

# Kontrakt­formulär

INTERNAVTAL DRIFT OCH UNDERHÅLL  
NOVEMBER 2021

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sid

K	KONTRAKTSFORMULÄR.....	3
K0	ALLMÄNT OM ENTREPRENADEN .....	4
K1	OMFATTNING.....	5
K2	UTFÖRANDE.....	6
K3	ORGANISATION.....	7
K4	TIDER.....	8
K5	ANSVAR.....	8
K6	EKONOMI .....	10
K7	AVSLUTANDE STATUSKONTROLL.....	12
K10	ÖVRIGT.....	12
K11	UNDERSKRIFTER .....	12

	Handling <b>KONTRAKTSFORMULÄR</b>	Sid. <b>3 (12)</b>	
	Projekt <b>Köpings kommun</b> Internavtal drift och underhåll 2021 Köpings Bostads AB	Handlingsnummer <b>Handling 01</b>	
Fackområde <b>Förvaltningsrådgivning</b>			
Status <b>Kontraktformulär</b>		Datum <b>2021-11-15</b>	Rev.dat.

**K**

### **KONTRAKTSFORMULÄR**

Detta kontraktformulär ansluter till ABFF 15 och är upprättade i enlighet med Aff, Avtal för fastighetsförvaltning.

Ändringar och tillägg avseende fasta bestämmelser i ABFF 15 framgår av kontraktet med texten ”med ändring av ABFF 15 föreskrivs.....”

Motsvarande anmärkning avseende ändring och tillägg till täckbestämmelser i ABFF 15 har ej gjorts i dessa kontraktshandlingar.

Begreppsbestämningar redovisas i Aff-definitioner 15, utgiven av Aff – Forum för förvaltning och service.

#### **Pyramidregeln**

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

#### **Förkortningar**

B: Beställaren  
L: Leverantören  
UL: Underleverantör  
SL: Sidoleverantör

	Handling <b>KONTRAKTSFORMULÄR</b>	Sid. 4 (12)	
	Projekt <b>Köpings kommun</b> Internavtal drift och underhåll 2021 Köpings Bostads AB	Handlingsnummer <b>Handling 01</b>	
Fackområde <b>Förvaltningsrådgivning</b>			
Status Kontraktsformulär		Datum 2021-11-15	Rev.dat.

## Parter

### Beställare

firma  
| Köpings kommun

org nr  
| 212000-2114

Adress  
| 731 32 Köping

telefon  
| 0221-250 00

### Leverantör

firma  
| Köpings Bostads AB

org nr  
| 556014-9758

adress  
| Nibblesbackevägen 19, 731 51 Köping

telefon  
| 0221-250 25

Mellan beställaren och leverantör är följande internavtal upprättat.

## K0 ALLMÄNT OM ENTREPRENADEN

### K0.2 Beställarens målsättning för entreprenaden

#### Allmänna mål

B:s målsättning är långsiktig och förvaltningen ska bedrivas med god service och tillgänglighet gentemot hyresgäster och den verksamhet som bedrivs i fastigheten samt präglas av kvalitetstänkande i alla led.

Målet för L ska vara att förvaltningen ska styras tekniskt och ekonomiskt utifrån ägarperspektivet. L har det övergripande ansvaret tekniskt och genomför planerade åtgärder inom ramen för budgeterade kostnader samt akuta insatser. Övriga åtgärder ska alltid genomföras efter beslut från B.

L:s uppdrag ska ses som ett helhetsuppdrag, där L i varje situation förväntas ta initiativ till lämpliga eller erforderliga åtgärder och förbättringar. Detta gäller såväl tekniskt som administrativt och socialt, oaktat de uttryckligen angivits i detta avtal eller ej.

L ska utföra sitt uppdrag i enlighet med denna målsättning.

	Handling <b>KONTRAKTSFORMULÄR</b>	Sid. 5 (12)	
	Projekt <b>Köpings kommun</b> Internavtal drift och underhåll 2021 Köpings Bostads AB	Handlingsnummer <b>Handling 01</b>	
Fackområde <b>Förvaltningsrådgivning</b>			
Status <b>Kontraktshandling</b>		Datum 2021-11-15	Rev.dat.

### Miljömål

B eftersträvar en miljöanpassad förvaltning och drift av sina fastigheter med omgivande mark. Miljöanpassning och resurshushållning eftersträvas i alla led, exempelvis för energi, vatten och avlopp, skötsel av trädgård, avfallshantering, vid ändring av byggnad och andra förekommande anpassningar för nyttjare/hyresgäster. Miljöanpassning eftersträvas också vid utförande av arbetsuppgifter och av hjälpmedel vid genomförande av den administrativa förvaltningen.

Miljöanpassningen ska ge en inomhusmiljö utan negativa hälsoeffekter, en hushållning med resurser samt i övrigt uppfylla allmänna hänsynsregler i Miljöbalken.

L ska utföra sitt uppdrag i enlighet med dessa miljöintentioner så att B:s uppsatta mål kan uppnås, samt ska L aktivt medverka till att fortlöpande utveckla en miljöanpassad förvaltning och drift av B:s fastigheter.

### K0.3

#### Entreprenadform

Entreprenaden är en blandad entreprenad som därmed omfattar krav både avseende utförande och funktion. Där krav ställs som funktionskrav åligger det L att anpassa metod och frekvens för att uppfylla föreskrivet krav.

### K1

#### OMFATTNING

Entreprenaden omfattar drift och underhåll med tillhörande administrativ förvaltning för B: fastigheter, se handlingsgrupp 06.1 *Objektbeskrivning*. Omfattning i detalj framgår av de handlingar som anges under punkt K1.1.

L ska följa de avtal som finns eller som under kontraktstiden träffas med hyresgäst/nyttjare, kommun, hyresgästorganisation, ägare till grannfastighet m.fl.

L ska informeras innan avtal träffas om det berör L:s åtagande. Om detta medför arbete utöver vad L rimligen bort förutsätta, ska skälig ersättning för arbetet utgå.

### K1.1

#### Kontraktshandlingar

Entreprenaden ska utföras i överensstämmelse med följande kontraktshandlingar.

Handling	Benämning
01	Detta kontrakt
02	ABFF 15 – Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service (bifogas ej)
03	<i>Begrepp och definitioner</i>
03.1	Aff-definitioner 15 (bifogas ej)
06	<i>Beskrivningar</i>
06.1	<i>Objektbeskrivning</i>
06.1.1	Basdata, dat. 2021-11-15
06.1.2	Förteckning innehåll och mängder, dat. 2021-11-15
06.1.3	Skötselritningar utemiljö samt snö- och halka
06.2	Tjänstebeskrivning, dat. 2021-11-15

	Handling <b>KONTRAKTSFORMULÄR</b>	Sid. <b>6 (12)</b>	
	Projekt <b>Köpings kommun</b> Internavtal drift och underhåll 2021 Köpings Bostads AB	Handlingsnummer <b>Handling 01</b>	
Fackområde <b>Förvaltningsrådgivning</b>			
Status <b>Kontraktformulär</b>		Datum <b>2021-11-15</b>	Rev.dat.

<i>Handling</i>	<i>Benämning</i>
07	<i>Övriga handlingar</i>
07.1	Gränsdragningslista - Ansvarsfördelning mellan fastighetsägaren och dess ombud KBAB service och verksamhetsförvaltningarna inom Köpings kommun, dat 2009-03-12

### **K1.2 Tillkommande och avgående objekt**

Köp och försäljning liksom ny- och ombyggnader kan innebära att förvaltningsvolymen i entreprenaden under kontraktstiden utökas eller minskas. Under kontraktstiden kan dessutom tillkommande och avgående arbetsuppgifter på befintliga förvaltningsobjekt beställas alternativt avbeställas.

Förändring ska meddelas L senast tre (3) månader innan den verkställs. Skulle B avtala om försäljning eller tomställning av hel eller delar av hel fastighet äger B rätt att utesluta denna del ur detta kontrakt med tre (3) månaders uppsägningstid.

### **K1.3 Sidoleverantörer och övriga leverantörer**

Anlitade UL ska vara kontrollerade avseende fullgörande av sina skyldigheter enligt lag och avtal, t.ex. avseende momsregistrering, inbetalning av socialförsäkringsavgifter och skatter. Kontrollen ska utföras före avtalsskrivning med UL och därefter årligen eller under året om omständigheterna föranleder förnyad kontroll.

## **K2 UTFÖRANDE**

### **K2.1 Statuskontroll**

*Statuskontroll före entreprenadens påbörjande*

Parterna ska gemensamt genomföra statuskontroll av delar som berörs av entreprenaden. Statuskontrollen ska vara slutförd i samband med entreprenadstart.

Vid statuskontroll noteras ev. avvikelser i förhållande till de kvalitetsnivåer som föreskrivs i dessa kontraktshandlingar. Statuskontrollen dokumenteras med protokoll och fotografier. B ska efter statuskontroll besluta om nollställning och dess omfattning samt meddela huruvida nollställning ska ske och av vem. I det fall L tilldelas nollställningsuppdrag äger denne rätt till ersättning för genomförande av nollställning.

### **K2.3 Ändringar och tilläggsarbeten**

Ändringar och tilläggsarbeten ska utföras efter skriftlig beställning från B. Ändringar och tilläggsarbeten som initieras av L ska godkännas skriftligt av B innan arbetena påbörjas.

Vid bygg- och anläggningsarbeten överstigande ett (1) prisbasbelopp ska särskilt avtal tecknas utgående från branschregler enligt AB 04 eller ABT 06.

	Handling <b>KONTRAKTSFORMULÄR</b>	Sid. 7 (12)	
	Projekt <b>Köpings kommun</b> Internavtal drift och underhåll 2021 Köpings Bostads AB	Handlingsnummer <b>Handling 01</b>	
Fackområde <b>Förvaltningsrådgivning</b>			
Status Kontraktsformulär		Datum 2021-11-15	Rev.dat.

## K2.4 Övriga uppgifter om utförande

### K2.4.1 Arbete inom skola och barnomsorg

Personal som har dömts för brott mot minderåriga får inte arbeta inom skolor, förskolor och fritidshem. L ska ansvara för att personal, som med anledning av uppdraget vistas inom denna typ av objekt, är kontrollerade mot belastningsregistret.

## K3 ORGANISATION

ILO:s konventioner om barnarbete, tvångsarbete, diskriminering, föreningsfrihet, organisationsrätt, löner och arbetstider ska iakttas i frågor om anställdas villkor.

Kollektivavtalsvillkor för branschen ska tillämpas för leverantörer med säte i Sverige. Leverantörer från annat EU-land eller EES-land ska följa utstationeringsdirektivet om minimilön och övriga minimivillkor för anställda.

L ansvarar även för att UL uppfyller dessa villkor.

### K3.1 Organisation

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

#### *Ombud och kontaktpersoner*

##### För Beställaren

Ombud: [Fylls i vid signering av avtal]

Kontaktperson: [Fylls i vid signering av avtal]

Kvalitetsansvarig: [Fylls i vid signering av avtal]

Miljöansvarig: [Fylls i vid signering av avtal]

##### För Leverantören

Ombud: [Fylls i vid signering av avtal]

Kontaktperson: [Fylls i vid signering av avtal]

Kvalitetsansvarig: [Fylls i vid signering av avtal]

Miljöansvarig: [Fylls i vid signering av avtal]

### K3.2 Fullmakter

#### *Underhållsarbeten*

L ges fullmakt att utföra/beställa underhållsarbeten upp till 10 000 SEK exkl. moms. Vid arbeten som beräknas överstiga 10 000 SEK exkl. moms gäller att L skriftligen ska meddela beställaren före utförandet för beslut om åtgärd. B förbehåller sig rätten att korrigera beloppets storlek under entreprenadtiden.

#### *Akut åtgärd*

	Handling <b>KONTRAKTSFORMULÄR</b>	Sid. <b>8 (12)</b>	
	Projekt <b>Köpings kommun</b> Internavtal drift och underhåll 2021 Köpings Bostads AB	Handlingsnummer <b>Handling 01</b>	
Fackområde <b>Förvaltningsrådgivning</b>			
Status <b>Kontraktformulär</b>		Datum <b>2021-11-15</b>	Rev.dat.

Akuta fel som fordrar omedelbar åtgärd utanför ordinarie arbetstid, för att undvika skador på liv eller egendom, eller ekonomisk förlust för B, ska utföras av L. Redovisning av sådana åtgärder ska ske på nästkommande driftmöte.

### **K3.3**

#### **Möten**

##### *Kontraktsmöten*

Kontraktsmöten ska hållas en gång per år samt när endera parten så påkallar. Vid kontraktsmöten ska parternas ombud närvara. B sammankallar till möten samt för protokoll. Mötena ska följa en agenda som utarbetas i samråd mellan parterna.

##### *Startmöte*

Se ABFF 15, kap 3 § 4.

### **K4**

#### **TIDER**

#### **K4.1**

##### **Kontraktstid, uppsägningstid, förlängning**

Kontraktet gäller fr.o.m. dess undertecknande av båda parter.

Entreprenadtiden är 2022-01-01 t.o.m. 2025-12-31. Kontraktet ska sägas upp minst sex (6) månader innan kontraktstidens utgång. Om kontraktet ej sägs upp förlängs det med löpande 1-årsperioder med sex (6) månaders uppsägningstid.

### **K5**

#### **ANSVAR**

##### Tredje man

Med tillägg till ABFF 15 kap 5 § 7 föreskrivs att L ansvarar för eventuella skadeståndsanspråk m.m. i samband med halkolyckor på ytor som ingår i entreprenaden.

#### **K5.2**

##### **Försäkringar**

Om part orsakar skada som ersätts av den andra partens försäkring, betalas självriskan av den part som orsakat skadan.

##### **K5.2.1**

##### **Fastighetsförsäkring**

L ska teckna erforderliga tilläggsförsäkringar i samband med underhåll samt om-, till- och nybyggnationer inom ramen för L:s åtagande.

##### **K5.2.3**

##### **Ansvarsförsäkring**

L:s ansvarsförsäkring ska med tillägg till vad som anges i ABFF 15, kap 5 § 9, innefatta följande försäkringsvillkor.

##### Nyckelförlust

Försäkringen ska ersätta kostnad för byte av lås i fastighet inom Sverige i samband med att omhändertagen nyckel förkommit.

##### Halkolyckor

L:s ansvarsförsäkring ska omfatta händelser som halkolyckor o dyl som kan uppstå vintertid om föreskriven halkbekämpning och snöröjning ej utförs. I entreprenaden ingår att L ska medverka i utredningar kring fallolyckor. I detta



	Handling <b>KONTRAKTSFORMULÄR</b>	Sid. <b>9 (12)</b>	
	Projekt <b>Köpings kommun</b> Internavtal drift och underhåll 2021 Köpings Bostads AB	Handlingsnummer <b>Handling 01</b>	
Fackområde <b>Förvaltningsrådgivning</b>		Datum 2021-11-15	Rev.dat.
Status Kontraktsformulär			

sammanhang är det därför viktigt att L utför noggrann dokumentation ang. snö- och halkbekämpning.

### **K5.3 Samordning och arbetsmiljöansvar**

#### *Ansvar arbetsmiljö*

B är som fastighetsägare ansvarig för att fastigheterna uppfyller kraven på god arbetsmiljö enligt arbetsmiljölagen. L är som arbetsgivare och uppdragsgivare ansvarig för arbetsmiljön för egen personal och UL.

#### *Samordning av arbetsmiljö*

L ska samordna och ansvara för arbetsmiljön för egen personal och UL enligt gällande myndighetskrav och enligt B:s eventuella anvisningar.

#### *Ansvar byggarbetsmiljö*

Vid underhållsarbeten som omfattas av Arbetsmiljöverkets regler om byggarbetsmiljö ska L upprätta arbetsmiljöplan enligt §§ 8 - 9 i AFS 1999:3. Arbetsmiljöplanen ska vara upprättad när etablering på arbetsområdet påbörjas.

B utser byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P). B uppdrager åt L att vara byggarbetsmiljösamordnare för utförande (BAS-U) med de uppgifter som anges i arbetsmiljölagen kap 3 § 7b och 7f samt i anslutande föreskrifter. Byggarbetsmiljösamordnare (BAS-U) ska vara en juridisk eller fysisk person med tillräckliga kvalifikationer i form av utbildning, kompetens och erfarenhet.

#### *Arbetsmiljöplan*

L ska upprätta en arbetsmiljöplan med riskinventering för entreprenaden.

### **K5.4 Brandskydd**

L övertar inom ramen för sitt åtagande det brandskyddsansvar som åvilar B.

Vid heta arbeten ska Svenska Brandförsvarsföreningens säkerhetsregler följas. Med heta arbeten avses svetsning, skärning och liknande, lödning, isoleringsarbeten, behandling med snabbgående verktyg eller annat som kan medföra upphettning eller gnistbildning.

#### *Särskilda föreskrifter vid brandfarliga arbeten*

L ska följa B:s försäkringsvillkor vid heta arbeten. L ska också ålägga sina UL och vid behov leverantörer att följa desamma. När ingrepp görs som försämrar en brandbegränsande funktion ska brandskyddet ändå upprätthållas.

#### *Brandbevakning*

Om heta arbeten med gnistalande verktyg etc. måste användas i objekten ska L tillse att brandbevakning (brandvakt) finns på arbetsplatsen – även under arbetsrast – under den tid som de Heta Arbetena utförs och under den efterbevakningstid – minst en timme – eller annan tid som den tillståndsansvarige angett i tillståndet.

Brandvakten får inte lämna arbetsplatsen förrän faran för brand upphört.

	Handling <b>KONTRAKTSFORMULÄR</b>	Sid. <b>10 (12)</b>	
	Projekt <b>Köpings kommun</b> Internavtal drift och underhåll 2021 Köpings Bostads AB	Handlingsnummer <b>Handling 01</b>	
Fackområde <b>Förvaltningsrådgivning</b>			
Status <b>Kontraktformulär</b>		Datum <b>2021-11-15</b>	Rev.dat.

Se vidare säkerhetsregel nr2 från Brandskyddsföreningen.

#### **K5.5**

##### **Ansvar för handlingar, data, register, arkiv, nycklar m.m.**

L ska förvara säkerhetskopierade data, hyreskontrakt och originalverifikat etc. i stödsäkert och brandklassat skåp eller utrymme.

Nycklar/passerkort får inte vara märkta så att tillhörigheten kan tolkas av obehörig och ska förvaras i utrymme med erforderlig säkerhetsklass. Förlust av nyckel/passerkort ska anmälas omgående till B.

#### **K5.6**

##### **Övriga uppgifter om ansvar**

##### **K5.6.1**

##### **Röjning av snö och is från tak**

L övertar ansvaret för snö- och isröjning från tak enligt Ordningens 3 kap 3 § och träder i detta sammanhang i fastighetsägarens ställe.

L:s ansvar gäller ej vid risk för skada på byggnadskonstruktion.

#### **K6**

##### **EKONOMI**

Ersättningar anges exkl. moms.

Reglering av ersättning ska ske m.h.t. index enl. K6.3.

#### **K6.1**

##### **Ersättning för kontraksarbetena**

Ersättning för kontraksarbeten utgår som fast ersättning och rörlig ersättning.

##### **K6.1.1**

##### **Fast ersättning**

Årlig fast ersättning: [Enligt av KS beslutad budget] SEK

Fast ersättning ska fördelas per objekt enl. handling 06.1.1 Basdata.

##### **K6.1.2**

##### **Rörlig ersättning**

Rörlig ersättning för kontraksarbeten utgår på motsvarande sätt som för ändringar och tilläggsarbeten, se K6.2.

#### **K6.2**

##### **Ersättningar för ändringar och tilläggsarbeten**

Ersättning för ÄTA-arbete ska regleras enl. nedanstående.

- 1) I första hand enligt ett i förväg överenskommet pris
- 2) I andra hand efter à-prislista enligt kontrakt.
- 3) I tredje hand efter löpande räkning enligt självkostnadsprincipen i ABFF 15 kap 6 § 3, varvid procentsatserna för entreprenörsarvoden ska vara 10 % för punkterna 1 (material och varor), 5 (UL) och 7 (övrigt), samt 0 % för punkt 9 (tillhandahålles av B). Vid avrop mot B:s ramavtal utgår inget entreprenörsarvode.

För reglering av rörlig ersättning för kontraksarbeten och löpande räkning för tilläggsarbeten ska följande à-priser gälla. För övertid ska tillämpas timpris x 1,5.

	Handling <b>KONTRAKTSFORMULÄR</b>	Sid. <b>11 (12)</b>	
	Projekt <b>Köpings kommun</b> Internavtal drift och underhåll 2021 Köpings Bostads AB	Handlingsnummer <b>Handling 01</b>	
Fackområde <b>Förvaltningsrådgivning</b>			
Status <b>Kontraktformulär</b>		Datum <b>2021-11-15</b>	Rev.dat.

#### Å-prislista

Kategori	Pris	Enhet
Fastighetstekniker	[Presenteras för B inför signering av kontrakt]	SEK/tim
Fastighetskötare	[Presenteras för B inför signering av kontrakt]	SEK/tim
Trädgårdsarbetare	[Presenteras för B inför signering av kontrakt]	SEK/tim

#### K6.3

##### **Ersättning för kostnadsändring (indexreglering)**

Fast ersättning och timpriser ska regleras med hänsyn till förändringarna i SCB:s "Arbetskostnadsindex", AKI för arbetare (arb) inom privat sektor", enligt SNI 2007 Näringsgrenar, kategori N. De preliminära indextalen används.

Med bastidpunkt menas den tidpunkt (månad och år) som beräkningen av indexförändringen utgår från. Med avräkningstidpunkt menas det datum första indexreglering av kontraktssumman ska ske.

Indexreglering ska utföras årligen med november 2021 bastidpunkt.  
Avräkningstidpunkt: januari 2023

Efterföljande regleringar görs på motsvarande sätt med ett års förskjutning.

#### K6.5

##### **Fakturering och betalning**

###### *Betalning*

Betalning sker mot faktura, exkl. mervärdesskatt. Betalning ska göras månadsvis i efterskott.

Uppdelning av fast ersättning ska göras per objekt enligt de objektsförteckningar som tillhör detta kontrakt.

Fast ersättning fördelas med 1/12-del per månad.

###### *Fakturering och betalning av ändringar och tilläggsarbeten*

Fakturering av ändringar och tilläggsarbeten ska göras omgående men senast inom efterföljande månad efter det att arbetena utfördes. Faktura ska specificeras per åtgärd och fastighet. Kopia av UL:s arbete och av materialinköp ska bifogas fakturan.

Särskild överenskommelse om fakturering och betalning får träffas för specifika projekt, tex. att mindre projekt får faktureras efter färdigställandet.

###### *Fakturering och betalning av kontraktarbeten som inte ingår i den fasta ersättningen (rörlig ersättning)*

Fakturering av rörlig ersättning ska göras omgående men senast inom efterföljande månad efter det att arbetena utfördes. Faktura ska specificeras per åtgärd och fastighet. Kopia av UL:s arbete och av materialinköp ska bifogas fakturan.

	Handling <b>KONTRAKTSFORMULÄR</b>	Sid. <b>12 (12)</b>	
	Projekt <b>Köpings kommun</b> Internavtal drift och underhåll 2021 Köpings Bostads AB	Handlingsnummer <b>Handling 01</b>	
Fackområde <b>Förvaltningsrådgivning</b>			
Status Kontraktsformulär		Datum 2021-11-15	Rev.dat.

**K7 AVSLUTANDE STATUSKONTROLL**  
B kallar till avslutande statuskontroll av entreprenaden som verkställs i samband med att avtalet upphör.

**K10 ÖVRIGT**  
Kontraktet får inte av någondera parten överlåtas på annan.

**K11 UNDERSKRIFTER**  
*Detta kontrakt har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.*

Köping 2021 - ..... - .....

Köpings kommun

Köpings Bostads AB

.....

.....

Namnsteckning

Namnsteckning

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande