

## Samarbetsavtal om äldreboende i Stångby Väster II, Kv Storspoven

Mellan Lunds Kommuns Fastighets AB (publ) (556050-4341), nedan kallat LKF, och Lunds kommun (212000-1132), nedan kallad kommunen, har följande samarbetsavtal upprättats. Avtalet omfattar nybyggnad samt nyttjande av byggnad för äldreboende inom del av fastighet Stångby 5:28, nedan kallat "Kv Storspoven".

I detta avtal företräds kommunen av Vård- och omsorgsförvaltningen i Lund. Vård- och omsorgsförvaltningen ska vara hyresgäst och LKF ska vara byggherre och fastighetsägare.

Detta avtal baseras på tidigare överenskommelse inom detta projekt "Avsiktsförklaring mellan LKF och Lunds kommun SÄBO (äldreboende) inom Kv Storspoven, Stångby Väster".

### **Bakgrund och förutsättningar**

1. Till grund för projektet är detaljplan för del av Stångby 5:28 m fl i Stångby. Antagen av KF 2015-12-17, **Bilaga 1**
2. Kv Storspoven planeras att omfatta totalt ca 4000 kvm BTA med 40 lägenheter samt gemensamma utrymmen. Därutöver utförs personal- och kontorsutrymmen såsom samlingsal, träningsrum, förråd mm.
3. Byggnaden ska utformas i samråd mellan parterna. För projektets genomförande ska en projektgrupp med representanter från kommunen och LKF samt arkitekten och tekniska konsulter medverka.  
Kommunen har en personalreferensgrupp för information och samråd.
4. Upphandlingsformen ska vara styrd totalentreprenad. Konsulter och entreprenörer upphandlas av LKF enligt Lagen om Offentlig Upphandling. Beslut om val av konsulter och entreprenörer fattas av LKF. Kommunen äger rätt till full insyn när upphandlingarna avslutats.
5. LKF svarar för uppförande, finansiering och förvaltning av Kv Storspoven.
6. Kommunen ska driva verksamheten och hyra Kv Storspoven med en första hyresperiod om 15 år med rätt till förlängning. Hyresavtal för hela Kv Storspoven kommer vara uppdelade i lokaler, bostäder och verksamheter men har ett sådant sammanhang att de ej kan sägas upp var för sig. Hyresavtalet för bostäderna ska vara ett så kallat blockhyresavtal. Kommunen äger rätt att i andra hand hyra ut bostadsenheterna.

### **Ansvarsfördelning och genomförande**

7. LKF svarar för planering och projektering av projektet i enlighet med Vård- och omsorgsnämndens fastställda principer för byggnation av särskilt boende för äldre med lika förutsättningar enligt kommunens funktionsprogram.
8. Byggstart för projektet beräknas till december 2020, inflyttning beräknas till oktober 2022.

Preliminär tidplan Stångby etapp 1																
Milstolpe	Senast rev 2019-06-05															
Aktivitet																
	2019				2020				2021				2022			
Aktivitet	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Avsiktsförklaring VoO signerat			Augusti													
Skisser																
Programhandling																
Samverkansavtal signerat				December												
Förprojektering																
Anbud och utvärdering																
Hysesavtal och investeringsbeslut					Juni											
Detaljprojektering																
Produktion																
Inflyttning																

9. När byggentreprenaden har upphandlats äger representanter för kommunen rätt att med yttranderätt delta vid projekterings- och byggmöten.

10. LKF ska kontinuerligt till kommunen redovisa avvikelser från slutkostnadsprognos och tidplan. Skulle endera parten, före beslutet om val av entreprenör, finna att hyran blir för hög, äger vardera parten ensidigt besluta om att avbryta projektet. I sådant fall svarar kommunen för 50 % av upplupen kostnad gällande SÄBO-delar och LKF för resterande.

LKF äger rätten att ensidigt besluta om att avbryta projektet om bygglov ej erhålls. Upplupna kostnader delas då lika mellan parterna.

11. Förhyrd BOA & LOA omfattar totalt ca 3 500 kvm varav BOA 2 750 kvm och LOA 750 kvm.

Varmhyran för Kv Storspoven uppräknad till 2023 års nivå, inkluderat underhåll, har preliminärt bedömts till:

BOA: 6 325 000 kr/år inkl moms. BOA är uppdelat med boendeyta om 1 400 kvm respektive 1 350 kvm gemensamhetsutrymmen.

LOA: 1 515 000 kr/år exkl moms.

Hyran baserar sig på en bedömd produktionskostnad om ca 117 miljoner kr (33 500 kr/kvm BOA+LOA).

Vid ändringar och tillägg på kommunens initiativ som påverkar kontraktssumman skall hyran uppräknas med 7 % av verkligt pris på åtgärden.

De slutliga hyrorna ska baseras på förhyrd yta och projektets produktionskostnad. Hyran skall indexregleras till 100 %. Avtalsteckning beräknas kunna ske före sommaren 2020.

12. Statligt investeringsstöd för anordnande av äldreboende har inte medräknats i hyran. Om investeringsstöd för projektet kan erhållas så kommer det att påverka hyran i motsvarande grad.

Lund 2019-

Lunds Kommuns Fastighets AB

.....  
Fredrik Millertson VD

.....  
Sandra Af Forselles, Fastighetschef

Lund 2019-

Lunds kommun genom  
Vård- och omsorgsförvaltningen

.....