

2023-05-05

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2023-00405

## **Tilläggsavtal till hyresavtal för Nacka seniorcenter Talliden**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen ingår tilläggsavtal till hyresavtal nr 2524-L0001 och 2524-L0001-01 med Rikshem Skolfastigheter AB avseende Nacka seniorcenter Talliden, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 5 maj 2023.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ger kommunstyrelsen enhetschefen för fastighetsenheten i uppdrag att underteckna tilläggsavtalet.

### **Sammanfattning**

Rikshem har beslutat att inte avropa etapp 2 och 3 inom befintligt entreprenadkontrakt för byggtreprenad omfattande renovering av Nacka seniorcenter Talliden.

Kommunen och Rikshem har gjort bedömningen att byte av entreprenör innebär att en ny upphandling måste genomföras för byggtreprenaden.

En ny upphandling innebär tillkommande kostnader för kommunen och ökar även risken att färdigställandet av byggtreprenaden försenas. En försening av färdigställandet av byggtreprenaden kan leda till att kommunens tillträde enligt det Nya Hyresavtalet (se definition nedan) försenas. En sådan försening innebär ökade kostnader för kommunen.

Kommunen och Rikshem har därför förhandlat tilläggsavtalet där Rikshem, på sätt som anges i tilläggsavtalet, åtar sig att stå för kommunens upphandlingskostnader och ersätta kommunen ekonomiskt för det fall kommunens tillträde enligt Nya Hyresavtalet försenas och det beror på Rikshem eller part som Rikshem ansvarar för.

## Ärendet

### Bakgrund

Nacka seniorcenter Talliden ägs av Rikshem Skolfastigheter AB ("Rikshem") och hyrs in av Nacka kommun ("kommunen").

Nacka kommuns kommunstyrelse ("kommunstyrelsen") beslutade den 29 november 2021 att ingå nytt hyresavtal med Rikshem avseende ombyggnation och renovering av Nacka seniorcenter Talliden ("Nya Hyresavtalet") samt att inleda upphandling av byggentreprenad omfattande renovering av Nacka seniorcenter Talliden ("Projektet").

I upphandlingen, som genomfördes i slutet av 2021 och första halvan av 2022, inkom inga anbud och upphandlingen övergick därför i en direktupphandling där två anbud inkom. De inkomna anbuden var väsentligt högre än förväntat. Rikshem och kommunen enades dock om att trots detta genomföra Projektet.

Den 13 juni 2022 beslutade kommunstyrelsen att tilldela avtal i upphandlingen för Projektet till SH bygg, sten och anläggning AB ("SH").

Entreprenadavtal tecknades mellan kommunen och SH, vilket sedermera överläts från kommunen till Rikshem. Projektet är, enligt entreprenadkontraktet, uppdelat i tre etapper. Entreprenadkontraktet innehåller en möjlighet för beställaren, dvs. Rikshem, att efter etapp 1 välja att inte avropa etapp 2 och 3 från SH.

Rikshems bedömning är att upphandlingen genomfördes i ett extremt högt prisläge med ett flertal omvärldsfaktorer som påverkade upphandlingsläget. Rikshem har nu utvärderat etapp 1 i Projektet och identifierat att konjunkturen på byggmarknaden med stor sannolikhet har svängt vilket kan innebära att en ny upphandling av återstående arbeten (etapp 2 och 3) skulle kunna innebära en minskad förlust för Rikshem. Rikshem har därför valt att inte avropa etapp 2 och 3 från SH utan istället på nytt konkurrensutsätta entreprenaden.

Av det Nya Hyresavtalet framgår att parterna är överens om att verka för att tillträdesdagen för kommunens tillträde till lokalerna efter att Projektet färdigställts ska infalla preliminärt omkring 1 oktober 2024 samt att vardera part har åtagit sig att verka för att kommunens tillträde ska kunna ske så snart som möjligt i anslutning till angivet datum.

En förnyad upphandling innebär kostnader för kommunen. Det finns också en risk att en ny upphandling försenar Projektet och därmed kommunens tillträde enligt det Nya Hyresavtalet, vilket också innebär kostnader för kommunen. Kommunen och Rikshem har därför förhandlat tilläggsavtalet.

### **Innehåll i tilläggsavtalet**

Förutsatt att kommunstyrelsen fattar beslut om att inleda ny upphandling ska upphandlingen genomföras av kommunen som upphandlande myndighet i enlighet med reglerna i lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU").

Den preliminära tillträdesdagen enligt Nya Hyresavtalet skjuts fram med cirka tre månader från den 1 oktober 2024 till den 15 januari 2025.

Rikshem åtar sig att ersätta kommunens administrativa kostnader för ny upphandling som avser kostnader för Nacka kommuns inköpsenhet, samt för externa konsultkostnader, inklusive annonseringskostnader.

Rikshem ansvarar för förseningar och förändringar i Projektet som beror på Rikshem eller part som Rikshem ansvarar för (exempelvis av Rikshem anlita en entreprenör) och som medför försenat tillträde enligt det Nya Hyresavtalet och tilläggsavtalet. Vid sådant försenat tillträde efter den 15 januari 2025 ska Rikshem ersätta kommunen med ett fast belopp per månad. Det fasta beloppet ökar månadsvis i fyra steg från 400 000 kronor per månad den första månaden till 600 000 kronor den fjärde och därpå följande månad till och med den 31 december 2025.

Kommunen å sin sida ansvarar för förseningar och förändringar i Projektet som beror på kommunen eller förhållande som kommunen ansvarar för (exempelvis av kommunen anlita konsulter) och som medför försenat tillträde enligt Nya Hyresavtalet och tilläggsavtalet. Kommunen ska i sådana fall utge hyra enligt det Nya Hyresavtalet som om tillträde hade skett från och med den dag då tillträde hade kunnat ske om inte försening enligt föregående mening inträffat.

### **Ny upphandling**

Kommunen och Rikshem har gjort bedömningen att byte av entreprenör för återstående del av Projektet innebär att en ny upphandling måste genomföras för byggentreprenaden.

Den förnyade upphandlingen av totalentreprenör för återstående del av Projektet genomförs på initiativ av Rikshem.

Förutsatt att kommunstyrelsen fattar beslut om att inleda ny upphandling ska upphandlingen genomföras av kommunen som upphandlande myndighet i enlighet med reglerna i LOU och i huvudsak enligt vad som framgår av punkt 4 i Bilaga 7 (genomförande) till det Nya Hyresavtalet.

Parterna ska föra en nära och tät dialog kring upphandlingsprocessen och i god tid informera varandra om när besked/dokumentation behöver levereras.

Beslut om att på nytt inleda upphandling fattas i separat ärende, dnr KFKS 2023-00454, och förutsätter att kommunstyrelsen beslutar att ingå tilläggsavtalet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslag till beslut bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

1. Förslag till tilläggsavtal till hyresavtal nr 2524-L0001 och 2524-L0001-01

Karin Bergsman  
Gruppchef lokalförsörjning  
Fastighetsenheten

Lovisa Norin  
Fastighetsjurist  
Fastighetsenheten