



Handläggare: Eva Nilson
Fastighetsförvaltningen
Stab
Tel: 508 27567
eva.nilson@gfk.stockholm.se

2004-02-09

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Renodling av stadens fastighetsbestånd – överföring av AO Sjukhem till Fb Servicehus AB. Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner de i utlåtandet föreslagna åtgärderna för överföring av AO Sjukhem till FB Servicehus AB.
2. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar utlåtandet till Kommunfullmäktige för slutligt beslut.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Eva Olsson

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige godkände den 15 dec 2003 en utredning om renodling av stadens fastighetsbestånd. Enligt beslutet ska bl a huvuddelen av affärsområde Sjukhem inom Gatu- och fastighetskontorets avdelning Fastighetsförvaltning överföras till Fb Servicehus AB. Gatu- och fastighetsnämnden gavs i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med utredningens förslag och återkomma till Kommunfullmäktige när så erfordras. Kontoret redovisar nu vilka åtgärder som vidtages för att överföra vårdbyggnader enl bif förteckning till Fb Servicehus AB och föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överförandet i enlighet med dessa åtgärder samt överlämnar och återoppar utlåtandet till Kommunfullmäktige.

Vårdbyggnaderna överföres till bokförda värden och har en total bruksarea av ca 313 000 kvm. Det rör 77 fastigheter. Överföringarna föreslås ske i

etapper av skäl som redovisas i utlåtandet. Överföring enligt etapp 1 föreslås ske den 1 april 2004. Övriga etapper kommer att anmälas till GFN, varefter de blir möjliga att genomföra.

Eftersom affärsområde Sjukhem i princip i sin helhet ska överföras till Fb Servicehus AB enligt Kommunfullmäktiges beslut är det att betrakta som verksamhetsövergång, varför AO Sjukhems samtliga anställda vid tidpunkten för övergången samt ytterligare några personer inom kontorets stödfunktioner, vars arbete i allt väsentligt riktas mot affärsområdet, kommer att erbjudas anställning i Fb Servicehus AB.

Enligt KF:s beslut ska berörda fastigheter upplåtas med tomträtt.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholms Stadshus AB har på uppdrag av Kommunfullmäktige tillsammans med Kommunstyrelsen, bostadsbolagen, Gatu- och fastighetsnämnden och Centrumkompaniet utrett förutsättningarna för att föra över och samla stadens bestånd av fastigheter till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB. Utredningens förslag godkändes av Kommunfullmäktige den 15 dec 2003.

Renodlingen av stadens fastighetsbestånd avses skapa en rationellare och effektivare förvaltning samt lägre kostnader för staden. Beslut avseende överföring av fastigheter mellan de olika fastighetsförvaltande enheterna/bolagen genomförs efter beslut i resp nämnd/styrelse. Beslutet innebär bl a att Fb Servicehus AB tar ett samlat ansvar för förvaltningen av stadens omsorgsfastigheter.

Detta utlåtande avser endast vårdfastigheter, fastigheter som förvaltas av affärsområde Sjukhem inom Gatu- och fastighetskontorets avdelning Fastighetsförvaltning.

KF:s beslut innebär att affärsområde Sjukhem på Gatu- och fastighetskontoret övergår med sin verksamhet till FB Servicehus AB. Inom affärsområdet förvaltas vårdfastigheter för äldreomsorg, gruppboheter för funktionshindrade och behandlingshem för missbruksvård. Fastighetsbeståndet, där omsorgen bedrivs, omfattar allt från stora sjukhem till mindre gruppboheter och bostadsrätter. Flera av behandlingshemmen är belägna i andra kommuner. Fastigheterna framgår av bifogade fastighetslista (ej bostadsrätterna).

Vad gäller dessa vårdfastigheter innebär KF:s beslut att

- Affärsområde Sjukhem inom GFK överförs till FB Servicehus AB
- Bostadsrätter och fastigheter belägna i andra kommuner utreds vidare
- Fastigheter överförs med tomträtt
- Fastighetsbildningsfrågor mm som krävs för överföring färdigställs snarast
- Samtliga anställda inom affärsområde Sjukhem inom GFK erbjuds anställning i FB Servicehus AB

Enligt KF:s beslut fick Gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med ovannämnda beslut. Kontoret redovisar här de åtgärder som vidtages för överföring av AO Sjukhem till FB Servicehus AB. Beslutet omfattar i huvudsak 15 sjukhem samt ett antal mindre omsorgsfastigheter (fastigheterna framgår av bifogade fastighetslista), totalt 78 fastigheter

Analys

Åtgärder som vidtages för överförandet

Fastigheterna ska enligt KF:s beslut upplåtas med tomträtt, varför tomträttsavtal kommer att tecknas mellan kontoret och FB Servicehus AB för resp fastighet. Byggnaderna kommer att överlåtas till bokförda värden till Fb Servicehus AB. Köpekontrakt med sedvanliga villkor kommer att upprättas genom Stadskansliets juridiska avdelnings försorg för tillträde den 1 april 2004.

Behandlingshem belägna i andra kommuner samt bostadsrätter ska enligt KF:s beslut utredas vidare innan ställning tas till ev överförande. Dessa fastigheter, och ytterligare några fastigheter som måste utredas särskilt, är förtecknade i bifogade fastighetslista under rubriken "Fastigheter som ska utredas". Överförandet av övriga fastigheter föreslås ske i minst två etapper enligt nedan.

Etapp 1

Överföring sker per 1 april 2004 för huvuddelen av fastigheterna. Det rör flertalet av sjukhemmen, gruppbestäderna och behandlingshemmen med en total yta av knappt 219 000 kvm. Dessa fastigheter är förtecknade i bifogade fastighetslista under rubriken "Fastigheter som förs över i första etappen".

Etapp 2

För ett antal vårdfastigheter måste först fastighetsbildning ske eller vissa specifika frågor lösas, innan de kan överföras. I vissa fall måste ny detaljplan upprättas. Kontoret arbetar enl KF:s beslut med frågorna. Två stora sjukhem (Blackeberg och Gärdet) och tre gruppbestäder är f n föremål för ny- och ombyggnad och överförs när de är klara, vilket för Blackeberg kan ske till sommaren 2005 och för Gärdets Sjukhem vid årsskiftet 2006 – 2007.

Den totala bruksarean för de fastigheter som hamnar i en senare etapp är 95 000 kvm. Fastigheterna är förtecknade i bifogade fastighetslista under rubriken "Fastigheter där det finns frågor att lösa. Överförs senare". Anmälan kommer att ske till Gatu- och fastighetsnämnden när resp fastighet är klar för överförande.

I väntan på att Etapp 2 blir helt genomförd kommer förvaltningsuppdrag mellan kontoret och Fb Servicehus AB att tecknas för dessa fastigheter samt för bostadsrätter och behandlingshem utanför staden.

Konsekvenser

- ekonomiska

Överföringen av kontorets vårdbyggnader rör totalt 77 fastigheter (bostadsrätterna och behandlingshemmen i andra kommuner samt ytterligare några fastigheter, som ska utredas vidare enligt ovan, är oräknade) med en bruksarea av ca 313 000 kvm. Enligt KF:s beslut ska överlåtelseerna ske till bokförda värden, vilket för det berörda beståndet enligt balansräkningen för år 2003 är 1 460 mnkr. Det bokförda värdet kommer att öka fram till överföringstidpunkten beroende av investeringsarbetet.

En överföring från Gatu- och fastighetskontoret till Fb Servicehus AB kommer att minska stadens förväntade underskott för sjukhemmen med ca 30 mnkr år 2004, ökande till ca 55 mnkr år 2008.

Enligt Kommunfullmäktiges beslut ska berörda vårdfastigheter upplåtas med tomträtt, varför tomträttsavtal kommer att tecknas mellan kontoret och FB Servicehus AB för resp fastighet, vilket kommer att ge kontoret en årlig intäkt.

- måluppfyllelse

Genom överföringen av affärsområde Sjukhems vårdbyggnader till Fb Servicehus AB uppnås en renodling av stadens fastighetsbestånd. Överföringen är ett verkställande av Kommunfullmäktiges beslut i frågan.

- näringsliv och jobb i regionen/personalfrågor

När en verksamhet eller en del av verksamhet går över från en arbetsgivare till en annan gäller särskilda skyddsregler för arbetstagarna. Reglerna finns i 6 b Lagen om anställningsskydd (LAS) och bygger på ett EG-direktiv om överlåtelse. För att reglerna ska vara tillämpliga måste en identitet föreligga mellan den verksamhet som bedrivs av den förste arbetsgivaren och den verksamhet som ska bedrivas av den arbetsgivare som övertar verksamheten.

EG-domstolen har fastställt vilka kriterier som ska gälla vid verksamhetsövergång. Kriterierna kan inte betraktas isolerade utan en samlad bedömning av alla förhållanden måste göras. När det gäller överföringen av kontorets affärsområde Sjukhem till Fb Servicehus AB är bedömningen att det rör sig om en verksamhetsövergång i lagens mening.

Vid verksamhetsövergång övergår alla arbetstagarens rättigheter och skyldigheter enligt gällande anställningsavtal vid tidpunkten för övergången till den nya utföraren (förvärvaren). Övergången sker automatiskt och utan vidare åtgärder. Det behövs således inte någon uppsägning från överlåtarens sida eller något tecknande av nytt anställningsavtal hos förvärvaren. Den personal som berörs av verksamhetsövergången av sjukhem är de som är anställda inom kontorets affärsområde Sjukhem vid tidpunkten för övergången.

En arbetstagare har möjlighet att motsätta sig att anställningsförhållandet går över till den nya arbetsgivaren. Arbetstagaren ska inom skälig tid från det att han blivit underrättad om övergången uppge om han vill utnyttja sin rätt att stanna kvar. Om en arbetstagare i detta fall väljer att stanna kvar hos kontoret finns risk för att det uppstår arbetsbrist, vilket får lösas enligt stadens gällande arbetsrättsliga regler.

Affärsområde Sjukhem utgör en stor del av den totala verksamheten på avdelningen Fastighetsförvaltning inom Gatu- och fastighetskontoret. Flera anställda inom olika stödfunktioner har arbetsuppgifter riktade mot affärsområdet. För att undvika övertalighet inom kontoret bör även dessa personer erbjudas möjlighet att följa med affärsområde Sjukhem i samband med överföringen till Fb Servicehus AB. Kontoret föreslår att detta får ingå i de åtgärder kontoret ska företa för att verkställa överförandet av AO Sjukhem till Fb Servicehus AB.

I denna fråga har samråd skett med stadens personalpolitiska avdelning. MBL-förhandling har genomförts och fackliga aspekter har beaktats.

- *Övrigt*

Originalhandlingar och annat arkivmaterial som rör de berörda fastigheterna är enligt arkivlagen allmänna handlingar. Grundprincipen är att en myndighet (i detta fall Gatu- och fastighetskontoret) inte har rätt att avhända sig allmänna handlingar. Kommunfullmäktige kan dock fatta beslut om att göra ett undantag från arkivlagen. Kontoret föreslår därför att Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att överlämna detta ärende för beslut i KF, så att berörda handlingar kan få överlämnas till Fb Servicehus AB på tillträdesdagen.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att för att genomföra Kommunfullmäktiges beslut om renodling av stadens fastighetsbestånd vidtar kontoret nedannämnda åtgärder vad avser överförande av affärsområde Sjukhem inom GFK till Fb Servicehus AB:

- Köpeavtal tecknas mellan kontoret och Fb Servicehus AB för de byggnader som överföres
- I ett första skede överföres sjukhem, gruppboheter och behandlingshem med en total yta av 219 000 kvm till det vid överföringstillfället bokförda värdet. Tillträde 1 april 2004
- Ett antal vårdbyggnader överföres i ett senare skede på pågående ombyggnadsåtgärder eller fastighetsbildning. Dessa har totalt en bruksarea av 95 000 kvm och överföres till det vid överföringstillfället bokförda värdet. Anmälan kommer att ske till Gatu- och fastighetsnämnden när resp fastighet är klar för överförande
- Förvaltningsuppdrag tecknas mellan kontoret och Fb Servicehus AB för de fastigheter som överföres i ett senare skede
- Behandlingshem belägna i andra kommuner och bostadsrätter utreds vidare innan ställning tas till ev överförande. Detta rör fastigheter med en total bruksarea av 20 000 kvm och överföres till det vid överföringstillfället bokförda värdet.

S

- Tomträttsavtal tecknas mellan kontoret och Fb Servicehus AB för resp fastighet som ska överföras
- Samtliga anställda på affärsområde Sjukhem vid tidpunkten för övergången samt ytterligare några personer inom kontoret som arbetar med sjukhemsfrågor erbjuds anställning hos Fb Servicehus AB
- Originalhandlingar och annat arkivmaterial som rör de berörda fastigheterna överlämnas på tillträdesdagen till Fb Servicehus AB

Kontoret föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner ovannämnda åtgärder samt överlämnar och åberopar utlåtandet till Kommunfullmäktige.

SLUT