

2022-09-28

## **PROJEKTAVTAL**

**Nybyggnation - Vårdcentral i Kumla**

**mellan**

**Region Örebro län**

**och**

**Länsgården Fastigheter AB**

**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 Avtal om samverkan och ombudsuppdrag ("**Samverkansavtalet**") och ABT 06.

## **2 BAKGRUND**

- 2.1 Mellan Parterna har sedan 2017 pågått en samverkan som syftat till att skapa en ny sammanslagen vårdcentral på Norra Kungsvägen, Kumla ("**Byggnaden**").
- 2.2 Parterna har den 21/4 2021 ingått avtal, om samverkan och ombud vid upphandling ("**Samverkansavtalet**") i syfte att utreda möjligheterna för uppförandet av Byggnaden och, om erforderliga beslut därom fattas, säkerställa uppförandet av Byggnaden och Regionens förhyrning därav. Parterna har genom Samverkansavtalet inrättat ett samarbete kring projektet och beslutat att gemensamt upphandla byggentreprenaden för Byggnaden.
- 2.3 Mot bakgrund av att Regionens lyder under lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**") och att Byggnaden anpassas enligt Regionens krav har uppförandet av Byggnaden upphandlats som ett byggentreprenadkontrakt för Regionens räkning.
- 2.4 Regionens har i egenskap av upphandlande myndighet upphandlat byggentreprenaden. Länsgården har ombesörjt hanteringen av upphandlingen. Entreprenaden har upphandlats i upphandling benämnd Kumla vårdcentral och folktandvård ref.nr. 22/2 ("**Upphandlingen**"). Region Örebro län har tilldelat entreprenaden till OBK Sverige AB org. nr 556863-5303 ("**Entreprenören**"). När tilldelningsbeslutet vunnit laga kraft ska entreprenadkontrakt ingås med Entreprenören ("**Entreprenadkontrakt**").
- 2.5 Entreprenadkontraktet ska tecknas mellan Regionens och Entreprenören men i direkt samband därmed överlätas av Regionens till Länsgården. Länsgården blir därmed beställare i entreprenadförhållandet gentemot Entreprenören.
- 2.6 Länsgårdens finansiering av byggnationen möjliggörs med detta Avtals åtagande om förhyrning och det hyresavtal Regionens åtar sig att träffa.
- 2.7 För att reglera överlåtelsen, det fortsatta samarbetet mellan Regionens och Länsgården samt Regionens framtida förhyrning av Byggnaden är Parterna överens om att följande ska gälla.

### **3 ENTREPRENADKONTRAKT**

- 3.1 Vid avtalsingåendet med Entreprenören är det Regionen, i egenskap av upphandlande myndighet av byggentreprenaden, som ska vara beställare. Entreprenadkontraktet ska ha den lydelse som framgår av Bilaga 3.1.
- 3.2 I direkt samband med att Entreprenadkontraktet undertecknas ska Parterna ingå avtal om överlåtelse som ska ha den lydelse som framgår av Bilaga 3.2 ("**Avtalsöverlåtelse**"). I nämnda avtal ska även Entreprenören vara Part.
- 3.3 Genom ingående av Avtalsöverlåtelsen övergår ansvaret för projektet i dess helhet till Länsgården som ska vara byggherre, beställare och part i entreprenadförhållandet gentemot Entreprenören.
- 3.4 I händelsen av att Avtalsöverlåtelsen förklaras ogiltig på upphandlingsrättslig grund ska de närmare formerna för Parternas samarbete i entreprenaden liksom fördelningen av de rättigheter och skyldigheter som åvilar beställare enligt Entreprenadkontraktet förhandlas mellan Parterna.

### **4 ÅTAGANDE OM FÖRHYRNING**

- 4.1 Regionen åtar sig att förhyra byggnationen under avtalstid enligt nedan och till hyra baserad på Total Projektkostnad, se nedan punkten 5. Hyresavtal i sig kan rättsligt inte ingås i nuläget mot bakgrund av att den Totala Projektkostnaden, och därmed hyran, inte kan fastställas före entreprenaden färdigställt, men detta Avtal förpliktar Regionen till förhyrning av den uppförda Byggnaden till fastställd avtalslängd och hyreskostnad baserad på Total Projektkostnad.

#### **4.2 Villkor**

Under förutsättning att

- a) Region Örebro län fattat erforderliga politiska beslut avseende förhyrning av Byggnaden,
- b) Länsgårdens styrelse fattat erforderligt investeringsbeslut avseende uppförandet av Byggnaden,
- c) att bygglov och övriga tillstånd beviljas och beslutas, och
- d) att Entreprenadkontrakt med Entreprenören ingås

är parterna ense om att hyresavtal med de villkor som framgår av Bilaga 4.2.1 ska ingås mellan Parterna.

#### **4.3 Tillträdesdag**

- 4.3.1 Hyresavtalen ska äga giltighet från och med den definitiva tillträdesdagen, se nedan 4.3.2.
- 4.3.2 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.
- 4.3.3 Hyresavtalen ska tecknas senast en (1) månad före den Definitiva Tillträdesdagen.

#### 4.4 Lokalen

- 4.4.1 Den upplåtna Byggnaden ska i allt väsentligt överensstämja med ritningar och utförande enligt Förfrågningsunderlag daterat 2022-04-22 i Upphandlingen jämte de förtydliganden som lämnats i Upphandlingen via Fråga-Svar i Tendsign under anbudstiden samt Entreprenörens anbud daterat 2022-09-02 jämte däri angivna handlingar.
- 4.4.2 Ytan uppgår preliminärt till ca 4 655 m<sup>2</sup> (BRA).
- 4.4.3 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 projektkalkylen och årshyran motsvarande avvikelsen i enlighet med vad som föreskrivs i punkten 5 nedan. I den mån av Regionen önskade förändringar leder till förseningar är Regionen skyldig att acceptera fördröjning av tillträdet.
- 4.4.4 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.
- 4.4.5 För det fall tillträdesdagen måste ändras, eller om den upplåtta lokalens storlek eller utformning måste ändras i förhållande till redan upprättade ritningar, förbinder sig Länsgården att utan dröjsmål underrätta Regionen härom.

#### 5 FINANSIERING OCH HYRA

- 5.1 Länsgården är, efter tecknande av Entreprenadkontrakt jämte Avtalsöverlåtelse, beställare av hela entreprenaden och ska svara för kostnaden av uppförandet av Byggnaden. Länsgårdens finansiering, belåning av detta Avtal, säkerställs genom Regionens åtagande i detta Avtal att förhyra vårdcentralen under 25 år med en första förlängning på 10 år.
- 5.2 Parterna är ense om att hyran som Regionen ska erlägga slutligt ska bestämmas med utgångspunkt i den totala projektkostnaden som Länsgården bär för uppförandet av vårdcentralen ("**Totala Projektkostnaden**"). Den Totala Projektkostnaden är vid ingåendet av detta Avtal inte känd. Den ska dock bestämmas med iakttagande av det följande:
- a) entreprenadsumman,
  - b) projekthantering,
  - c) anslutningsavgifter,
  - d) konsultkostnader och
  - e) övriga med projektet tillkommande kostnader
- 5.3 Vid tidpunkten för hyresavtalens tecknande kommer den Totala Projektkostnaden inte vara till fullo känd. För att kunna fastställa en hyreskostnad vid hyrestecknandet ska Länsgården preliminärt ange den Totala Projektkostnaden beräknad på vid då rådande tidpunkt kända kostnader i projektet. Kostnader i projektet som uppstår efter hyrestecknandet och som är

del av den Totala Projektkostnaden ska hanteras och regleras genom tilläggsavtal till hyresavtalen.

- 5.4 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 11 497 850 kr exklusive moms per år.
- 5.5 Direktavkastningskravet har i ovan beräkning bedömts till 5,0 % och kalkylräntan till 4,8 %.

## **6 SAMVERKAN OCH LEDNING AV PROJEKTET**

- 6.1 Tidigare inrättad styrgrupp bestående av representanter utsedda enligt punkterna 4.1 – 4.2 i Samverkansavtalet ska ansvara för kontroll och uppföljning av detta Avtal. Länsgården ska alltjämt vara sammankallande och ansvarar för att beslutsanteckningar förs över styrgruppens sammanträden.
- 6.2 I styrgruppen ska frågor som är av tids- och eller kostnadsmässigt kritisk karaktär för samverkan och projektet hanteras. Styrgruppen ska sammanträda minst två gånger per kalenderår under tiden som projektet fortskrider.
- 6.3 Tidigare upprättad och beslutad projektplan ska alltjämt äga tillämpning, Bilaga 6.3
- 6.4 I egenskap av byggherre och beställare ansvarar Länsgården för ledningen av projektet. Regionen äger rätt att närvara vid byggmöten.

## **7 TIDER**

- 7.1 För uppförande av Byggnaden gäller tidplan enligt Bilaga 7.1. Tidplanen är preliminär.
- 7.2 Tid för utförande av kontraksarbeten i entreprenaden fastställs i Entreprenadkontraktet.
- 7.3 Länsgården ska vid styrgruppens sammanträden lämna underrättelse om förhållanden som medfört eller kan komma att medföra rubbning av tidplanen eller försening av kontraksarbetena enligt Entreprenadkontraktet.
- 7.4 Den enda påföljd som Regionen kan göra gällande i anledning av förseningar i tidplanen ska vara ersättning med belopp motsvarande den skada som Regionen förorsakats 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.

## **8 FÖRDYRINGAR I PROJEKTET**

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

- 8.1.1 Parterna är medvetna om att lagen (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU") kan medföra begränsningar i möjligheten att, efter Entreprenadkontraktets ingående, beställa ändrings- och tilläggsarbeten ("ÄTA-arbeten") eller göra andra förändringar av kontraktet utan ny konkurrensutsättning enligt LOU.
- 8.1.2 ÄTA-arbeten såsom definierade i ABT 06 ska bäras av Regionen och regleras slutligt genom att den Totala Projektkostnaden fastställs och årshyran justeras motsvarande kostnadsavvikelsen som ÄTA-arbetena föranlett.
- 8.1.3 Länsgården äger rätt att beställa ÄTA- arbeten i entreprenaden. Av Regionen initierade ÄTA-arbeten redovisas löpande på iBinder.

### **8.2 Lagändringar, myndighetsbeslut m.m.**

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

### **8.3 Tillkommande lokaler**

Eventuella fördyringar i projektet som planeringen av en eller flera nya lokaler avsedda för region- eller kommunverksamheter kan medföra ska förhandlas mellan Parterna och kostnaderna ska fördelas på ett rimligt sätt. Förhandlingen sker mellan Sjukvårdsdirektören för Regionen och VD:n för Länsgården. Vid oenighet lyfts frågan till respektive Parts politiska beslutsorgan.

## **9 ANSVARSFRÅGOR**

9.1 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 Byggnationen färdigställas. Mot bakgrund av att Byggnationen sker för Regionens räkning ska Regionen också svara för de merkostnader i projektet som uppstår i anledning av att händelse hänförlig till denna punkt 9.1 inträffar.

9.2 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, Entreprenadkontraktet eller Överlåtelseavtalet; eller
- b) föremål för talan om skadestånd enligt LOU,

svarar Regionen för kostnader föranledda direkt av sådant förfarande, såsom rättegångskostnader, skadestånd och upphandlingsskadeavgift. Till den del sådana kostnader är hänförliga till brister i upphandlingsdokumenten, Länsgårdens brister i hanteringen av frågor/svar under anbudstiden, eller brister i Länsgårdens utförande av Uppdraget i övrigt, är dock Länsgården skyldigt att ersätta Regionen i motsvarande utsträckning, d.v.s. att hålla Regionen skadelös. Länsgården är också skyldigt att ersätta Regionen för alla sådana kostnader som beror på vårdslöshet på Länsgårdens sida.

## **10 AVTALSTID**

10.1 Avtalet träder i kraft i samband med dess tecknande.

10.2 Detta Avtal upphör att gälla vid utgången av garantitiden enligt Entreprenadkontraktet.

## **11 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.

## **12 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.

## **13 FÖRSÄKRING**

Länsgården ska vidmakthålla lämplig ansvarsförsäkring under hela avtalstiden. Försäkringsbrev ska vid förfrågan från Regionen kunna uppvisas.

## **14 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.

## **15 ÄNDRINGAR I AVTALET**

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

## **16 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

Region Örebro län

\_\_\_\_\_  
Rose Marie Frebran  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Karin Sundin  
Ordförande Hälso- och sjukvårdsnämnden

\_\_\_\_\_  
Camilla Petersen  
VD

\_\_\_\_\_  
Jonas Claesson  
Förvaltningschef Hälso- och sjukvårdsförv.

\_\_\_\_\_  
Mehmed Hasanbegovic  
Förvaltningschef Regionservice

\_\_\_\_\_  
Håkan Stålbart  
Ordförande Servicenämnden