

Avtal mellan Danderyds kommun och Djursholms AB 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
- tjänstebeskrivning, bilaga 1
- beskrivning av förvaltningsobjektet daterad 31 augusti 2021, bilaga 2

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 välvärdat intryck
- Förvaltningsobjektet fungerar upprätthålls
- Förvaltningen förebygger skador på förvaltningsobjektet
- God personsäkerhet upprätthålls för leverantör, entreprenörer, hyresgäst och tredje man

§ 4. 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

- Driftnetto (likviditet) per förvaltningsobjekt.
 - Definieras som en fastighets hyresintäkter minus dess drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.
- Avskrivningar per förvaltningsobjekt.
 - Driftnetto (likviditet) tillsammans med avskrivningar blir driftnetto (resultat)
- En lista på vakanta lokaler, lägenheter eller liknande.
- Bokfört värde per förvaltningsobjekt
- Budget och en flerårsprognos för minst 3 år framåt i tiden med utgångspunkt i gällande hyresavtal
- Investeringsplan med utgångspunkt i underhållsplanering och kända verksamhetsanpassningar



§ 4.1 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

DJAB har också rätt att med tre månaders varsel säga upp avtalet i förtid i de delar som avser ekonomiadministrativa tjänster och andra administrativa tjänster om DJAB ingår avtal med fastighetsnämnden om att den ska utföra dessa tjänster.

§ 5. 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.

§ 5.1 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.

§ 6. Ansvar

§ 6.1 Försäkringar

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

Ar

§ 7. Ersättning

Ersättning för uppdraget enligt detta avtal, exklusive hyresdebitering, annan administration och teknisk service, utgår en fast årlig ersättning om 1 000 000 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
 - 600 kronor exklusive mervärdesskatt per timme för förvaltar- och byggledningstjänster
 - 500 kronor exklusive mervärdesskatt per timme för assistenttjänster

7.1 Ersättning för kostnadsändring (indexreglering)

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

§ 8. 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.

§ 8.1 DJAB:s likvida medel

Likvid överföres snarast till DJAB enligt anvisningar.

§ 9. Slutkontroll

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



§ 10. 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. Ingenta 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.

§ 11. 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.

§ 12. 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.



§ 13. 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.

§ 14. Övrigt

Detta avtal får inte av någondera parten överlåtas på annan.

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

Danderyd den september 2021

För Djursholms AB



Torsten Sjögren
Ordförande

För Danderyds kommun,
fastighetsnämnden

Håkan Johanson
Ordförande



Björn Wallgren
Verkställande direktör

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Tjänstebeskrivning

Bilaga 1 till förvaltningsavtalet mellan Djurholms AB och Danderyd kommun

VD DjAB	KLK Ekon	TK Adm	TK Fast
---------	----------	--------	---------

RUTINER M M

Uppdragstagaren tillhandahåller följande

Kamerala rutiner:

- Attestrutiner I utanordningsregler
- Kontoplan och konteringsanvisningar
- Rutin för hantering au likvida medel
- Rutin för avstämning au bokföring, reskontror och räkenskaps material
- Rutin för hantering au moms

	X		
	X		
	X		
	X		
	X		

Hyresgästkontakter:

- Rutin för agerande i fall av störande hyresgäster
- Rutin för agerande i fall av utebliven eller försenad hyresbetalning
- Rutin för agerande i fall av onormalt slitage
- Rutin för krav på säkerhet o dyl för hyresgästers betalningar
- Rutin för andrahandsuthyrning

			X
			X
			X
			X
			X

Arkiv:

- Rutin för arkivhantering av handlingar som hyreskontrakt

			X
--	--	--	---

HANDLINGAR

- Ritningar och beskrivningar
- Lägenhets- och lokalregister
- Låsschema
- Förteckning över mätare som ska avläsas
- Äldre driftstatistik som underlag för redovisning av driftstatistik

			X
			X
			X
			X
			X

LÖPANDE EKONOMISK ADMINISTRATION

upprätthåller kassafunktion

Erhåller färdigställda ekonomiska underlag i tid för att bokföra transaktionerna. (Bokföringsorder och aktiveringar) Kostnadsfördelning

sköter bokföring inklusive kostnadsfördelningar och för huvudbok

Avstämning av balanskonton.

Lämna underlag för aktiveringar

Lägger in i anläggningsregister och övervaka avskrivningstider

Reskontrans registerhantering, t.ex . nya leverantörer och hyresgäster

	X		
		X	
	X		
		X	
		X	
	X		

BT

Tjänstebeskrivning

Bilaga 1 till förvaltningsavtalet mellan Djurholms AB och Danderyd kommun

VD DjAB	KLK Ekon	TK Adm	TK Fast
---------	----------	--------	---------

BUDGETERING, UPPFÖLJNING OCH RAPPORTERING

- tar fram underlag till budget
- Upprättar förslag till budget
- redovisar ekonomiska rapporter enligt kommunens plan
- upprättar förslag till årsredovisning omfattande bokslut och förvaltningsberättelse
- Lägga in DjAB uppgifter i kommunens redovisning
- Godkänner ekonomiska rapporter och årsredovisning. Skriver VD kommentarer
- upprättara förslag till likviditetsbudget
- bevakar likviditeten mot budget och rapporterar då budgetavvikelser av betydelse uppstår
- placerar beställarens likvida medel på klientmedelskonto om inte annat överenskommes
- fullgör de uppgifter som erfordras för att bevaka beställarens intressen vid konkurser
- huvudansvaret att sköta kontakterna med revisor
- tillhandahåller revisor erforderligt material

			X
		X	
		X	
		X	
	X		
X			
		X	
	X		
	X		
	X		
	X		
		X	

SKATTER, AVGIFTER OCH MYNDIGHETSUPPGIFTER

- beräknar och ombesörjer inbetalning av skatter och arbetsgivaravgifter för personal anställd av eller arvoderad av DjAB samt sammanställer kontrolluppgifter till skattemyndighet
- ombesörjer beräkning och betalning av preliminär fastighetsskatt
- ombesörjer betalning av DjAB:s inkomstskatt
- lämnar de uppgifter som är aktuella vid momsregistrering av lokaler
- beräknar och sammanställer underlag för redovisning av mervärdes-skatt
- upprättar deklarationsbilagor för DjAB:s allmänna självdeklaration av förvaltningsobjektet
- upprättar (i samråd med DjAB och fastigh avd) allmän fastighetsdeklaration av förvaltningsobjektet
- lämnar kontrolluppgift för DjAB:s räntor och saldo för likvida medel avseende förvaltningsobjektet
- sammanställer och lämnar av myndigheter infordrade obligatoriska uppgifter

	X		
	X		
	X		
	X		
	X		
		X	
	X		
	X		

LÅN OCH BIDRAG

- för fortlöpande en förteckning över lån som belastar förvaltningsobjektet inkluderande reskontra, betalningsterminer, ränte- och amorteringsvillkor
- ombesörjer omförhandlingar av lån efter samråd med DJAB
- ombesörjer upptagning av nya lån och att säkerheter lämnas efter samråd med DJAB
- bevakar lånemarknaden och lämnar alternativa förslag till val av låneinstitut
- ombesörjer den administration som erfordras för att erhålla bidrag

	X		
X			
	X		
X			
		X	

Tjänstebeskrivning

Bilaga 1 till förvaltningsavtalet mellan Djurholms AB och Danderyd kommun

VD DjAB	KLK Ekon	TK Adm	TK Fast
---------	----------	--------	---------

TEKNISK PLANERING, UPPHANDLING OCH GENOMFÖRANDE

upphandlar för DjAB:s räkning leveranser av förbrukningsmaterial och försörjningsmedia (värme, olja, el, vatten, sopor etc)

upphandlar för DjAB:s räkning entreprenörer för förvaltningsobjektets drift

kontrollerar leveranser och entreprenörers tjänster

bearbetar och redovisar statistik över förbrukningen av försörjnings-media varje månad

rapporterar onormala händelser såsom störningar, vandalisering etc

genomför övergripande tillsyn av byggnad, mark och installationer i syfte att uppdaga och rapportera åtgärdsbehov, säkerhetsbrister o d

kontrollerar entreprenörers arbete med löpande underhåll

avropar löpande underhåll för DJAB:s räkning.

beställer/utför underhållsbesiktningar för DJAB:s räkning

upprättar underhållsplaner

utför planerat underhåll för DJAB:s räkning enligt underhållsplan.

medverkar vid underhållsbesiktningar

beställer för DJAB:s räkning de myndighetsbesiktningar som krävs enligt lagar, förordningar, myndighetsföreskrifter, försäkringsavtal o d

medverkar vid myndighetsbesiktningar

utför investeringar, projektledning, objektsplanering vid om- och tillbyggnader

Gå igenom balansen när det gäller pågående projekt. Vilka ska ligga kvar och vilka ska aktiveras

ombesörjer larm och skalskydd

		X	
		X	
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
		X	
			X

ÖVRIGT

bevakar att ROT- försäkring och byggfelsförsäkring tecknas inför genomförande av större arbeten i förvaltningsobjektet

gör anmälningar om försäkringsskador

medverkar vid skaderegleringar vid försäkringsskador

			X
			X
			X