

2017-04-26

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/5

Kommunstyrelsen

Uppförande av gruppbofastad och upplåtelse av tomträtt inom fastigheten Älta 109:7, Apelvägen i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun upplåter fastigheten Älta 109:7 med tomträtt till Sveafastigheter Bostad AB med organisationsnummer 556985-1271 enligt föreslaget tomträttsavtal för uppförande av gruppbofastad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Detta beslut gäller under förutsättning att kommunstyrelsens tilldelningsbeslut den 8 maj 2017 vinner laga kraft.

2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan, beslutar kommunstyrelsen för egen del följande.
 - a) Kommunstyrelsen antar Sveafastigheter Bostad AB för uppförande av gruppbofastaden inom fastigheten Älta 109:7 på villkor enligt föreslaget genomförandeavtal.
 - b) Kommunstyrelsen beslutar att den uppförda gruppbofastaden ska hyras in från Sveafastigheter Bostad AB enligt föreslagna hyresavtalsmallar med bilaga.

Kommunstyrelsen beslutar om omedelbar justering för att beslutet att anta Sveafastigheter Bostad AB ska kunna meddelas.

Sammanfattning

Den 13 februari 2017 beslutade kommunstyrelsen att upphandla en totalentreprenad för uppförande av en gruppbofastad inom fastigheten Älta 109:7 i Älta. Upphandlingen är nu slutförd och kommunstyrelsen föreslås anta Sveafastigheter Bostad AB för uppförande av gruppbofastaden. Kommunstyrelsen föreslås även besluta att kommunen ska hyra tillbaka den

uppförda gruppboenden när byggnationen är färdigställd enligt sedvanliga hyresavtal. Kommunstyrelsens beslut i dessa delar förutsätter att kommunfullmäktige beslutar att upplåta fastigheten Älta 109:7 med tomträtt till Sveafastigheter Bostad AB, inom vilken gruppboenden ska uppföras. Förslaget innebär en årlig intäkt till kommunen i stort i form av tomträttsavgäld från tomträttsinnehavaren och hyra från bostadshyresgästerna samt en årlig kostnad i form av hyra för inhyrning av gruppboenden.

Ärendet

Upphandling

Den 13 februari 2017, § 70, beslutade kommunstyrelsen att upphandla en totalentreprenad för uppförande av en gruppboende bestående av sex bostadslägenheter med gemensamhets- och personalutrymmen inom fastigheten Älta 109:7 i Älta, enligt enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse av den 3 januari 2017. I upplägget ingick att fastigheten bör upplåtas med tomträtt till den vinnande anbudsgivaren och att kommunen sedan hyr in gruppboenden.

Upphandlingen är nu slutförd enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Två (2) anbud har inkommit. Samtliga ska-krav har kontrollerats och utvärderingen är gjord i enlighet med tidigare beslutade ramar och förfrågningsunderlag. Samtliga anbudsgivare klarade kvalificeringsfasen och gick vidare till utvärdering.

Kommunstyrelsen föreslås nu anta den anbudsgivare som har det bästa anbudet i förhållande till pris och kvalitet. I utvärderingen har förutom pris även utvärderats prissatt kvalitet i form av två referensobjekt, kompetens, funktion och gestaltning. Anbudspriset har multiplicerats med en procentsats beroende på bedömning i de olika utvärderingskriterierna enligt utvärderingsmodellen, se bilaga 1.

Om kommunstyren fattar beslut om tilldelning av kontraktet för uppförande av gruppboenden vid sitt sammanträde den 8 maj 2017 och beslutar om omedelbar justering, föreligger avtalspär till och med den 18 maj 2017. Eftersom en förutsättning för uppförandet av gruppboenden är att fastigheten Älta 109:7 inom vilken gruppboenden ska uppföras upplåtas med tomträtt till Sveafastigheter Bostad AB, så kommer avtal mellan kommunen och Sveafastigheter Bostad AB tecknas först när kommunfullmäktige fattat beslut om upplåtelse, tidigast den 8 juni 2017, efter justering av kommunfullmäktiges protokoll. Driften av gruppboenden upphandlas separat av socialnämnden.

Tomträttsupplåtelse av fastigheten Älta 109:7

Lagfaren ägare till fastigheten Älta 109:7 inom vilken gruppboenden ska uppföras är Nacka kommun. Utöver förslaget att kommunstyrelsen föreslås tilldela Sveafastigheter Bostad AB uppdraget att uppföra gruppboenden så innefattar ärendet, som angetts ovan, även att



kommunfullmäktige föreslås upplåta fastigheten Älta 109:7 med tomträtt till Sveafastigheter Bostad AB enligt föreslaget tomträttsavtal, se bilaga 3.

Den årliga tomträttsavgälden har i det föreslagna tomträttsavtalet bestämts till 64 000 kronor per år. Avgälden har bestämts med stöd av program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, vilket antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016. Avgälden har varit en känd faktor i underlagen för upphandlingen.

Det följer av villkor i tomträttsavtalet att fastigheten enbart får nyttjas för bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS-boende) i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

Det föreslagna tomträttsavtalet innehåller även villkor att tomträttshavaren senast den 18 oktober 2018 ska ha färdigställt inflyttningsklar byggnad avsedd för LSS-boende om totalt 450 kvm BTA. För varje påbörjad månad som inflyttningsklar byggnad inte föreligger föreslås tomträttshavaren utge ett löpande vite till kommunen om 50 000 kronor. Vitesbelopp förfaller till betalning vid anfordran efter att vitesgrundande dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitesbeloppet som föreslås kan högst uppgå till 3 000 000 kronor.

Tomträttsavtalet är ännu inte undertecknat av Sveafastigheter Bostad AB. Avtalet med dess villkor har dock funnits med som en förutsättning i upphandling, vilket Sveafastigheter Bostad AB har accepterat.

Hyresavtal avseende gruppboenden

Kommunstyrelsen föreslås även besluta att kommunen ska hyra in den gruppboende (i färdigställt skick) som ska uppföras av Sveafastigheter Bostad AB inom fastigheten Älta 109:7. En första hyrestid om 20 år föreslås, vilket jämförelsevis motsvarar samma hyrestid som för Solsidevägens gruppboende i Saltsjöbaden som kommunen hyr in sedan 2014. Avsikten är att det ska tecknas ett lokalhyresavtal för gemensamhets- och personalutrymmen samt ett blockhyresavtal avseende bostadsytorna med tillhörande bilagor, se bilaga 4-6. Hyresavtalen är ännu inte undertecknade av Sveafastigheter Bostad AB. Strukturen för hyresavtalen har dock funnits med som en förutsättning i upphandling vilka Sveafastigheter Bostad AB har accepterat.

Genomförandeavtal

Kommunstyrelsen föreslås ingå ett så kallat genomförandeavtal, se bilaga 2, med Sveafastigheter Bostad AB. Detta avtal är ett styrdokument för båda parter från uppstart av etablering överlämnande av färdig byggnad då hyresavtalen tar vid. Genomförandeavtalet är ännu inte undertecknat av Sveafastigheter Bostad AB. Avtalet med dess villkor har dock



funnits med som en förutsättning i upphandling, vilket Sveafastigheter Bostad AB har accepterat.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut i enlighet med förslagen innebär följande intäkter och kostnader för kommunen:

- Intäkt i form av tomträttsavgäld om 64 000 kronor per år.
- Hyreskostnad till anbudsgivare A om 949 500 kronor per år, vilket belastar socialnämndens budget.
- Intäkt i form av hyra från de boende, i dagsläget okänd.

Konsekvenser för barn

Beslutet bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1 Utvärdering
- Bilaga 2 Genomförandeavtal
- Bilaga 3 Tomträttsavtal
- Bilaga 4 Hyresavtal lokal
- Bilaga 5 Hyresavtal bostäder
- Bilaga 6 Gränsdragningslista
- Bilaga 7 Detaljplan
- Bilaga 8 Rambeskrivning

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Peter Bertilsson
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Sebastian Nordgren
Enhetschef
Inköpsenheten

Kenneth Lindrooth
Entreprenadupphandlare
Inköpsenheten