3.2.6, SC4.1.2 lpn 8, SC4.2, SC4.7.1 lpn 5 och SD6.1.1
A2	EI- och svagströmarbeten arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	420	Kr/tim	06.12 Omfattning och avhjälpande underhåll; SC3 lpn 17 – 18, SC5, SC6 och SC8 lpn 1 - 2
A3	Hisstekniska arbeten arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	495	Kr/tim	06.12 Omfattning avhjälpande underhåll; SC7
A4	VS-arbeten arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	420	Kr/tim	06.12 Omfattning avhjälpande underhåll; SC4.1, SC4.4, SC4.3 och SC4.6
A5	Ventilationsarbeten arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	420	Kr/tim	06.12 Omfattning avhjälpande underhåll; SC4.7
A6	Styr-, regler- och telearbeten arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	495	Kr/tim	06.12 Omfattning avhjälpande underhåll; SC1
A7	Snickeri-, lås- och övriga byggnadsarbeten arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	420	Kr/tim	06.12 Omfattning avhjälpande underhåll;

				SC2, SC3 lpn 1 – 2 och 5 – 20
A8	Golvläggningsarbeten arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	430	Kr/tim	06.12 Omfattning avhjälpande underhåll; SC3 lpn 3 - 4
A9	Kyltekniska arbeten arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	625	Kr/tim	06.12 Omfattning avhjälpande underhåll; SC4 5
A10	Arbeten med storköksutrustning etc arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	520	Kr/tim	06.12 Omfattning avhjälpande underhåll; SC8 lpn 3 - 4
A11	Brandtekniska arbeten arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	420	Kr/tim	06.11 Tjänstebeskrivning; SG1 lpn 3
A12	Enklare förvaltningsadministration enklare administrativa arbetsuppgifter som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	500	Kr/tim	06.11 Tjänstebeskrivning; S1.5 lpn 2, S1.5.1, SA3.3 lpn 3, SA6.1, SA6.2, SB4.2 lpn 3, SB6.2, SB6.3 och SG2.1.1 lpn 6 - 7
A13	Projektledning, teknisk konsultation arbeten som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	800	Kr/tim	06.11 Tjänstebeskrivning; SB6.1, SB7.1
A14	Energioptimering tekniska arbeten arbetsuppgifter som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	625	Kr/tim	06.11 Tjänstebeskrivning; SB3.3 lpn 4-5
A15	Energioptimering administrativa arbeten arbetsuppgifter som inte omfattas av fast ersättning eller övriga à-priser	740	Kr/tim	06.11 Tjänstebeskrivning; SB3.3 lpn 4-5
Påslag à-pris för arbete under joutid				
	Vardagar Vardagar 16:00 – 7:30	40%	%	Samtliga arbeten
	Helger Fredag 16:00 – Måndag 07:30	80%	%	Samtliga arbeten
	Storhelger Övriga arbetsfria dagar utöver helger ovan	100%	%	Samtliga arbeten
Entreprenörsarvode				
E1	Entreprenörsarvode Entreprenörsarvode enligt ABFF kap 6 § 3 punkt 8 och 9	0	%	
Övriga ersättningar				
Ö1	Material och varor för avhjälpande UH material- och varukostnader	Ersätts mot verifierad självkostnad		

K6.2 Ersättningar för ändringar och tilläggsarbeten

Ersättning för ändringar och tilläggsarbeten

För ersättning avseende ändringar och tilläggsarbeten utgår de à-priser som framgår tabell "Rörlig ersättning under K6.1 ovan.

Omfattning

Ändringar och tilläggsarbeten omfattar samtliga kostnader enligt ABFF 15 kap 6 § 3 punkterna 2 – 9.

Entreprenörsarvode

Ersättning för entreprenörsarvode ingår i ersättningen vilket innebär att L inte har rätt till påslag för entreprenörsarvode

Bilaga 2 Organisation

Ombud (ABFF 15 kap 3 § 1:)

För B:

För L:

Entreprenadansvarig:

För B:

För L:

Kvalitetsansvarig:

För B:

För L:

Miljöansvarig:

För B:

För L:

Brandskyddsansvarig:

För B: Johan Axén

För L:

Leverantörens entreprenadorganisation:

:

:

:

Bilaga 3

Fast ersättning per objekt

De objekt som ingår i entreprenaden och fast ersättning redovisas i denna förteckning. För avgående objekt se K1.2 och K6.4.

nr	objekt	m2 BRA	(F) Fast ersättning Kr/år	(F*) Fast ersättning avs avhj uh Kr/år	not