

SAMARBETSAVTAL

mellan Lunds Kommuns Fastighets AB, nedan kallat LKF, och Lunds kommun, nedan kallad kommunen, avseende uppförande och nyttjande av servicelägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen och personaldel inom fastigheten ”**Smaken**”, nedan kallad fastigheten.

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

Mot denna bakgrund har parterna träffat följande

SAMARBETSAVTAL ANGÅENDE UPPFÖRANDE AV 11 SERVICELÄGENHETER MED TILLHÖRANDE GEMENSAMHETSUTRYMMEN OCH PERSONALDEL

1. LKF svarar för planering och projektering av servicelägenheterna och tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen i enlighet med ”Funktionsprogram för servicelägenhet enligt LSS, Lunds kommun daterad 2023-06-12”.
2. Byggnationen ska utformas i samråd mellan parterna. För projektets genomförande bildas en projektgrupp med representanter för kommunen och LKF samt arkitekten.
3. Till grund för projektet finns preliminär ritning daterad 2023-12-07 och är upprättade av arkitekter Här Malmö AB (se bilaga 1). Projektet beräknas kunna börja byggas hösten 2024, detta under förutsättning att kommunen färdigställer mark i enlighet med uttalade tider från kommunen, inflyttning beräknas till årsskiftet våren 2028.
4. Upphandlingsformen ska vara styrd totalentreprenad. Upphandling av konsulter och entreprenörer ska göras 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 avslutas.
5. LKF svarar för uppförande, finansiering, uthyrning och förvaltning av servicelägenheterna samt de tillhörande gemensamhets- och personalutrymmena.
6. När byggentreprenaden har upphandlats äger representanter för kommunen rätt att med yttranderätt delta vid projekterings- och byggmöten.
7. Kommunen ska driva verksamheten och förhyra bostäderna/lokalerna med en första hyresperiod om 15 år med rätt till förlängning. Gemensamhetsutrymmet och personaldelen skrivs på varsitt lokalhyresavtal. Hyresavtalet för servicelägenheterna ska vara ett s.k. blockhyresavtal. Kommunen äger rätt att i andra hand hyra ut bostadsenheterna.

8. Varmhyran, inkluderat underhåll, för bostäderna har preliminärt bedömts till 1 484 000 kr/år inkl. moms och gemensamhetslokalen till 124 950 kr/år inkl. moms samt för personallokalen till 316 200 kr/år exkl. moms i 2023 års nivå. I hyreskostnaden för bostäderna ingår en kostnad på ca 290 000 kr/år för brandlarm, sprinkler samt extra utrymningsväg. Hyran baserar sig på en bedömd produktionskostnad på 42 000 kr/kvm BOA/LOA.

Förhyrningen omfattar följande preliminära ytor;

Bostadsdel: ca 560 m²

Personalutrymme: ca 124 m²

Gemensamhetslokal: ca 49 m²

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

De slutliga hyrorna ska baseras på förhyrd yta och projektets produktionskostnad baserad på upphandlad entreprenadsumma. Hyresavtal ska tecknas innan upphandling kan ske. Hyresavtal planeras att tecknas under våren 2024. Detta samverkansavtal gäller fram till att hyresavtal tecknas. Hyran skall indexregleras till 100 %.

9. 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 de delar som detta samarbetsavtal omfattar och LKF för resterande.

Digitalt signerat av

Lunds kommun

Vård- och omsorgsförvaltningen

Lunds Kommuns Fastighets AB