

2024-03-15

Dnr: RÖ 2023/1079

Avtal

mellan

Region Östergötland

och

Valdemarsviks kommun

avseende förprojektering, ny-och ombyggnad av

Vårdcentrum Valdemarsvik

2024-03-15

Dnr: RÖ 2023/1079

Detta avtal har ingåtts mellan

- A. Valdemarsviks kommun org. nr. 212000-0431 nedan kallad "kommunen" och
- B. Region Östergötland org. nr. 232100-0040 nedan kallad "regionen"

Avtal

1. Bakgrund

Region Östergötland är lagfaren ägare till fastigheten Vammarhöjden 1, Brogatan 4 i Valdemarsvik. På fastigheten finns en vårdbyggnad uppförd 1974 där Valdemarsviks Vårdcentral samt Vammarhöjdens äldreboende och storkök i kommunens regi finns inrymd i byggnaden. Valdemarsviks kommun hyr delar av byggnaden som är reglerat i ett hyresavtal. Redan 2016 tog region Östergötland och Valdemarsviks kommun initiativ till ett ökat samarbete. Detta har utvecklats sedan dess och involverar en vision om ett Vårdcentrum i Valdemarsvik.

2. Arbete under förprojekteringsarbetet

- 2.1 Sedan tidigare har en förstudie genomförts och nu avtalas om att gå vidare till ett förprojekteringsskede
- 2.2 Det har gått en tid sedan förstudien genomfördes, därav skall det först ske en uppdatering av kostnadsbedömningen på det nu aktuella innehållet innan förprojekteringen startar. Detta är en beslutsgrind innan fortsatt förprojekteringsarbete kan starta och kostnaden för detta analysarbete hanteras av Region Östergötland. I analysresultatet skall det framgå, ny bedömning på ytor och verksamhetsinnehåll, bedömd produktionskostnad och gemensamt satt kalkylränta utifrån en marknadsbedömning och en hyresprognos.
- 2.3 Parterna har kommit överens om att Region Östergötland genom Regionfastigheter som genomfört fördjupad förstudie även ska leda projektarbetet under förprojekteringsskedet. Förprojekteringsskede ska omfatta eventuella erforderliga myndighetskostnader såsom eventuell brandskyddsbeskrivning och geoteknisk utredning. Parterna ska ha löpande avstämning i form av styrgrupp.
- 2.4 Hyresgästen Valdemarsviks kommun har meddelat att kommunen avser att placera 50 vård- och omsorgsplatser varav 4 st kan vara närsjukvårdsplatser. Hemsjukvården, rehabteamet, demensteamet och centralköket skall finnas på Vammarhöjden. Under augusti 2024 ska även Lokalbehov för kommunens verksamhet vara klar.
- 2.5 Samtliga kostnader som uppkommer under förprojekteringsskedet ska regleras enligt följande:
 - 1) I det fall nytt slutligt hyresavtal tecknas ska kostnaderna inkluderas i kostnaden för ombyggnationen av hyresobjektet och därmed hyressättas i enlighet med vad som förhandlas särskilt mellan Parterna.

2024-03-15

Dnr: RÖ 2023/1079

- 2) I det fall projektet avbryts och inte går vidare till projektering och att inte nytt hyresavtal tecknas, ska Valdemarsviks kommun debiteras för sin del av projektet enligt nedan.

Kostnaderna för förprojektering bedöms till max 20 000 000 kr och omfattar projektledning, arkitektkostnader, installationskonsulter, geotekniker, brandkonsult, byggkonsulter och andra nödvändiga utredningar och liknande. Fördelningen av kostnaden fördelas att Valdemarsviks kommun förbinder sig att ta 50 % av projekteringskostnaden. Om den ackumulerade kostnaden för förprojekteringen bedöms överstiga 20 000 000 kr skall parterna avtala om hur förprojekteringen skall drivas vidare.

3. Slutligt hyresavtal

Parterna har för avsikt att omförhandla nuvarande hyresavtal avseende förhyrningen av lokaler för kommunens verksamheter. Färdigställande av Vårdcentrum sker etappvis och därmed kommer även det nya hyresavtalet att starta etappvis uppskattningsvis med start från årsskiftet 2026-2027. Totalt färdigställande period uppskattas till cirka 5-6 år. Detta är preliminära datum som parterna stämmer av under projektprocessen.

I det slutliga hyresavtalet kommer Kommunen och Regionen dela på den ekonomiska risken som uppstår för en fastighetsägare. Den delade risken möjliggör än lägre nivå av den fasta hyran för kommunen, där en del av hyran istället regleras utifrån verklig kostnad under året eller vid större oväntade situationer. Projektet är tänkt att finansieras med lånade medel på den öppna marknaden under projektets genomförande och i förvaltningsskedet.

Slutligt hyresavtal arbetas fram under förprojekteringsskedet.

4. Sekretess och information

Parterna förbinder sig att betrakta denna avsiktsförklaring och dess innehåll som konfidentiell och således inte avslöja information som ska hållas inom projektet, såvida inte annat framgår av tvingande lag.

5. Giltighet och avtal

Parterna är eniga om att detta avtal ska resultera i en förprojektering av projektet Vårdcentrum Valdemarsvik. Beslut om start av förprojekteringsarbetet krävs först enligt punkt 2.2. Avtalet startar gälla vid signeringen och gäller tills förprojekteringen är klar eller om man kommer överens om att avbryta i förtid. Uppskattat tidsåtgång för förprojekteringen är cirka 18 månader. Efter genomförd förprojektering kommer en ny beslutspunkt om ett genomförande av projektet och ett preliminärt hyresavtal kommer att tecknas

6. Ändringar eller tillägg

Ändringar eller tillägg till denna avsiktsförklaring ska för att vara gällande upprättas skriftligen och undertecknas av parternas behöriga företrädare.

2024-03-15

Dnr: RÖ 2023/1079

7. Tvister

Eventuella tvister rörande tolkningar eller tillämpningar av avsiktsförklaringen ska så långt som möjligt lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand avgöras av svensk domstol med tillämpning av svensk rätt. Linköpings tingsrätt ska vara första instans.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt.

Datum:

Stad:

Valdemarsviks kommun

Datum:

Stad:

Region Östergötland

Kristina Lohman
Kommundirektör
Valdemarsviks kommun

Stefan Fredriksson
Fastighetschef / Centrumchef
Region Östergötland

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Alla elektroniska underskrifter listas i signaturpanelen. De tio första underskrifterna listas även på den här sidan.

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS.

Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller med Region Östergötlands underskriftstjänst. Andra valideringstjänster kan användas förutsatt att dessa uppfyller de tekniska kraven enligt internationella standarder.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.