

§ 20

Dnr 2017/KS 0048 005

Samarbetsavtal avseende äldreboende i Tyresö kommun

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Förslag till samarbetsavtal godkänns.
2. Kommundirektören ges delegation att underteckna avtalet.

Beskrivning av ärendet

Tyresö kommun har idag stor efterfrågan av platser på särskilda boenden för äldre och enligt de prognoser som är framtagna kommer den att öka framöver. En möjlighet att hyra ett nytt äldreboende som kan komma att uppföras av Hemsö i ett centrumnära läge har framkommit. Ett förslag till samarbetsavtal har tagits fram av kommunstyrelseförvaltningen, som föreslår att kommunledningsutskottet föreslår kommunstyrelsen att godkänna avtalet och ge kommundirektören delegation att underteckna avtalet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Samarbetsavtal avseende äldreboende i Tyresö kommun.pdf
Samarbetsavtal avseende äldreboende i Tyresö kommun.pdf

Justerandes sign

am

B

Utdragsbestyrkande

Carulla

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Jan Nilsson
Avdelningschef fastighet och facility
08-578 292 25
jan.nilsson@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-02-08

1 (2)

Diarienummer
2017/KS 0048 005

Kommunledningsutskottet

Samarbetsavtal avseende äldreboende i Tyresö kommun

Förslag till beslut

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Förslag till samarbetsavtal godkänns.
2. Kommundirektören ges delegation att underteckna avtalet.

Kommunstyrelseförvaltningen



Bo Renman
Kommundirektör



Karin Hassler
Tf. chef medborgarfokus

Beskrivning av ärendet

Tyresö kommun har idag stor efterfrågan av platser på särskilda boenden för äldre och enligt de prognoser som är framtagna kommer den att öka framöver. En möjlighet att hyra ett nytt äldreboende som kan komma att uppföras av Hemsö i ett centrumnära läge har framkommit.

Boendet är planerat att innehålla 72 bostäder och utrymmen för personal och samvaro. Möjlighet att inrymma även andra verksamheter för socialförvaltningens och tyresöbornas behov finns. Verksamhetslokaler som nu hyrs av Hemsö i byggnaden intill skulle kunna placeras i bottenvåningen i den nya byggnaden vilket skulle göra att synergieffekter mellan flera verksamheter uppnås. Följden blir också att bostäderna kan ligga från plan 1 och uppåt vilket ger ljusare bostäder fria från insyn och störningar i ett centralt läge utan möjligheter till förgårdsmark.

Planeringen följer socialförvaltningens behovsanalys och prognos.

Ett förslag till samarbetsavtal har tagits fram av Tyresö kommun och är påskrivet av Hemsö.

Bilaga:

Samarbetsavtal avseende äldreboende i Tyresö kommun

Hemsö Fastighets AB ("**Hemsö**"), (org.nr 556779-8169), och

Tyresö Kommun ("**Kommunen**"), (org.nr 212000-0092), har denna dag ingått följande

Samarbetsavtal avseende äldreboende i Tyresö kommun

1 Bakgrund

- 1.1** Hemsö äger fastigheten Tyresö Forellen 2 ("**Fastigheten**"). På fastigheten finns idag en byggnad innehållande vårdcentral, Folkandvård, restaurang m.m.. Genom att kommunen växer behöver behovet av äldreboende tillgodoses. Med anledning av detta har parterna ingått detta samarbetsavtal ("**Avtalet**") i syfte att i syfte att undersöka möjligheten för Kommunen att förhyra ett äldreboende med 72 lägenheter i en ny byggnad på Fastigheten. Uppförande av ett äldreboende med 72 lägenheter i en ny byggnad i flera plan på Fastigheten benämns nedan "**Projektet**".
- 1.2** Fastigheten är idag planlagt för centrumändamål samt park och transformatorstation. Genomförande av Projektet förutsätter att en ny detaljplan antas. Arbetet med en ny detaljplan hanteras av Stadsbyggnadsförvaltningen och omfattas inte av detta Avtal.

2 Överenskommelse

- 2.1** För att utreda möjligheten för parterna att ingå avtal om en förhyrning av ett äldreboende med 72 lägenheter i en ny byggnad på Fastigheten ska parterna till och med den [datum] ("**Förhandlingsperioden**") diskutera och försöka komma överens om de huvudsakliga villkoren för en förhyrning. Parterna ska därvid bland annat komma överens om
- (i) hyrestid, förlängningsperiod och uppsägningstid,
 - (ii) hyresnivå (eller annan beräkningsgrund för hyra),
 - (iii) hyrestillägg,
 - (iv) en gränsdragningslista avseende investeringar,
 - (v) en gränsdragningslista avseende drift och underhåll,
- 2.2** För att möjliggöra en överenskommelse om de huvudsakliga villkoren för en förhyrning enligt punkt 2.1 ska parterna under Förhandlingsperioden påbörja ett programarbete i syfte att ta fram handlingar som erforderlig omfattning beskriver utformning, funktioner, standard, material, tekniska lösningar, omfattning m.m. avseende lokalerna.
- 2.3** Parterna ska under Förhandlingsperioden vidare komma överens om formen för parternas fortsatta samarbete. Avsikten är att parterna under Förhandlingsperioden



antingen ska ingå hyresavtal ("**Hyresavtal**") som reglerar Kommunens förhyrning av de lokaler som omfattas av Projektet eller ett projekteringsavtal ("**Projekteringsavtal**") som reglerar projektering och ingående av Hyresavtal. Parterna är medvetna om att Projektets genomförande är beroende av att en ny detaljplan för Fastigheten antas och att Hyresavtal/Projekteringsavtal kommer innehålla villkor härom. Parterna är överens om att Projektet kräver upphandling enligt LOU av byggtreprenad.

- 2.4 Parterna ska aktivt verka för att Hyresavtal eller Projekteringsavtal undertecknas under Förhandlingsperioden.
- 2.5 Parterna är överens om att punkt 2 inte är juridiskt bindande utan är en uttalad avsikt att teckna Hyresavtal eller Projekteringsavtal. Ingendera part har rätt till ersättning för skada eller förlust om parternas samarbete enligt detta Avtal inte skulle leda till att Hyresavtal eller Projekteringsavtal ingås.

3 Avtalstid och upphörande av Avtalet

- 3.1 Avtalet gäller från och med den dag bägge parter har undertecknat Avtalet och till och med Förhandlingsperiodens slut.
- 3.2 Om förseningar uppstår så att Hyresavtal eller Projekteringsavtal inte kunnat ingås under Förhandlingsperioden på grund av förhållanden som parterna inte råder över ska parterna i god anda föra en diskussion om en erforderlig förlängning av detta Avtals giltighet.
- 3.3 Detta Avtal upphör att gälla när Hyresavtal eller Projekteringsavtal undertecknats av båda parter.
- 3.4 Detta Avtal upphör också att gälla om part skriftligen meddelar den andra parten att förutsättningar för genomförande av Projektet och/eller den tilltänkta förhyrningen till Kommunen inte föreligger.

4 Kostnader

Vardera parten ska bära sina egna kostnader och utlägg som är hänförliga Projektet och till de förhandlingar som förs i enlighet med detta Avtal.

5 Exklusivitet

Kommunen förbinder sig att inte under detta avtals giltighet föra diskussioner med annan part om inhyrning av äldreboende inom området för norra Tyresö centrum.

6 Sekretess

Parterna förbinder sig att inte för utomstående avslöja någon information som part mottagit från den andra parten och som är av sådan art att den är att betrakta som den andra partens affärshemlighet. Hemsö är dock införstådd med och accepterar att Kommunens åtagande enligt denna punkt inte gäller sådan information som Kommunen är skyldig att lämna ut enligt författning, till exempel offentlighets- och sekretesslagen. Oaktat det föregående har part rätt att lämna ut sådan information som anges ovan till tredje part i den mån det skäligen krävs för parts fullgörande av sina åtaganden eller för tillvaratagande av parts rättigheter enligt detta Avtal.



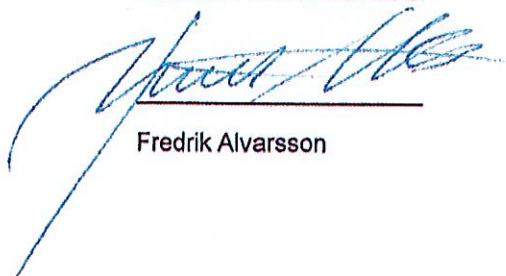
7 Tvist

Uppstår tvist i anledning av detta Avtal ska Parterna i första hand verka för att lösa tvisten genom frivillig uppgörelse. Tvist mellan parterna i anledning av denna avsiktsförklaring ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Förenklade Regler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut.

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt.

Stockholm den 2017-01-26

HEMSÖ FASTIGHETS AB



Fredrik Alvarsson

Stockholm den 2016-

TYRESÖ KOMMUN



Datum 2017-02-23
Tid 09:00–11:00
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

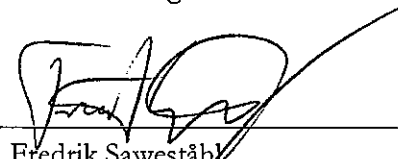
Justeringens plats
och tid Kommunkansliet 2017-02-24

Paragrafer 15 - 31

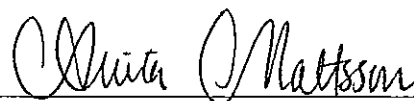
Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande

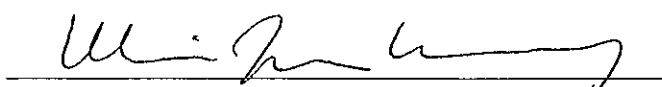

Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunledningsutskottet
Sammanträdesdatum 2017-02-23
Datum då anslaget sätts upp 2017-02-27
Datum då anslaget tas ned 2017-03-21
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


~~Hillevi Elvhage~~ Ulrika Josephson Westberg

Utdragsbestyrkande

am PB

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande

Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande

Ulrica Riis-Pedersen (C), från och med § 17 kl. 09.10

Helen Dwyer (C), tjänstgörande ersättare för Ulrica Riis-Pedersen (C) § 15-16

Leif Kennerberg (KD)

Kristjan Vaigur (S)

Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Andreas Jonsson (M)

Anna Steele (L)

Anna Lund (KD)

Anders Linder (S)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 30

Ingrid Bardh, tf ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 30

Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus,
kommunstyrelseförvaltningen

Catarina Stavenberg, seniorkonsult, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 20

Eva Liliequist, biträdande HR-chef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 16

Jan Nilsson, chef fastighetsenheten, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 20

Inger Carlsson, handläggare, kommunstyrelseförvaltningen, från och med § 17

Engin Ceylan, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 30

Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Anders Linder, ekonom, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 24

Helene Bergström, flyktingstrateg, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 17

Bernt Eklund, projektsamordnare, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 20

Per Leckström, fastighetsstrateg, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 20

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			



Frånvarande

Karin Ljung (S)

Inger Gemicioglu (V)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	--------------------