

Till berörd remissinstans

Remiss av Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Remiss från kommunstyrelsen Stockholms stad

Ni ombeds att yttra er över bifogad remiss senast 2022-04-26. Kontakta ansvarig handläggare om ni inte kan svara inom utsatt tid.

Stadsledningskontoret för yttrande senast 2021-12-08.

Ansvarig handläggare är Daniel Carlsson-Mård.
Telefonnummer: 0850829212.

Instruktioner för remissvar

Remissinstanser inom eDok (Stockholms stads ärendehanteringssystem)

- Använd funktionen Svara på remiss för expediering till kommunstyrelsens registratur (KF/KS kansli).
- Använd korrespondensverktyget för att skicka de expedierade handlingarna i Word-format till RI-remissvar.SLK@stockholm.se
- Ange diarienummer KS 2021/992 i ämnesraden.
- Bilägg inte remissen.

Övriga remissinstanser

- Skicka remissvaret i PDF-format till kommunstyrelsen@stockholm.se
- Skicka remissvaret i Word-format till RI-remissvar.SLK@stockholm.se
- Ange diarienummer KS 2021/992 i ämnesraden.
- Bilägg inte remissen.

Kommunstyrelsen
Rotel I

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Telefon
Växel 08-508 290 00
Fax
kommunstyrelsen@stockholm.se
start.stockholm

Remissinstanser

- Stadsledningskontoret
- Arbetsmarknadsnämnden
- Kulturnämnden

- Utbildningsnämnden
- Bromma stadsdelsnämnd
- Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
- Farsta stadsdelsnämnd
- Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd
- Kungsholmens stadsdelsnämnd
- Norrmalms stadsdelsnämnd
- Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd
- Skarpnäcks stadsdelsnämnd
- Skärholmens stadsdelsnämnd
- Spånga-Tensta stadsdelsnämnd
- Södermalms stadsdelsnämnd
- Östermalms stadsdelsnämnd
- Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
- Idrottsnämndens

Bilagor

1. KS 2021/992 Bilaga 1
2. KS 2021/992 Bilaga 1 till bilaga 1
3. KS 2021/992 Bilaga 2
4. Kopia av godkänt tjänsteutlåtande: KS 2021/992
Tjänsteutlåtande
5. Följebrev Revidering av samverkansavtal med SISAB
gällande utbildningslokaler, KS 2021/992

Med vänlig hälsning,

Daniel Carlsson-Mård
Rotel I

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 0850829347**Till**
Kommunstyrelsen

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Initiativärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB gällande utbildningslokaler, att börja gälla från och med 1 juli 2022, godkänns.
2. Redovisning av uppdrag att pröva en övergång från BRA till LOA, utreda en förenklad fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation samt att tillskapa en modell på hur restvärden ska hanteras vid lokalavvecklingar, godkänns.
3. Samtliga berörda nämnder ska i övrigt beakta vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

Stadsdirektören ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att med stöd av samverkansavtalet överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar enligt punkt 4, utse representanter och fastställa arbetsordning och tillämpningsanvisningar för Beredningsgruppen och Tolkningsgruppen enligt punkt 8.3 respektive 13.9 samt besluta om utvärderingsmodell för Beredningsgruppen och att därefter kunna besluta om att inrätta den permanent.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera samverkansavtalet med SISAB i huvudsakligt syfte att effektivisera byggprocesser och skapa incitament att minska kostnaderna. Ett förslag på nytt kostnadsbaserat samverkansavtal bifogas och föreslås gälla från och med 1 juli 2022.

Samtliga schabloner omarbetas för att förenkla hanteringen och för att inte skapa oönskade styrningseffekter. Samtidigt ökar SISAB:s åtagande för ett antal ansvarsområden och tjänster, bland annat VA och infrastruktur för datakommunikation. Den nuvarande baskapitalhyran och de separata energischablonerna tas bort samt nyproduktionsrabatten upphör. Även den objektsvisa ersättningen för konstgräsplaner justeras och görs generell. Samtliga kostnader inarbetas i en ny *grundscha-blon* som för permanenta lokaler samlat fångar de tidigare separata schablonerna. Viss korrigering sker samtidigt för bland annat konstgräsplaner. På motsvarande sätt omarbetas de olika schablonerna för paviljonger till en ny *paviljongschablon*.

I revideringen har ingått ett koncernperspektiv på ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där utgångspunkten är att alla parter får incitament för att gemensamt styra mot samma mål. Syftet är att frigöra mer pengar till verksamhet genom ökat fokus på projektkostnader, öka möjligheterna till ökad styrning och kompetens samt transparenta processer både hos SISAB och hos inhyrande nämnder, hålla nere stadens investeringsutgifter samt öka möjligheten och förmågan att göra tydliga avvägningar och prioriteringar i samband med kostnadsdrivande omständigheter exempelvis genom en utvecklad och förtydligad projektstyrningsprocess.

SISAB kan nyttja stordriftsfördelar och en besparing på grundschablonen har därför arbetats in motsvarande 5 kronor per m². Denna besparing hos SISAB möjliggörs genom ett ökat åtagande för ansvar och tjänster (bl.a. vatten- och avloppsabonnemang, VA). Genom en uppräknings av grund- och paviljongschabloner mot KPI oktober årligen med 80 procent ges en långsiktig besparingseffekt. Därutöver har den så kallade nyproduktionsrabatten tagits bort i syfte att öka styrningen och för att sänka utgifterna för nyproduktion.

De nya schablonerna är i 2022 års nivå enligt följande:

Grundscha-blon:	866 kr/m ²
Paviljongschablon:	360 kr/m ²
Driftavdrag vid tomställning	- 221 kr/m ²

Med beaktande av uppskattade kostnader för ökade åtaganden för SISAB, som värderas till 31,5 mnkr/år, så ökar kostnaderna för nämnderna med de nya schablonerna med netto totalt cirka 3,9 mnkr/år. Uppföljningen av schablonerna ska stärkas via den Tolkningsgrupp som redan sen tidigare finns kopplad till samverkansavtalet.

Schablonförändringarna medför att nyproduktion inom ramen för i princip fortsatt kostnadsneutralitet inom samverkansavtalet blir relativt sett dyrare för nämnderna. Detta jämfört med bibehållande av och fortsatt upprustning/anpassning av befintliga lokalresurser. Denna förändring är ett medvetet val för att hålla nere kommunkoncernens investeringsutgifter. Samtidigt förordas en ökad satsning på kostnadseffektiva prefabricerade modullösningar för den nyproduktion som måste ske.

SISAB:s nuvarande administrativa påslag på entreprenadkostnader för vissa projekt som ska hyresföras upphör. Det ersätts med ett självkostnadsberäknat timpris, *byggherretimmar*, om 1 095 kronor avseende berörd egen personal. Ingående timkostnad kan även debiteras för direktfinansierade uppdrag som inte hyresförs. För övriga projektkostnader eller andra beställda åtgärder kvarstår det administrativa påslaget men dagens olika beräkningsvarianter upphör till förmån för en generell beräkning om 2 procent. Det förtydligas att offerter ska kompletteras med så kallad kapitalberäkningsprocent samt kopplas till ett index. Komplexa projekt kan även med fördel beställas med fastprisofferter som underlag för att säkerställa kostnaden.

En *Beredningsgrupp* föreslås inrättas i syfte att stärka projektstyrningen så att nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar sker kostnadseffektivt. Gruppen införs på försök under två år och arbetet ska utvärderas inför en eventuell fortsättning.

Övergångsregler för hur det reviderade samverkansavtalet ska implementeras redovisas.

Tidigare uppdrag att inom samverkansavtalet pröva en övergång från BRA till LOA, utreda en förenklad fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation samt att tillskapa en modell på hur restvärden ska hanteras vid lokalavvecklingar, redovisas. Inga rationella lösningar har funnits.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har i uppdrag i budget 2021 att revidera samverkansavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.

I arbetet med revideringen av samverkansavtalet ska också erfarenheter från uppdragen i kommunfullmäktiges budget 2020 omhändertas. Dessa uppdrag skulle sammanfattningsvis utveckla byggåtgärder och beslutsprocesser avseende lokaler ägda av SISAB så att

dessa planeras, utformas och genomförs så kostnadseffektivt som möjligt.

Av kommunfullmäktiges budget och slutsatserna av det projekt som genomfördes under 2020 framgår:

- Justeringar ska göras i samverkansavtalet i syfte att öka incitament för alla parter att minska kostnaderna
- Det ska säkerställas att all SISAB:s nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar ska ske kostnadseffektivt ur ett kommunkoncernperspektiv
- Kommunstyrelsen ska tillsammans med SISAB och Stockholms Stadshus AB, SSAB, utreda en omarbetning av schablonerna i samverkansavtalet och samtidigt pröva en övergång till lokalaria, LOA
- SISAB ska tillsammans med kommunstyrelsen, utbildningsnämnden och SSAB se över processer för att säkerställa kostnadseffektivitet
- Offerter ska kompletteras med "kalkylberäkningsprocent".

Nuvarande samverkansavtal är beslutat av kommunfullmäktige den 19 mars 2018, dnr KS 2017/1036. Det har därefter gjorts en del mindre separata justeringar och förtydliganden som i och med föreliggande revidering inarbetas i underlaget.

Samverkansavtalet omfattar cirka 700 hyresobjekt som staden hyr för utbildningsändamål med mera. Den totala hyreskostnaden uppgår 2021 till cirka 2,1 miljarder kronor per år och arean omfattar drygt 1,6 miljoner m² varav cirka 70 000 m² utgörs av paviljonger med tidsbegränsade bygglov. Cirka 180 000 personer, barn och vuxna, vistas dagligen i lokalerna under verksamhetstid.

Komponenterna i nuvarande samverkansavtal ger en hyra som är kostnadsbaserad och består av kapitalkostnader i form av raka amorteringar och stadens årliga internränta plus påslag för upplagda lån avseende förvärvskostnader och investeringar samt olika schabloner, bland annat för drift och underhåll, DoU, och konstgräsplaner. En baskapitalhyra kan tillkomma på äldre byggnadsdelar när kapitalkostnaderna understiger en viss nivå. Schablonerna justeras årvis med mellan 75-100 procent av förändringarna av konsumentprisindex, KPI. Därtill tillkommer faktisk kostnad för tomträtt på objektsnivå.

De samlade kostnaderna för inhyrande nämnder för schabloner uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor per år räknat utifrån aktuella

nivåer samt ingående areor/antal konstgräsplaner per kvartal fyra 2021.

Baskapitalhyra utgår endast för byggnadsdelar uppförda före 2013 och ersätter kapitalkostnaden för investeringar gjorda före 2013 då kostnaderna för dessa understiger aktuell nivå. Konstruktionen innebär att kostnaderna för baskapital successivt ökar i takt med att övriga kapitalkostnader på objektsnivå minskar. Knappt 1,2 miljoner m² träffas för närvarande av baskapitalhyra till ett värde om cirka 487,9 mnkr som ingår i ovan samlade schablonkostnad 2021. Cirka 45 konstgräsplaner av varierande storlek och standard ingår på samma sätt till ett värde om cirka 3,3 mnkr.

Ytterligare en komponent i avtalet gäller ersättning via administrativa påslag. Delvis finansieras bland annat SISAB:s avdelningar för projekt och fastighetsutveckling riktat genom sådana påslag. Påslagen beräknas med olika procentsatser och modeller beroende på åtgärd och kostnadsnivå och påförs hyresgästen i samband med direktfakturerings, hyresföring som kapitalkostnad eller ingår som en del av DoU-schablonen. Modellerna för beräkning av de administrativa påslagen för vissa hyresgäst Anpassningar som ska hyresföras har varierat under senare år i syfte att bland annat skapa incitament att hålla nere investeringsutgifter med mera. För närvarande gäller en progressiv beräkning för projekt som skapar fler platser enligt principen; desto lägre investeringsutgift per nytilkommen plats i förhållande till ett angivet riktvärde desto högre påslag och vice versa. Då många projekt sträcker sig över lång tid är situationen att olika beräkningsmodeller kan vara aktuella för pågående projekt beroende på när ett genomförandebeslut har fattats.

Olika avtalsspecifika rabatter kan utgå under vissa förutsättningar för nyproduktion, tomställning och evakuerad area. Det totala värdet av dessa rabatter uppgår under 2021 till cirka 30 mnkr, vilket inte har avräknats den samlade schablonkostnaden ovan. Löpande under ett år kan stora variationer av rabatterna ske.

Under 2021 utgår vissa temporära justeringar av hyran som kommunfullmäktige beslutat om i särskild ordning utanför vad som regleras via samverkansavtalet. Det gäller en reduktion av energischablonerna om 9 kr/m² samt en generell reduktion för att kompensera för tidigare kostnader för debiterad skatt åren 2019-2020 om motsvarande 20 kr/m². Dessa reduktioner utgår för all area förutom objekt enligt särskilda avtal, se nedan. Det samlade värdet av dessa temporära reduktioner motsvarar 2021 knappt 50 mnkr.

För 2021 gäller enligt samverkansavtalet följande schabloner och rabatter:

<i>Schabloner</i>	
DoU – Drift	331 kronor/m ²
DoU – Energi	181 kronor/m ²
DoU – Lågenergi	100 kronor/m ²
DoU – Paviljong	136 kronor/m ²
Baskapitalhyra	421 kronor/m ²
Konstgräsplaner	52 656 – 341 427 kr/år
<i>Rabatter</i>	
Ny byggnadsarea	211 kronor/m ² under 5 år
Evakuerad area	42 procent av DoU-Drift/Energi/Lågenergi
Tomställd area	50 procent av DoU-Drift/Energi/Lågenergi

DoU-Lågenergi tillämpas endast på nya byggnadsdelar uppförda från och med 2013 och framåt. För paviljonger gäller alltid DoU-Energi oavsett år för uppställning.

För ett fåtal objekt finns särskilda avtal baserade på bakomliggande kostnader och villkor som avviker från gängse ordning. Det gäller Konradsberg som SISAB förvärvade 2014 samt fyra objekt som SISAB hyr av extern part och därefter hyr ut till nämnderna i andra hand, så kallade tredjepartsförhållanden, inom fastigheterna Vasen, Murmästaren, Godsfinkan och Godsvagnen. Dessa särskilda avtal omfattar totalt drygt 50 000 m². Även paviljonger hyrs av externa leverantörer men de har inarbetats som en reguljär produkt i samverkansavtalet och hanteras inte som tredjepartsförhållanden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning. Projektgrupper med företrädare från stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden samt SSAB har bistått i utarbetandet av avtalsförslaget. Samråd har skett med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Ärendet

Förslag till nytt samverkansavtal bifogas, bilaga 1. Efter beslut i ärendet kommer ett separat original att upprättas för sedvanlig underskrift. Angivna belopp i bilagan är i 2022 års nivå, de har räknats upp med förändringen av KPI per oktober 2021 utifrån i ärendet redovisade belopp i 2021 års nivå. Syftet är att i ärendet underlätta jämförelser mellan nuvarande situation och det nya förslaget.

Utöver förslag på reviderat samverkansavtal finns i föreliggande ärende även förslag som kommunfullmäktige föreslås besluta om separat utanför vad avtalet reglerar. Redovisningen nedan följer denna indelning.

Bortsett från vissa övergripande principer kommenteras i det följande endast förslag och konsekvenser av de justeringar som föreslås i revideringen. Mycket av nuvarande villkor i samverkansavtalet påverkas inte utan de fortlöper som tidigare även om smärre justeringar och uppdateringar förekommer. Som en konsekvens av revideringen så överförs stadsdirektörens tidigare delegation att besluta i enlighet med punkterna 4 respektive 13.9 till det nya samverkansavtalet.

Förslag på reviderat samverkansavtal

Revideringen baseras på principen att i huvudsak vara kostnadsneutral mellan parterna (staden-SISAB). Fortsatt gäller att SISAB långsiktigt måste ha kostnadstäckning för att undvika kapitalförstöring i form av eftersatt underhåll med mera. Samtidigt måste incitament och styrning stärkas för att hålla nere investerings- och driftskostnader. Ansvarsfördelningen för olika åtaganden och åtgärder ska vara så rationell som möjlig och otydligheter och gränsdragningsproblematik ska minimeras.

I revideringen har ingått ett koncernperspektiv på ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där utgångspunkten är att alla parter får incitament för att gemensamt styra mot samma mål. Syftet är att frigöra mer pengar till verksamhet genom ökat fokus på projektkostnader, öka möjligheterna till ökad styrning och kompetens samt transparenta processer både hos SISAB och hos inhyrande nämnder, hålla nere stadens investeringsutgifter samt öka möjligheten och förmågan att göra tydliga avvägningar och prioriteringar i samband med kostnadsdrivande omständigheter exempelvis genom en utvecklad och förtydligad projektstyrningsprocess.

SISAB kan nyttja stordriftsfördelar och en besparing på grundschablonen har därför arbetats in motsvarande 5 kronor per m². Denna besparing hos SISAB möjliggörs genom ett ökat åtagande för ansvar och tjänster (bl.a. vatten- och avloppsabonnemang, VA). Genom en uppräknings av grund- och paviljongschabloner mot KPI oktober årligen med 80 procent ges en långsiktig besparingseffekt. Därutöver har den så kallade nyproduktionsrabatten tagits bort i syfte att öka styrningen och för att sänka utgifterna för nyproduk-

tion. I och med detta uppnås ett ökat incitament att underhålla det befintliga lokalbeståndet.

Ett centralt fokus i revideringen har varit att utveckla processer och villkor vad gäller projektstyrning av olika åtgärder i syfte att öka kostnadseffektiviteten. Oavsett om det gäller beställda hyresgästpassningar eller SISAB:s underhållsåtgärder så ska alltid investeringsutgifterna hållas så låga som möjligt givet sökt funktionalitet.

Det är inte helt självklart att inordna relativt skilda pedagogiska verksamheter med olika huvudmän och med varierande organisatoriska förutsättningar i ett och samma samverkansavtal. Kontoret gör ändå bedömningen att fördelarna överväger och det är mest rationellt att avtalet fortsatt är enhetligt och omfattar samtliga lokaler som staden hyr av SISAB.

I det följande beskrivs föreslagna förändringar mer ingående.

Nya schabloner

I syfte att renodla och förtydliga avtalet slås flertalet schabloner samman till en *grundscha-blon*. Beräkningarna har gjorts utifrån en per kvartal fyra 2021 aktuell area om cirka 1,5 miljoner m² som utgör basen för schablonberäkningarna, så kallad permanent area. Objekt med särskilda avtal ingår inte areamässigt i detta. Inte heller paviljonger ingår utan de särskiljs utifrån sina förutsättningar och kostnaderna för dessa hanteras via en egen separat DoU-scha-blon, så kallad *paviljongscha-blon*.

Den nuvarande schablonen för baskapital bedöms allmänt som svår-bemästrad att administrera. Genom att inrymma kostnaden i grunda-scha-blonen blir den generell för samtliga permanenta objekt.

Långsiktigt bedöms cirka 80 000 m² årligen vara föremål för nypro-duktionsrabatt. Värdet av rabatten i nuvarande form kan därmed be-räknas till cirka 16,8 mnkr per år. Genom ta bort nyproduktionsra-batten och inte längre inom ramen för den kostnadsbaserade hy-ressättningen subventionera kostnader för investeringar i nyproduk-tion kan grunda-scha-blonen reduceras motsvarande.

Kostnaderna för energi inarbetas i grund- respektive paviljongscha-blonen. Differentieringen mellan DoU-Energi och DoU-Lågenergi upphör därmed. Jämfört med idag, då enbart DoU-Lågenergi gäller för nyproduktion, blir effekten bland annat en något ökad hyreskost-nad för nyproduktion.

Vid så kallade särskilda avtal eller för vissa objekt med ej gängse energiförsörjning beräknas vid behov avgående eller tillkommande kostnader för värme och el schablonmässigt till 150 kronor/m²/år. Denna så kallade *energischablon – särskilda avtal* motsvarar ett viktat genomsnitt av dagens elschabloner.

SISAB föreslås öka sitt åtagande för ansvar och tjänster enligt följande:

- Vatten och avlopp, VA (investeringar avseende ålagda dagvattenåtgärder är fortsatt hyresgästens ansvar)
- Målning och underhåll av linjer, bland annat på bollplaner
- Kyl- och frysrum
- Fastighetsanknuten processventilation
- Aktiva utvändiga solskydd
- Belysta utrymningsskyltar
- IT, datanät – administration av infrastruktur från S:t Erik Kommunikation AB, STEK. (kommenteras särskilt nedan)

Inklusive justering för konstgräsplaner (kommenteras särskilt nedan) motsvarar ovan ett uppskattat värde i form av ökad nytta för nämnderna om totalt cirka 40,8 mnkr i 2021 års nivå vilket inarbetas i grundschablonen, varav cirka 17,0 mnkr avser överföringen av abonnemangen för VA.

Till den nya grundschablonen föreslås även läggas en viss ökad ersättning till SISAB för egna byggherretimmar för underhållsprojekt (kommenteras särskilt nedan).

I 2021 års nivå och utifrån ovan förutsättningar beräknas den nya grundschablonen till 842 kronor/m² och den nya paviljongschablonen till 350 kronor/m².

Schablonbeloppen ovan är heltal i 2021 års prisnivå. De omräknas till nya heltal från och med 1 juli 2022 utifrån 100 procent av förändringen av KPI oktober 2021 med oktober 2020 som basmånad.

Flertalet ingående poster i schablonerna är exponerade mot kostnader som kan öka relativt snabbt på samhällsnivå, exempelvis bygg- och energirelaterade sådana. Samtidigt ökar möjligheterna till effektivisering och rationell hantering genom att samla och öka åtagandet för ansvar och tjänster hos SISAB. Schablonerna samt tillägg och avdrag föreslås årligen från och med 2023 justeras med 80 procent av förändringen av KPI med oktober 2021 som bas.

Av bilaga 2 framgår effekten per nämnd av de föreslagna schablonförändringarna. Beräkningen baseras på lokalstatus per kvartal fyra 2021. Brutto ökar kostnaderna för nämnderna med 35,4 mnkr varav cirka 31,5 mnkr är uppskattade kostnader för ökade åtaganden för SISAB. Det innebär att nettoökningen uppgår till cirka 3,9 mnkr. Övriga eventuella förändringar av hyran på grund av amorteringar, justerade tomträttsavgälder, med mera, framgår inte av bilagan. Sådana övriga förändringar sker fortsatt enligt nuvarande villkor.

Rabatter – nuvarande system justeras

I stället för att ha olika procentberäknade rabatter för lokaler som inte nyttjas så föreslås en ny generell beloppsbestämd rabatt i form av en schablon utgå oavsett om ändamålet är evakuering eller tomgång. Därmed förenklas administrationen av hanteringen. Samlat utgick rabatter om 10,4 mnkr för dessa ändamål under 2020. Den nya schablonen fastställs till 215 kronor per m² i nivå 2021 och förändringen är i princip kostnadsneutral. Villkoren för rabatt i samband med tomgång förtydligas samt det fastställs att en tomgångsperiod måste omfatta minst 12 månader.

Ny modell ersätter delar av det administrativa påslaget

Det nuvarande administrativa påslaget på entreprenadkostnader för projekt gällande hyresgästpassningar som ska hyresföras upphör och ersätts med internprissättning i form av självkostnadsberäknat timpris för delar av SISAB:s projektavdelning och fastighetsutvecklingsavdelning, så kallade *byggherretimmar*. Personalens faktiska kostnader påförs därmed projekt dito övriga byggherrelaterade projektkostnader och hyresförs via kapitalkostnaden. Timkostnad debiteras även för uppdrag som inte hyresförs, till exempel åtgärder, utredningar och förstudier som ska direktfinansieras.

I samband med underhållsprojekt kommer motsvarande timdebitering att belasta och aktiveras i projektkostnaden för dessa och ingå som en del av SISAB:s underhållsansvar. För att kompensera för ökade kapitalkostnader för denna del av underhållet tillförs schablonsystemet 2 kronor/m² vilket motsvarar ett värde om cirka 3 mnkr per år. Denna kostnad har beaktats i den nya grundschablonen ovan.

Med införande av timpris på underlättas uppföljning av olika uppdrag och byggprojekt samtidigt som de blir jämförbara oavsett om externa konsulter anlitas eller om arbetet utförs av SISAB:s egen personal. Timpriset fastställs i 2022 års nivå till 1 095 kronor. SSAB ansvarar för uppföljning och kvalitetssäkring av timprissätt-

ningen. Timpriset bestäms därefter genom kommunfullmäktiges årliga budget och ägardirektiv för koncernen SSAB.

Justering av det administrativa påslaget

Det administrativa påslaget på kostnader överstigande 0,5 mnkr som ska direktfinansieras kvarstår. Idag finns det olika beräkningsmodeller för detta, bland annat 2 respektive 3 procent beroende på belopp. För att skapa enhetlighet och förenkla hanteringen och slippa att parallellt hantera olika beräkningssystem gäller från och med 1 juli 2022 ett påslag om generellt 2,0 procent på sådan fakturering oavsett hur de tidigare offererats. Eventuella ingående timkostnader för SISAB:s egen personal ska dras av beräkningen av påslaget men ej på beloppsgränsen om 0,5 mnkr.

För projekt som ska hyresföras gäller att det administrativa påslaget som beräknas på entreprenadkostnader upphör. Påslag kvarstår dock för övriga byggherrelaterade kostnader som generellt beräknas med 2,0 procent och med samma tillämpning som direktfinansierade projekt enligt ovan. Påslag med progressiv beräkning upphör därmed. Inget påslag utgår på kreditivkostnader.

Projekt och projektstyrning

I samband med verksamhetsanpassningar är det beställande nämnd som i förekommande fall ska leverera underlag till SISAB om vilken personbelastning/antal platser eller andra mål som ett projekt ska avse. SISAB ska därefter i sina offerter projektera och basera olika nyckeltal på dessa uppgifter.

Offerter ska kompletteras med angivande av aktuellt (månad-år) prisläge med referens till att de är exponerade mot Faktorprisindex (*Flerbostadshus, exklusive löneglidning, totalindex, 2015*). Detta index speglar enligt kontoret kostnadsutvecklingen för om- och tillbyggnadsprojekt. Genom kopplingen till index underlättas uppföljning och styrning då eventuella avvikelser kan relateras till detta. Offerterna ska även medge uppföljning av beräknade byggherrekostnader i ett projekt. För att underlätta uppföljningen ska den befintliga Tolkningsgruppen i samverkan med *Beredningsgruppen*, se nedan, särskilt ta fram en modell på hur SISAB:s byggherretimmar ska beaktas i offerthänseende samt hur de ska framgå i samband med slutredovisning av projekt.

Hyresgästen kan välja om kostnader för specifikt detaljplanearbete ska direktfaktureras eller hyresföras.

Senast i samband med beställning och igångsättning av ett projekt ska klargöras hur betalning ska ske, direktfakturering eller hyresföring.

I samband med ett projekts förslagshandlingsskede ska upphandlingsform fastställas.

En särskild **Beredningsgrupp** föreslås inrättas under kommunstyrelsen. Syftet med gruppen är att kontinuerligt säkerställa och stärka projektstyrningen så att nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar ska ske kostnadseffektivt ur ett kommunkoncernperspektiv och styra mot projektbudget. Detta arbetssätt kan även leda till en metodutveckling. Olika vägval kan krävas i projekten för att nå detta syfte varför arbetet ska bedrivas proaktivt. Ur ett vidare perspektiv är innebörden av detta att utformning och funktion i projekten är underordnad gruppens fokus på kostnadsaspekten. Om väsentliga förändringar befaras i ett projekt ska de underställas gruppen för bedömning. Gruppen ska även kontinuerligt ajourhålla och ekonomiskt följa upp pågående projekt samt i detta även utveckla samverkan med den redan befintliga **Tolkningsgruppen**.

Beredningsgruppen införs som försök under en period om två år. Arbetet ska utvärderas under 2024 inför en eventuell fortsättning. Utvärderingen ska baseras på en ekonomisk bedömning av nyttan med gruppens insatser. Stadsdirektören ges i uppdrag att fastställa arbetsordning, tillämpningsanvisningar samt utvärderingsmodell och att efter utvärdering kunna besluta om att permanenta gruppen.

Konstgräsplaner – objektsvis debitering upphör

Konstgräsplaner debiteras idag objektsvis med olika belopp beroende på planens beskaffenhet och kvaliteter. I samband med revideringen konstateras att ersättningen inte är relevant i förhållande till faktisk kostnad. Det har skett en utveckling med nya produkter inom området, med högre miljökrav och bättre prestanda, vilket medfört ökade DoU-kostnader. Avstämning av kostnadsbilden har skett med idrottsnämnden. Ytterligare planer har dessutom identifierats som inte beaktats hyresmässigt. SISAB:s totala kostnad för DoU av aktuella cirka 60 konstgräsplaner beräknas till drygt 11,5 mnkr per år vilket bör relateras dagens intäkt om 3,3 mnkr per år. Enligt principen om kostnadsbaserad hyra är det rimligt att SISAB erhåller täckning för mellanskillnaden om cirka 8,2 mnkr per år. För att rationalisera hanteringen förslås även att den objektsvisa debiteringen upphör. Den ökade kostnaden är inarbetad i den föreslagna grundschablonen ovan och blir därmed generell.

Gemensamma areor hyresförs särskilt

Det förekommer i viss omfattning att areor inom samverkansavtalet samutnyttjas med andra externa hyresgäster, till exempel fristående skolor med verksamhet inom delar av en fastighet där staden i övrigt är hyresgäst. Idag sker sådant samutnyttjande genom att den externa hyresgästen ges tillgång till lokaler som staden hyr i första hand av SISAB. Denna omständighet orsakar administrativt merarbete samtidigt som ansvarsfördelningen mellan inblandade parter kan vara oklar. Det kan bland annat röra sig om momsfrågor och arbetsmiljöansvar. Dessa areor föreslås utgå ur stadens hyresförhållande för att i stället övertas av SISAB. Som kompensation införs en schablon om 850 kronor per m²/år i nivå 2022 som beloppsmässigt beräknas på stadens andel av den gemensamma arean. Denna kostnad påförs staden som ett särskilt tillägg på den kvarvarande förhyrningen. Staden ansvarar endast för städning och tillsyn av berörd area. Kapitalkostnader och kostnader för tomträtt utgår oförändrade men fördelas andelsvis om på kvarvarande areor. Totalt omfattas cirka 600 m² och förändringen innebär en sänkt kostnad på årsbas för nämnderna om cirka 0,3 mnkr. Denna förändring är inte beaktad i bilaga 2.

Ändrat ansvar för infrastruktur för datakommunikation

Som ett led i ökad digitalisering inkluderar idag modernt fastighetsäggande normalt tillhandahållande av infrastruktur för hyresgästernas datakommunikation. SISAB föreslås få ett ökat ansvar för att administrera den infrastruktur och de tjänster som detta kräver. Hyresgästerna ska ha kvar abonnemangen avseende datakommunikationen med STEK men fakturahanteringen sker via SISAB. SISAB blir därmed sammanhållande part mellan hyresgästerna och STEK. Enligt kontoret möjliggör detta samordningsfördelar med mer standardiserad och rationell hantering. Det ökar även möjligheterna att framåtsyftande utveckla och integrera olika system kopplande till lokalhållningen. Investeringar i form ny infrastruktur, till exempel fler accesspunkter och utbyggt spridningsnät i en byggnad, beställs och betalas hyresgästen som tidigare. Ansvar för underhåll och reinvesteringar av spridningsnäten och tillhörande uttag övertas av SISAB.

Paviljonger får ändrad hantering av avetableringskostnader

Nya paviljonger kommer inte längre att beställas från leverantörerna med villkor att avetableringskostnad ska ingå i hyran. Denna kostnad får betalas motsvarande faktisk kostnad av inhyrande nämnd i samband med avveckling. Skälet är att de offerter som lämnas på detta moment i allt högre utsträckning blir väldigt höga på grund av den osäkerhet som finns gällande kostnader kanske 10 år fram i ti-

den. SISAB kommer i stället att handla upp avetableringar som en särskild tjänst som kan utnyttjas när behov uppstår. Idag kostar en avetablering cirka 0,5 mnkr för motsvarande en 500-600 m² paviljonguppställning. För befintliga paviljonger är redan kommande avetableringar finansierade via hyran. Förändringen kommer att gälla nya paviljonger som hyrs från och med 1 juli 2022 och för nämnderna märks effekten först när dessa paviljonger i en framtid börjar avvecklas. Hyran för berörda paviljonger kommer motsvarande att bli lägre under hyrestiden genom att avetableringskostnaden utgår ur underlaget för hyresberäkningen.

Uppföljning av nya schabloner

Införandet av de nya schablonerna förenklar hyresadministrationen genom att färre parametrar blir föremål för beräkningar, hyresfördelningar med mera. Samtidigt minskar den direkta informationen om uppskattat värde på olika delposter. Uppföljningen behöver därför utvecklas för att löpande kunna säkra att schablonerna är på rätt nivå utifrån samverkansavtalets principer om kostnadsbaserad hyra. Olika delposter behöver också kunna jämföras med branschnyckeltal för att säkerställa att SISAB:s förvaltning är effektiv. Tolkningsgruppen ansvarar för uppföljningen av samverksavtalet och ska extra noga följa upp utfallet av de ändringar som görs av schablonerna i föreliggande revidering. Även övriga hyreskostnader ska följas upp. SISAB ska årligen, senast 31 mars året efter aktuellt år, redovisa utfall i absoluta tal och kronor/m² för gruppen. Tolkningsgruppen ska ta fram ett detaljerat underlag för uppföljningen baserat på följande huvudkategorier :

- Energi
- Drift
- Underhåll
- Paviljonger
- Rabatter
- Inhyrt/särskilda avtal
- Tomträtt/mark
- Hyresgäst Anpassning/anskaffning

Samtidigt med ovan redovisning ska SISAB även presentera utfallet av införandet av byggherrekostnad i form av timdebitering. Tolkningsgruppen ska samverka med Beredningsgruppen i framtagande av en modell för denna redovisning.

Begreppsförändringar och förtydliganden

Avtalet inkluderar ett antal definitioner av begrepp. Konsekvensändringar görs av dessa utifrån övriga justeringar som föreslås. Begreppet ”planerat underhåll” (åtgärder för att bibehålla byggnadens

värde och funktion) införs och det förtydligas i vilka avseenden som detta är SISAB:s ansvar. Vidare gäller entydigt att hyran och ingående schablonersättningen ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för långsiktigt periodiskt underhåll av byggnader och fastigheter, eventuella behov av att åtgärda eftersatt underhåll förutsätts SISAB prioritera inom ramen för denna ersättning.

Det förtydligas i avtalet att byggnader som SISAB inte äger, företrädesvis paviljonger med tidsbegränsade bygglov, inte omfattas av periodiskt underhåll. Tvingande åtgärder genom nya myndighetskrav avseende byggnadens "funktionalitet" under hyrestiden är då inte SISAB:s kostnadsansvar. Avtalen är normalt tidsbestämda varför det har förtydligats om information rörande hyrestider med mera.

Kapitalberäkningsprocent – beslut i kommunfullmäktiges Budget 2021

Nya offerter ska utöver uppgift om aktuell internränta plus påslag kompletteras med "kapitalberäkningsprocent". Syftet är att kostnadsbaserade lokalprojekt ska styras utifrån effektivitet och långsiktigt hållbar driftkostnadsutveckling.

Kalkylberäkningsprocenten ska gälla vid bedömning av ett projekt i samband med beslut och därefter vara fast för detta specifika projekt i samband med uppföljning under hela genomförandetiden. Jämfört med årliga fluktuerande internräntenivåer skapas en stabil förutsättning för att följa ett projekt med prioriterat fokus på investeringsutgifterna. En lämplig nivå för en långsiktigt stabil kalkylberäkningsprocentsats har fastställts till 2,0 procent som utgör grund för att beräkna en separat "*kalkylhyra*".

Alla offerter som lämnas ska från och med 1 september 2021 utöver sedvanlig hyra baserad på gällande internränta även inkludera information om en beräknad kalkylhyra. Bedömning av projekt (även samråd) i förhållande till stadens styrande nyckeltal för pedagogiska lokaler ska ske utifrån kalkylhyra från och med 1 januari 2023 för inriktningsbeslut och från och med 1 juli 2023 för genomförandebeslut. Den faktiska hyran som debiteras när projektet är färdigställt ska beräknas enligt stadens internränta plus påslag på samma sätt som idag.

Införandet av kalkylberäkningsprocent ändrar inget i hur SISAB i samband med nybyggnadsprojekt normalt, med hänsyn till gällande redovisningsregler och i enlighet med kommunfullmäktiges beslut

om samverkansavtalet 2018, fördelar andelar av en projektkostnad på olika amorteringstider.

Media – villkor för ändrad användning

Samverkansavtalet innehåller en klausul om att parterna gemensamt ska verka för att minska mediaanvändningen (exempelvis vatten och el). SISAB ska löpande följa upp användningen och informera om befärade avvikelser så att åtgärder vid behov kan vidtas. Som gräns gäller 5 procents avvikelse utifrån givna bakomliggande förutsättningar för att en fråga om befärad avvikelse ska kunna aktualiseras.

Övergångsregler - implementering

Samtliga schabloner och rabatter, oavsett om det gäller befintliga objekt eller framåtsyftande projekt med beslut baserade på offerter lämnade före 1 juli 2022, justeras till samverkansavtalets nya villkor och nivåer från och med 1 juli 2022.

Gällande objekt med *särskilda avtal* ska tilläggsavtal skrivas som reglerar ändrad ansvarsfördelning i enlighet med det reviderade samverkansavtalet. Då schablonbaserad hyresberäkning saknas för dessa så sker ingen motsvarande ekonomisk justering av hyran.

Tiden för att hinna överföra olika abonnemang eller ändra driftavtal på grund av ändrad ansvarsfördelning att gälla från och med 1 juli 2022 kan bli knapp. I förekommande fall får SISAB och hyresgästerna, i samråd med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret, överenskomma om avräkningsförfarande för att sinsemellan reglera sådana eventuella uppkomna kostnader.

Offerter som underlag för beställningar av hyresgäst Anpassningar ska från och med 1 juli 2022 beakta ingående byggherretimmar. Inget administrativt påslag på sådana timmar samt på entreprenad- eller kreditivkostnader ska beräknas. Som redovisats finns det för närvarande ett antal projekt, och ytterligare projekt kommer att tillkomma, av pågående/beställda projekt som ska direktfinansieras eller hyresföras från och med 1 juli 2022 som har olika beräkningsgrund för det administrativa påslaget beroende på aktuella regler för tidpunkten då genomförandebeslut fattats eller kommer att fattas. Enligt ovan ska sådana förekommande påslag generellt beräknas med 2 procent oavsett vad som angetts i offerten. Den ekonomiska effekten av detta bedöms sammantaget som försumbar även om viss variation kan uppstå på projektnivå. Övergripande uppdras till Tolkningsgruppen att för staden som helhet följa upp utfallet för att säkerställa detta.

Förslag utom samverkansavtalet

Samtidigt med beslut om ett reviderat samverkansavtal finns behov att underställa kommunfullmäktige ett antal anknyttande frågor för beslut i särskild ordning, utanför det egentliga samverkansavtalet. I det följande beskrivs dessa mer ingående.

Tidigare uppdrag

I samband med kommunfullmäktiges beslut 2017 om innevarande avtal uppdrogs till kommunstyrelsen att via Tolkningsgruppen utreda möjligheterna att förenkla fördelning av kostnader för upplupet underhåll i samband med ombyggnation av befintliga lokaler samt att tillskapa en modell på hur restvärden ska hanteras för att få en rationell bedömning vid lokalavvecklingar. Trots mycket arbete har det inte gått att ta fram underlag som stöder dessa önskade förenklingar. Komplexiteten i många projekt, och spännvidden dem emellan, är för stora. De diskussioner som förekommit mellan parterna har dock resulterat i en ökad förståelse om problematiken vilket i förlängningen är positivt för att hantera nya projekt med dessa inslag. Därmed har ett av syftena med uppdragen ändå uppnåtts, det vill säga att underlätta samarbete och minska gränsdragningsproblematiken i dessa frågor. Nya rutiner, mötesstrukturer, med mera, har även som ett delresultat utvecklats mellan SISAB och hyresgästerna beroende på varierande förutsättningar dem emellan beträffande processerna för projektstyrningen. Det kan skilja väsentligt mellan utbildningsnämnden och olika stadsdelsnämnder i detta avseende varför ett fortsatt kontinuerligt utvecklingsarbete behövs. Uppdragen anses med ovan redovisning avslutade.

Övergång från BRA till LOA

I samband med revideringen har i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag prövats en övergång från bruksarea, BRA, till LOA och samtidigt justera ingående schabloner motsvarande. En sådan förändring skulle underlätta jämförelser med andra hyresobjekt som hyrs till reguljära marknadsförhållanden där LOA-begreppet normalt är praxis. Det har dock bedömts att en momentan ommätning av samtliga areor med denna inriktning skulle bli relativt kostsam att genomföra. Alternativet att förenklat ta fram en schablonmodell för att på objektsnivå hitta ett närmevärde för LOA har inte heller ansetts fylla syftet med åtgärden. Denna del av revideringen av avtalet kommer därför avvaktas. Utvecklingen går mot mer digital ritningshantering och successivt bygger SISAB upp dataunderlag som i en framtid kan förenkla en övergång till LOA. Inom några år kommer därför sannolikt möjligheten att göra en övergång till en rimlig kostnad att ha förbättrats avsevärt. Frågan är angelägen varför kon-

toret fortsatt kommer att bevaka den och återkomma när förutsättningarna så medger. Uppdraget anses med ovan redovisning avslutat.

Nycklar, lås och larm

I revideringen har prövats frågan om att SISAB ska få ett utökat ansvar för lås, larm, passerkontroll med mera. Den samlade bedömningen är att det ur ett kommunkoncernperspektiv vore en mer effektiv nivå om denna hantering kunde skötas av en part på ett enhetligt sätt i stället för att ha den splittrad mellan olika parter och uppdelat på olika system. Det finns sannolikt stora samordningsfördelar då delar av dessa system även kan integreras med varandra, till exempel med olika fastighetssystem för driftövervakning och larm. Teknikutvecklingen inom området möjliggör också mer rationella lösningar. På sikt torde det finnas en betydande besparingspotential i detta. Initialt kommer dock att krävas investeringar i både teknik/hårdvara och system/mjukvara samtidigt som gränssnitt och olika verksamhetsspecifika förutsättningar och ansvarsfördelningsfrågor måste klargöras. Även ambitionsnivån måste fastställas med en rimlig balans mellan olika säkerhetskrav och tekniska lösningar samt vilka kostnader som kan accepteras. Föreliggande revidering av samverkansavtalet har inte haft utrymme att ta fram ett färdigt underlag i denna komplexa fråga och inte heller att beräkna kostnader för investeringar och drift och därmed påverkan på avtalsförhållandet. Då frågan är angelägen är avsikten att fortsätta att utreda en helhetslösning för att därefter kunna återkomma med ett kompletteringsförslag.

Paviljonger som tredjepartsinhyrningar

Per definition är paviljonger att betrakta som inhyrning från tredje part. De hanteras dock som en särskild lokalkategori i samverkansavtalet och SISAB hyr in dem via särskilda upphandlingar. Vad gäller stadens generella krav att tredjepartsinhyrningar alltid ska underställas stadens hyresförhandlingsfunktion för bedömning så är dessa paviljonger därmed undantagna.

Prefabprodukter

Under senare tid finns exempel där SISAB offererat nya utbyggnadsprojekt med investeringsutgifter understigande 300 000 kronor, exklusive moms, per tillkommande plats. Beräknat enligt dagens samverkansavtal kan detta generera hyresnivåer motsvarande cirka 20 000 kronor/plats/år vilket kan betraktas som en relativt förmånligt. Standarden är permanent och gällande miljökrav uppfylls samtidigt som både driftskostnader och investeringsutgifter hålls nere. Genomgående för dessa projekt är att de utförs som prefabricerade

modullösningar och de omfattar både helt nya projekt eller som ersättning för byggnader som är uttjänta. Kontoret förordar en utveckling och ett större inslag av dessa produkter som komplement inom beståndet av pedagogiska lokaler. Den tekniska livslängden kan jämförelsevis antas vara något begränsad men det behöver inte vara negativt. Det kan i stället öka flexibiliteten att kunna anpassa kapaciteten om behoven ändras. Ytterligare ett kännetecken för dessa prefabricerade modullösningar är en snabb byggtid. Behov av till exempel kostsamma och för verksamheten krävande evakueringar kan därmed minska.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

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 för att effektivisera avtalsförhållandet och minimera otydligheter och gränsdragningsproblematik.

Förslaget till ett reviderat samverkansavtal har utgått från att det även fortsättningsvis ska vara baserat på en kostnadsersättning, hyra, som över tiden ska täcka SISAB:s samtliga kostnader för kapital, DoU, extern inhyrning och tomträtt/arrende för de lokaler som staden hyr av bolaget. 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.

Sedan en längre tid har det inom samverkansavtalsförhållandet funnits varierande inslag av försök till ekonomisk styrning av vissa byggprojekt genom olika incitamentsmodeller för beräkning av administrativa påslag. Utan att närmare analysera orsakerna så konstaterar kontoret att de inte har haft avsedd effekt eller nytta. En orsak kan vara den ofta långa tiden för ett projekt. Det kan dröja åtskilliga år med många mer eller mindre separata projektsteg som alla påverkar utfallet innan resultatet manifesteras i form av ett administrativt påslag. Mot denna bakgrund anser kontoret det rimligt att i huvudsak frångå modellen med incitamentsbaserade administrativa påslag till förmån för en utvecklad projektstyrning via den föreslagna nya Beredningsgruppen.

Den ekonomiska skillnaden på nämndnivå utslaget på all area exklusive särskilda avtal av det nya förslaget gällande schablonerna

framgår av bilaga 2. Ökningen motsvarar i genomsnitt 22 kronor per m²/år vilket till största delen består av överföring av kostnader som nämnderna redan har på annat håll, exempelvis för VA. Endast justeringen av kostnaderna för ingående konstgräsplaner samt ersättningen för SISAB:s byggherrekostnader för underhållsprojekt, om totalt cirka 11 mnkr år, är att betrakta som en substantiell ökning. Från detta ska dras den generella schablonbesparingen om 5 kronor/m² som motsvarar cirka 7,6 mnkr per år. Nettokostnadsökningen begränsas därmed till cirka 3,9 mnkr per år i nivå 2021 vilket motsvarar drygt 2 kronor/m².

Beroende på nämndens sammansättning av lokaler, bland annat fördelningen mellan äldre respektive nyproducerade sådana och exponeringen mot den nuvarande baskapitalhyran eller nybyggnadsrabatten, så varierar den ekonomiska effekten. Alla kostnadsförändringar enligt bilaga 2 ska relateras till bakomliggande kostnader för åtaganden som nämnderna har idag, till exempel VA, som avgår och i stället betalas via hyran till SISAB.

Störst kostnadsökning får Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd med 9,5 mnkr/år vilket delvis kan förklaras av att nämnden idag har relativt mycket nya förskolor och få objekt med baskapitalhyra. För stadsdelsnämnderna finns ett särskilt bidrag för förskolor med hög hyra som delvis kommer att kompensera för kostnadsökningen. Kontoret uppskattar att Hägersten-Älvsjö utifrån denna kostnadsökning kan erhålla drygt 2,0 mnkr i ytterligare bidrag enligt dagens villkor för bidraget.

Tilläggas bör att i viss omfattning sker även andrahandsuthyrningar mellan nämnderna vilket kommer att påverka det faktiska utfallet. Sammantaget anser inte kontoret att effekten för nämnderna är orimlig. De nya villkoren föreslås gälla från och med 1 juli 2022 varför initialt endast halvårseffekt uppstår.

Då KPI för oktober 2021 har publicerats, med en uppgång på årsbas om 2,8 procent, kan de nya schabloner som ska justeras enligt index beräknas och fastställas som heltal. Samtliga schabloner/belopp i det reviderade samverkansavtalet från och med 1 juli 2022 blir därmed enligt följande:

Schabloner/belopp	
Grundschablon	866 kr/m ²
Paviljongschablon	360 kr/m ²
Gemensamhetsytor	850 kr/m ²

Energischablon – särskilda avtal	154 kr/m ²
Driftavdrag vid tomställning	- 221 kr/m ²
Timpris	1 095 kr/timme

Projekt kan offereras till antingen fast pris eller budgetpris. Förenklat kan skillnaden beskrivas som att fast pris föregås av ett mer omfattande utredning- och projekteringsarbete varefter offerten antas relativt säker vad gäller slutkostnaden. SISAB står risken vid avvikelser. För offerter till budgetpris gäller det omvända förhållandet. En annan skillnad är att ett projekt till fast pris behöver till sitt innehåll definieras mycket tydligare i tidigt skede jämfört med projekt till budgetpris som kan vara mer flexibla och möjliga att förändra under processtiden.

Offerter till budgetpris har dominerat stadens beställningar under senare år. Erfarenheten är att många sådana projekt har fördyrats väsentligt i förhållande till ursprunglig offert och de beslut som ligger till grund för igångsättning. I efterhand kan det vara svårt att korrigera sådana igångsatta projekt eller ompröva beslut utifrån ändrade ekonomiska förutsättningar. Kontoret anser att det i ökad omfattning måste säkerställas att beslut om beställningar baseras på tillförlitliga uppgifter. Kontoret förordar därför att nämnderna, särskilt gällande komplexa projekt, i ökad omfattning ska begära offerter till fast pris. Mer tid och kostnader behöver då läggas ner i tidiga skeden vilket kan öka risken för förgävesprojekteringar. Nyttan med att kunna säkerställa de ekonomiska ramarna för ett projekt överväger dock detta. Beställande nämnd måste även i tidigt skede tydligt kunna definiera sin beställning och stå fast vid denna.

Det kan konstateras att specifikt nybyggnation genom förslaget blir relativt sett dyrare jämfört med tidigare genom den nya mixen av schabloner och rabatter som upphör. Totalt ökar dock inte kostnaden för nybyggnationen eftersom fördyringen sker genom en omfördelning av kostnader med det övriga lokalbeståndet inom samverkansavtalet. Störst påverkan på nybyggnationen får den generella finansieringen av borttagandet av baskapitalhyran. Även borttagandet av nyproduktionsrabatten de inledande fem åren samt att den riktade lägre schablonen DoU-lågenergi för nyproduktion tas bort har betydelse. Kontoret menar att detta inte behöver vara negativt. Staden måste prioritera att hålla de samlade investeringsutgifterna nere och då kan det vara direkt kontraproduktivt att ha ett system som inom ramen den samlade kostnadsbaserade hyresmassan subventionerar nyproduktion, även om det ur ett resursfördelningsperspektiv kan förefalla rationellt. Om nyproduktionen får bära sina egna kostnader så ökar kraven på alla inblandade att effektivisera projekten

för att klara de nivåer och styrande nyckeltal som staden normalt förhåller sig till vid bedömningen av dessa. Förslaget till nytt samverkansavtal möjliggör även en förstärkt projektstyrning genom Beredningsgruppen som kan underlätta detta arbete. Därutöver ser kontoret fördelar, inte minst ekonomiskt, med mer upprustning av det befintliga lokalbeståndet. Om valet står mellan att riva och bygga nytt eller att upprusta befintligt så förordar kontoret en ökad inriktning på det sistnämnda.

Den föreslagna justeringen av ansvarsfördelningen är enligt kontoret rationell. Genom att SISAB får ett samlat ansvar för VA ökar förutsättningarna att investera i effektiviseringar i förbrukningen. Detta kan på sikt ge stort mervärde och klimatnytta, bland annat gällande energianvändningen för varmvatten.

Samtliga schabloner föreslås att årligen justeras med 80 procent av förändringen av KPI. Kontoret bedömer att de flesta kostnadsposter som ingår i dessa schabloner är exponerade mot marknader med kostnadsökningar överstigande KPI. Mer upprustning av befintliga byggnader kan även förväntas leda till ökade kapitalkostnader för det underhåll som är SISAB:s ansvar. Indirekt innebär detta krav på SISAB att successivt effektivisera och rationalisera sin verksamhet, organisation och fastighetsdrift för att klara sina åtaganden. Kontoret ser detta som positivt och helt i linje med vad som kan förväntas av ett ändamålsbolag som SISAB och ett modernt fastighetsföretagande.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att förslaget bidrar till ökad styrning mot fortsatt ekonomisk återhållsamhet där alla parter har ett incitament att gemensamt styra mot detta.

Stadsdirektör

Avdelningschef

Bilagor

1. Samverkansavtal SISAB from 1 juli 2022, inklusive underbilaga.
2. Effektberäkning Samverkansavtal SISAB from 1 juli 2022.

Gäller från och med den 1 juli 2022.

Samverkansavtal för utbildningslokaler

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

Bilaga:

1. Ansvarsfördelning

Innehåll

1.	DEFINITIONER.....	3
2.	AVTALSPARTER	6
3.	OMFATTNING OCH VERKSAMHETER	6
4.	INLEDNING	6
5.	HYRESKONTRAKT	7
6.	KOSTNADSERSÄTTNING/HYRA	8
6.1.	Kapitalkostnader	8
6.1.1.	Grundkapital	8
6.1.2.	Kostnader för ny-, till- eller ombyggnader med mera	8
6.2.	Ränta och räntjustering	8
6.3.	Grundschablon	8
6.3.1.	Tillägg på inhyrningshyra samt avdrag på grundschablonen	8
6.4.	Tomträttsavgäld/markupplåtelseavgift/arrendeavgift och räntekostnadsersättning	9
6.5.	Index	9
6.6.	Annan ersättning till SISAB	9
6.6.1.	Timpris för beställda uppdrag (avser avdelningarna för projekt och fastighetsutveckling)	9
6.6.2.	Omkostnadstillägg	9
6.7.	Uppföljning av kostnadsersättningen.....	10
6.8.	Mervärdesskatt.....	10
6.9.	Dröjsmålsränta	10
7.	DRIFT OCH UNDERHÅLL	10
7.1.	SISAB:s åtagande	10
7.1.1.	Drift och underhåll.....	10
7.2.	Hyresgästens åtagande	11
7.3.	Separata kontrakt	11
7.4.	Mediaanvändning (el, VA, värme, kyla)	11
8.	HYRESGÄST- OCH VERKSAMHETSANPASSNING	12
8.1.	Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader	12
8.1.1.	Förstudieskedet	12
8.1.2.	Utredningsskede	13
8.1.3.	Förslagshandlingsskede	13
8.1.4.	Genomförandeskede	13
8.1.5.	Projekta avslut	14
8.1.6.	Nedlagda projekt oavsett skede	14
8.2.	Egen hyresgäst Anpassning	14
8.3.	Beredningsgrupp för projekt.....	15
9.	FÖRVÄRV	15
10.	INYHYRD ELLER TILLFÄLLIG UTBILDNINGSLOKAL	16
10.1.	Inhyrning av utbildningslokal.....	16
10.2.	Tillfällig utbildningslokal	16
11.	ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSE	17
11.1.	Externa hyresgäster.....	17
11.2.	Interna hyresgäster.....	17
12.	FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER	17

12.1. Uppsägning	17
12.1.1. Hyresgästens uppsägning.....	18
12.1.2. SISAB:s uppsägning.....	18
12.1.3. Uppsägningstider	18
12.2. Tomgång	18
12.2.1. Tomgång vid uppsagt kontrakt för avflyttning	18
12.2.2. Tomgång gällande nytt hyresobjekt.....	18
12.2.3. Tomgång under pågående hyresförhållande	19
12.3. Avveckling av lokaler.....	19
12.3.1. Avflyttning.....	19
12.3.2. Slutbetalning vid avflyttning	19
12.3.3. Slutbetalning vid rivning	19
12.3.4. Del- och slutbetalning.....	19
12.4. Lokaler som inte kan användas för avsett ändamål	20
13. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	20
13.1. Ändrad användning.....	20
13.2. Störning.....	20
13.3. Planering	20
13.4. Nedsättning av del av hyra.....	21
13.5. Evakuering	21
13.6. Konstnärlig gestaltning	21
13.7. Försäkring	21
13.7.1. Försäkringsskada	21
13.8. Ommätning av areor	22
13.9. Tolkningsgrupp.....	22
14. TVIST	22
15. FORCE MAJEURE.....	22
16. SAMVERKANSAVTALETS GODKÄNNANDE.....	23

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>BRA</i>	<i>Bruksarea, normalt den area som begränsas av omslutande ytterväggars insida, enligt SIS, Svenska Institutet för Standarder.</i>
<i>Byggherre</i>	<i>Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.</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 samt barnvagnsförråd.</i>
<i>Försummelse</i>	<i>Förbiseende, vårdslöshet.</i>
<i>Gemensamhetsytor</i>	<i>Hyresgästens andel av de lokalytor stadens organisation samnyttjar med extern hyresgäst (som även kan vara icke momspliktig verksamhet).</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 tomträttsavgäld/arendavgift/markvärde samt hyra eller leasingkostnader för inhyrda paviljonger/externa lokaler eller mark.</i>
<i>Hyresgäst</i>	<i>Inhyrande nämnd inom Stockholms stad.</i>
<i>Hyresobjekt</i>	<i>Utbildningslokal/-er som omfattas av ett hyreskontrakt och tillhörande mark (skolgård/förskolegård) inom en fastighet. "Hyresobjekt" kan även benämnas som "lokal" i avtalstexten. Se även p-platser.</i>

<i>Hyresgrundande belopp</i>	<i>Beloppet består av kostnader som inte har direktfakturerats i skede 1 och 2 för beställd åtgärd, inklusive kreditiv och administrativ kostnad (procentpåslag på hyresgästens andel, exklusive byggherretimmar, av byggherrekostnad i skede 3 och senare), samt byggherretimmar.</i>
<i>Komponent</i>	<i>Är en åtgärd eller del av en byggnad som medför avskrivningskostnader för SISAB, aldrig för hyresgästen. Exempelvis byte från tvåglasfönster till treglasfönster. Komponent avskrivs enligt gällande avskrivningsregler. En komponent som inte är avskriven behöver slutbetalas om lokalen rivs/utrangeras (restvärde).</i>
<i>P-plats</i>	<i>Iordningsställda P-platser. Ingår inte i hyresförhållandet för ett hyresobjekt. Kan utgöra eget hyresobjekt.</i>
<i>Planerat underhåll</i>	<i>Periodiska åtgärder för att bibehålla värde och funktion på byggnad och mark.</i>
<i>Projekt</i>	<i>Av hyresgästen beställd åtgärd eller utredning.</i>
<i>Projektkostnad</i>	<i>Bedömd total kostnad för hela projektet från utredning till projektavslut, innefattande både hyresgästens och SISAB:s delar. I samverkansavtalet avser detta kostnader upparbetade av SISAB.</i>
<i>Rimlig brukstid</i>	<i>Amorteringstid (som grundprincip enligt bokföringsreglerna för K3).</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 som normalt har tidsbegränsat bygglov.</i>
<i>Tillfällig nyttjande</i>	<i>Timbaserad upplåtelse som sammantaget inte överstiger nio (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 och utrustning, enligt <u>bilaga 1</u> Ansvarsfördelning.</i>
<i>Underlåtenhet</i>	<i>Avstående från åtgärd, passivitet.</i>

Utbildningslokal

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.

*Verksamhets-
anpassning*

Förändring av utbildningslokalen påkallad av hyresgästen.

2. AVTALSPARTER

Detta samverkansavtal tecknas mellan Skolfastigheter i Stockholm AB (556034-8970), nedan kallat *SISAB* och Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse (212000-0142) 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 *Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018*, som kommunfullmäktige beslutat om den 19 mars 2018, dnr KS 2017/1036.

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

Detta samverkansavtal innebär att villkoren för samtliga tidigare tecknade kontrakt rörande lokal- och markupplåtelser och därmed sammanhängande avtal mellan parterna ersätts med villkoren i detta avtal om inte annat har avtalats objektsspecifikt.

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. 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 verksamheterna.

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 2022-07-01 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. Som lokalyta används, om inget annat anges, bruksarea, BRA.

Kontraktstiden är tills vidare, utom vad gäller lokaler och mark enligt *punkt 9 och 10*. Vid nyproduktion av helt nytt hyresobjekt eller förvärv ska en första hyrestid om tio (10) år gälla, varefter kontraktet övergår till ett tillsvidarekontrakt. Dessa hyreskontrakt är inte möjliga att säga upp enligt *punkt 12.1.3* med upphörande inom hyrestidens första tio (10) år.

Parterna ska upprätta en ny bilaga och/eller tilläggskontrakt till hyreskontraktet vid varje ny åtgärd som påverkar hyreskostnaden och/eller hyresobjektets area. Ett nytt hyreskontrakt ska upprättas om det över tid tecknats många tilläggskontrakt och någon part så önskar. Hyra betalas per hyreskontrakt i förskott, i hela kronor, kvartalsvis.

Hyresgästen och SISAB äger rätt att utifrån detta samverkansavtal teckna kontrakt rörande annan överenskommen särskild service, som är förknippad med hyresförhållandet för ett enskilt objekt. Betalning för dessa särskilda kontrakt 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/HYRA

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 provas 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. Räntan beräknas enligt *punkt 6.2*.

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 (det som stadgas i planavtal) ska direktfinansieras eller hyresföras. Valet kan inte ändras efter detaljplanearbetets påbörjande. Hyresföring förutsätter att byggprojektet genomförs, i annat fall behöver kostnaden direktfinansieras såvida inte SISAB kan tillgodogöra sig den på annat sätt. Förstudie- och utredningskostnader, inklusive viten, ska i övrigt direktfinansieras. Detaljplaneprocessen kan löpa parallellt med förstudie, utredning och förslaghandlingsskede.

6.2. Ränta och räntejustering

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

6.3. Grundschaablon

Utöver kapitalkostnaderna ska kostnadsersättningen täcka SISAB:s över tiden genomsnittliga kostnad för drift- och underhåll inklusive media (el, vatten och avlopp, värme samt kyla), skadegörelse och administration. Grundschaablonen uppgår till 866 kronor/m² och år.

6.3.1. Tillägg på inhyrningshyra samt avdrag på grundschaablonen

Korrigerings av grundschaablonen gällande energi för inhyrda lokaler (inklusive tillfälliga utbildningslokaler) görs med tillägg alternativt avdrag med 154 kronor per m² och år.

Avdrag på grundschablonen utgår i samband med tomställning enligt *punkterna 12.2 eller 13.4* med 221 kronor per m² (driftavdrag vid tomställning) och år. Avdraget avser inte hyresobjekt enligt *punkten 10*.

För SISAB:s inhyrningar av utbildningslokaler (*punkt 10.1*) och för tillfälliga utbildningslokaler (*punkt 10.2*) finns särskilda bestämmelser.

För gemensamhetsytor, dvs. de lokalytor stadens organisation samnyttjar med extern hyresgäst, debiteras schablon om 850 kronor per m² och år för i kontrakt angiven yta. Hyresgästen har städ- och tillsynsansvar för i kontrakt angiven gemensamhetsyta.

6.4. Tomträttsavgäld/markupplåtelseavgift/arrendeavgift och räntekostnadsersättning

Hyresgästen ska betala faktisk tomträttsavgäld/markupplåtelseavgift/arrendeavgift per hyresobjekt. Inför ny avgäldsperiod ska SISAB skriftligen meddela hyresgästen senast tolv (12) månader innan justering av kostnad.

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

6.5. Index

De i *punkten 6.3* angivna schablonerna justeras med 80 procent av förändringen av konsumentprisindex, KPI (1980=100). Basmånad för KPI är oktober 2021. 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 2021 (om differensen är positiv) dividerat med 2021 års indextal för oktober månad. Kvoten skall avrundas till fyra (4) decimaler och multipliceras med respektive schablon. Förändring av hyran sker från den 1 januari påföljande år.

6.6. Annan ersättning till SISAB

6.6.1. Timpris för beställda uppdrag (avser avdelningarna för projekt och fastighetsutveckling)

Självkostnadsberäknad ersättning till SISAB för beställd nedlagd arbetstid utgår om 1 095 kronor per timme. Timpriset fastställs genom kommunfullmäktige årliga budget.

6.6.2. Omkostnadstillägg

För beställd projektåtgärd, som hyresförs alternativt direktfinansieras, tillkommer omkostnadstillägg på byggherrrelaterade kostnader, exklusive kreditiv, om två (2) procent beräknad på hyresgästens andel efter avdrag för SISAB:s debiterade timmar enligt *punkt 6.6.1*.

6.7. Uppföljning av kostnadsersättningen

Den i *punkt 13.9* angivna tolkningsgruppen ska årligen följa upp kostnadsersättningen enligt *punkt 6*. Tolkningsgruppen tar fram underlag för uppföljningen och kan föreslå förändringar och förbättringar.

6.8. Mervärdesskatt

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

6.9. Dröjsmålsränta

Vid försenad betalning erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels beloppsersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

7. DRIFT OCH UNDERHÅLL

Huvudsyftet med fördelningen av ansvaret och kostnaderna för drift och underhåll samt besiktningar och abonnemang 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*.

7.1. SISAB:s åtagande

7.1.1 Drift och underhåll

SISAB svarar för all drift och allt underhåll av fastigheterna, både löpande och planerat och såväl inre som yttre, om inte annat anges i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*. Vissa undantag anges även under *punkterna 7.3, 8.2 och 10*. Åtagandet omfattar både byggnader och markanläggningar.

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/verksamheten för aktuellt objekt när denne berörs av ändringarna. Underhållsplaneringen ska gås igenom minst en gång per år. Hyresgästen säkerställer att en uppdaterad kontaktlista finns för detta ändamål.

Utöver underhåll ska SISAB även svara för standardhöjningar i egenägda byggnader och fastigheter upp till gällande myndighetsnivå, vid planerat underhåll/reparation, avseende ventilation till projekterade värden och elsäkerhet med syfte att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner. Myndighetskrav därutöver 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.

Det ankommer på SISAB att avgöra om reparation eller utbyte är den lämpligaste åtgärden. Annan av hyresgästen beställd standardhöjning eller förtida underhåll medför hyrestillägg eller ska direktfinansieras av hyresgästen. Kostnaden för förtida underhåll kan fördelas mellan parterna med hänsyn till antalet år som återstår innan åtgärden annars skulle utförts.

7.2. Hyresgästens åtagande

Hyresgästen svarar för städning, daglig skötsel samt regelbunden tillsyn (gäller även tomställda lokaler) och vid behov göra fel-/serviceanmälan. Härutöver svarar hyresgästen för drift och allt underhåll av egen, även av SISAB finansierad, inredning och utrustning. Åtagandet regleras i *bilaga 1 Ansvarsfördelning*.

7.3. Separata kontrakt

Hyresgästen och SISAB får i separata kontrakt 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*.

Ett särskilt kontrakt ska tecknas gällande reglering av ansvar och kostnadsersättning för byggnad och/eller markanläggning på parkmark alternativt på annans mark om det är motiverat. Det förhandlas i särskild ordning i samband med beställning utifrån faktiskt bedömda kostnader för det enskilda hyresobjektet.

7.4. Mediaanvändning (el, VA, värme, kyla)

Parterna ska gemensamt verka för att minska mediaanvändning i lokalerna. SISAB ska löpande följa upp mediaanvändningen på objektsnivå och årsbas. SISAB ska följa förbrukningen och i god tid informera om befarade avvikelser så att hyresgäst i förekommande fall kan vidta åtgärder, annars kan fråga om särskild debitering aktualiseras.

8. HYRESGÄST- OCH VERKSAMHETSANPASSNING

Ny-, om- eller tillbyggnader och andra anpassningsåtgärder ska genomföras enligt nedan.

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.

Offerter kan lämnas till fast pris alternativt till budgeterat pris. Beräkningsgrunden för offerten samt koppling till index ska redovisas.

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 projektkostnaden av projektet samordna hyresgästsidans deltagande.

8.1. Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader

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

1. Förstudieskede
2. Utredningsskede
3. Förslagshandlingsskede
4. Genomförandeskede (Projekterings- och Produktionsskede)
5. 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.

8.1.1. Förstudieskedet

Förstudien är början på ett eventuellt projekt. När idé övergår till förstudieskedet är inte alltid lätt att avgöra och därför särskiljs inte dessa åt utan samsas under begreppet förstudie. Syftet och målet med förstudien är att kontrollera ett eventuellt projekts ekonomiska, kvalitativa och tidsmässiga genomförbarhet samt ge hyresgästen ett beslutsunderlag för initiera ett utredningsskede.

Vissa delar av förstudien är uteslutande hyresgästens interna arbete och det är exempelvis analys av elevprognosunderlag (behovet). SISAB driver och leder förstudien. Hyresgästen beslutar om avslut eller om att gå vidare i ett utredningsskede, där en gemensam målbild ska tas fram som ligger till grund för utredningsskedet.

Nedlagda kostnader i detta skede ska alltid direktfaktureras, jämte ersättning enligt *punkterna 6.6.1 och 6.6.2*, efter offert eller att förstudien lagts ned.

8.1.2. Utredningsskede

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

För att utredningsskedet ska bli så kostnads- och tidseffektivt som möjligt ska utredning fokusera på styrande funktionskrav samt kostnadsdrivande förutsättningar. 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 hyresgästen endast beställa av SISAB.

Nedlagda kostnader i detta skede ska alltid direktfaktureras, jämte ersättning enligt punkterna 6.6.1 och 6.6.2, efter offert eller att utredningen lagts ned.

8.1.3. Förslagshandlingsskede

Förslagshandlingsskedet ska utgå från underlag för fattat inriktningsbeslut, funktionskrav samt de delar som i utredningsskedet identifierats som kostnadsdrivande. 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. I detta skede ska parterna fastställa entreprenadform för byggprojektet, om det genomförs med totalentreprenad utgör förslagshandlingen underlag för upphandling.

Kostnadsbedömningen baseras på en systemhandlingskalkyl vilken ligger till grund för hyresofferten med följande innehåll:

- Beskrivning av vilka åtgärder offerten omfattar och vilka eventuella underhållsåtgärder SISAB avser att genomföra i anslutning till projektet utöver hyresgästens beställning.
- Sammanställning av projektkostnaden 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.

8.1.4. Genomförandeskede

I genomförandeskedet (som också kan kallas projekterings- och produktionsskedet) ska lösningar i projektet preciseras och tekniska och arkitektoniska handlingar ska upprättas. Detaljritningar ska beskriva lokalernas utformning och ska utgöra en kravspecifikation för produktionen. I det fall byggprojektet genomförs med utförandeentreprenad utgör handlingarna underlag för upphandling (Förfrågningsunderlag).

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

8.1.5. Projektavslut

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

8.1.6. Nedlagda projekt oavsett skede

Om hyresgästen efter att ha fått en offert inte gör en beställning innan offerten förfaller (eller skriftlig överenskommelse om senareläggning görs), eller på annat sätt meddelar att projektet ska avslutas ska SISAB direktfakturerar nedlagda kostnader jämte ersättning enligt *punkterna 6.6.1 och 6.6.2*, snarast därefter. Ett projekt ska anses automatiskt avslutas om hyresgästen inte ger SISAB överenskommet underlag, efter en påminnelse, så att en offert kan tas fram.

8.2. 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 (1) 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, mot SISAB:s självkostnad, 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, Ansvarsfördelning*. 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 mellan SISAB och hyresgästen före hyresgästens genomförande av åtgärden.

8.3. Beredningsgrupp för projekt

Beredningsgruppen innebär en möjlighet att göra proaktiva vägval för att styra projektet mot budget, istället för att reagera på ett konstaterat faktum. Gruppen ska träffas regelbundet under ledning av kommunstyrelsen och har till uppgift att bereda ärenden avseende uppkomna låsningar eller knäckfrågor som inte projekten lyckats lösa i linjen. Ärenden lyfts alltid med alternativa lösningsförslag. Företrädare för stadsledningskontoret, SISAB, utbildningsförvaltningen 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.

9. FÖRVÄRV

SISAB kan på uppdrag av hyresgäst göra en utredning om att på marknaden förvärva objekt som kan vara lämpliga för ändamålet utbildningslokaler.

I samband med att SISAB på uppdrag av hyresgästen ska pröva att förvärva ett objekt 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 amortering ska baseras på annuitet eller rak amortering som bästa lösning vid varje nyförvärv.

SISAB kan, efter beställning, förvärva fastighet eller bolag utan byggnad eller med byggnad som inte är avsedd för skoländamål. Vid sådant förvärv ska SISAB och Hyresgästen teckna kontrakt som kompenserar SISAB:s faktiska kostnader för att förvärva och förvalta objektet (byggnad och/eller mark). För att ha möjlighet att möta angivna tidplaner i budgivningsprocesser kan SISAB lämna villkorat indikativt bud innan inriktningsbeslut i berörd nämnd.

Vid eventuell rivning av förvärvad byggnad gäller ersättning enligt *punkt 12.3.3* om slutbetalning vid rivning.

10. INYHYRD ELLER TILLFÄLLIG UTBILDNINGSLOKAL

10.1. Inhyrning av utbildningslokal

SISAB kan på hyresgästens uppdrag 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. Hyresgäst tar upp utredningsbeslut i nämnd innan SISAB tecknar Letter of Intent, LOI, med tredje part.

Vid kontrakt där SISAB hyr in objekt från tredje part får SISAB och Hyresgästen träffa särskilda kontraktsvillkor. Parterna ska ha som målsättning att sinsemellan tillämpa bilaga 1 Ansvarsfördelning vid inhyrningar från tredje part.

10.2. 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 grundschablon enligt *punkt 6.3* om byggnaden ägs av SISAB
- Uppställnings- och anpassningskostnader
- Kostnad för mark enligt *punkt 6.4*
- Paviljongschablon (gäller inhyrd paviljong)

Kostnader för uppställning och anpassning betalas av hyresgästen med rak amorteringsplan där återbetalningstiden ska motsvara uppställningstiden, dock längst tio (10) år. Om förlängt bygglov inte lämnas ska resterande kapitalkostnader betalas av hyresgästen direkt. Kostnader för avetablering (demontering, återställning av anpassningar, återställning mark, samt skadegörelse/onormalt slitage) ska direktfinansieras av hyresgästen när kostnaderna uppstår.

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

Utöver ovan kapitalkostnader betalar hyresgästen, på samma sätt som anges i *punkt 6.3*, kostnadsersättning för paviljongschablon om 360 kronor per m² och år. Nivån på schablonen har anpassats utifrån att planerat underhåll inte ingår i SISAB:s åtagande och ansvar. Justering av paviljongschablonen görs mot index enligt *punkt 6.5*. För SISAB-ägda objekt debiteras grundschablonen enligt *punkt 6.3*.

Nya tillfälliga utbildningslokaler ska beställas och hanteras på samma sätt som anges i *punkt 8*.

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.

11. ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSE

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

11.1. 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 ska alltid informera SISAB om den externa hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen eller inte.

11.2. 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. Förstahandshyresgästen ska skriftligen beställa anpassningar av lokaler, utemiljöer och rutiner utifrån interna hyresgästers eventuella förändrade behov.

12. FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER

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

12.1. 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, dock ska tilläggskontrakt tecknas enligt *punkt 5*. För tillfälliga respektive inhyrda utbildningslokaler kan annat överenskommas för det aktuella hyreskontraktet.

12.1.1. 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.

12.1.2. 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 garan-teras i lokalen. Sådan uppsägning ska godkännas av Staden.

SISAB kan säga upp hyresgästen från hyreskontrakt tecknade enligt *punkt 10*, i de fall förlängda bygglov inte kan erhållas, och hyresgästen måste då avflytta. Detta kan ske utan godkännande av Staden. Om SISAB åläggs vite för att hyresgästen ej avflyttar di-rektfaktureras detta vite hyresgästen.

12.1.3. Uppsägningstider

Uppsägningstid är minst tolv (12) månader räknat per den sista i månaden. Vid nypro-dukation se *punkt 5*. Avflyttningstidpunkt för *helt* hyresobjekt är alltid den 30 juni eller den 31 december. Uppsaid part ska skyndsamt, senast en (1) månad efter uppsägningen, kvittera inkommen uppsägning och med eventuell begäran om avflyttningvillkor. Vid uppsägning ska parterna vara överens om villkoren senast tre (3) månader efter uppsäg-ningen.

12.2. Tomgång

Hyresgästen har möjlighet att säkerställa rådighet över ett hyresobjekt för planerad framtida användning, så kallad "tomgång". Ingen reguljär verksamhet ska bedrivas i lo-kalerna även om hyresgästen har mycket begränsad tillgång till dem under tiden. Ett särskilt kontrakt ska tecknas för att reglera villkoren för tomställningsperioden, som ska omfatta minst tolv (12) månader.

Under tomgångstiden utgår hyra enligt *punkten 6*. Villkoren för tomgång gäller inte hy-resobjekt enligt *punkt 10*.

Hyresgästens tillsynsplikt gäller även under tomgång.

12.2.1. Tomgång vid uppsagt kontrakt för avflyttning

Hyresgästen kan säga upp hyreskontrakt i sin helhet för upphörande enligt *punkten 12.1*. Tomgångsrabatt gäller aldrig under uppsägningstid. Ett nytt hyreskontrakt, som ersätter det befintliga hyreskontraktet, ska därefter tecknas som närmare beskriver förutsättning-arna för tomgångshyresförhållandet. Av detta ska framgå hur länge förhållandet beräk-nas fortgå och övriga villkor som ska gälla.

12.2.2. Tomgång gällande nytt hyresobjekt

Vid nyinhyrning av SISAB ägda byggnader kan tomgångshyra provas från dag ett.

12.2.3. Tomgång under pågående hyresförhållande

Villkor för tomgångsrabatt kan användas även under ett pågående hyresförhållande. Ett tilläggskontrakt ska tecknas senast sex (6) månader innan sådan tomställning kan inledas och det ska regleras förutsättningarna för tomställningsperioden.

12.3. 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.

12.3.1. Avflyttning

Vid avflyttning från hyresobjekt eller del av sådant ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas, bortföra sig tillhörig inredning och utrustning samt åtgärda skador.

SISAB och hyresgästen ska vid avflyttning gemensamt göra avflyttningsbesiktning samt föra protokoll över lokalens skick, onormalt slitage och skador.

SISAB äger rätt till att efter tre (3) månader på hyresgästens bekostnad vidta motsvarande åtgärder om hyresgästen inte åtgärdat sina besiktningsanmärkningar.

12.3.2. Slutbetalning vid avflyttning

Kvarstående del av kostnaden för beställd hyresgäst Anpassning (som amorteras under femton (15) år eller kortare period) slutbetalas vid avflyttning förutsatt att SISAB inte rimligen kan tillgodogöra sig investeringen eller del av den i den fortsatta verksamheten. För nya permanenta projekt (*punkt 10*) kan även särskilda anpassningar med amorteringar om tjugo (20) år eller längre slutbetalas om avflyttning sker under hyresförhållandets första tio (10) år. Detta särskilda villkor ska i sådana fall vara redovisade i projektunderlagen eller överenskommas i särskild ordning.

12.3.3. Slutbetalning vid rivning

Om hyresgästen initierar rivning ska hyresgästen direktfinansiera restvärdet 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.

Rivningskostnad vid om-, ny- och tillbyggnation kan hyresföras inom ett av hyresgästen beställt projekt.

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

12.3.4. Del- och slutbetalning

Hyresförda investeringar ska amorteras enligt den vid hyreskontraktets/tilläggskontraktets tecknande amorteringstiden.

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 tilläggskontrakt som ska precisera vilken byggnad och komponenter som avses samt under hur lång tid avbetalningen ska ske.

För att kunna göra en slutbetalning enligt *punkterna 12.3.2, 12.3.3 eller 12.3.4* ska det finnas ett beslut från inhyrande nämnd om avveckling av byggnaden/fastigheten.

Del- eller slutamortering av hyresgästanpassningar utöver ovanstående regler är på grund av den omfattande administrationen, inom SISAB samt hos hyresgästen, inte tillåtet.

12.4. Lokaler som inte kan användas för avsett ändamål

SISAB har rätt att kräva tillträde till uthyrda lokaler för att säkerställa godtagbar standard. 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.

13. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

13.1. 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 kontrakt tecknas om annan användning.

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

13.2. 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.

13.3. 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 7.1.1.*

13.4. 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 (3) månader rätt till avdrag på grundschablonen enligt *punkten 6.3.1* ovan. Nedsättningen utgår oavsett om det är SISAB eller hyresgästen som initierar aktuell åtgärd. Övriga kostnadsersättningar 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.

13.5. 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 SISAB:s försummelse eller täcks av försäkring. I de fall evakueringslösningen ombesörjs av SISAB ska kostnaderna, motsvarande SISAB:s kostnader, slutdebiteras under evakueringstiden. Kontrakt för evakueringslokalerna ska upprättas.

13.6. Konstnärlig gestaltning

Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader av permanent karaktär ska ett belopp motsvarande högst en (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.

13.7. 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.

13.7.1. 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 hyresgästanpassningar gällande lös egendom ska regleras mellan parterna.

Om hel eller del av fastighet skadas lindrigt, så att ett återställande kan ske inom tre (3) månader, ska full hyra utgå. För återställandetid över tre (3) månader gäller vid evakueringsreglerna i *punkt 13.4*.

För nyuppförande och/eller återställande ska parterna följa *punkt 8*.

Om hyresgästen är vållande till en skada på hyresobjekt så svarar hyresgästen för SISAB:s kostnader för att åtgärda denna, dock högst motsvarande SISAB:s 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 *punkterna 18.3 och 18.4 i bilaga 1 Ansvarsfördelning*.

13.8. 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.

13.9. 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. Tolkningsgruppen ska årligen följa upp kostnadsersättningen enligt *punkt 6*. 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.

14. TVIST

SISAB och Staden är överens om att tvister i första hand ska lösas i samråd mellan parterna i tolkningsgruppen enligt *punkt 13.9*, i andra hand mellan Stockholms kommun genom stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

15. 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.

16. SAMVERKANSAVTALETS GODKÄNNANDE

Stockholms kommunfullmäktige har den XX XX 2022 godkänt samverkansavtalet.
Fullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

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

Stockholm 2022-XX-XX

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Stockholms kommun

.....
Claes Magnusson, VD

.....
Magdalena Bosson, Stadsdirektör

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2022-07-01

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.

Rödmarkerad text avser justering i förhållande till samverkansavtalet 2018.

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		Se även 21.7 och 21.8
1.4	Husgrund	X		X		Inklusive varmggrund
1.5	Skrapgaller	X		X		Se även 21.32
1.6	Stuprör och hängrännor	X		X		Se även 21.26
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	Hyresgästens egendom
2.4	Aktiva solskydd för byggnaden	X		X		Utvändigt. Installerade av SISAB för byggnaden.
2.5	Fasta solpaneler	X		X		
3. Markanläggning						
3.1	Brevlådor		X		X	Hyresgästens egendom
3.2	Cykelställ - fasta	X		X		
3.3	Flaggor		X		X	Hyresgästens egendom
3.4	Flaggstång - fast - inklusive lina	X		X		
3.5	Förråd, bodar, avfallsrum och lekstugor, inkl. lås		X		X	Saknar el/vatten/kyla/värme
3.6	Alla markytor, inkl buskar och träd	X		X		(undantag 3.9). Se även 21.17
3.7	Konst - fast - utvändigt	X			X	Enligt stadens rutiner
3.8	Konstgräs, på bollplan/multiarena	X		X		Se även 13.2
3.9	Köksträdgård och andra odlingar för verksamheter		X		X	In- och utomhus.
3.10	Lekutrustning - fast	X		X		Se även 19.13
3.11	Målning av linjer för bollplan etc.	X		X		
3.12	Nät - badminton, basket, fotboll etc.		X		X	Hyresgästens egendom
3.13	Papperskorg utomhus - fast	X		X		Se även 21.24
3.14	Sandlådor - fasta - för lek och halkbekämpning inkl. sand	X		X		Se även 21.29 och 21.30
3.15	Staket, stolpar, sarg, grind, vägbom etc. - fasta	X		X		Vägbom och grind inkl. lås
3.16	Tillgänglighetsanpassningar - fasta	X		X		
3.17	Utemöbler, t ex bänkar, soffor och bord - fasta	X		X		
4. Parkeringsutrustning						Se även 22.7 och 23.8
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
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. Se även 14.
5.3	Dörrstängare, mekanisk	X		X		

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2022-07-01

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.

Rödmarkerad text avser justering i förhållande till samverkansavtalet 2018.

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		Se även 21.21
6. Hissar och övrig transportutrustning						
6.1	Hiss	X		X		Se även 19.10.
6.2	Lingångar, mathiss i gymnastik, lyftanordning (rå) i samlingslokal, taklift/lyftanordning på toalett etc.		X		X	Se även 7.3 samt 19.14
6.3	Lyftbord	X		X		Se även 19.15
6.4	Trapphiss	X		X		Se även 19.10.
7. VS - Vatten och sanitet						
7.1	Avfuktningsanläggning	X		X		
7.2	Avloppsanläggning, inklusive golvbrunn, vattenlås etc.	X		X		Se även 21.1, 21.6, 21.16 och 21.34
7.3	Badanläggning (pumpar, reningsanl. traverser m.m.)		X		X	Se även 6.2, 19.1 och 21.2
7.4	Brandposter, inklusive slang	X		X		
7.5	Fettavskiljare och matavfallstank	X		X		Se även 21.9
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		Se även 19.25
8. Energi						
8.1	El	X		X		Se även 19.6, 19.7 och 22.3
8.2	Fjärrvärmeanläggning	X		X		Se även 22.5
8.3	Oljepanna	X		X		Se även 19.17 och 22.4
8.4	Radiatorer, vatten och el, fasta	X		X		Se även 21.22 och 16.45
8.5	Ridåvärme	X		X		
8.6	Solceller	X		X		
8.7	Solfångare	X		X		
8.8	Stadsgaspanna	X		X		Se även 19.22, 19.23 och 22.9
8.9	Vindsnurra	X		X		
9. Ventilation						
9.1	Befuktningsanläggning		X		X	
9.2	Fettfilter för kök		X		X	Se även 21.10
9.3	Imkanal	X		X		Se även 19.20 och 21.18
9.4	Röckanal	X		X		Se även 19.20 och 21.28
9.5	Ventilationsanläggning, inklusive till- och frånluftsdon - allmänventilation	X		X		Se även 21.25
10. Tryckluft						
10.1	Tryckluftsanläggning		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 19.26
11. Kyla						
11.1	Kylanläggning - fast - i t.ex. lektionssal, avfallsrum, fast komfortkylanläggning i förskolekök	X		X		Om hyresgästens utrustning påverkar kylbehovet i CUR-rum (centralutrustningsrum) fördelas kostnaderna för den utökade kylan mellan parterna.
11.2	Kylsystem, kompressor	X		X		
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	

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2022-07-01

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.

Rödmarkerad text avser justering i förhållande till samverkansavtalet 2018.

12.3	Data - Stamnät, fiberkabel och fördelningsskåp	X		X		
12.4	Data - Spridningsnät, inkl patchpanel, 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 samt mobilförstärkare		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 22.10</i>
12.14	Hyresgästens datautrustning		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 22.2
12.15	Snabbtelefonanläggning		X		X	Hyresgästens egendom
13. Elinstallation						
13.1	Armatur för allmänbelysning inomhus	X		X		<i>Se även 21.19</i>
13.2	Armatur, ytterbelysning, inkl. stolpar	X		X		<i>Se även 21.20. Gäller även 3.8</i>
13.3	Elanläggning, inklusive eluttag och strömbrytare	X		X		Fast monterad timer och jordfelsbrytare ingår
13.4	Högsämnings- och transformatoranläggning	X		X		
14. Lås & nycklar						
14.1	Cylinder inkl. underjordsbehållare (avfallshantering) , Försikolor	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. Underjordsbehållare: SISAB ansvarar för cylindrar och hyresgästen för nycklar.
14.2	Cylinder inkl. underjordsbehållare (avfallshantering) , Skolor	X		X		Gäller dörr, grind och förråd.
14.3	Lås, inkl nycklar, insatta av hyresgästen, även nyckelstyrd hiss Även underjordsbehållare (avfallshantering)		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 o dyl. Hyresgästens egendom.

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2022-07-01

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.

Rödmarkerad text avser justering i förhållande till samverkansavtalet 2018.

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.
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, larmanläggning	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 21.9</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

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2022-07-01

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.

Rödmarkerad text avser justering i förhållande till samverkansavtalet 2018.

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	Högsåp		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 lekrum, 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	Jalusivägggar		X		X	Hyresgästens egendom
16.25	Joniseringsutrustning, avfallsskåp		X		X	Hyresgästens egendom
16.26	Kaffebryggare, inklusive timer		X		X	Hyresgästens egendom
16.27	Kaffemaskin, inklusive magnetventil		X		X	Hyresgästens egendom
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, avfallkomprimator, papperspress, avfallkärl		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, fast	X		X		Aggregat fast installerat i byggnaden. Gäller även storkök.
16.46	Radiatorskydd, fasta radiatorer	X		X		
16.47	Schemaramar		X		X	Hyresgästens egendom
16.48	Skrappmattor, 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

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2022-07-01

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.

Rödmarkerad text avser justering i förhållande till samverkansavtalet 2018.

16.51	Slang, samtliga, in- och utvändiga		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Avser slangar som är särskilt installerade för hyresgästens verksamhet såsom exempelvis flexibelt duschmunstycke och spolslangar i köket. Med denna definition avses slangar kopplade till vattenutkast/armaturer som är tillgängliga för hyresgästen och därmed inte slangar som är inbyggda i väggar eller liknande.</i>
16.52	Speglar		X		X	Hyresgästens egendom
16.53	Spånsug		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 21.12</i>
16.54	Städinredningar		X		X	Hyresgästens egendom
16.55	Städmaskin, inkl. laddningsutrustning		X		X	Hyresgästens egendom. Gäller även tvättmaskin för städutrustning.
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 (trinitter, minetter), tvättmaskiner, torkskåp,torktumlare,manglar	X		X		Ej storkök. (<i>Se även 17. </i>) 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 <i>Se även 16.51</i>
17.5	Serveringsdisk		X		X	Hyresgästens egendom
17.6	Sval-, kyl- och frysrums, även kopplade till centralkylanläggning	X		X		<i>Se även 11.2, 19.12 och 19.24</i>
17.7	Centralkylanläggning kopplade till sval-, kyl- och frysskåp	X		X		<i>Se även 11.2, 19.12 och 19.24</i>
17.8	Sval-, kyl- och frysskåp		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 19.12 och 19.24.</i>
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

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2022-07-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

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

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

Rödmarkerad text avser justering i förhållande till samverkansavtalet 2018.

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 hyresvärden 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
Besiktningar Utförande- och kostnadsansvar		Genomför besiktning		Bekostar besiktning och åtgärder till följd av besiktning		Period *
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/eltillsyn för fastighet	X		X		Vart tredje år
19.7	Elrevision/eltillsyn för hyresgästens inredning och utrustning	X			X	Vart tredje år. SISAB utför och bekostar besiktningen.
19.8	Gasolanläggning		X		X	Inga krav
19.9	Gymnastiksalsutrustning 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, samlingssal		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 tillsvn eller dv.

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2022-07-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

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

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

Rödmarkerad text avser justering i förhållande till samverkansavtalet 2018.

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 myndighetsanmärkningar, 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,	
20.4	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor i av SISAB ägda lokaler	X		Exempelvis säkerhet på tak	
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 grovavfall				X
21.5	Driftutrymme		X		
21.6	Duschkunstycke och golvbrunn samt rensning och rengöring				X
21.7	Utvändig rengöring 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, biytor (ej driftutrymme)				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		

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2022-07-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning med mera.

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

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

Rödmarkerad text avser justering i förhållande till samverkansavtalet 2018.

21.27	Returpapper samt övriga källsorteringsfraktioner, bl a från miljöstation	X		
21.28	Rökkanal, 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	Skrapgaller, entré- och skrapmattor, inklusive brunn		X	
21.33	Suganläggning för avfall	X		
21.34	Stamledning, inklusive rensning	X		
21.35	Utrymningsskyltar, samt tillse att inga saknas		X	
21.36	Utrymningsskylt, belyst/genomlyst - byte av ljuskälla och batteri, samt test av batteri	X		
21.37	Utrymningsvägar, samt att tillse att dessa ej är blockerade		X	
Abonnemang		Ansvarig part		Anmärkning
		SISAB	Hyres-gästen	
22. Abonnemang				
22.1	Bevakning	X		Av SISAB upphandlad utvändig rondering, ej fastighetsspecifik.
22.2	Data		X	Inkl. avgifter till S:t Erik Kommunikation, för switchar, accesspunkter m.m.
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 utryckning, dock ska SISAB ha rätt att vidarefakturera HG vid upprepade felaktiga larm som leder till utryckning.
22.7	Parkeringsövervakning	X		
22.8	Avfallshämtning; inklusive avfallskomprimator, grovavfall, avfallssug och avfallskvarn		X	Inkl medlemsavgifter för avfallssug. 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		Vatten och avlopp inklusive dagvatten
22.14	Fiber, indraget av SISAB	X		
S Skyltar, in- och utvändiga		Ansvarig part		Anmärkning
		SISAB	Hyres-gästen	
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	

Samverkansavtal för utbildningslokaler

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2022-07-01

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.

Rödmarkerad text avser justering i förhållande till samverkansavtalet 2018.

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 1: Samverkansavtal SISAB från och med den 1 juli 2022

Effekt av schablonändring

Effekt av schablonändring (2021 års kostnadsnivå)	Nuvarande schablonkostnad helår 2021 (avläst 211001)	Effekt ändrade schabloner av nya samverkansavtalet
Grundschablon	-	842 kr/kvm
Nyproduktionsrabatt år 1-5	210 kr/kvm	0 kr/kvm
Paviljongschablon	318 kr/kvm	350 kr/kvm
Nämnder	kronor	kronor
Kulturnämnden	1 391 512	-136 090
Utbildningsnämnden	1 069 400 137	2 568 455
Idrottsnämnden	2 800 426	1 035 726
Trafiknämnden	26 320	3 150
Arbetsmarknadsnämnden	27 214 212	-2 661 492
Rinkeby-Kista	14 382 192	1 097 136
Spånga-Tensta	12 311 870	1 106 454
Hässelby-Vällingby	19 856 059	4 377 739
Bromma	15 742 949	2 814 259
Kungsholmen	2 764 852	275 610
Norrmalm	423 772	272 562
Östermalm	2 154 968	-24 708
Södermalm	5 770 666	1 411 594
Enskede-Årsta-Vantör	22 728 993	4 359 087
Skarpnäck	11 534 855	2 148 501
Farsta	14 746 440	5 265 398
Hägersten-Älvsjö	23 102 345	9 546 189
Skärholmen	10 444 956	1 950 126
Summa	1 256 797 524	35 409 696