

Landstingsstyrelsens förslag till beslut

Specifika ägardirektiv för Locum AB

Föredragande landstingsråd: Ingela Nylund Watz

Ärendet

Ägarutskottet och Landstingshuset i Stockholm AB har lagt fram likalydande förslag till specifika ägardirektiv för Locum AB.

Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslår landstingsfullmäktige besluta

att fastställa specifika ägardirektiv för Locum AB i enlighet med ägarutskottets förslag.

att uppdra åt stämooombudet att på bolagsstämma för Locum AB rösta för fullmäktiges beslut om specifika ägardirektiv

att uppdra åt Locum AB att under 2004 framlägga förslag till vilka av landstingets fastigheter och externt inhyrda lokaler som skall anses som strategiska

Bilagor

- | | | |
|---|--|------------|
| 1 | Bitr landstingsdirektörens tjänsteutlåtande | 2004-05-13 |
| 2 | Förslag till specifika ägardirektiv för Locum AB | |
| 3 | Bolagsordning | |
| 4 | Avtal om förvaltning, 1993 | |
| 5 | Tilläggsavtal 2001 | |
| 6 | Yttrande från Locum | 2004-04-14 |

Behandling i landstingsstyrelsen

Landstingsrådsberedningen behandlade ärendet den 11 augusti 2004.

Landstingsstyrelsen behandlade ärendet den 24 augusti 2004.

Ärendet och dess beredning

Ägarutskottet och Landstingshuset i Stockholm AB har den 15 juni 2004 föreslagit landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta *att* fastställa specifika ägardirektiv för Locum AB enligt bitr. landstingsdirektörens tjänsteutlåtande (bilaga), *att* uppdra åt stämooombudet att på bolagsstämma för Locum AB rösta för fullmäktiges beslut om specifika ägardirektiv, *att* uppdra åt Locum AB att under 2004 framlägga förslag till vilka av landstingets fastigheter och externt inhyrda lokaler som skall anses som strategiska.

Bilagor

Biträdande landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

Förvaltningens förslag

Förvaltningens förslag innebär att de avtal som finns mellan landstinget och Locum AB fortsätter att gälla. De specifika ägardirektiven är således att se som kompletteringar av avtalen.

Motiv för bolagsform och landstingets ägande

Bildandet av Locum AB, som påbörjade sin verksamhet den 1 januari 1992, var på sätt och vis sista ledet i en större omdaning av landstingets fastighetsförvaltning som inleddes några år tidigare. Samtidigt som bolaget bildades samlades ansvar och resurser för fastighetsförvaltningen hos Locum AB från att tidigare ha funnits hos ett stort antal verksamheter, främst akutsjukhusen. Även internhyra infördes fr o m 1992.

Motiven för att välja bolagsformen som driftform för fastighetsverksamheten framgår i första hand av de utredningsdirektiv som dåvarande landstingsstyrelsen (förvaltningsutskottet) lade fast 1990. Där sägs att bolagsformen ”erbjuder flera fördelar som är svåra att uppnå i nuvarande förvaltningsorganisation. Det gäller dels möjligheterna att hantera fastighetsbeståndet på ett fastighetsekonomiskt riktigt sätt med systematisk resursavsättning för långsiktigt underhåll samt en aktiv hantering av finansieringsfrågor och investeringar. Dessutom gäller det möjligheterna att fatta snabba beslut när så erfordras och att bedriva s k förhandlingsplanering, dvs olika former av samprojekt med externa intressenter”. Till bilden hör att när utredningsdirektiven skrevs var avsikten att överföra landstingets fastigheter i bolagets ägo, vilket torde ha påverkat motivbilden. Någon förändring av fastighetsägandet har dock inte skett av olika skäl.

Förvaltningen kan inte se att det för närvarande finns några tungt vägande skäl att välja annan driftform för landstingets fastighetsförvaltning. Även om inte alla fördelar med bolagsformen kommit till sin rätt, bl a till följd av att Locum AB inte övertagit ägandet av fastigheterna, skulle en återgång till förvaltningsformen inte tillföra några betydande praktiska fördelar.

Det stora flertalet av landstingets fastigheter är att se som en strategisk resurs för landstingskoncernen. Över dessa bör landstinget ha en långtgående förfoganderätt eftersom de är viktiga för att landstinget på ett bra sätt skall kunna leva upp till sitt ansvar inom olika sektorer. På motsvarande sätt är det ange-

läget att landstinget förfogar över de resurser och den kompetens som finns inom Locum AB och som krävs för att förvalta fastigheterna.

Landstingets uppdrag till Locum AB

Landstingets uppdrag till Locum AB framgår av gällande förvaltningsavtal (bilaga 3). Regleringen av ersättningen till bolaget framgår av bilagorna 3 och 4.

Ägarens, dvs landstingets, uppdrag till Locum AB är enligt gällande förvaltningsavtal att förvalta landstingets samtliga fastigheter (exkl trafikfastigheter). Med ”förvaltning” avses såväl ekonomisk som teknisk förvaltning och fastighetsinvesteringar. Inom ramen för detta uppdrag har bolagets tilldelats befogenheter att företräda landstinget som fastighetsägare. En primär uppgift för Locum AB är att tillhandhålla funktionella lokaler åt landstingskoncernens verksamheter. Bolaget kan även bistå hyresgästerna med skilda fastighetsanknutna tjänster, s k Facility Management. Vilka tjänster som kan vara aktuella styrs av hyresgästernas efterfrågan.

Förutom dessa ”kundorienterade” uppgifter skall bolaget även bistå ägaren i sammanhang där fastighetsekonomisk och fastighetsteknisk kompetens krävs. Det gäller t ex utredningar om och genomförande av strukturförändringar, omlokaliseringar, förhandlingar mm. Locum AB har också en viktig roll när det gäller att i arbetet med landstingets investeringsplan ställa sina resurser till såväl ägarens som hyresgästernas förfogande.

En pågående arbetet på bred front med att utarbeta fastighetsutvecklingsplaner (FUP) för landstingets strategiska fastigheter. Detta arbete skall drivas vidare eftersom de är viktiga underlag för den långsiktiga investeringsplaneringen. Eftersom det nu har gått ett antal år sedan landstinget tog ställning till vilka av dess fastigheter som skall betraktas som strategiska föreslår Locum få i uppdrag att lägga fram ett förslag i frågan. Bolaget har sedan tidigare (juni 2003) ett snarlikt uppdrag att tillsammans med Beställarkontor Vård utarbeta förslag till urval av strategiska fastigheter och lokaler utifrån ett sjukvårdsperspektiv. Detta uppdrag avser även vilka externt förhyrda lokaler som skall klassas som strategiska.

Ansvar för inhyrning av lokaler från externa fastighetsägare ligger för närvarande på respektive verksamhet. Locum AB kan dock, mot ersättning, åta sig uppgiften och då svara för förhandlingar, kontraktsbevakning mm. I de specifika ägardirektiven föreslås nu att bolaget skall svara för all extern inhyrning av strategiska lokaler. Ett motiv för denna förändring är att skapa förutsättningar för ett totalt sett mer effektivt lokalutnyttjande. Genom att bolaget har en bild av det samlade behovet av strategiska lokaler underlättas

möjligheterna att bedöma hur det skall tillgodoses, inkl möjligheterna att använda landstingsägda lokaler istället för att hyra in. Ett ytterligare skäl är att Locum AB redan har den kompetens som krävs för de inte sällan komplicerade förhandlingarna mm som krävs vid inhyrning. Effektivitetsskäl talar för att sådan kompetens bör koncentreras till ett ställe.

Styrelsen för Locum AB yttrade sig den 22 april 2004 över förslaget till specifika ägardirektiv (bilaga 5). Flera av synpunkterna har arbetats in i förvaltningens förslag. Förvaltningen vidhåller dock sin uppfattning att fastigheter som klassificeras som strategiska i princip skall ägas av landstinget samt att det är landstinget som avgör vilka fastigheter som är strategiska. När det gäller Locumstyrelsens förslag att bolaget skall ha rätt debitera Landstingsfastigheter Stockholm 40 kr/kvm LOA för de strategiska lokaler som hyrs in externt så kommer den frågan att tas upp i samband med de förhandlingar om landstingets ersättning till bolaget som bolagets VD begärt att få ta upp.

Förslag till specifika ägardirektiv för Locum AB

Locum AB, nedan bolaget, som ägs av Stockholms läns landsting via Landstingshuset i Stockholm AB, är en serviceenhet inom landstingskoncernen med uppgift att även svara för vissa ägarfrågor avseende landstingets fastigheter. Locum AB administrerar och har resultatansvar för Landstings fastigheter Stockholm som är en resultatenhet inom landstinget.

Locum ABs uppgifter samt vilken ersättning bolaget uppbär från landstinget för dessa framgår av "Avtal om förvaltning mellan Locum AB och Stockholms läns landsting" (1993) samt "Tilläggsavtal" (2001). Landstinget har i särskild fullmaktshandling och i enlighet med vad som framgår av det förstnämnda avtalet gett bolaget fullmakt att svara för vissa uppgifter som åligger en fastighetsägare.

Allmänt

- Fastigheter som är verksamhetsmässigt nödvändiga för att landstingskoncernen skall kunna fullgöra sina uppgifter och där lokal-försörjning via den externa hyresmarknaden inte är en effektiv lösning skall landstinget ha en långtgående förfoganderätt över. Dessa fastigheter benämns "strategiska fastigheter" och vilka de är skall beslutas av landstinget. De strategiska fastigheterna skall i första hand ägas av landstinget men i undantagsfall kan det handla om långsiktiga hyresavtal. I båda fallen skall landstinget besluta.
- Landstingsfullmäktige beslutade år 2000 att hyressättning av lokaler som hyres av enheter inom landstingskoncernen skall ske på marknadsanpassade villkor om inte landstinget beslutar annat. För akutsjukhuslokaler skall de marknadsanpassade hyrorna ligga på en försiktig nivå.

I övriga fall gäller marknadsmässig hyressättning.

Bolagets uppdrag

- Bolaget svarar, enligt avtal med landstinget, för såväl ekonomisk som teknisk förvaltning av landstingets fastigheter samt investeringar i enlighet med av landstinget fastställd investeringsprocess. I tillämpliga delar gäller detta även fastigheter tillhöriga stiftelsen Löwenströmska Lasarettet samt vissa andra landstingsanknutna organ.

- Bolaget skall för landstingets räkning tillhandahålla ändamålsenliga lokaler i första hand till landstingets verksamheter.
- Bolaget skall bistå hyresgästerna med att utnyttja lokalerna på ett kostnadseffektivt sätt.
- Bolaget skall bistå och företräda ägaren/landstinget i fastighetsstrategiska frågor bl a i samband med investeringsplaneringen.
- Bolaget skall, i samråd med berörda enheter inom landstingskoncernen, upprätta fastighetsutvecklingsplaner för samtliga landstingsägda, strategiska fastigheter.
- Bolaget svarar för inhyrning av strategiska lokaler på den externa hyresmarknaden.
- Bolaget har rätt att erbjuda interna och externa hyresgäster fastighetsanknutna tjänster (Facility Management). Prissättningen av sådana tjänster skall ske på marknadsmässiga villkor.
- Bolaget skall, inom ramen för sitt uppdrag, aktivt arbeta för att skapa hälsofrämjande miljöer i fastigheter som nyttjas av landstingskoncernens verksamheter.
- Bolaget skall prioritera arbetet med att bygga resurssnålt och hållbarhetsanpassat, minska mediaanvändningen¹ och minimera miljöstörningar samt sträva efter hög återanvändningsgrad såväl vid nybyggnation som vid ombyggnad/reoveringar. Hyresgäster som medverkar till besparingar skall kunna få del av det ekonomiska resultatet.

Investeringar

- Bolaget skall genomföra de investeringar som beslutas, i enlighet med fastställd investeringsprocess, av landstingsfullmäktige eller nämnd/ bolag inom landstingskoncernen.

Ekonomi

- Landstingets ekonomiska krav på bolaget fastställs årligen av landstingsfullmäktige i samband med beslut om nästkommande års budget.

¹ Med "media" avses el, värme, vatten och gaser

- Bolaget har, enligt god redovisningssed, rätt att debitera Landstingsfastigheter Stockholm för sådana kostnader som uppstår vid förädling och utveckling samt vid genomförande av investeringar och andra byggentreprenader i det förvaltade fastighetsbeståndet.

Övrigt

- Bolaget skall årligen genomföra kund- och personalnöjdhetsmätningar och redovisa resultaten härav i årsbokslutet.
- Bolaget skall genomföra jämförande studier (benchmarking) med andra ägare/förvaltare av ändamålsfastigheter.

Bolagsordning***LOCUM AKTIEBOLAG***

Org.nr. 556438-7909

BOLAGSORDNING

Denna bolagsordning har fastställts av Landstingsfullmäktige 2003-05-13 , § 151 och fastställts av bolagsstämman 2003-05-22

§ 1 Firma

Bolagets firma är LOCUM Aktiebolag.

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3 Ändamål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta egna fastigheter, att förvalta Stockholms läns landsting och landstingsanknutna organ tillhöriga fastigheter samt att tillhandahålla därtill kopplad service.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall utgöra tio miljoner (10 000 000) kronor.

Om bolaget försätts i likvidation skall bolagets tillgångar tillfalla Stockholms läns landsting.

§ 5 Aktiebelopp

Aktie skall lyda på tiotusen (10 000) kronor.

§ 6 Styrelse

Styrelsen skall bestå av sju ledamöter med sju suppleanter.

Ledamöter och suppleanter väljs av Stockholms läns landstingsfullmäktige för den tid motsvarande mandatperiodens längd, räknat från årsskiftet närmast efter det år då allmänna val har ägt rum.

Bland de valda ledamöterna utser landstingsfullmäktige ordförande och vice ordförande i styrelsen.

§ 7 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper, koncernredovisning samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en revisorer med suppleant.

Revisorns och suppleantens uppdrag gäller till slutet av den ordinarie bolagsstämma enligt 9 kap. 7 § 1 st aktiebolagslagen som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 8 Lekmannarevisor

För samma period som gäller bolagets revisor skall fullmäktige utse lägst en och högst sex lekmannarevisor (-er) med ersättare.

§ 9 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom brev med posten tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 10 Ärenden på ordinarie bolagsstämma

På ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av justeringsmän
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt av koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
 - b) dispositioner av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören

8. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorn med suppleanter
9. Val av en revisor med suppleant, då sådant val skall förrättas
10. Anteckning om landstingsfullmäktiges val av styrelseordförande och vice ordförande samt styrelseledamöter och styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant, då sådant val har förrättats
11. Övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (1975:1385) eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 12 Arkivreglemente

Arkivreglementet för Stockholms läns landsting gäller för bolaget.

§ 13 Revisionsreglemente

Reglemente för Stockholms läns landsting revision gäller för bolaget i tillämpliga delar.

§ 14 Hembud

Har aktie övergått till person, som inte förut är aktieägare i bolaget, skall aktien genast hembjudas aktieägarna till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien skall därvid styrkas samt där aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den berättigade köpeskillingen.

När anmälan gjorts om akties övergång, skall styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad, vars postadress är införd i aktieboken eller eljest känd för bolaget, med en anmodan till den, som önskar begagna sig av lösningsrätten, att skriftligen framställa lösningsanspråk hos bolaget inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om akties övergång.

Anmäler sig flera lösningsberättigade, skall företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottningsverkställning av notarius publicus, dock att om samtidigt flera aktier hembjudits, aktierna först, så långt kan ske, skall jämt fördelas bland dem som framställt lösningsanspråk.

LS 0402-0330

Lösenbeloppet skall utgöras, där fånet är köp, av köpeskillingen, men eljest av belopp, som i brist av åsämjande, bestämmes i den ordning lagen (1929:145) om skiljemän stadgar. Lösenbeloppet skall erläggas inom en månad från den tidpunkt, då lösenbeloppet blev bestämt.

Om inte inom stadgad tid någon lösningsberättigad framställer lösningsanspråk eller lösen inte erläggs inom föreskriven tid, äger den som gjort hembudet, att bli registrerad för aktien.

§ 15 Fullmäktiges yttranderätt

Innan beslut om bolagets verksamhet fattas, som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt skall landstingsfullmäktiges yttrande inhämtas.

§ 16 Ändring av bolagsordningen

Denna bolagsordning får ej ändras utan godkännande av Stockholms läns landstingsfullmäktige.

Avtal mellan Stockholms läns landsting och Locum AB, 1993**AVTAL OM FÖRVALTNING**

Mellan Stockholms läns landsting, org nr 232100-0016, Box 22550, 104 22 Stockholm, nedan kallat landstinget och Locum AB, org nr 556438-7909, Box 17201, 104 62 Stockholm, nedan kallat bolaget, har följande avtal träffats.

§ 1

Landstinget uppdrar åt bolaget och bolaget åtar sig att på nedan angivna villkor förvalta landstingets samtliga fastigheter. Förvaltningen skall ske inom ramen för landstingets ägarpolicy, (LS 9211-1412).

Med förvaltning avses teknisk och ekonomisk förvaltning innefattande administration av landstingets internhyressystem och investeringsverksamhet enligt närmare precisering i bilaga 1.

§ 2

Vad som anges i § 1 ovan skall även i tillämpliga delar gälla i fråga om fastigheter tillhörande stiftelsen Löwenströmska Lasarettet.

§ 3

Landstinget uppdrar åt bolaget och bolaget åtar sig att inom ramen för beslut av landstingsfullmäktige och enligt landstingets ägarpolicy besluta om och verkställa utveckling och försäljning av landstingets fastigheter samt besluta om och verkställa köp av andra fastigheter.

§ 4

Bolaget äger rätt att anlita egna dotterbolag eller extern entreprenör för fullgörande av uppgifter i ovan angivna uppdrag.

§ 5

Landstinget befullmäktigar i särskild fullmaktshandling bolaget, med rätt för detta att helt eller delvis sätta annan i sitt ställe och för det fall verkställande direktören sätts i bolagets ställe, rätt för denne att helt eller delvis sätta annan i sitt ställe,

LS 0402-0330

att vid domstol och övriga myndigheter samt inför skiljenämnd anhängig-göra, utföra och bevaka landstingets talan i mål eller ärenden som rör landstingets fastigheter eller som rör tvångsförvärv av annan fastighet samt

att vid genomförande av plan eller vid förrättning hos fastighetsbildnings-myndighet avyttra delar av landstingets fastigheter samt förvärva mark för landstingets räkning och godkänna förrättning samt

att antaga eller förkasta förlikning eller ackord,

att vid alla övriga tillfällen då landstingets rätt såsom fastighetsägare kan vara ifråga företräda landstinget bl a innefattande rätt att,

inom ramen för beslut av landstinget fatta beslut om och verkställa försäljning av landstingets fastigheter,

att inom ramen för landstingets beslut besluta om och verkställa köp av fastigheter samt

att med nyttjanderätt eller servitut upplåta av landstinget ägd fastighet eller del av sådan fastighet

att för landstingets räkning upptaga lån för finansiering av investeringar inom ramen för landstingets uppdrag enligt avtalet

att för landstingets räkning träffa avtal om köp av varor och tjänster för fullgörande av förvaltningsuppdraget

att medge nedskrivning av bankgarantier

att i förekommande fall för fullgörandet av förvaltningsuppdraget uppbära och kvittera medel och handlingar för landstingets räkning.

Fullmaktshandlingen skall överlämnas till bolaget i samband med att detta avtal undertecknas av parterna.

§ 6

Bolaget skall för sina åtaganden enligt detta avtal av landstinget erhålla en årlig ersättning baserad på det antal kvadratmeter BTA som ingår i förvaltningsuppdraget. Ersättningen fastställs årligen i samband med landstingets budgetbeslut, varvid hänsyn tas till förändringar av förvalttad yta BTA. För 1994 uppgår den totala ytan till 3 220 027 kvadratmeter BTA.

LS 0402-0330

Ersättningen utbetalas kvartalsvis i förskott och regleras årsvis den 1 januari.

För den ekonomiska förvaltningen innefattande administration av landstingets internhyressystem och investeringsverksamhet utgör ersättningen år 1 i denna avtalsperiod 29 kronor per kvadratmeter BTA.

För den tekniska förvaltningen utgör ersättningen år 1 i denna avtalsperiod 52 kronor per kvadratmeter BTA.

Rationaliseringskrav på Locum kommer att preciseras i form av avkastningskrav i landstingets beslut om budget.

§ 7

Landstinget svarar för till 1992-01-01 upplupna pensionsförpliktelser för bolagets anställda. Den närmare innebörden härav framgår av det mellan landstinget och bl a bolaget tecknade avtalet 1992-02-10 avseende kostnadsersättning för pensioner.

När det gäller pensionskostnadsreglering för den personal, som arbetar vid Ädel-sjukhusen skall, i samband med att sådan fastighet försäljs till kommun och personal erbjuds anställning i kommunen, överenskommelsen mellan kommun- och landstingsförbunden om pensionskostnadsreglering med anledning av Ädelreformen av den 11 mars 1993, tillämpas. Landstinget svarar därvid för pensionskostnad för tiden fram till dess personalen övergår till kommunen.

§ 8

Detta avtal ersätter det mellan parterna 1991-01-31 träffade samverkansavtalet.

§ 9

Detta avtal gäller under tiden den 1 januari 1994 till och med den 31 december 1996 med nio månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet fortsättningsvis med 3 år i sänder.

Av detta avtal har två exemplar upprättats av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 1993

Stockholms läns landsting

Locum AB

Bilaga till

Avtal om förvaltning mellan Locum AB och Stockholms läns landsting

§ 1 Planering, rapportering m m

Budgetering och planering

Bolaget skall en gång årligen redovisa planerade åtgärder avseende marknadsföring, hyresgästvård, underhåll och investeringar i rullande treårsplaner och årsbudgets.

Bolaget skall upprätta och fastställa förvaltningsplaner för varje byggnad som klargör den enskilda byggnadens hyresintjäningsförmåga, tekniska stats, underhållsbehov, planerade investeringar, driftskostnader m m.

Rapportering

Bolaget skall rapportera vidtagna åtgärder och ekonomiskt utfall samt redovisa prognoser i enlighet med landstingsstyrelsens beslut om ekonomisk och verksamhetsmässig uppföljning.

Arkivering

Bolaget skall registrera och på ett betryggande sätt förvara handlingar angående fastigheterna, avtal och korrespondens med hyresgäster, leverantörer, myndigheter eller annan tredje man.

§ 2 Löpande ekonomisk förvaltning

Hyresgästanpassning

Bolaget skall tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till de brukande enheterna och underlätta för enheterna att nyttja lokalerna på kostnadseffektivt sätt.

Bolaget ger förslag om effektivisering och ändamålsanpassning av lokal och därmed förknippad hyresreglering till brukande enhet, som tar ställning. Accepterar enheten förslaget verkställer bolaget.

Marknadsföring och uthyrning av tomma lokaler

Bolaget skall marknadsföra och hyra ut tomma lokaler till i första hand landstings- eller landstingsanknutna verksamheter och i andra hand till tredje man. Bolaget avgör vilka marknadsföringsåtgärder och lokalanpassningar som

bör vidtagas för att säkerställa långsiktigt ekonomiskt utnyttjande av fastighetskapitalet.

Hysesadministration

Bolaget skall administrera avisering och indrivning av hyror och andra avkastningar av fastigheterna. Bolaget avgör vilka indrivningsåtgärder som skall vidtas, om några, i den händelse hyresgäst ej betalar.

Bolaget träffar överenskommelse om hyra med hyresgäst. Om denne är landstingsverksamhet skall bolaget respektera de riktlinjer om hyressättning landstinget givit i avtalet nämnda ägarpolicy. I annat fall skall bolaget eftersträva marknadsmässig hyressättning.

Försäkringar

Bolaget skall i den omfattning bolaget finner lämpligt låta försäkra byggnaderna mot skada av brand, vatten, skadedjur m m och landstingets fastighetsägaransvar för skada på tredje man.

Skulle skada uppstå skall bolaget utan dröjsmål anmäla denna till det landstingsinterna skadekontosystem och bevaka bolagets intresse vid skadereglering.

§3 Löpande teknisk förvaltning

Drift

Bolaget svarar för att omfattningen och kvaliteten på den tekniska driften i byggnader med uthyrda lokaler är i samklang med vad som bestämts i avtalen med hyresgästerna och enligt fastställd budget.

I de fall byggnad eller fastighetsdel inte är uthyrd bestäms omfattningen och kvaliteten på driften av bolaget med iakttagande av byggnadens eller fastighetens framtida användning enligt förvaltningsplanen för byggnaden eller fastigheten.

Underhåll

Planerat underhåll skall utföras enligt fastställd förvaltningsplan.

Akut underhåll – underhåll framtvingat av oförutsedd händelse – skall utföras i den utsträckning bolaget finner påkallat för att leva upp till förpliktelserna mot hyresgästerna och för att upprätthålla fastigheternas värde.

§ 4 Investeringar

Bolaget skall ta initiativ till investeringar eller desinvesteringar som ur fastighetsekonomisk synpunkt är motiverade. Vidare påtager sig bolaget att genomföra de investeringar för hyresgästernas räkning som beslutats av landstinget.

Investeringsverksamheten genomförs enligt den process som beskrivs i avtalet angiven ägarpolicy.

TILLÄGGSAVTAL

Mellan Stockholms läns landsting och Locum AB har 1994-01-28 träffats avtal om förvaltning. Sedan landstinget med verkan från och med 1995-01-01 av styrmässiga och administrativa skäl gjort vissa ändringar vad avser budgetering och redovisning av det arvode som bolaget får av landstinget för sitt åtagande enligt avtalet har parterna överenskommit att §6 i ovannämnda avtal om förvaltning från och med 1995-01-01 skall ha följande lydelse.

§6

Bolaget skall för sina åtaganden enligt detta avtal av landstinget erhålla årlig ersättning baserad på det antal kvadratmeter BTA som ingår i förvaltningsuppdraget. Ersättningen fastställs årligen i samband med landstingets budgetbeslut, varvid hänsyn tas till förändringar av förvalttad yta BTA. För 1994 uppgår den totala ytan till 3.220.027 kvadratmeter BTA.

Ersättning utbetalas kvartalsvis i förskott och regleras årsvis den 1 januari.

För den förvaltning som ingår i bolagets åtagande utgår ersättning från och med 1995-01-01 med 34:- per kvadratmeter BTA. Från och med 1996-01-01 då Lokalbyrån överfördes till Locum har arvodet i budgetsammanhang höjts till 37:- per kvadratmeter BTA. Detta bekräftas skriftligen genom detta avtals tecknande och gäller tills vidare.

Av detta avtal har två exemplar upprättats av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 7 februari 2001

Stockholms läns landsting

Locum AB

Yttrande från Locum AB

Bakgrund

Det förslag till specifika ägardirektiv som remitterats innebär ett fullföljande av landstingets beslut i höstas om ägarpolicy och generella ägardirektiv (bifogas). Förslaget har utformats i två alternativ.

Det ena alternativet är utformat som om ägardirektiven skulle ersätta nuvarande förvaltningsavtal mellan landstinget och bolaget.

I det andra alternativet är de specifika ägardirektiven utformade som komplement till förvaltningsavtalet i form av preciseringar och förtydliganden av avtalet som i detta alternativ förutsätts gälla även fortsättningsvis. Bakgrunden till detta förfaringsätt är otydligheten i hur lagen om offentlig upphandling (LOU) skall tolkas vad avser relationen mellan landsting/kommuner och dess helägda bolag. Se bilagda promemoria 2004-02-03 "Specifika ägardirektiv och lagen om offentlig upphandling (LOU)" upprättad av Landstingsstyrelsens förvaltning.

Av de två alternativ som remitterats synes det som benämns version 2 vara att föredra. Alternativet har det nuvarande förvaltningsavtalet som grund för ägarens styrning av bolaget och definition av uppdraget. De specifika ägardirektiven kan då precisera och förtydliga vad ägaren från tid till annan anser att bolaget särskilt skall ägna uppmärksamhet åt. Denna förstärkning av ägarens styrning understryker landstingets syn på bolagsformen som en alternativ förvaltningsform.

Föreslagna specifika ägardirektiv preciserar Locum ABs roll i landstingskoncernen som en intern serviceenhet med uppgift att även svara för vissa ägarfrågor med avseende på landstingets fastigheter. De preciseringar och förtydliganden som görs i förslaget till ägardirektiv torde medföra ökade arbetsuppgifter för bolagets organisation. Det gäller bl.a. den "ägarroll" som bolaget förväntas ta inom ramen för investeringsprocessen och arbetet med strategiska fastigheter/lokaler. Detta aktualiserar frågan om hur bolaget ska ersättas för arbetet med frågor av denna karaktär. Nuvarande ersättning har sedan 1996 legat på en oindexerad nivå om 37 kr/m² BTA. De preciserade ägaruppgifterna bör föranleda en utveckling av ersättningsformerna till bolaget. Förslag om detta återfinns i remissyttrandet.

Yttrandet har utformats som ändring och tillägg till version 2 av det remitterade förslaget. Bolagets ändringsförslag framgår i kursiv fet text.