

Regionstyrelsen

§103

Beslut om avsiktsförklaring ny lokal Folktandvården Söndrum, Halmstad RS220546

Beslut

Regionstyrelsen beslutar att

- godkänna bilagd avsiktsförklaring gällande ny extern förhyrning för Folktandvården i Söndrum under förutsättning att Driftnämnden Närsjukvården Halland godkänner ny hyreskostnad

Ärendet

Driftnämnden Närsjukvård beslutade 31 januari 2018 §10 att uppdra åt Närsjukvårdens förvaltningsledning att omlokalisera Folktandvården Söndrum till lämpliga lokaler (DN NSV180008) Anledningen till flytten är att den fysiska arbetsmiljön har försämrats successivt, på grund av problem med bland annat fukt i lokalerna. Problemen har lett till upprepade sjukskrivningar och omplaceringar.

Regionfastigheter fick i uppdrag att söka ersättningslokaler för verksamheten.

Framarbetat förslag innebär en lösning där samlokalisering med Vårdcentralen Bäckagård är möjlig.

Förslag till beslut

Regionstyrelsens arbetsutskott föreslår regionstyrelsen besluta att

- godkänna bilagd avsiktsförklaring gällande ny extern förhyrning för Folktandvården i Söndrum under förutsättning att Driftnämnden Närsjukvården Halland godkänner ny hyreskostnad

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Regionstyrelsen

Beslutsunderlag

- Beslutsförslag - Beslut om avsiktsförklaring ny lokal Folktandvården Söndrum, Halmstad
- Avsiktsförklaring Termometern 1 Regionhalland

Expedieras till

Driftnämnden Närsjukvården Halland

Paragrafen är justerad

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande



AVSIKTSFÖRKLARING

(Tillbyggnad och renovering av lokal för sjukvård inom fastigheten Halmstad Termometern 1)

Denna avsiktsförklaring ("Avsiktsförklaringen") har ingåtts denna dag mellan:

- (1) **RIKSHEM SAMFAST HALMSTAD AB**, org.nr 556863-0031, c/o Rikshem AB (publ), Box 307, 101 26 Stockholm ("Hyresvärden"); och
- (2) **REGION HALLAND** (Närsjukvården) org.nr 232100-0115, Box 517, 301 80 Halmstad ("Hyresgästen").

Hyresvärden och Hyresgästen kallas gemensamt för "**Parterna**" och/eller var och en för "**Part**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Hyresvärden är lagfaren ägare till fastigheten Halmstad Termometern 1 ("**Fastigheten**").
- 1.2 Hyresgästen hyr enligt hyresavtal, nr 317642002-2, daterat 2011-04-20 respektive 2011-04-05, en lokal (vårdcentral), om cirka 1 210 kvm inom Fastigheten med adress Bäckagårdsvägen 47, av Hyresvärden ("**Befintliga Hyresavtalet**"). Befintliga Hyresavtalet gäller till och med 2026-05-31 och förlängs med fem år för varje gång vid utebliven uppsägning.
- 1.3 Parterna har sedan våren 2021 fört diskussioner om en förhyrning för Folktandvård innefattandes bland annat ombyggnad, renovering och tillbyggnad av befintlig lokal/byggnad ("**Projektet**"). Hyresvärden har, i samråd med Hyresgästen, genomfört en förstudie av Projektet, se ritningar från Fredblad, daterade 2021-10-20 enligt bilaga 1. Parterna har i huvudsak enats om följande åtgärder inom Projektet;
 - (a) Tillbyggnad, ca 235 kvm, i en ny flygelbyggnad på innergården,
 - (b) Ny entré som samutnyttjas av båda verksamheterna (Vårdcentral och Folktandvård),
 - (c) Ombyggnation av befintliga lokalytor samt tillkommande lokalytor i enlighet med Hyresgästens ramprogram, rumsbeskrivning och ritningsförslag.

Projektet avses genomföras i etapper och Hyresgästen ska kvarstanna i befintlig lokal under ombyggnationstiden. Parterna är överens om att påbörja projektering med avsikten att därefter komma överens om ett helt nytt hyresavtal avseende befintlig lokal med tillkommande lokalytor. Då Projektet innebär att om- och tillbyggnationer ska utföras och Hyresgästen är en region ska Hyresgästen genomföra en upphandling av entreprenaden i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling med villkoret att upphandlingskontraktet (entreprenadkontraktet) ska överlätas till Hyresvärden.

Mot bakgrund härav har Parterna träffat Avsiktsförklaringen.

2 NYTT HYRESAVTAL

Övergripande

2.1 Hyresvärden och Hyresgästen ska ingå ett nytt hyresavtal avseende befintlig lokal och tillkommande lokalytor för sjuk- och tandvård ("**Nya Hyresavtalet**"). Det Nya Hyresavtalet ska ersätta det befintliga hyresavtalet vid den tidpunkt som framgår av Nya Hyresavtalet. Den nya lokalen bedöms efter tillbyggnationen uppgå till cirka 2 160 kvm. Lokalens omfattning och utformning framgår av ritningar, bilaga 1, samt Rumsfunktionsprogram "05275 Bäckagård vårdcentral", daterad 2021-08-26, bilaga 2.

2.2 För det Nya Hyresavtalet ska i huvudsak följande villkor gälla;

- Nya Hyresavtalet ska utgå från Fastighetsägarna Sveriges standardformulär 12.B3 och ska bland annat kompletteras med särskilda bestämmelser.
- Hyrestiden ska vara 15 år. Uppsägningstiden ska vara nio (9) månader och vid utebliven uppsägning ska hyrestiden förlängas med fem (5) år i taget.
- Lokalen uthyrs i avtalat/specificerat skick och utan särskild för verksamheten avsedd inredning (förutom det som ingår i Hyresgästens rambeskrivning).
- Fördelningen av underhållsansvaret ska regleras i en ny gränsdragningslista.
- VA, värme, varmvatten och ventilation samt fastighetsel för drift av tillhörande ventilationsaggregat till verksamhetsytan ingår i hyran. Avseende el för verksamheten ska Hyresgästen ha eget abonnemang.
- Betalning av hyran ska ske utan anfordran i förskott sista vardagen före varje kalenderkvartals början.
- Hyresgästen ombesörjer och bekostar borttransport av avfall.
- Index (konsumentprisindex, totalindex med 1980 som basår, 100% av bashyran) och, i förekommande fall fastighetsskatt, ska betalas av Hyresgästen.
- Mervärdesskatt ska erläggas av Hyresgästen.
- Hyresgästen ska inte ha rätt till hyresreduktion vid sedvanligt underhåll.

Ny Hyra

2.3 Hyresnivån (bashyra) enligt det Nya Hyresavtalet ska bygga på förstudien och uppgå till 3 730 000 kr per år (1 700 kr x 2 163 kvm) samt er del av gemensamma ytor inom fastigheten för inlastning, sophantering och dylikt (100 kvm x 500 kr/kvm/år). Hyran är anpassad till indextalet för oktober 2023. Om parterna, under projekteringstiden och före Hyresavtal tecknas, ser behov av justering av ytor och antal kvadratmeter ska hyresnivån justeras utifrån kvadratmeterkostnad enligt ovanstående beräkning.

2.4 Standard- och/eller areaförändringar som Hyresgästen väljer att beställa av Hyresvärden under entreprenaden ska, antingen regleras genom kontant betalning eller som tillägg till hyran. Samma sak gäller för förändringar i Projektet som är nödvändiga för att Projektet ska kunna genomföras på avsett sätt och som beror på brister eller otydligheter i förfrågningsunderlaget.

2.5 Den nya hyran ska börja betalas när samtliga etapper är färdigställda och lokalen kan tas i bruk. Intill dess ska Hyresgästen betala den hyra som följer av Befintliga Hyresavtalet.

Villkor m.m.

- 2.6 Det Nya Hyresavtalet ska för sin giltighet vara villkorat av att erforderliga beslut fattats av behörigt organ inom Hyresvärdens koncern respektive Hyresgästen och att nödvändiga myndighetstillstånd föreligger.
- 2.7 Ingåendet av Det Nya Hyresavtalet förutsätter att Hyresvärden kan ta i anspråk erforderliga ytor inom byggnaden som idag förhyrs av Spenshults Forskningsenhet respektive Halmstad kommun.
- 2.8 Om det upphandlade priset för Projektet överstiger 26 000 000 kronor (exklusive moms) har Hyresvärden rätt att ensidigt genom hävning avbryta hela Projektet varvid Det Nya Hyresavtalet omedelbart upphör att gälla. Det Befintliga Hyresavtalet ska i sådana fall äga fortsatt giltighet.

3 ENTREPRENADAVTAL OCH UPPHANDLING, GENOMFÖRANDEAVTAL M.M.

- 3.1 Hyresvärden ansvarar för projektering och genomförande av Projektet gentemot Hyresgästen. Entreprenaden för Projektet ska upphandlas enligt LOU. Entreprenadavtalet ska överlåtas till Hyresvärden genom ett särskilt upprättat överlåtelseavtal. Parterna är ense om att träffa ett genomförandeavtal avseende entreprenaden och upphandlingen för reglering av Parternas mellanhavanden, Hyresvärdens respektive Hyresgästens roller och rättigheter och skyldigheter från och med projekteringen eller Hyresavtalets undertecknande, hantering av möten, information, besked, ändringar och tillägg.
- 3.2 Hyresgästen ska inte ha rätt till hyresreduktion eller annan ersättning till följd av Projektets genomförande.
- 3.3 Parterna är medvetna om den pågående Corona-pandemin och de restriktioner som från tid till annan kan gälla. Tidsplanen för projekteringen kan därmed komma att förskjutas utan Parternas förskyllan. Projekteringen ska följas upp i gemensam styrgrupp för att undvika merkostnader för båda Parter.

4 KOSTNADER FÖR PROJEKTERING

- 4.1 Kostnaden för projekteringen bedöms uppgå till 2 000 000 kronor (exklusive moms).
- För det fall det Hyresgästen efter projekteringen väljer att inte ingå det Nya Hyresavtalet i enlighet med punkten 2 ovan ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden med 50 % av projekteringskostnaden, dock högst 1 000 000 kronor (exklusive moms).

5 GILTIGHETSTID

Avsiktsförklaringen träder i kraft denna dag och gäller till och med den 31 december 2022 eller den tidigare dag då hyresavtal ingås. Bestämmelserna i punkt 4, 6, 7 och 8 ska dock äga fortsatt giltighet även efter detta datum.

6 SEKRETESS / INFORMATIONSHANTERING

Parterna är medvetna om att avsiktsförklaringen och informationen däri kan komma att lämnas ut till tredje man på förfrågan såvida inte avsiktsförklaringen bedöms omfattas av sekretess.

7 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till Avsiktsförklaringen ska, för att vara bindande mellan Parterna, upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

8 TVIST

Tvister som uppstår i anledning av Avsiktsförklaringen ska avgöras i allmän domstol.

Avsiktsförklaringen har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

Halmstad 2022- -

Halmstad 2022- -

RIKSHEM SAMFAST HALMSTAD AB

REGION HALLAND

Bilagor:

Bilaga 1 – Ritning Fredblad, daterad 2021-10-20

Bilaga 2 - Rumsfunktionsprogram "05275 Bäckagård vårdcentral", daterad 2021-08-26

Regionkontoret
Ekonomi
Lina Brandelius
Avdelningschef

Beslutsförslag

Datum	Diarienummer
2022-05-05	RS220546

Regionstyrelsen**Beslutsförslag - Beslut om avsiktsförklaring ny lokal
Folktandvården Söndrum, Halmstad****Förslag till beslut**

Regionstyrelsen beslutar att

Godkänna bilagd avsiktsförklaring gällande ny extern förhyrning för Folktandvården i Söndrum under förutsättning att Driftnämnden Närsjukvården Halland godkänner ny hyreskostnad.

Sammanfattning

Driftnämnden Närsjukvård beslutade 31 januari 2018 §10 att uppdra åt Närsjukvårdens förvaltningsledning att omlokalisera Folktandvården Söndrum till lämpliga lokaler (DN NSV180008) Anledningen till flytten är att den fysiska arbetsmiljön har försämrats successivt, på grund av problem med bland annat fukt i lokalerna. Problemen har lett till upprepade sjukskrivningar och omplaceringar.

Regionfastigheter fick i uppdrag att söka ersättningslokaler för verksamheten.

Framarbetat förslag innebär en lösning där samlokalisering med Vårdcentralen Bäckagård är möjlig.

Bakgrund

Driftnämnden Närsjukvård beslutade 31 januari 2018 §10 att uppdra åt Närsjukvårdens förvaltningsledning att omlokalisera Folktandvården Söndrum till lämpliga lokaler (DN NSV180008) Anledningen till flytten är att den fysiska arbetsmiljön har försämrats successivt, på grund av problem med bland annat fukt i lokalerna. Problemen har lett till upprepade sjukskrivningar och omplaceringar.

Regionfastigheter fick 2018 i uppdrag att söka ersättningslokaler för verksamheten.

Projektet startades upp och under 2019 gjordes en hyresvärdsupphandling för ny lokal. Ett anbud inkom men var ej genomförbart på grund av avsaknad av bygglov.

Därefter påbörjades dialog med flertalet fastighetsägare för att utreda tomställd lokal inom givet område, vilket slutligen mynnade ut i en möjlighet för samlokalisering med Vårdcentralen i Bäckagård.

Övervägande

Regionfastigheter föreslår en lösning för samlokalisering med Vårdcentralen Bäckagård där lokalerna för Folktandvården kan anpassas efter dess behov.

Avtalet skulle innebära en tillbyggnad, ca 235 kvm, i en ny flygelbyggnad på innergården, en ny entré som samutnyttjas av båda verksamheterna samt ombyggnation av befintliga lokalytor och vissa tillkommande lokalytor. Den nya hyreslokalen skulle innebära en flytt för FTV Söndrum på ca 2 km, ca 20 minuters gångväg eller 5 minuters resväg med bil.

Projektet kommer att genomföras i etapper och VC Bäckagård kommer att kunna bedriva verksamhet och stanna kvar i sin befintliga lokal under ombyggnationstiden. Vårdcentralens hyresavtal kommer att ersättas av det nya, gemensamma hyresavtalet vid tidpunkten för inflyttning, vilket kommer att framgå i avtalet. Den nya lokalen bedöms efter tillbyggnationen uppgå till cirka 2 160 kvm.

Konsekvensbeskrivning

Närsjukvården bedömer att det inte finns några konsekvenser i ett jämlikhetsperspektiv. Flytten innebär att Folktandvården Söndrum fortfarande befinner sig centralt i det upptagningsområde som man har för barntandvården.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Beslutet innebär en ny hyresnivå för Närsjukvården (bashyra) som kommer att uppgå till 3 730 000 kr per år. Hyran är anpassad till indextalet för oktober 2023.

Avtalstiden är 15 år.

Regionkontoret

Jörgen Preuss
Regiondirektör

Per Karlsson
Ekonomidirektör

Bilaga:

Avsiktsförklaring (Tillbyggnad och renovering av lokal för sjukvård inom fastigheten Termometern 1, Halmstad)

Styrelsens/nämndens beslut delges

Driftnämnden Närsjukvården Halland