

**PROJEKTAVTAL**

**mellan**

**Region Örebro Län**

**och**

**Länsgården Fastigheter AB**

**avseende**

**Folktandvården Hallsberg**

**Inkl del i övriga gemensamma ytor**

**DETTA PROJEKTAVTAL** (detta "Avtal") är träffat dag som nedan mellan:

- (1) **Länsgården Fastigheter AB**, org. nr. 556501-8370 ("**Länsgården**") och
- (2) **Region Örebro Län**, org. nr. 232100-0164, ("**Regionen**").

Parterna benämns individuellt "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

## **1 DEFINITIONER**

Om inte annorlunda uttryckligen angivits häri ska begrepp, som inte tilldelats en särskild betydelse i detta Avtal, ha den innebörd som följer av Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader, ABT 06.

## **2 BAKGRUND**

- 2.1 Mellan Parterna råder ett hyresförhållande avseende lokaler belägna på Fastigheten Hallsberg Kullängen 1 ("**Fastigheten**"). Regionen hyr för närvarande lokaler för Folk tandvården av Länsgården belägna inom Fastigheten. De reviderade hyresförhållandena regleras i hyresavtal enligt Bilaga 2.1 och kommer ersätta befintligt avtal.
- 2.2 Parterna har sedan 2020 arbetat i planeringsprocessen inför ombyggnation av fastigheten rörande verksamheten som bedrivs inom Folk tandvården i syfte att utreda möjligheterna för att inrätta en ny folk tandvård på Fastigheten ("**Projektet**").
- 2.3 En genomförd utredning/förstudie visar att befintlig byggnad har för låg takhöjd för att dölja installationer ovan undertak. På sina håll blir takhöjden i verksamhetslokalerna endast 2,3 m. För att möjliggöra ändamålsenliga verksamhetslokaler för en lång tid framöver har därför parterna gemensamt beslutat att inom ramen för projektet att riva befintlig byggnad för att ersätta med en bättre anpassad för ändamålet.
- 2.4 Inom ramen för Projektet har Parterna nått samsyn och är överens om att de befintliga lokalerna för folk tandvård ska ersättas av nya lokaler inom Fastigheten ("**FTV**").
- 2.5 Samtidigt som FTV uppförs ska – inom ramen för samma entreprenadkontrakt - byggnation ske av lokaler åt andra hyresgäster på Fastigheten.
- 2.6 Mot bakgrund av att Länsgården och Regionen lyder under lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**") ska entreprenaden upphandlas enligt bestämmelserna i nämnda lag. Byggnationen av FTV och övriga lokaler (barn- och vuxenhabiliteringen, Tillagningskök mm), inklusive rivning av befintlig del av byggnaden, på samma fastighet sker samtidigt och upphandlas därför som ett odelbart kontrakt, ("**Entreprenaden**").
- 2.7 Entreprenaden kommer upphandlas i upphandling benämnd "Kullängen Etapp 2, Hallsberg", och beräknas utföras under Q3 2022 ("**Upphandlingen**"). Länsgården kommer tilldela entreprenaden till vinnande anbudsgivare ("**Entreprenören**"). Efter avtalsspärren löpt efter tilldelningsbeslutet avses entreprenadkontrakt ingås med Entreprenören ("**Entreprenadkontrakt**").
- 2.8 Länsgårdens finansiering av Entreprenaden möjliggörs med detta Avtals åtagande om förhyrning och det hyresavtal Regionen åtar sig att ingå enligt detta

Avtal jämte motsvarande regleringar med [Barn- och vuxenhabiliteringen, Tillagningskök m fl].

- 2.9 För att reglera det fortsatta samarbetet mellan Regionen och Länsgården samt Regionens framtida förhyrning av FTV är Parterna överens om att följande ska gälla.

### **3 ÅTAGANDE OM FÖRHYRNING**

- 3.1 Regionen åtar sig att förhyra FTV under avtalstid om 25 år enligt nedan och till en årshyra om som f n kan beräknas till ca 2,3 miljoner kronor exklusive moms. Den angivna årshyran avser förhyrning år 1.
- 3.2 Hyresavtal i sig kan rättsligt inte ingås i nuläget mot bakgrund av att hyran inte slutligt och tillträdesdag inte kan fastställas före entreprenaden färdigställts, men detta Avtal förpliktar Regionen till förhyrning av den uppförda FTV till fastställd avtalslängd och hyreskostnad samt eventuella fördyringar enligt punkten 3.4 angiven i detta Avtal.
- 3.3 Den i punkten 3.1 angivna hyran är bestämd med utgångspunkt i bedömd investeringskostnad inklusive kostnader för rivning som Länsgården ombesörjer rörande del av befintlig byggnad, i den av Länsgården upprättade projekt- och investeringskalkylen, bedömning av drift- och underhållskostnader och direktavkastningskrav.
- 3.4 Eventuella fördyringar eller besparingar i Projektet som i nuläget inte är kända och som Länsgården därmed inte beaktat i sin projekt- och investeringskalkyl kan regleras genom justering av hyran som då ska omförhandlas. Om Parterna inte träffar en överenskommelse efter förhandlingar och inget annat står angivet i detta Avtal (se ÄTA-regering punkterna 4.4 och 6) ska hyran angiven i punkten 3.1 gälla.

### **3.5 Villkor**

Under förutsättning att

- a) Länsgården tecknar projektavtal alternativt hyresavtal rörande [Barn- och vuxenhabiliteringen, Tillagningskök mm] med kommande hyresgäster för de verksamheterna. Samtliga projektavtal ska vara tecknade för att villkoret ska anses vara uppfyllt. Länsgården äger rätt att ensidigt frånfalla detta villkor om bolaget så beslutar,
- b) Regionen fattar erforderligt beslut avseende förhyrning av FTV,
- c) Länsgårdens styrelse fattat erforderligt investeringsbeslut avseende uppförandet av FTV,
- d) att rivningslov och bygglov och övriga tillstånd beviljas och beslutas,
- e) att bokfört värde (ca 2,4 mkr) och rivningskostnad (ca 2 mkr) inkluderas i projektkalkylen
- f) att Entreprenadkontrakt med Entreprenören ingås, och att
- g) Entreprenaden färdigställs

är Parterna ense om att ingå hyresavtal med de villkor som framgår av Bilaga 2.1. "Hyresavtalet".

### **3.6 Tillträdesdag**

- 3.6.1 Hyresavtalet ska äga giltighet från och med den definitiva tillträdesdagen som infaller mellan [2024 Q2] och [2025 Q2].
- 3.6.2 Länsgården ska senast sex kalendermånader före definitiv tillträdesdag skriftligen avisera Regionen om datum då sådan dag infaller ("**Definitiv Tillträdesdag**"). Definitiv Tillträdesdag ska antecknas på parternas hyresavtal och signeras av parterna innan tillträde sker.
- 3.6.3 Hyresavtal ska tecknas senast en (1) månad före den Definitiva Tillträdesdagen.

### **3.7 Lokalen**

- 3.7.1 Den upplåtna FTV ska i allt väsentligt överensstämma med den AFP/RFP som framtages tillsammans med verksamheten under våren 2022.
- 3.7.2 Den totala ytan uppgår till ca 800-1000 m<sup>2</sup> exkl del i gemensamma lokaler.
- 3.7.3 För det fall Regionen önskar förändringar av utformningen ska det skriftligen meddelas Länsgården som äger rätt att neka förändring av utformningen. I den mån förändringen accepteras av Länsgården och det leder till ökade kostnader för Länsgården ska Regionen ersätta Länsgården för detta genom justering av årshyran motsvarande avvikelsen i enlighet med vad som föreskrivs i punkten 4 nedan. Regionen åtar sig härigenom att ingå sådana tilläggsavtal som avses i punkten 4. I den mån av Regionen önskade förändringar leder till fördröjning av Entreprenaden är Regionen skyldig att acceptera fördröjning av Definitiv Tillträdesdag.
- 3.7.4 Regionen är skyldig att tåla sådana smärre förändringar som föranleds av tekniska installationer och liknande. Ritning utvisande lokalens slutliga utformning och storlek ska bifogas de skriftliga hyresavtalen innan tillträde sker och korrekt antal kvadratmeter anges i kontrakten.
- 3.7.5 För det fall tillträdesdagen måste ändras, eller om den upplåtna lokalens storlek eller utformning måste ändras i förhållande till redan upprättade ritningar, förbinder sig Länsgården att utan dröjsmål underrätta Regionen härom.

### **3.8 Förhållandet till befintligt hyresavtal**

När nya hyresavtalet träder i kraft åtar sig parterna att tillse att det nuvarande upphör.

## **4 FINANSIERING**

- 4.1 Länsgården är beställare av hela Entreprenaden och ska svara för kostnaden av Entreprenaden. Länsgårdens finansiering säkerställs genom Regions åtagande att förhyra FTV under 25 år.
- 4.2 Med utgångspunkt i bedömd investeringskostnad i den av Länsgården upprättade projekt- och investeringskalkylen, bedömning av drift- och underhållskostnader och direktavkastningskrav kommer hyran preliminärt uppgå till 2,3 miljoner kronor exklusive moms per år.
- 4.3 Direktavkastningskravet har i ovan beräkning bedömts till [5,0] % och kalkylräntan till [3,5] %.

- 4.4 Under förutsättning att Regionen begär förändringar av FTVs utformning och sådana förändringar godtas av Länsgården ska Entreprenaden utföras i enlighet därmed. Länsgården ska beställa sådana överenskomna ändrings- och tilläggsarbeten ("**ÄTA-arbeten**") av Entreprenören. ÄTA-arbeten som begärts av Regionen och som medför fördyringar i Entreprenaden ska hanteras enligt följande. Länsgården ska i samråd med Entreprenören ta fram ett kostnadsförslag på det begärda ÄTA-arbetet. Kostnadsförslaget ska därefter omräknas till att motsvara den fördyring av hyran som det begärda ÄTA-arbetet föranleder i Projektet. Länsgården ska vid omräkningen beakta samma ränta och avskrivningar som tillämpats Projektet i övrigt. Om hyresökningen accepteras av Regionen ska det adderas den totala hyreskostnaden angiven i punkten 3.1.
- 4.5 Vid hyrestecknandet ska hyran slutligt bestämmas ("**Slutlig Hyra**"). Hyran angiven i punkten 3.1 ska justeras i enlighet med vad som anförts ovan i punkten 4.4 beträffande ÄTA-arbeten.

## **5 TIDER**

- 5.1 För uppförande av FTV gäller tider enl punkt 3.6.1 och 3.6.2.
- 5.2 Tid för utförande av kontraktarbeten i Entreprenaden fastställs i avtalsförhållande mellan Länsgården och Entreprenören. Regionen ska hållas underrättad om vad Länsgården och Entreprenören överenskommer i fråga om tid.
- 5.3 Länsgården ska till Regionen lämna underrättelse om förhållanden som medfört eller kan komma att medföra rubbning av tidplanen. Definitiv tillträdesdag ska bestämmas enligt vad som angetts i punkten 3.6.
- 5.4 Den enda påföljd som Regionen kan göra gällande i anledning av förseningar i tidplanen ska vara ersättning med belopp motsvarande den skada som Regionen försakats på grund av förseningen (skadestånd). Regionen äger därvid inte rätt till ersättning för indirekt förlust. Länsgårdens totala ansvar för förseningar ska under alla omständigheter vara begränsat till ett belopp motsvarande det vitesbelopp Länsgården erhåller från Entreprenören i anledning av förseningar i Entreprenaden.

## **6 FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTET**

### **6.1 Ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten (ÄTA)**

- 6.1.1 Parterna är medvetna om att LOU kan medföra begränsningar i möjligheten att, efter Entreprenadkontraktets ingående, beställa ÄTA-arbeten eller göra andra förändringar av kontraktet utan ny konkurrensutsättning enligt LOU.
- 6.1.2 ÄTA-arbeten såsom definierade i ABT 06 ska bäras av Regionen under förutsättning att ÄTA-arbetet i fråga begärts av Regionen. ÄTA-arbeten som begärts av Regionen regleras slutligt genom vad som föreskrivits i punkten 4.4.
- 6.1.3 Till förtydligande äger Länsgården ensamt besluta om rörande ändringar, tillkommande och avgående i Entreprenaden som inte rör FTV.

### **6.2 Lagändringar, myndighetsbeslut m.m.**

Eventuella fördyringar i projektet som föranletts av lagändringar och/eller myndighetsbeslut ska bäras av Regionen.

## **7 ANSVARSFRÅGOR**

7.1 Om Entreprenadkontraktet upphör att gälla i händelse av

- a) att Entreprenören försätts i konkurs, inleder ackordsförhandlingar, frivilligt eller tvångslikvideras, förhandlingar om företagsrekonstruktion inleds eller om Entreprenören ställer in betalningar eller annars måste anses ha kommit på obestånd,
  - b) att Entreprenören gör sig skyldig till väsentligt avtalsbrott och Länsgården såsom påföljd häver Entreprenadkontraktet, eller
  - c) att Entreprenören obefogat häver Entreprenadkontraktet
- ska Parterna verka för att återstående arbeten i Entreprenaden slutförs och att FTV färdigställs.

Merkostnader som uppstår om Entreprenadkontraktet inte kan genomföras enligt ovenska belasta projektkostnaden och hanteras enligt 4.5 ovan.

7.2 Om något avtal inom ramen för Projektet blir

- a) föremål för överprövning, oavsett om det rör Upphandlingen i sig, eventuell direktupphandling som skett inom Projektet, giltigheten av detta Avtal eller Entreprenadkontraktet; eller
- b) föremål för talan om skadestånd enligt LOU,

svarar Parterna till hälften av kostnader föranledda direkt av sådant förfarande, såsom rättegångskostnader, skadestånd och upphandlingsskadeavgift. Det gäller dock inte om Länsgården på grund av vårdslöshet vid genomförandet av Upphandlingen orsakat överprövning. Då ansvarar Länsgården ensamt.

## **8 AVTALSTID**

8.1 Avtalet träder i kraft i samband med dess tecknande.

8.2 Detta Avtal upphör att gälla när Hyresavtal rörande FTV tecknats mellan Parterna.

## **9 AVTALETS OMFATTNING**

Detta Avtal innehåller Parternas hela överenskommelse med avseende på de frågor som regleras i Avtalet och ersätter alla andra eventuella avtal och uppgörelser därom.

## **10 OGILTIGHET**

Skulle någon bestämmelse eller del därav i detta Avtal befinnas vara ogiltig ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt. Istället ska i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet skälig jämkning av Avtalet ske.

## **11 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

Part får inte helt eller delvis överlåta eller pantsätta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta Avtal utan den andra partens skriftliga godkännande.

## 12 ÄNDRINGAR I AVTALET

Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och behörigen undertecknade av Parterna.

## 13 TVISTELÖSNING

Twist i anledning av detta Avtal ska avgöras i allmän domstol.

---

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar i original, av vilka parterna har erhållit ett original var.

Ort/datum:

Länsgården Fastigheter AB

Ort/datum:

Region Örebro Län

---

Rosmarie Frebran

Styrelseordförande

---

Idakajsa Sand

Tandvårdsdirektör

Länsgården Fastigheter AB

Region Örebro Län

---

Camilla Petersen

VD

---

Maria Comstedt

Ordf Folk tandvårdsnämnden

Region Örebro Län

---

Håkan Stålbart

Ordf Servicenämnden

Region Örebro Län

---

Mehmed Hasanbegovic

Förvaltningschef Regionservice