

Locum AB
Handläggare
Charlotte Viksten

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2019-11-28

FSN 2019-0010
LOC 2019-0058
Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Revidering av avtal om genomförande av fastighetsverksamhet mellan fastighets- och servicenämnden och Locum AB

Ärendebeskrivning

Revidering av avtal om genomförande av fastighetsverksamhet i syfte att tydliggöra ansvar för fullgörande av uppgifter som åligger en fastighetsägare och reglering av debitering av tid för den administrativa hanteringen av NKS.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänstemannautlåtande
Reglemente för fastighets- och servicenämnden (LS 2018-0731)
Reviderat avtal om genomförande av fastighetsverksamhet mellan fastighets- och servicenämnden och Locum AB (FSN 2019-0010)

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut

1. Fastighets- och servicenämnden beslutar att godkänna reviderat avtal om genomförande av fastighetsverksamhet mellan fastighets- och servicenämnden och Locum AB.
2. Fastighets- och servicenämnden ger ordföranden i uppdrag att underteckna reviderat avtal avseende genomförande av fastighetsverksamhet.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Den 24 januari 2019 godkände fastighets- och servicenämnden avtal med Locum AB om genomförande av fastighetsverksamhet i enlighet med av fullmäktige beslutat reglemente för fastighets- och servicenämnden (RS 2018-0731).

I enlighet med rekommendation från regionrevisorerna i delårsrapport 2019 och i enlighet med hur Locum redan idag fullgör såväl uppdraget avseende genomförande av fastighetsverksamhet som förvaltningsuppdraget har

Locum AB
Handläggare
Charlotte Viksten

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2019-11-28

FSN 2019-0010
LOC 2019-0058
Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

förtydligande införts avseende fastighetsägaransvar och debitering av tid för den administrativa hanteringen av NKS. Tilläggen är markerade i kanten.

Fastighets- och servicenämnden föreslås godkänna reviderat avtal avseende genomförande av fastighetsverksamhet.



Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:

Akt

Reglemente för fastighets- och servicenämnden

För nämnden gäller vad som är föreskrivet i detta reglemente samt i reglementet med allmänna bestämmelser för Region Stockholms nämnder.

Allmänt om nämnden

1 § Nämnden ansvarar för Region Stockholms fastighetsbestånd, med undantag för kollektivtrafikens fastigheter.

Nämnden ska tillhandahålla it- och servicetjänster i enlighet med nämnders och bolags beställning och mot ersättning. Ersättningen får inte överstiga nämndens självkostnad för den beställda verksamheten. Nämnden ska iaktta affärsmässiga relationer till nämnder och bolag avseende försäljning av it- och servicetjänster.

Verksamhet som gäller förvaltning av egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom, ska bedrivas på affärsmässig grund.

Nämnden fullgör Region Stockholms uppgifter som huvudman inom regionens offentliga skolväsende enligt skollagen (2010:800).

Nämndens uppgifter

2 § Nämnden ska

1. ansvara för fastighetsstrategiska frågor,
2. ansvara för den långsiktiga utvecklingen av fastighetsbeståndet,
3. besluta om köp eller försäljning av fastighet när fastighetens försäljningspris i avtal inte överstiger 100 miljoner kronor,
4. ansvara för planavtal, exploateringsavtal och frågor om fastighetsbildning och nyttjanderätter där kostnaden inte överstiger 100 miljoner kronor,
5. besluta om hyresgästinitierade investeringar under 300 miljoner kronor efter godkännande av hyresgäst,
6. besluta om fastighetsägarinitierade investeringar under 300 miljoner kronor,
7. ansvara för Projektavtalet mellan Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB avseende Nya Karolinska Solna, samt för dispositionsrätten och ersättning för denna gentemot Karolinska Universitetssjukhuset,
8. mot ersättning erbjuda nämnder och bolag tjänster inom
 - a. inköps- och upphandlingsstöd,
 - b. löne- och personaladministration,
 - c. ekonomi- och redovisningsadministration,

- d. internt producerad drift och förvaltning av it- och mt-tjänster, it-support och tjänster för samordning och koordinering av it-drift,
 - e. operativ övervakning och administration av externt beställda it-tjänster,
 - f. konsulttjänster för förvaltning och utveckling av it-system,
 - g. annan typ av service,
9. ansvara för verksamheten vid Berga naturbruksgymnasium.

Sammansättning

3 § Nämnden består av elva ledamöter och elva ersättare.

Beredningar

4 § Nämnden ska ha en fastighetsomställningsberedning.

Beredningen består av nio ledamöter och nio ersättare.

Nämnden ska fastställa ansvarsområden och arbetsformer för beredningen.

Förvaltningsorganisation

5 § Under nämnden lyder serviceförvaltningen. Förvaltningen leds av en förvaltningschef, som inför nämnden är ansvarig för serviceverksamheten enligt 2 § punkt 8–9. Nämnden får utfärda instruktioner för serviceförvaltningen och dess personal.

Under nämnden lyder även en förvaltningschef som inför nämnden är ansvarig för fastighetsverksamheten enligt 2 § punkt 1–7. Som förvaltningschef med ansvar för fastighetsverksamheten fungerar Locum AB:s verkställande direktör. Nämnden köper genomförandet av fastighetsverksamhet från Locum AB.

AVTAL AVSEENDE GENOMFÖRANDE AV FASTIGHETSVERKSAMHET

Parter

- 1) Fastighets- och servicenämnden, nedan FSN
- 2) Locum AB, nedan Locum

Bakgrund

Enligt av landstingsfullmäktige den 11 december 2018 beslutat reglemente för fastighets- och servicenämnden (LS 2018-0731) ska FSN köpa genomförande av fastighetsverksamhet, definierad i reglementets § 2, pp1-7, av Locum . Detta avtal reglerar principer och generella villkor mellan parterna vid genomförandet av fastighetsverksamhet.

§ 1 Fastighetsverksamhetens omfattning

1.1 Fastighetsstrategiska frågor

Inom uppdraget fastighetsstrategiska frågor avses frågeställningar av övergripande karaktär med stor ekonomisk påverkan för regionen såsom framtagande av fastighetsstrategier, bevakning av regionens intressen i samband med större samhällsinvesteringar, genomförande av beslutade köp och försäljningar av fastigheter överstigande 100 miljoner kronor samt beredning inför ärenden avseende principöverenskommelser, planavtal, exploateringsavtal, servitut mm där åtagandet överstiger 100 miljoner kronor.

1.2 Långsiktig utveckling av fastighetsbestånd

Regionens bestånd av vårdfastigheter ska tillgodose det egna behovet av strategiska vårdfastigheter samt säkerställa att fastighetsbeståndet upprätthålls och utvecklas utifrån regionens förändrade behov och strategier. I uppdraget ingår att ta fram och upprätthålla en långsiktig lokalförsörjningsplan samt att upprätta fastighetsutvecklingsplaner för de större sjukhusområdena.

Locum ska även ansvara för att upprätthålla och tillsammans med andra regioner och externa aktörer utveckla konceptprogram och lokalstandards samt tekniska kravställningsdokument i syfte att långsiktigt tillgodose vårdens behov av hållbara och attraktiva vårdmiljöer.

1.3 Köp och försäljning av fastigheter

Beslut om klassificering av regionens fastigheter fattas av regionfullmäktige. Fastigheter som klassificeras som strategiska ska behållas i egen ägo, övriga fastigheter klassificeras

som marknadsfastigheter. Beslut om inledande av försäljning av marknadsfastighet fattas också av regionfullmäktige, medan beslut om själva transaktionen beslutas i enlighet med gällande delegationer. Locum ska genomföra de köp respektive försäljningsuppdrag som beslutas av nämnden eller regionfullmäktige samt bereda samtliga ärenden inför beslut.

1.4 Planavtal, exploateringsavtal, fastighetsbildning och nyttjanderätter

Locum ska bereda ärenden inför beslut avseende planavtal, exploateringsavtal, fastighetsbildning och nyttjanderätt.

1.5 Hyresgäst- respektive fastighetsägarinitierade investeringar

Locum ska verkställa de investeringar som FSN fattar beslut om eller uppdras att genomföra. Vid verkställande av investeringar gäller nedanstående villkor.

Omfattning, ekonomi och tid

Verkställighet ska ske i enlighet med den omfattning, budget, tidsram och övriga villkor som FSN fattar beslut om.

Tillstånd

Locum ska ansöka om, erhålla och vidmakthålla alla tillstånd (inklusive att fullgöra alla erforderliga anmälningar och rapporter till och svara för andra kontakter med myndighet) som krävs i projekten.

Byggherreansvar

Locum ska fullgöra samtliga de förpliktelser som åligger en byggherre enligt plan- och bygglagen och enligt föreskrifter och beslut som meddelat med stöd därav. Locum ska utse kontrollansvarig, tillse att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning, göra bygganmälningar och handha andra rapporteringar till och kontakter med myndigheter samt tillse att samordnings- och kontrollansvarsfunktioner upprätthålls.

Arbetsmiljö

Locum ska ansvara för all samordning avseende arbetsmiljö. Locum övertar det ansvar som enligt arbetsmiljölagen 3 kap 6 § och 7 a-h §§ och föreskrifter som har meddelats med stöd av 4 kap 8 § arbetsmiljölagen åvilar byggherren (den som låter utföra byggnads- eller anläggningsarbete).

Locum ska tillse att arbetsmiljöplaner upprättas och hålls uppdaterade.

Skyddsåtgärder

Locum ska efter etablering kalla berörda myndighet och organisationer, egen och underleverantörers personal samt arbetsmiljöansvarig hos vårdgivaren för genomgång av arbetsmiljöarbetet.

Locum ska vidta alla erforderliga åtgärder för att förebygga skada på person, egendom och miljö inom och intill arbetsområdet.

Locum är ansvarig för god ordning samt för att alla förvaringsplatser, trafikarrangemang, avstängningar inhägnader och andra arrangemang till förebyggande av skada är säkra. Locum ska löpande inspektera och underhålla alla sådana arrangemang.

Locum ska genom skyddsanordningar, val av material och arbetsmetoder minimera risken för arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar under genomförandeskedet. Locum ska bedriva ett systematiskt förebyggande arbetsmiljöarbete som minst uppfyller kraven enligt lagar och Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

1.6 Projektavtalet mellan SLL och Swedish Hospital Partners AB

Locum ska ansvara för förvaltningen av Projektavtalet för NKS. Locum ska även bereda ärenden inför beslut i nämnden om tillägg till eller ändring av Projektavtalet.

Locum ska även hantera administration och ekonomi kopplat till dispositionsavtalet med Karolinska Universitetssjukhuset.

1.7 Ansvar för upphandling

I Locums uppdrag ingår beredande av ärenden inför upphandling, genomförande av upphandling, beslut om tilldelning och kontraktstecknande liksom att Locum hanterar eventuell överprövning.

1.8 Fastighetsägaransvar

Fastighetsägare har ett långtgående ansvar för att skydda bla egen och andras egendom, personers hälsa och säkerhet samt naturen. Fastighetsägaren har även ett ansvar mot de som tex med stöd av hyresavtal eller annat nyttjanderättsavtal har rätt att nyttja fastigheten. I Locums uppdrag ingår att tillse att samtliga skyldigheter som enligt gällande lagar och regler¹ åligger en fastighetsägare efterlevs. Skyldigheterna avser, men är inte begränsade till, bland annat områdena drift, fastighetstillsyn, arbetsmiljö och miljö samt el- och brandsäkerhet.

Byggherreansvaret regleras i punkten 1.5.

1.9 Rätt att företräda Region Stockholm

I Locums uppdrag ingår att föra Region Stockholms talan vid yttranden över och överklaganden av detaljplaner, bygglov, miljökrav och fastighetsbildning samt i övrigt företräda Region Stockholm vid domstol och övriga myndigheter samt inför skiljenämnd och där anhängiggöra, utföra och bevaka Region Stockholms talan i mål eller ärenden som rör genomförande av fastighetsverksamhet.

¹ Exempelvis jordabalk, miljöbalk, plan- och bygglag, ordningslag, arbetsmiljölager, lag om skydd mot olyckor, lag om brandfarliga och explosiva varor, ellag, elsäkerhetslag, lag om tekniska egenskapskrav, förordning om funktionskontroll av ventilationssystem, avfallsförordning, lag om energideklarationer för byggnader och lag om skyddsrum

§ 2 Rapportering

Locum ska i erforderlig utsträckning rapportera till FSN hur fastighetsverksamheten, inklusive verkställandet av investeringarna, fortlöper.

§ 3 Avbeställning

FSN kan avbryta pågående uppdrag. Avbeställning sker genom att FSN till Locum skriftligen meddelar att uppdraget ska avbrytas. Den ekonomiska konsekvensen kommer att redovisas som förgäveskostnad inom Landstingsfastigheter Stockholm.

§ 4 Ersättning

Locum ersätts för utfört arbete enligt vid var tid gällande timprislista för anställda i Locum samt för omkostnader avseende tex konsultkostnader.

Ersättningen belastar aktuellt uppdrag i LFS respektive NKS Bygg.

§ 5 Administration och registrering av handlingar

Handlingar upprättade inom Locum som behandlas i FSN ska registreras i FSN:s diarium.

Handlingar inom ramen för detta uppdrag, upprättade inom eller inkomna till Locum, som inte behandlas i FSN, ska registreras i Locums respektive NKS diarium.

§ 6 Villkor för avtalets giltighet

Giltigheten av detta avtal förutsätter att det godkänns av FSN respektive styrelsen i Locum.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna har fått var sitt.

Fastighets och servicenämnden

Locum AB

Stockholm den december 2019

Stockholm den december 2019
