

Samarbetsavtal om SÄBO i kv. Smaken, Brunnsnög

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 SÄBO (äldreboende) inom del av fastigheten Smaken 1, nedan kallat "Kv. Smaken".

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. Portkvarteren, Lund".

Bakgrund och förutsättningar

1. Till grund för projektet är detaljplan för del av Östra Torn 27:2 med flera. Antagen av Lunds kommun 2021-01-08.
2. SÄBO planeras att omfatta totalt ca 5 295 m² (BOA+LOA) med 60 lägenheter, gemensamma ytor och lokaler för personal och kontor.
3. Lokalen 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. Till grund för projektet finns Arkitektritningar (uppdaterad programhandling) daterade 2022-08-26, upprättade av Arkitekt Helena Hammer på Här! Malmö AB. **Bilaga 1**
5. 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.
6. LKF svarar för uppförande, finansiering och förvaltning av Kv. Smaken.
7. Kommunen ska driva verksamheten och hyra SÄBO med en första hyresperiod om 25 år med rätt till förlängning. Hyresavtal för hela SÄBO 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

8. 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. "Funktionsprogram boende för äldre, Portkvarteren Brunnsnög" (inkl. rumsbeskrivning) daterad 2022-01-13.

9. Byggstart för projektet beräknas till kvartal Q4 2023, detta under förutsättning att kommunen färdigställer mark i enlighet med uttalade tider från kommunen, inflyttning beräknas till årsskiftet 2026/2027.
10. När byggentreprenaden har upphandlats äger representanter för kommunen rätt att med yttranderätt delta vid projekterings- och byggmöten.
11. 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 part 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.

12. Varmhyran för SÄBO, inkluderat underhåll, har preliminärt bedömts till 2 400 kr/m²/år för BOA och 2 300 kr/m²/år exkl. moms för LOA, i 2022 års nivå.

Förhyrd BOA, 3 742 m² & LOA, 1 553 m² totalt ca 5 295 m².

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 halvårsskiftet 2023.

Lund 2022-

Lunds Kommuns Fastighets AB

.....
Fredrik Millertson VD

.....
Håkan Nilsson, Förvaltningschef

Lund 2022-

Lunds kommun genom
Vård- och omsorgsförvaltningen

.....
Anna Borgius, Förvaltningsdirektör