



Handläggare: Barbro Johansson  
Fastighetsförvaltningen  
Affärsområde Barnstugor  
Tel: 508 269 35  
Barbro.johansson@gfk.stockholm.se

2004-11-26

Dnr 04-770-3774

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Renodling av stadens fastighetsbestånd – överföring av AO  
Barnstugor till SISAB. Genomförandebeslut**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner de i utlåtandet föreslagna åtgärderna för överföring av AO Barnstugor till SISAB.
2. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar detta ärende till Kommunfullmäktige för beslut så att berörda arkivhandlingar kan överlämnas till SISAB på tillträdesdagen.
3. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar utlåtandet till Kommunfullmäktige för slutligt beslut.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Barbro Johansson

**SAMMANFATTNING**

Kommunfullmäktige godkände 2004-11-22, 43 §, en utredning om fortsatt renodling av stadens fastighetsbestånd. Bearbetning har genomförts av Stadsledningskontoret vilket resulterat i tjänsteutlåtande Dnr 302-578/04 och Stockholm Stadshus AB med Dnr 2004/19/116. Enligt beslutet ska bl a huvuddelen av affärsområde Barnstugor inom Gatu- och fastighetskontorets avdelning Fastighetsförvaltning överföras till SISAB. Gatu- och fastighetsnämnden gavs i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med

utredningens förslag. Kontoret redovisar nu vilka åtgärder som genomförs för att överföra friliggande förskolor enl bifogad förteckning till SISAB och föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överförandet i enlighet med dessa åtgärder samt överlämnar och åberopar utlåtandet till Kommunfullmäktige.

Fastigheter som berörs av överföringen är friliggande förskolor med en total yta om ca 224 000 kvm till det vid överföringstillfället bokförda värdet. Överföring föreslås ske 2005-04-01.

Eftersom affärsområde Barnstugor i princip i sin helhet ska överföras till SISAB enligt Kommunfullmäktiges beslut är det att betrakta som verksamhetsövergång varför affärsområde Barnstugors samtliga anställda vid tidpunkten för övergången kommer att erbjudas anställning i SISAB.

## 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 2004-11-22.

Renodlingen av stadens fastighetsbestånd avses skapa en mer rationell och effektivare förvaltning samt lägre kostnader för staden. Bearbetning har genomförts av Stadsledningskontoret vilket resulterat i tjänsteutlåtande Dnr 302-578/04 och Stockholm Stadshus AB med Dnr 2004/19/116. Beslut avseende överföring av fastigheter mellan de olika fastighetsförvaltande enheterna/bolagen genomförs efter beslut i resp nämnd/styrelse. Beslutet innebär bl a att SISAB tar ett samlat ansvar för förvaltningen av stadens pedagogiska lokaler.

Detta utlåtande avser endast friliggande förskolor, dvs fastigheter som förvaltas av affärsområde Barnstugor inom Gatu- och fastighetskontorets avdelning Fastighetsförvaltning.

Beslutet innebär att affärsområde Barnstugor inom Gatu- och fastighetskontoret övergår med sin verksamhet till SISAB. Inom affärsområdet förvaltas idag friliggande förskolor och parklekar. Verksamheten i dessa bedrivs både i kommunal regi och privat regi. Vilka fastigheter med friliggande förskolor som föreslås övergå till SISAB framgår av bifogade fastighetslista. (bilaga 1).

Vad gäller affärsområdets nuvarande fastigheter innebär KF:s beslut att

- Affärsområde Barnstugor inom Gatu- och fastighetskontoret överförs till SISAB

- En förskolebyggnader, fem korttidsboenden, åtta förskolebyggnader med annan verksamhet och samtliga parklekar blir kvar inom Stockholms fastighets- och saluhallsnämnd
- Fastigheter överförs med tomträtt
- Fastighetsbildningsfrågor mm som krävs för överföring färdigställs snarast
- Fram till dess tomträtter bildats upprättas markdispositionsavtal för all mark som disponeras av affärsområde Barnstugor till avgiftsnivå motsvarande kommande tomträttsavgäld
- Samtliga anställda inom affärsområde Barnstugor erbjuds anställning i SISAB.

Enligt beslutet fick Gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med ovannämnda beslut. Kontoret redovisar här de åtgärder som genomförs för överföring av affärsområde Barnstugor till SISAB. Beslutet omfattar i huvudsak friliggande förskolor (fastigheterna framgår av bifogade fastighetslista), totalt ca 380 fastigheter.

### **Analys**

#### Åtgärder som genomförs för överförandet

Fastigheterna ska enligt beslut upplåtas med tomträtt, varför tomträttsavtal kommer att tecknas mellan och fastighetskontoret och SISAB för resp fastighet. Byggnaderna kommer att överlåtas till bokförda värden till SISAB. Köpekontrakt med sedvanliga villkor kommer att upprättas genom Stadsledningskontorets Juridiska avdelning för tillträde 2005-04-01.

Överföring sker 2005-04-01 för huvuddelen av fastigheterna. Det rör huvuddelen av friliggande förskolor med en total yta om ca 224 000 kvm. Dessa fastigheter är förtecknade i bifogade fastighetslista. ( bilaga 1). Den förskola som inte föreslås gå med är den en villa med uppsagt kontrakt som kan återgå och säljas som villa.

### **Konsekvenser**

#### *- ekonomiska*

Överföringen av kontorets friliggande förskolor rör totalt ca 380 fastigheter med en bruksarea om ca 224 000 kvm. Enligt beslut ska överlåtelseerna ske till bokförda värden, vilket för det berörda beståndet enligt balansräkningen för år 2004 är ca 560 mnkr. Det bokförda värdet kommer att förändras fram till övertagandetidpunkten beroende på bland annat investeringsarbetet. Tillträde är beräknats till 2005-04-01.

Pågående investeringar föreslås överföras och slutföras av SISAB. Beslut som behöver tas under kvartal ett 2005 för kommande investeringar med start efter 2005-04-01, fattas av Stockholms fastighets- och saluhallsnämnd i samråd med SISAB.

Enligt beslut ska berörda fastigheter upplåtas med tomträtt, varför tomträttsavtal kommer att tecknas mellan kontoret och SISAB för resp

fastighet. Detta kommer att ge kontoret en årlig intäkt, vilket för 2005 beräknas till ca 5-6 mnkr och ca 7-8 mnkr från och med 2006.

Eventuell pensionskulds storlek för personal som går över till SISAB, bör utredas vidare.

*- måluppfyllelse*

Genom överföringen av affärsområde Barnstugors friliggande förskolor till SISAB uppnås en renodling av stadens fastighetsbestånd. Överföringen är ett verkställande av kommunfullmäktiges beslut i frågan.

*- näringsliv och jobb i regionen/personalfrågor*

Vad gäller personalmässiga konsekvenser har samråd skett med stadens personalpolitiska avdelning.

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 Barnstugor till SISAB 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 vid tidpunkten för övergången berörs av verksamhetsövergången av förskolorna är de som är anställda inom kontorets affärsområde Barnstugor.

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 Barnstugor utgör en stor del av den totala verksamheten inom avdelningen Fastighetsförvaltning inom Gatu- och fastighetskontoret. Flera projektledare inom avdelningens projektenhet har arbetsuppgifter riktade mot affärsområdet. För att undvika övertalighet inom kontoret bör även dessa personer erbjudas möjlighet att följa med affärsområde Barnstugor i

samband med överföringen till SISAB. Kontoret föreslår att kontoret tar upp diskussioner med SISAB angående att erbjuda även dessa personer anställning inom SISAB.

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 tillika personalakterna är enligt arkivlagen allmänna handlingar.

Grundprincipen är att en myndighet (i detta fall Gatu- och fastighetsnämnden) 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 till KF för beslut, så att berörda handlingar kan överlämnas till SISAB på tillträdesdagen.

### **Kontorets förslag**

Kontoret föreslår att för att genomföra Kommunfullmäktiges beslut om renodling av stadens fastighetsbestånd vidtar kontoret nedannämnda åtgärder vad avser överförande av affärsområde Barnstugor inom gatu- och fastighetskontoret till SISAB:

- Köpeavtal tecknas mellan kontoret och SISAB för de föreskolebyggnader som överförs
- Byggnader som berörs av överföringen är friliggande förskolor med en total yta om ca 224 000 kvm BRA till det vid överföringstillfället bokförda värdet. Tillträde 2005-04-01
- Tomträttsavtal tecknas mellan kontoret och SISAB för resp fastighet som ska överföras i den takt förutsättningar finns, med hänsyn tagen till eventuellt behov av fastighetsbildnings- och detaljplanearbete
- Markdispositionsavtal upprättas för all, av affärsområde Barnstugor, disponerad mark till nivå lika med kommande tomträttsavgäld, i det fall tomträttsavtalet inte är klart
- Tomträttsavtalen växlar successivt ut del av markdispositionsavtalen
- Samtliga anställda inom affärsområde Barnstugor vid tidpunkten för övergången samt att kontoret tar upp diskussion med SISAB angående att erbjuda även projektledare som arbetar med förskolefrågor anställning hos SISAB
- Originalhandlingar och annat arkivmaterial som rör de berörda fastigheterna överlämnas på tillträdesdagen till SISAB
- Fastighetsförvaltningens hyresdebiteringsystemet skall hållas intakt för att vid behov även kunna avisera andra kvartalets hyror.

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

**SLUT**