



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2017 -11- 28	
Dnr	Rnr

1 (2)
KOSOFF/12/15

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-11-27

Social-och omsorgskontoret

Äldreomsorgsnämnden
Kommunstyrelsen

Investering produktionsstart Mariekällgårdens kök

Dnr: ÄON17/047

Dnr: KS 17/374

Sammanfattning av ärendet

I Mål och budget 2017-2019 finns investeringsprojektet ”Mariekällgårdens kök”. PM ”Investering Mariekällgårdens kök, beskrivning av projektet” redovisar projektet mer i detalj. Investeringens storlek är bedömd av Telge Fastigheter AB till 16 miljoner kr. Projektet har försenats och fördröjats under projekteringen. Ursprungliga kostnaden var 6 mkr med planerad inflyttning hösten 2017. Äldreomsorgsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdraga Telge Fastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet enligt upprättade handlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-11-27 Investering produktionsstart Mariekällgårdens kök.

Äldreomsorgsnämndens sammanträdesprotokoll 2017-10-03 § 82 produktion av mat till äldreomsorgen

PM Mariekällgårdens kök, beskrivning av byggprojektet

Hysesoffert från Telge Fastigheter AB daterad 2017-11-27

Hysesavtal från Telge Fastigheter AB daterad 2017-11-27

Ärendet

Mål och budget 2017-2019 har i bilaga 4c Lokalinvesteringar 2016-2019 en rubrik ”Mariekällgården kök”. Det bifogade PM – Mariekällgården kök, beskrivning av byggprojektet - innehåller en mer detaljerad information om process och innehåll. Projektet har försenats och fördröjats under projekteringen.

Telge Fastigheter AB har i samråd med Social- och omsorgskontoret upprättat handlingar som beskriver utformningen av ombyggnaden av Mariekällgårdens befintliga kök (som står tomt). Köket som planeras, kommer att drivas av Kostenheten. Köket är ett tillagningskök med kapacitet för 1000 portioner. Investeringens storlek är nu bedömd till 16 miljoner kronor enligt offert från Telge Fastigheter AB och detta är i linje med Mål och budget 2018-2020.

Äldreomsorgsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdraga TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet ”Mariekällgården kök” enligt upprättade handlingar.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Telge Fastigheter AB har lämnat en offert baserad på ett investeringsbelopp 16 miljoner kr. Äldreomsorgsnämnden förordar alternativ 3 till en kostnad av 16 miljoner kronor. Med denna lösning så innebär det att nuvarande hyresgäst, Hemtjänsten, som befinner sig inom alternativ 3 lokalyta måste flyttas. Detta finns också med Mål och budget 2018-2020. Telge Fastigheter AB föreslås få fram ny lokal för Hemtjänsten i detta område i enlighet med upprättade program för hemtjänstlokaler.

Äldreomsorgsnämnden kommer få en årshyra på 1 150 000 kr/år. Beräknad driftstart är december 2018 för produktionsköket. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas, när slutavräkning investeringsprojektet är gjort. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

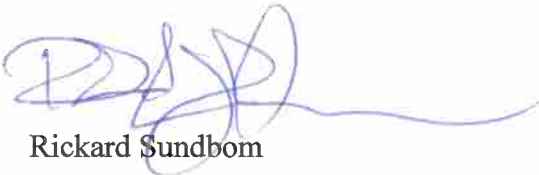
Förvaltningens förslag till Äldreomsorgsnämnden:

Äldreomsorgsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra Telge Fastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet Mariekällgårdens kök.

Beslut taget i ÄON 2017-10-03 § 82 Produktion av mat till äldreomsorgen.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:

Kommunstyrelsen uppdrar TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet Mariekällgårdens kök.



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Lenita Granlund

Socialdirektör

Handläggare: Linda Hillner
Ekonomi- och lokalstrateg
Kommunstyrelsens kontor
Telefon (direkt): 08-5230 4410
E-post: linda.hillner@sodertalje.se

Handläggare: Christer Lindberg
Lokalcontroller
Social- och Omsorgskontoret
Telefon (direkt): 08-5230 3668
E-post: christer.lindberg@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten

Kommunstyrelsens kontor/Ekonomi- och lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

Telge Fastigheter AB

Social-och omsorgskontoret/ Lokalcontroller

Mariekällgårdens kök

– Beskrivning av byggprojektet

Datum: 2017-11-17

Handläggare: Christer Lindberg Social-och Omsorgskontoret

Diarienummer: ÄON 17/047 KS 17/374

Byggprocessen

Det första politiska beslut som tas för ett investeringsprojekt i Södertälje kommun är vid årliga uppdateringen av Mål och budget. Byggprojektet får påbörjas av Telge Fastigheter AB och Social- och omsorgskontoret om det finns med i listan "Lokalinvesteringar" för innevarande Mål och budgetperiod. Det projektarbete som får göras innan nytt politiskt beslut krävs är programarbete samt projektering. När projektet är så pass väl planerat att Telge Fastigheter AB kan upprätta en hyresoffert för ny-byggnad (alternativt om- eller tillbyggnad) krävs nytt politiskt beslut i utbildningsnämnden samt kommunstyrelsen. Beslut om start produktion sker då, **produktionsstartsbeslut.**

Medverkande i projektgruppen för investeringsprojektet är; projektledare Telge Fastigheter (leder projektet), lokalcontroller SK.

Från verksamheten har resultatområdeschef inom Kostenheten samt kökschef varit referenspersoner och ingått i projektarbetet.

Målsättningen med ombyggnadsprojektet är: ändamålsenlig och kostnadseffektivt Produktions kök.

Arbetet med utformning och ombyggnad av befintlig lokal kan enklast beskrivas i faser som upprepas fram till att en tillräckligt bra lösning finns för varje fas. Det vill säga, en upprepande process under ordnade former. De olika faserna kan delas upp enligt följande:

1. Program upprättas. Ett ombyggnadsprogram beskriver övergripande planerad ombyggnad med avseende på funktioner, rumssamband, areabehov, tekniska system, arbetsmiljö, arkitektonisk utformning och ekonomiska ramar.
2. Projektering av programmet görs. Projektering är det skede då alla tekniska frågor bestäms. Projekteringen pågår fram till att information om projektet är så pass detaljerad att en hyresoffert kan upprättas.
3. När programarbetet är klart och projekteringen så pass detaljerad att hyresoffert finns, kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
4. Ärende förs till äldreomsorgsnämnden och kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
5. När produktionsstartbeslut finns upprättas först systemhandling
6. Byggprojektet utförs – produktionsfas

Bakgrund

Övergripande analys av nämndens lokalbehov och kapacitetsunderskott

Bergviks produktionskök har gått över sin maxkapacitet vad gäller antalet portioner. Utrustningen klarar inte produktionstrycket och man ligger hela tiden på gränsen vad avser att klara sina åtaganden gällande egenkontroll. Packrummet för matlådorna är inte heller anpassat för verksamheten, då det är för trångt och för varmt.

Ärendet

Äldreomsorgsnämnden beslöt i oktober 2015 att alla boenden skulle få välja mellan två rätter till lunch. Ett val man ska göra vid bordet. Detta är nu genomfört på de boenden som har egna kök men inte till boendena som får sin mat från Bergvik, nämligen Artursberg, Heijkensköldska, Mariekäll och Tallhöjden. För att detta ska gå att genomföra krävs att vi avlastar Bergvik med portioner. Ett förslag är att flytta bleckplåtsproduktionen till ett annat kök – köket på Mariekällgården tillsammans med den mat som idag går från Bergvik till Mariekällgårdens vård- och omsorgsboende. Detta skulle avlasta Bergviks produktionskök med cirka 800 portioner/dag.

Vad ska göras?

En ombyggnad av ett befintligt gammalt produktionskök som står tomställt i dag på Mariekällgården till ett fullvärdigt produktionskök för 1000 portioner/dag, detta för att Bergviks produktionskök har gått över sin maxkapacitet vad gäller antalet portioner och en komplettering av ytterligare ett produktionskök behövs.

Projektspecifika förutsättningar

Telge Fastigheter har en tomställd lokal på Mariekällgårdens vård & omsorgsboende som tidigare varit produktionskök för Mariekällgårdens vård & omsorgsboende.

Då Äldreomsorgen får sin mat ut till Vård & omsorgsboenden som inte har produktionskök från Bergviks produktionskök så har behovet ökat att få till ett till produktionskök för att klara den målsättning som har lagts, att boenden skall kunna få välja mellan 2 rätter samt att nya Vård & omsorgsboendet Björkmossen som skall stå klart 2018-05-01 inte har produktionskök.

Mariekällgårdens gamla kök har nu Telge fastigheter på uppdrag av kommunen startat en projektering för att få till förutsättningar till att starta upp ett nytt Produktionskök här

Resultatenhetschef samt kökschef inom Kostenheten som skall driva detta produktionskök har tillsammans med SK lokalcontroller samarbetat med TB projektledare för att få fram ändamålsenliga lokaler för Kostenheten.

Det är en koncernvinst att dessa lokaler kommer till användning och i detta läge ombesörja kommunens behov inom sociala sektorn, i detta fall äldreomsorgen.

Tidplan

Ombyggnaden av Mariekällgårdens kök planeras att vara inflyttningsklart december 2018.

Miljökrav hos Telge Fastigheter AB

Byggprojektet kommer att följa Telge Fastigheters Miljöprogram vilket bland annat innebär att så långt som möjligt välja material som är fria från ämnen som är skadliga för människors hälsa och miljön. Miljövärderingsverktyget Sunda Hus används för bedömningen. Dessutom kommer byggnaden att miljöcertifieras till nivå Silver enligt Miljöbyggnad 3.0. Certifieringen omfattar 15 indikatorer inom energi, innemiljö och material.

SundaHus

Målsättning är att samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ska ingå i databasen "Sunda Hus". I de fallen så inte är skäligen på grund av kvalitet, tillgång till byggmaterial med det specifika funktionskrav som behövs eller kostnad ska valt material godkännas av TelgeFastigheter ABs projektledare och en avvikelserapport skrivs.

SundaHus Miljödata är ett system för hälso- och miljöbedömning av produkter i bygg- och fastighetsbranschen. Kärnan i systemet är en databas med ämnen, material och produkter

<http://www.sundahus.se/home.aspx> Sunda hus är ett oberoende företag, vars affärsidé är att sälja systematiserad databaslagrad information och konsulttjänster för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn.

Miljöbyggnad

Målsättning för TelgeFastigheter AB är att certifiera Mariekällgårdens kök enligt Miljöbyggnad och uppnå nivå silver.

Miljöbyggnad är en svensk miljöcertifiering för hållbara byggnader som ger bra miljöer att leva, arbeta och leka i. Genom noggrann kontroll av sexton olika indikatorer för energianvändning, innemiljö och material säkerställer Miljöbyggnad att byggnaden är bra för dem som vistas i den och även bra för miljön. Alla Miljöbyggnadscertifieringar granskas och godkänns av en tredje part. Detta innebär att varje ansökan granskas av oberoende specialister som säkerställer att byggnaden uppfyller Miljöbyggnads krav.

Ekosystemtjänster

Telge Fastigheter AB har som mål att genomföra inventering av ekosystemtjänster på samtliga Mål och budget projekt som omfattar utemiljö.

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster från naturens ekosystem som bidrar till människans välbefinnande. Det handlar om vanliga produkter som livsmedel, dricksvatten och träråvara samt tjänster som att rena vatten, reglera klimat och pollinera växter. Genom en inventering vill Telge Fastigheter se över möjligheterna med att arbeta aktivt med att stärka,

implementera eller bevara ekosystemtjänster på fastigheten. Det kan exempelvis vara genom plantering av träd eller växter, bevarande av naturmark eller utplacering av fågelholkar.

Linda Hillner
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Offert – Mariekällgårdens kök (äldreomsorgsnämnden)

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Blir investeringsprojektet försenat eller färdigt i förtid justeras hyresavtalet med det korrekta inflyttningsdatumet. I enlighet med pris- och avtalsmodellen för kommunens verksamhetslokaler kommer det preliminära hyresavtalet att justeras då slutavräkning på investeringsprojektet görs, ca 7 månader efter inflyttningsdatum.

Investeringen är budgeterad till 16 000 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (enligt pris- och avtalsmodellen).

Investeringen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående preliminär hyresnivå.

Investeringsbelopp, exkl moms	16 000 000 kr
Ränta	2,31%
Avtals-/driftstart	2018-12-15
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	1 000 000 kr
Driftskostnad	150 000 kr

Hyra/år **1 150 000 kr**

Ovanstående investering är beräknad med rak avskrivning och i enlighet med gällande K3-regelverk. Kostnad för utrangering kan tillkomma enligt K3-regelverk och faktureras vid inflyttning. Samtliga belopp anges exklusive moms, vilket tillkommer på ovanstående. Om hyresgäst flyttar innan avskrivningstiden upphör skall återstående bokfört värde hanteras enligt kommunens och Telge Fastigheters gällande regler vid avflyttning.

Södertälje den 27 november 2017



Fredrik Nordblad
Ekonomi- och marknadschef

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Telge Fastigheter AB				Personnr/orgnr: 556054-0345	
Hyresgäst	Namn: Södertälje kommun, Social och omsorgskontoret				Personnr/orgnr: 212000-0159	
	Aviseringsadress: Fakturor, ref nr 151802, 151 89 Södertälje					
Lokalens adress m.m	Kommun: Södertälje			Fastighetsbeteckning: Lönnen 3		
	Gata: Parkgatan 8			Trappor/hus:		Lokalens nr:
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Tillagningskök					Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					Bilaga:
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Övrig area		349			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2018-12-15			Till och med den: 2028-06-30		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>19</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 1.150.000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga:
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga:
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att delstillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: 850903-6	BankGiro nr:
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	<input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:	
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:	
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		Bilaga:
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.			
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga:	
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.			
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga:	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Sedvanligt underhåll	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga:		
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga:		
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.		
Person-uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) Bilaga:		
Särskilda bestämmelser	Ramavtalet mellan parterna är överordnat detta avtal. Bilaga:		
	Indexering sker med enligt av den externa hyresvärdens hyresavtal Bilaga:		
	Bilaga:		
	Bilaga:		
	Bilaga:		
	Bilaga:		
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: Södertälje den / 2017	Ort/datum: Södertälje den / 2017	
	Hyresvärdens namn: Telge Fastigheter AB	Hyresgästens namn: Södertälje Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
	Underskrift		
	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
	Hyresvärdens godkännande Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

§ 82 Produktion av mat till äldreomsorgen

Sammanfattning av ärendet

Äldreomsorgsnämndens målsättning att förbättra maten inom äldreomsorgen och bl.a. införa två alternativa lunchrätter på kommunens särskilda boenden, har väckt frågor om hur och var maten ska produceras. Nämnden behöver ta ställning till vilket alternativ man önskar att kontoret arbetar vidare med gällande den framtida matproduktionen. Idag tillagas maten till flertalet av kommunens särskilda boenden i Bergviks produktionskök. Detta kök har inte utrymme och kapacitet att utöka sin produktion av maträtter. Utredningen presenterar tre olika alternativ till lösningar:

- Alternativ 1 innebär investering i ett nytt produktionskök på Mariekällgården.
- Alternativ 2 innebär upphandling av extern leverantör för produktion och distribution av matlådor till personer med hemtjänst. Ombyggnad av Mariekällgårdens kök behövs ej.
- Alternativ 3 innebär att nämnden beslutar att insatsen matdistribution inte längre ska erbjudas. Nya biståndsbedömningar behöver då göras och andra hemtjänstinsatser beviljas. Ombyggnad av Mariekällgårdens kök behövs ej.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2017-09-13
- Utredning daterad 2017-09-13 "Produktion av mat till äldreomsorgen"

Yrkande

Mats Dahl(M) och Birgitta Hammarlöf (M) yrkar på att nämnden ska besluta att upphanda en extern leverantör för produktion och distribution av matlådor till personer med hemtjänst och att Mariekällgården därmed ej ska byggas om.

Ordföranden yrkar på att man ska investera i ett nytt produktionskök på Mariekällgården. Nils-Gunnar Lindh(L) och Ingrid Ahlman (KD) yrkar bifall till ordförandens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer sitt förslag mot Mats Dahls (M) och Birgitta Hammarlöfs (M) förslag och finner att nämnden beslutar enligt ordförandens förslag.

Äldreomsorgsnämndens beslut

Nämnden beslutar om fortsatt arbete enligt alternativ 1 – ombyggnad av Mariekällgårdens kök.

Justerandes signum 	Anslagsdatum	Utdragsbestyrkande 
---	--------------	---

Reservation

Birgitta Hammarlöf (M) och Mats Dahl (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag.

Beslutet skickas till

Kommunala pensionärsrådet

Kommunala handikappsrådet

Utbildningskontoret/Kostenheten

Justerandes signum 	Anslagsdatum 	Utdragsbestyrkande 
---	---	---