

Samarbetsavtal om SÄBO i kv. Guldåkern, Södra Råbylund

Mellan Lunds Kommuns Fastighets AB (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 fastigheten "Guldåkern 1", nedan kallat "kv. Guldåkern".

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. Guldåkern, Lund".

Bakgrund och förutsättningar

1. Till grund för projektet är Detaljplan för Guldåkern 1 med flera. Antagen av Lunds kommun 2021-12-09.
2. SÄBO planeras att omfatta 72 lägenheter, gemensamma ytor och lokaler för personal och kontor.
3. Byggnationen 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 Arkitekturritningar (uppdaterad programhandling) daterade 2024-04-03, upprättade av Möller Arkitekter. **Bilaga 1**
5. Upphandlingsformen ska vara 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.
6. LKF svarar för uppförande, finansiering och förvaltning av SÄBO.
7. Kommunen ska driva verksamheten och hyra SÄBO med en första hyresperiod om 15 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, Guldåkern" (inkl. rumsbeskrivning) daterad 2024-03-20.

9. Byggstart för projektet beräknas till Q2 2025, detta under förutsättning att kommunen färdigställer mark i enlighet med uttalade tider från kommunen, inflyttning beräknas till Q3 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 kommunen, före beslutet om val av entreprenör, finna att hyran blir för hög, äger kommunen beslut om att avbryta projektet. I sådant fall svarar kommunen för 100 % av projekteringskostnaden.

LKF äger rätten att ensidigt besluta om att avbryta projektet om bygglov ej erhålls. Upplupna kostnader delas då lika mellan parterna.
12. Varmhyran inkluderat underhåll, har preliminärt bedömts till 2 850 kr/m²/år inkl. moms för BOA och 2 850 kr/m²/år exkl. moms för LOA i 2027 års nivå.

Förhyrd BOA, 4 018 m² & LOA, 690 m² totalt ca 4 708 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 baserad på upphandlad entreprenadsumma. Hyresavtal ska tecknas innan upphandling kan ske. Hyresavtal planeras att tecknas vid årsskifte 2024/2025. Detta samverkansavtal gäller fram till att hyresavtal tecknas. Hyran skall indexregleras till 100 %.

Digitalt signerat av

Lunds kommun
genom Vård- och omsorgsförvaltningen

Lunds Kommuns Fastighets AB