

Djursholms AB och Danderyds kommun, genom fastighetsnämnden, har ingått följande

avtal om fastighetsförvaltning

§ 1. Parter

Beställare: Djursholms Aktiebolag (556002-2831) nedan kallat DJAB
Beställarens ombud: Verkställande direktör i DJAB
Uppdragstagare: Danderyds kommun (212000-0126) genom fastighetsnämnden, nedan kallad fastighetsnämnden
Uppdragstagarens ombud: Tekniska direktören i Danderyds kommun

Beställarens ombud utfärdar erforderliga fullmakter för uppdragstagaren att företräda beställaren i uppdraget enligt detta avtal. Fullmakterna ska bilageras detta avtal.

§ 2. Uppdragets omfattning

Fastighetsnämnden åtar sig att förvalta samtliga fastigheter i DJAB:s ägo i överensstämmelse med

- detta avtal
- Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster, ABFF15
- Aff-definitioner [*bifogas inte till kommunstyrelsens behandling av ärendet*]
- tjänstebeskrivning, bilaga 1 [*bifogas inte till kommunstyrelsens behandling av ärendet*]
- beskrivning av förvaltningsobjektet daterad dag, månad 2021, bilaga 2 [*bifogas inte till kommunstyrelsens behandling av ärendet*]

Fastighetsnämnden tillhandahåller teknisk dokumentation, beställningar, redovisningar och verifikationer för DJAB:s räkning.

Fastighetsnämnden kan upphandla entreprenör för hyresdebitering, annan administration och teknisk service för DJAB:s räkning. Fastighetsnämnden åtar sig i sådant fall som beställarens ombud för DJAB ledning och kontroll av den upphandlade driftentreprenören.

Fastighetsnämnden ska säkerställa att de avtal som finns mellan DJAB och annan efterlevs.

§ 3. Målsättning för fastighetsförvaltningen

Utförande av uppdraget enligt detta avtal, förekommande upphandlingar och kontroller av leveranser och tjänster för förvaltningsobjektets drift ska genomföras med målet att uppnå en långsiktigt god fastighetsekonomi. Med förvaltningsobjekt avses var enskild fastighet. För uppdraget gäller specifikt följande målsättningar.

- Hyresgäster är nöjda med bostadslägenhet/lokal och bemötande
- Förvaltningsobjektet ger ett välvårdat intryck
- Förvaltningsobjektet fungerar upprätthålls
- Förvaltningen förebygger skador på förvaltningsobjektet
- God personsäkerhet upprätthålls för leverantör, entreprenörer, hyresgäst och tredje man

§ 3. Ekonomisk fastighetsförvaltning

Uppdraget enligt 2 § ska utföras så att kostnader och intäkter kan följas per förvaltningsobjekt. Det innebär att det för varje förvaltningsobjekt som minst ska finnas

- driftnettokalkyl per förvaltningsobjekt omfattande
 - hyresintäkter för innevarande år
 - vakansgrad i procent av hyresintäkter per år

- samtliga driftskostnader
- fastighetsskatt
- OH-kostnader eller liknande förvaltningskostnader
- budget och en flerårsprognos för minst 3 år framåt i tiden med utgångspunkt i gällande hyresavtal
- kassaflödesanalys per förvaltningsobjekt omfattande
 - betalnetto (driftnetto och eventuella finansiella kostnader)
 - anskaffningsvärde
 - värdeökning efter reparation eller likande åtgärd
- investeringsplan med utgångspunkt i underhållsplanering och kända verksamhetsanpassningar

§ 3.1 Tillhandahållande av handlingar och uppgifter

Fastighetsnämnden ska tillhandahålla DJAB

- underlag för ekonomisk och driftsuppföljning per förvaltningsobjekt tre veckor inför sammanträde när styrelsen i DJAB ska behandla delårsrapport. Årlig sammanträdesplan levereras Fastighetsnämnden senast 1 december för nästkommande år.

Fastighetsnämnden ska ge DJAB tillgång till

- projektredovisningar och verifikationer för DJAB:s löpande granskning

§ 4. Avtalstid

Avtalstiden löper ut den 31 december 2024. Om uppsägning inte sker senast tre månader före avtalstidens utgång förlängs det med ett år i taget. Förlängning kan ske högst tre gånger, därefter upphör avtalet automatiskt.

§ 4.1 Uppsägning i förtid

Skulle omfattningen på DJAB:s fastighetsinnehav förändras i sådan omfattning att det är rimligt att avtalstiden förkortas har DJAB rätt att säga upp avtalet i förtid med sex månaders varsel.

§ 5. Ansvar

§ 5.1 Försäkringar

DJAB överlämnar före avtalets ingående kopia av sina fastighetsförsäkringar. Om part orsakar skada som täcks av den andra partens försäkring, ersätts självriskan av den part som orsakat skadan.

§ 6. Ersättning

Ersättning för uppdraget enligt detta avtal, exklusive hyresdebitering, annan administration och teknisk service, utgår en fast årlig ersättning om xxx kronor, exklusive mervärdesskatt.

Om fastighetsnämnden ska utföra hyresdebitering, annan administration och teknisk service, ska den fasta årliga ersättningen kompletteras enligt en särskild överenskommelse om ersättning för de uppdragen.

Uppkommer behov av fastighetsförvaltning utöver vad som är definierat i § 2 ovan eller andra fastighetsrelaterade åtgärder utgår ersättning enligt följande.

- I första hand ska parterna komma överens om ett totalpris för det ska utföras
- I andra hand utgår ersättning enligt följande
 - xxx kronor exklusive mervärdesskatt per timme för förvaltar- och byggledningstjänster
 - xxx kronor exklusive mervärdesskatt per timme för assistenttjänster

6.1 Ersättning för kostnadsändring (indexreglering)

Ovan angivna ersättningar ska uppräknas med SCB:S allmänna konsumentprisindex med 2021 år som basår. Uppräknings ska ske första gången för ersättning som utgår från och med 1 januari 2023, grundat på indextal för oktober månad 2022.

§ 7. Betalning

Den fasta årliga ersättningen erläggs mot faktura med 30 dagars betalningstid kvartalsvis för föregående kvartal.

Annan ersättning erläggs mot faktura med 30 dagars betalningstid efter att arbetena har utförts och godkänts av DJAB.

Upphandlade entreprenörer ska fakturera DJAB direkt.

§ 7.1 DJAB:s likvida medel

Likvid överföres snarast till DJAB enligt anvisningar.

§ 8. Slutkontroll

Slutkontroll av den entreprenad som detta avtal innebär verkställs på begäran av endera parten i samband med att avtalet upphör.

§ 9. Uppföljning och möjlighet att omförhandla säga upp

Uppföljning av avtalet ska ske två gånger per år. Den första uppföljningen ska genomföras senast i maj och den andra senast i november. Vid uppföljningen ska parterna särskilt fokusera på följande.

- Underlag för ekonomisk och driftsuppföljning per förvaltningsobjekt
- Projektredovisningar och verifikationer för DJAB:s löpande granskning.
- Eventuella brister i fastighetsförvaltningen som DJAB bedömer inte har hanterats tillfredsställande.

Om endera parten så önskar kan kommundirektören eller någon som denne utser, medverka vid uppföljningen.

Om DJAB efter uppföljning bedömer att det föreligger brister som inte kan lösas har DJAB rätt att säga upp avtalet med sex månaders varsel. Ingendera parten ska ha rätt till någon form av ersättning eller skada om uppsägning sker på denna grund.

Bedömer parterna gemensamt att bristerna kan hanteras genom att avtalet i stället omförhandlas ska så ske. Justerat avtal ska biläggas detta avtal. Erforderliga justeringar av avtalet ska kunna träda i kraft senast inom en månad från det att justeringarna överenskomms.

§ 10. Hävning av avtalet

DJAB har rätt att häva avtalet om fastighetsnämnden väsentligen brister i utförandet av sina åtaganden enligt detta avtal och rättelse inte sker inom två veckor från det att skriftlig uppmaning om rättelse har skickats från DJAB i rekommenderat brev med mottagningsbevis. Om avtalet hävs har DJAB rätt till ersättning för de kostnader som hävningen medför för DJAB.

Fastighetsnämnden har rätt att häva avtalet om DJAB vid upprepade tillfällen inte erlägger betalning enligt § 7 ovan inom förfallotiden. Rätt till hävning föreligger inte om DJAB har bestritt utställd faktura.

§ 11. Privata utförare

Fastighetsnämnden ska vid upphandling för DJAB:s räkning säkerställa att

- de tjänster som tillhandahålls av privata utförare i avtal ska följa det regelverk som föreskrivs i 5 kap. 3 § kommunallagen.
- allmänheten kan ha insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare.

§ 12. Avtalets ikraftträdande

Detta avtal träder i kraft när det har undertecknats av båda parterna. Ersättning enligt § 6 utgår från och med 2022. Fram till dess utgår ersättning enligt kontrakt daterat 28 januari 1999.

Uppdraget enligt § 3 ovan ska vara fullt ut implementerat från och med 1 januari 2022.

§ 13. Övrigt

Detta avtal får inte av någondera parten överlåtas på annan.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit sitt.

Danderyd den...

För Djursholms AB

För Danderyds kommun, fastighetsnämnden

Torsten Sjögren
Ordförande

Håkan Johanson
Ordförande

David Grind
Verkställande direktör

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör