

DOROTEA KOMMUN

2019-05-03

Dnr: KS-2018-0165-299

Projektavtal sjukstuga

mellan

Doroteahus i Dorotea AB

och

Region Västerbotten

INNEHÅLL

1.	Bakgrund och syfte.....	2
2.	BOLagets åtagande.....	4
3.	Detaljplanearbete och bygglov	4
4.	Utredningar	4
5.	Program- och systemhandlingar	4
6.	Underlag till program- och systemhandlingar.....	5
7.	ProgramHAndlingsSKEDE	5
8.	Systemhandlingsskede	5
9.	Hysesavtalen.....	6
10.	Avtalstid.....	6
11.	Kostnader	6
12.	Avbrytande av Projektet	6
13.	Äganderätten till handlingar	7
14.	Samråd	7
15.	BEHANDLING av personuppgifter	7
16.	Meddelanden	7
17.	ÖVRIGA BESTÄMMELSER.....	8
18.	tvist m.m.	8

Detta projektavtal ("Avtalet") om projektering och kostnader för projektering har träffats mellan

1. Doroteahus i Dorotea Aktiebolag, 556499-5115
Storgatan 42
917 81 Dorotea, härafter benämnt "**Bolaget**"

och

2. Region Västerbotten, 232100-0222
901 89 Umeå, härafter benämnt "**Region Västerbotten**"

Bolaget och Region Västerbotten benämns gemensamt "**Parterna**" och var för sig för "**Part**".

1. BAKGRUND OCH SYFTE

- 1.1 Dorotea kommun (nedan "**Kommunen**") och Region Västerbotten har ett gemensamt åtagande att verka för att tillgodose att det finns en god vård, omsorg och rehabilitering inom Dorotea kommun. Mellan Kommunen och Västerbottens Läns Landsting (Härefter "**Landstinget**") har i juni 2015 träffats en avsiktsförklaring som syftar till att upprätta ett långsiktigt samverkansavtal för att samordna organisationernas resurser i de gemensamma uppdragen för vård och omsorg. Målet med samordningen är att skapa ett mervärde för Doroteas innevånare. Kommunen har tillsammans med Landstinget kommit fram till att en ny sjukstuga med hälsocentral, akutvårdsplatser, landningsplats för helikopter och folktandvård behövs för att tillgodose och säkerställa behovet av vård i och utanför Dorotea (nedan "**Sjukstugan**").
- 1.2 Bolaget är ett kommunalt fastighetsbolag och ägare till fastigheterna Dorotea Domherren 16 och Dorotea Korpen 1, (nedan gemensamt "**Fastigheterna**"). På fastigheten Dorotea Domherren 16 finns idag äldreboendet Bergvattengården.
- 1.3 Landstinget har från och med den 1 januari 2019 tillsammans med regionförbundet Västerbotten gått samman till en gemensam organisation, Region Västerbotten. Region Västerbotten har samma uppdrag som ett landsting, inkluderat ansvar för bl.a. hälso- och sjukvård samt tandvård.
- 1.4 Parterna är överens om att projektera för att i och i anslutning till Bergvattengården inrymma och uppföra Sjukstugan, delvis genom ny byggnad.
- 1.5 Vidare skall projekteras för en landningsplats för helikopter vilket kan komma att medföra att delar av gräsytan tillhörande angränsande hyreshus behöver tas i anspråk. Utöver Fastigheterna berörs fastigheten Dorotea Bergvattnet 12:1 som ägs av Kommunen och fastigheten Dorotea Korpen 2 som ägs av Statens Bostadsomvandling.
- 1.6 Parterna är överens om att projektering och byggnation av Sjukstugan (inkluderat anslutning mot Bergvattengården, ombyggnation av personalrum beläget i Bergvattengården samt mark för bilplatser) samt till Sjukstugan kopplad landningsplats för helikopter (nedan "**Projektet**") skall genomföras. Syftet är att Bolaget även fortsättningsvis skall äga Fastigheterna och ansvara för projektering, upphandlande, uppförande, finansiering och

ägande av Sjukstugan. Parterna är även överens om att Bolaget ska projektera, upphandla, uppföra, finansiera, äga och driva tillhörande landningsplats för helikopter. Hela Projektet med till- och ombyggnader skall ske kostnadsneutralt för Dorotea kommun/Doroteahus AB och de kostnader som Projektet medför skall ersättas av Region Västerbotten genom två tjugoåriga hyresavtal enligt nedan.

- 1.7 Parterna är överens om att Region Västerbotten ska hyra Sjukstugan inklusive landningsplats för helikopter samt att nyttjanderätten skall regleras genom två hyresavtal varav ett (i) skall avse hälsocentral m.m. och det andra avtalet (ii) skall avse folktandvårdens lokaler. Det skall för detta träffas två tjugoåriga hyresavtal för vilka Region Västerbotten skall erlægga hyra. (nedan "**Hyresavtalen**"). Hyresavtalen skall utgå från en grundhyra som avser att täcka bland annat Bolagets kostnader för fastighetsskötsel, snöröjning, sandning, förvaltning, reparationer, besiktning (OVK, larm), underhåll och försäkring

Utöver grundhyra skall hyresgästerna betala hyrestillägg motsvarande avseende hela Bolagets och Kommunens kostnad för förvärv av fastighet, fastighetsreglering, förhandling (ombudskostnader m.m.), reglering, projektering (projektledning, egna kostnader m.m.), upphandling, uppförande, finansiering (kapitalkostnad) och samtliga övriga kostnader för Sjukstugan (inkluderat anslutning mot Bergvattengården samt ombyggnation av gemensamhetsutrymme beläget i Bergvattengården) fördelat över 20 års tid. För de ytor som finns i Bergvattengården skall hyrestillägg beräknas särskilt utifrån bland annat nyttjandegrad och åtgärdsbehov.

Storleken på hyrestilläggen skall preliminärt bestämmas till beloppet inför undertecknande av Hyresavtalen vilket planeras att ske innan byggnationerna påbörjats. Hyresbeloppen skall därefter slutligt bestämmas till belopp inför inflyttning när hela kostnaden för Projektet är fastlagd.

- 1.8 Med detta följer att Region Västerbotten slutligt genom Hyresavtalen skall stå för samtliga kostnader för Projektet och dess genomförande med undantag för utrymmen eller delar av utrymmen inom Bergvattengården som enligt särskild överenskommelse skall bekostas gemensamt med Bolaget. Detta för att säkerställa så att Projektet kan genomföras helt kostnadsneutralt för Dorotea kommun/Doroteahus AB.

Avtalet syftar till att reglera samverkan mellan Bolaget och Region Västerbotten under projektering och byggande av lokaler för Sjukstugan i anslutning till och i Bergvattengården fram till dess att Hyresavtalen kan träffas mellan Parterna. Avtalet reglerar villkor inklusive fördelningen av ansvar och kostnader för arbete med för Projektet erforderliga åtgärder såsom exempelvis projekteringshandlingar för uppförande av Sjukstugan, avtal, underlag för detaljplan, utredning om Projektets genomförbarhet avseende bl.a. infrastrukturella och geotekniska förutsättningar, upphandling enligt LOU av byggtreprenad, genomförande av byggtreprenad och färdigställande av Sjukstugan. Mot ovanstående bakgrund har Parterna valt att ingå detta Avtal.

2. BOLAGETS ÅTAGANDE

Bolaget åtar sig att omgående efter Avtalets undertecknande påbörja projektering och annan erforderlig planering utan att invänta lagakraftvunnet beslut om detaljplan för de aktuella Fastigheterna. Projekteringen omfattar ett programhandlingsskede och ett systemhandlingsskede enligt nedan.

3. DETALJPLANEARBETE OCH BYGGLOV

- 3.1 Bolaget skall hos Kommunen verka för att Kommunen handlägger och upprättar förslag till ny detaljplan. Syftet med detaljplanen ska vara att möjliggöra Projektet. Bolaget ska medverka i planutredningen och tillhandahålla de underlag som krävs för planläggningen.
- 3.2 Bolaget skall vidare hos Kommunen verka för att bygglov beviljas för Projektet.

4. UTREDNINGAR

Inom ramen för detaljplanearbetet och arbetet med att ta fram program- och systemhandlingar enligt detta Avtal ska Parterna samtidigt utreda Projektets genomförbarhet avseende bland annat infrastrukturella och geotekniska förutsättningar.

5. PROGRAM- OCH SYSTEMHANDLINGAR

- 5.1 Bolaget kommer att, utifrån underlag enligt punkten 6, utarbeta program- och systemhandlingar som ska redovisa en sammanfattning av förutsättningarna för Projektet. Program- och systemhandlingarna ska utgöra beslutsunderlag för Bolaget och Region Västerbotten för hur Projektet ska drivas vidare och för Hyresavtalen som Parterna skall ingå.
- 5.2 Under programskedet förbereds programhandlingar för Projektet, där exempelvis grundläggande beslut fattas om byggnadens storlek, tekniska standard och utformning i stort.
- 5.3 Under systemskedet utreds vilka tekniska system, material m.m. som utgör de optimala lösningarna för Projektets kravbild. Systemhandlingarna ska ge en bild av den planerade byggnaden, dess konstruktiva utformning och dess tekniska installationssystem, och ska ligga till grund för en kostnadskalkyl för det kommande arbetet. Även Projektets miljöplan och arbetsmiljöplan ska läggas fram i detta skede.
- 5.4 Bolaget skall under projektering och utförande samråda med Region Västerbotten för att lokalerna ska kunna anpassas för Region Västerbottens verksamhet. Parterna är överens om att Projektet skall utföras i nära samverkan. Utförandet av Projektet skall ha som utgångspunkt att uppförandekostnaderna skall vara kostnadseffektiva för lokaler till funktionerna hälsocentral, vårdplatser, tandvård och rehab samt för landningsplats för helikopter. Parternas mål är att skapa lokaler med hög samverkansgrad, säker funktion, god arbetsmiljö och hög driftsäkerhet som är yt- och energieffektiva.

6. UNDERLAG TILL PROGRAM- OCH SYSTEMHANDLINGAR

Utöver vad som i övrigt följer av Avtalet ansvarar Bolaget för framtagande av underlag för program- och systemhandlingarna enligt följande:

- Lokalförteckning och
- Erforderliga utredningar enligt punkten 4, och

Arbetet med program- och systemhandlingar kommer att påbörjas parallellt med framtagande av Projekt-organisation och tidplan.

7. PROGRAMHANDLINGSSKEDE

Parterna är överens om att omgående efter undertecknandet av Avtalet påbörja programarbete i syfte att ta fram handlingar som i erforderlig omfattning beskriver Sjukstugans utformning, funktioner, standard och omfattning. Resultatet från detta ska ligga till grund för Hyresavtalen som sedan färdigställs under systemhandlingsskedet.

De handlingar som ska tas fram är bl.a. ritningar (som övergripande utvisar Sjukstugans omfattning), typrumsbeskrivning (med uppgifter om bland annat ytskiktsstandard, armaturer, utrustning samt installationer av el-, data-, teleuttag) och teknisk beskrivning.

8. SYSTEMHANDLINGSSKEDE

8.1 Efter att Parterna har avslutat programskedet och tagit fram Hyresavtalen ska Parterna påbörja systemhandlingsskedet som ska resultera i fullständiga systemhandlingar och rumsfunktionsprogram. Under systemhandlingsskedet ska Parterna dessutom fastställa Sjukstugans fysiska form med val av bl.a. material, stomsystem, teknisk standard, vertikal kommunikation, schakt, ventilation, elteknik och fasadsystem mm. Under detta skede skall även helikopterplattans fysiska form med val av bl.a. material fastställas.

De handlingar som ska tas fram är bl.a.

- Handlingar för Sjukstugans inredning och utrustning,
- Situationsplaner,
- Planer med samtliga rum, sektioner, fasader, perspektiv m.m.,
- Tekniska utrymmesbehov, installationsstråk och schaktlägen,
- Standardkrav och materialval,
- Typsnitt vid yttervägg/tak,
- Samordningsnitt, i samband med typrum,
- Data, tele,
- Kostnadsuppskattning med preliminär hyresindikation,
- Energi, miljö- och hållbarhetsprogram, och
- Säkerhet och lås.

- 8.2 I systemhandlingsskedet introduceras ytterligare professioner såsom VVS- och elkonsulter, som är med och utreder Lokalernas VVS- och eltekniska behov. Samtliga avtal och uppdrag som ska leda fram till den färdiga systemhandlingen ska tecknas av Bolaget.
- 8.3 Systemhandlingsskedet avslutas med att de slutliga Hyresavtalen undertecknas, dock att tillträdesdagen enligt de slutliga Hyresavtalen kan vara preliminär.

9. HYRESAVTALEN

Parterna är överens om att när de byggtekniska förutsättningarna i programhandlingsskedet är klarlagda så skall man gå vidare med förhandlingar i syfte att träffa Hyresavtalen.

10. AVTALSTID

- 10.1 Avtalet gäller från och med det har undertecknats till dess systemhandlingarna har färdigställts och Hyresavtalen undertecknats. Region Västerbottens ansvar för finansieringen av Projektet enligt detta Avtal ska dock kvarstå i den mån och till dess att detta till fullo erlagts genom Hyresavtalen.
- 10.2 Parternas målsättning är att Hyresavtalen tecknas senast 2020-03-30. Parternas avsikt är att inflyttning ska kunna ske 2022-07-01.

11. KOSTNADER

- 11.1 Projektet ska i sin helhet slutligt finansieras av Region Västerbotten, med undantag av vad parterna senare kommer överens om angående ytor i Bergvattengården. Samtliga nedlagda kostnader för Projektet, med undantag beträffande vad som särskilt avtalats avseende ytor i Bergvattengården, ska utgöra del av den totala hyresgrundande investeringen och således ingå i det hyrestillägg som Region Västerbotten har att erlagga enligt Hyresavtalen.
- 11.2 Region Västerbotten ska ha rätt att få ta del av underlag avseende nedlagda kostnader för Projektet fram till Projektets slutredovisning.

12. AVBRYTANDE AV PROJEKTET

- 12.1 Part äger rätt att påkalla avbrytande av Projektet om det uppstått väsentligt hinder för Projektets fullföljande. Part äger också rätt att avbryta projektet om Parterna inte kan enas om slutliga villkor för Hyresavtalen enligt vad som redovisas ovan under punkten 1.
- 12.2 För det fall att Projektet avbryts på grund av att Bolaget eller Kommunen väljer att inte fullfölja Projektet skall Bolaget stå kostnaden för (i) markinköp och förrättningskostnader hos lantmäteriet, (ii) kostnader för egen personal, (iii) kostnader för egna konsulter för bygglösning samt (iv) kostnader för detaljplan. Samtliga övriga kostnader med anledning av Projektet skall regleras mellan Parterna i separat överenskommelse. Utgångspunkten för sådan överenskommelse skall vara att Projektet skall vara kostnadsneutralt för Bolaget och Kommunen.

- 12.3 För det fall att Projektet avbryts på grund av att Region Västerbotten väljer att inte fullfölja Projektet eller om det skulle avbrytas av annan anledning så skall Region Västerbotten ersätta Bolaget för samtliga kostnader som Bolaget och Kommunen haft och kan komma att få med anledning av Projektet.
- 12.4 Ersättning skall utges inom trettio dagar efter fakturadatum. Vid försenad betalning tillkommer ränta enligt räntelagen.
- 12.5 Begäran om avbrytande ska ske skriftligen.

13. ÄGANDERÄTTEN TILL HANDLINGAR

Äganderätten till de handlingar, underlag och uppgifter som tagits fram i Projektet tillkommer Bolaget.

14. SAMRÅD

Bolaget och Region Västerbotten ska bilda en samrådsgrupp som ska underlätta samverkan mellan Parterna. Denna samrådsgrupp ska även fungera som forum för samordning och optimal hantering av Projektet. Skriftliga protokoll ska föras vid samrådsgruppens möten.

15. BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Bolaget kommer vid hanteringen av Projektet, Avtalet och Hyresavtalen, exempelvis i anledning av samrådsgruppens möten, att behandla personuppgifter i form av exempelvis namn och kontaktuppgifter avseende anställda, kontaktpersoner och företrädare för Region Västerbotten och tidigare Landstinget. Hanteringen är nödvändig för att Bolaget ska kunna uppfylla sina åtaganden enligt Avtalet med Region Västerbotten, i förlängningen med syftet att vården inom Kommunen ska kunna tillgodoses och säkerställas. Uppgifterna behandlas med stöd av en intresseavvägning. Region Västerbotten åtar sig genom detta Avtal att tillse att sådana personer inom Region Västerbotten vars personuppgifter kan komma att behandlas i anledning av Avtalet har erhållit information avseende Bolagets behandling av personuppgifter från tid till annan.

16. MEDDELANDEN

Varje meddelande eller påkallande enligt Avtalet ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt och till den adress som angivits ovan (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda

- a) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet,
- b) om avsänt med brev; tre (3) dagar efter avlämnande för postbefordran, eller
- c) om avsänt med e-post; så snart mottagaren bekräftat mottagandet med värdande e-post.

17. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

- 17.1 Ändringar i och tillägg till Avtalet ska för att vara gällande göras i form av skriftliga tilläggsavtal. Tilläggsavtal ska vara behörigen undertecknat av vardera Part.
- 17.2 Parts rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta Avtal får inte överlåtas eller pantsättas till tredje man utan den andre Partens skriftliga godkännande.

18. TVIST M.M.

Tvist mellan Parterna i anledning av Avtalet ska i första hand avgöras i förhandling mellan Parterna. Därefter ska tvist slutligt avgöras av allmän domstol, med Umeå tingsrätt som första instans.

Detta Avtal har upprättats i två exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Dorotea 29/4 2019

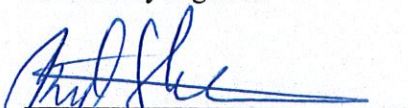
Doroteahus i Dorotea AB



Underskrift behörig firmatecknare

Lars-Göran Nilsson

Namnförtydligande



Underskrift behörig firmatecknare

BENGT HANRIKSSON

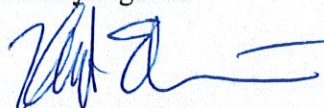
Namnförtydligande

Umeå 26/3 2019

Region Västerbotten

Underskrift behörig firmatecknare

Namnförtydligande



Underskrift behörig firmatecknare

Kent Ehniasson

Regiondirektör

Region Västerbotten

Namnförtydligande