

2022-03-21  
rev. 2022-05-30

Projekteringsavtal

mellan

Fastighets AB Karl XI

och

Region Halland

## 1. Parter

Fastighets AB Karl XI, 559107-8414, Box 171, 301 05 Halmstad ("**Hyresvärden**")

och

Region Halland - Regionfastigheter, xxxxxx-xxxx, xxxxxxxxxx, xxx xx Halmstad, ("**Regionen**")

gemensamt benämnda ("**Parterna**")

har denna dag träffat följande avtal om projektering för lokaler för Vårdcentral på fastigheten Halmstad Karl XI 7 ("**Projektet**")

## 2. Bakgrund

2.1 Region Halland har behov av lokaler för att bedriva vårdcentral centralt i Halmstad. Hyresvärden har presenterat ett förslag angående nybyggnation av lokaler på Fastigheten Halmstad Karl XI 7 vid Lilla Torg. ("**Lokalerna**"). Förslaget bygger på att Hyresvärden ska stå för genomförandet av Projektet utifrån avsikten som kommer till uttryck i detta avtal.

## 3. Avtal om projektet

3.1 Parterna har beslutat att gemensamt genomföra en projektering av lokaler ("**Projektering**").

3.2 Efter Projekteringen är intentionen att Parterna går vidare med Projektet och tecknar ett hyreskontrakt ("**Hyreskontraktet**").

3.3 Preliminära förutsättningar för Hyreskontraktet är en hyresnivå om 2 200:-/m<sup>2</sup> med en löptid på 15 år. Avtalet förlängs automatiskt med 60 månader. Till hyran kommer debitering för värme/kyla, egen el, moms samt fastighetsskatt.

## 4. Avtalstid

4.1 Detta projekteringsavtal gäller för tiden från Parternas undertecknanden till och med undertecknande av Hyresavtalet eller då endera Parten meddelar att projekteringsavtalet upphör enligt punkt 11.2.

## 5. Tidplan

5.1 Parterna har för avsikt att Projektet ska genomföras enligt följande:

Projektering systemhandling	Q4-Q1	2022/2023
Framskrivning och signering kontrakt	Q4	2022
Projektering förfrågningsunderlag	Q2-Q3	2023
Upphandling	Q4	2023
Produktionstart	Q2	2024
Inflyttning	Q2	2025

## 6. Projektering

6.1 Hyresvärden ska genomföra Projekteringen i nära samråd med Regionen. Hyresvärden är skyldig att, i den mån det är genomförbart, följa de verksamhets- och upphandlingsspecifika krav som Regionen ställer. Entreprenadens omfattning och utförande ska framgå av Projekteringsdokumentationen.

6.2 Det entreprenadkontrakt som Hyresvärden tecknar för genomförande av Projektet ska minst omfatta de handlingar som räknas upp nedan. Ytterligare handlingar kan tillkomma.

- (i) Administrativa föreskrifter
- (ii) Ramhandlingar
- (iii) Huvudtidplan inkl. beskedtidpunkter
- (iv) Situationsplan
- (v) Rumsfunktionsprogram
- (vi) Generell teknisk beskrivning
- (vii) Kvalitets- och miljöplan
- (viii) Regionenens ev. sidoentreprenad
- (ix) Arbetsmiljöplan

6.3 Parterna ska tillhandahålla varandra de handlingar som är nödvändiga för framtagandet av Projekteringsdokumentationen. Hyresvärdens tillhandahållande av handlingar innebär inte att Regionen är skyldig att granska handlingarna eller att Regionen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till överenskommet utförande. Regionen ska, inom skälig tid, och skyndsamt besvara frågor till säkerställande av att de eventuella verksamhetsspecifika kraven beaktas.

## 7. Tillgänglighet

- 7.1 Hyresvärden ansvarar för att projekteringen tar hänsyn till:  
Boverkets byggregler, **BBR**, gällande tillgänglighet i offentlig byggnad

## 8. Hyresgästmöten

- 8.1 Inför påbörjandet av projekteringen ska Parterna genomföra ett uppstartsmöte och bland annat ta fram en gränsdragningslista för de handlingar som ska tas fram enligt punkten 6.2. Regionen kallar till detta uppstartsmöte och tar fram utkast till gränsdragningslista.
- 8.2 Hyresvärden ska tillse att möten hålls med Regionen vid behov. Vid möten ska respektive Part företrädas av projektansvarig och vid behov även av annan sakkunnig person.
- 8.3 Vid möte ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska översändas till Regionen. I protokollet ska bl. a. anges vilka handlingar respektive Part har tillhandahållit samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats. Protokollen ska justeras av Regionen.

## 9. Organisation

- 9.1 Parterna har utsett respektive projektorganisation som följer nedan:

- 9.2 Projektansvarigt ombud hos Regionen är:

Namn:  
Telefon:  
E-post:

Projektansvarigt ombud hos Hyresvärden är:

Namn:  
Telefon:  
E-post:

- 9.3 Övrig organisation

Byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) är:

Namn: Utses senare  
Telefon:  
E-post

## 10. Upphörande av Projekteringsavtal

- 10.1 Projekteringsavtalet upphör att gälla när Hyresavtalet undertecknats av båda Parter.

10.2 Projekteringsavtalet upphör också att gälla om Part skriftligen meddelar den andra Parten att förutsättningar för genomförande av Projektet inte föreligger.

## **11. Kostnader**

11.1 Med kostnader för Projektet avses att i detta avtal verifierbara och skäligen kostnader som uppkommer för Parterna under Projekteringen ("Projekteringskostnader"). I Projekteringskostnader ingår inte kostnader för Parts resor och traktamenten eller eget arbete.

11.2 För det fall Hyresavtalet tecknas och blir giltigt ingår Projekteringskostnaderna i Hyran enligt Hyresavtalet.

11.3 För det fall Projekteringsavtalet upphör utan att Genomförandeavtal och Hyresavtal tecknats ska Projekteringskostnaderna fördelas lika mellan Parterna, såvida annat inte följer av punkten 11. 4 nedan. Om parterna gemensamt beslutar att avsluta Projekteringsavtalet i förtid ska nedlagda Projekteringskostnader fördelas lika mellan Parterna.

11.4 Vid detta avtals tecknande är Projektet i ett för tidigt skede för att Projekteringskostnaderna ska kunna uppskattas. Så snart det kan ske ska en budget för Projekteringskostnaderna tas fram. För det fall det under Projekteringsavtalets löptid finns skäl att anta att Projekteringskostnaderna kan komma att överstiga 2 000 000 kronor ska Hyresvärden skriftligen inhämta Regionens samtycke. Hyresvärden har inte rätt att göra gällande Projekteringskostnader som överstiger 2 000 000 kronor, såvida inte dessa ligger inom vad som skriftligen godkänts av Regionen.

11.5 Parternas ansvar för Projekteringskostnader begränsas till vad som anges i denna punkt 11.

## **12. Tvist**

12.1 För detta projekteringsavtal gäller svensk rätt. Tvist i anledning av detta Projekteringsavtal ska prövas i svensk allmän domstol.

Ort och Datum

Ort och Datum

Fastighets AB Karl XI

Region Halland