Fastighetsverksamheten genom Locum AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-08-21

FSN dnr 2020-0309

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Framtida ansvar för förvaltningen av Projektavtalet Nya Karolinska Solna

Ärendet avser förslag på överföring av ansvaret för förvaltningen av Projektavtalet Nya Karolinska Solna från fastighets- och servicenämnden till Karolinska Universitetssjukhuset.

Ärendebeskrivning

Rotel 1 inom regionstyrelsen har för yttrande remitterat ett förslag från regionledningskontoret avseende framtida organisation för förvaltningen av Projektavtalet mellan Region Stockholm och Swedish Hospital Partners AB (SHP) avseende Nya Karolinska Solna. Förslaget innebär att ansvaret för avtalsförvaltningen överförs från fastighets- och servicenämnden till Karolinska Universitetssjukhuset från och med den 1 januari 2021.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
PM Ansvaret för förvaltningen av projektavtalet för NKS, regionledningskontorets förslag

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut

1. Förvaltningschefens tjänsteutlåtande (FSN 2020-0309) utgör fastighets- och servicenämndens yttrande över remiss avseende överförandet av ansvar för Projektavtalet Nya Karolinska Solna från fastighets- och servicenämnden till Karolinska Universitetssjukhuset.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Regionledningskontoret har lagt fram ett förslag på framtida organisation för förvaltningen av Projektavtalet för Nya Karolinska Solna. Förslaget innebär att ansvaret överförs från fastighets- och servicenämnden till Karolinska Universitetssjukhuset.

Fastighetsförvaltningen framhåller att det är av yttersta vikt att Karolinska Universitetssjukhuset, vid ett eventuellt beslut om överföring av ansvar, säkerställer intern kompetens inom de tekniska och ekonomiska områdena

för förvaltningen av avtalet samt för tillhörande fastighetsansvar. Detta med tanke på att avtalet är unikt för Sverige och det därför inte går att upphandla extern kompetens. Det är viktigt att det finns erfarenhet och kompetens inom regionen så att potentialen i avtalet kan optimeras för regionen och så att värdet av anläggningen långsiktigt ska kunna bibehållas.

Bakgrund

Den 30 juni 2010 tecknades ett avtal mellan Stockholms läns landsting (numera Region Stockholm) och SHP. Avtalet, kallat Projektavtalet, avser projektering, byggnation, finansiering samt drift av Nya Karolinska Solna, ett nytt universitetssjukhus i Solna. Projektavtalet är giltigt fram till och med juni 2040.

Ansvaret för Projektavtalet låg till en början hos NKS-förvaltningen som lades ned vid årsskiftet 2011/2012. I samband med nedläggningen övergick en del av ansvaret till Karolinska Universitetssjukhuset och en del till regionstyrelsen (dåvarande landstingsstyrelsen) som inom dåvarande landstingsstyrelsens förvaltning bildade organisationen NKS Bygg.

Karolinska Universitetssjukhuset fick enligt beslut (LF 2011-06-14) ansvaret för klinisk funktionalitet, klinisk driftsättning samt kravställning avseende upphandlingen av informations- och kommunikationsteknik (IKT), medicinteknisk utrustning (MT) och inredning. Regionstyrelsen fick ansvaret för byggnation inklusive upphandling av IKT, MT och inredning utifrån Karolinska Universitetssjukhusets kravställning.

Den 1 januari 2019 övergick regionstyrelsens ansvar avseende Projektavtalet NKS (byggnationen var vid detta tillfälle färdigställd) till fastighets- och servicenämnden och som en konsekvens att detta överfördes NKS Byggs beställarorganisation genom en verksamhetsövergång från regionledningskontoret till Locum AB den 1 mars 2019. Locum AB ansvarar för förvaltning av Region Stockholms vårdfastigheter.

Nu föreliggande remiss avser att låta det ansvar fastighets- och servicenämnden har sedan den 1 januari 2019 övergå till Karolinska Universitetssjukhuset. En eventuell överföring av ansvar kommer att medföra behov av en omfattande överlämning mellan Locum AB och Karolinska Universitetssjukhuset.

Överväganden
Ansvaret för förvaltningen av Projektavtalet för NKS har förändrats flera gånger under åren. Det är viktigt att Region Stockholm har en organisation med kompetens att förvalta Projektavtalet och dess ingående delar. Avtalet är unikt för Sverige och det går därför inte att upphandla extern kompetens. Regionen Stockholms stora satsning på byggandet av ett nytt universitetssjukhus och tecknandet av ett unikt avtal avseende både byggnation, finansiering och tjänster kräver en förvaltningsorganisation som har lika bra eller bättre kompetens än SHP för att regionen ska få ut mesta möjliga värde av avtalet. Otillräcklig kompetens eller hantering kan leda till att regionen vid avtalets upphörande 2040 inte erhåller en anläggning som motsvarar de förväntningar och prestandakrav som regionen hade vid avtalstecknandet och som regionen genom avtalet har betalat för.

Det som ingår i Projektavtalet och ska följas upp är till exempel:

- Uppföljning av ombyggnationer/hyresgästanpassningar (inklusive uppföljning av verksamhetskrav samt byggtekniska krav)
- Uppföljning av tjänsteleveransen (både servicetjänster även kallade mjuka FM-tjänster och tekniska förvaltningstjänster även kallade hårda FM-tjänster). Här ingår att anmäla brister och fel i anläggningen och säkerställa att sjukhuset får de tjänster och de lokaler det har rätt till och att kontrollera kostnaderna.
- Uppföljning av granskningsframställan (byggtekniska handlingar, underhållsplaner, miljöavvikelser etc.)
- Uppföljning av större utbyten av tekniska system, byggnadsdelar och inredning etc. (LCC)
- Uppföljning av planerat underhåll
- Uppföljning av energimodellen (specifik modell för NKS)
- Uppföljning av den finansiella modellen (att införliva alla tilläggsavtal som påverkar vederlaget) samt i övrigt hantera ekonomin och redovisning kopplat till förvaltningen
- Överlämning av gator enligt exploateringsavtalet med Solna Stad (två gator kvar att överlämna)
- Uppföljning av samverkansorganisationen m.m.
- Uppföljning av lagkrav och myndighetsbesiktningar
- Projektledarroll för slutförandet av utrustningsupphandlingarna

Utöver Projektavtalet finns också ansvar för följande relaterade aktiviteter vilka svårligen kan avgränsas från ansvaret för Projektavtalet och som fastighets- och servicenämnden därför också förs över vid ett eventuellt beslut:

- Avtal om gemensamhetsanläggningar. Dels finns gemensamhetsanläggningar tillsammans med Akademiska Hus avseende bro, skyway och kulvert mellan Nya Karolinska Solna och Karolinska Institutet. Dels finns en gemensamhetsanläggning tillsammans med Storebrand avseende garage
- Dessutom har Region Stockholm via Locum AB upphandlat ramavtal för entreprenörer och konsulter avseende ombyggnationer. Ramavtalen är idag överförda till SHP, men regionen kommer att behöva handla upp nya ramavtal i enlighet med LOU när nuvarande avtal löper ut.
- Media i NKS (fjärrvärme och kyla, el, medicinska gaser, vatten och avlopp)
- Dokumenthantering/arkivering/registratur. Historiskt finns allmänna handlingar dels i Locum AB:s registratur, dels i regionledningskontorets registratur. Vid en eventuell överföring kommer Karolinska Universitetssjukhuset att behöva hantera nya handlingar.
- NKS Raindance. Ekonomiredovisningen sker i särskilt system.

Bemanningen av Locum AB:s organisation för avtalsförvaltningen har successivt minskat i och med att byggnationen har avslutats och genom att enheten arbetat i nära samverkan med Karolinska Universitetssjukhusets FM-organisation. Genom verksamhetsövergången 2019 har olika tekniska specialistroller inom Locum AB kunnat anlitas på timbasis istället för att resurser permanent behövt knytas till organisationen. Under 2019 resulterade olika effektiviseringsåtgärder i att Karolinska Universitetssjukhuset erhöll en kredit och prognosen 2020 pekar på att avtalsförvaltningen kommer att lämna ett överskott även i år. Ytterligare effektiviseringar är planerade inför 2021.

Regionledningskontorets remiss utgår från att allt ansvar för uppföljningen av Projektavtalet ska övergå till Karolinska Universitetssjukhuset för att på så sätt ytterligare effektivisera genom att endast en organisation istället för två

inom regionen ansvarar för uppföljningen. En överföring av ansvaret för de tekniska förvaltningsdelarna innebär dock att dubbla kompetenser kommer att behöva byggas upp inom området. Fastighetsförvaltningen ser stora risker i att Karolinska Universitetssjukhuset inte kommer kunna attrahera och bibehålla rätt resurser då fastighetsfrågor inte utgör dess kärnverksamhet.

NKS är till delar sammankopplat med byggnader inom gamla sjukhusområdet som utgör en del av Karolinska Universitetssjukhuset i Solna, både byggnadsmässigt och installationsmässigt. Det innebär att om avtalsförvaltningen överförs behöver gränsdragningsavtal mellan Karolinska Universitetssjukhuset och Locum AB upprättas samt samverkansforum där även SHP medverkar etableras.

Nuvarande Dispositionsavtal mellan Region Stockholm och Karolinska Universitetssjukhuset kommer i och med en överföring att upphöra vilket minskar administrationen inom regionen.

Miljökonsekvenser
Beslutet medför inga miljökonsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser
En överföring av avtalsförvaltningen innebär att anläggningstillgången förs över från NKS Bygg till Karolinska Universitetssjukhuset och sjukhuset får därmed ansvar för att upprätthålla anläggningsregistret och hantera förändringar över tid.

En överföring av ansvaret för avtalsförvaltningen innebär även att bemanningen inom Locum AB kommer att behöva ses över och att icke budgeterade kostnader därmed riskerar att uppstå inom Locum AB.

Marit Brusdal Penna
Enligt uppdrag

Beslutsexpediering:
Akt

Regionstyrelsen
Regionledningskontoret
Hans-Erik Malmros

PM
2020-08-14

RS 2020-0624

Ansvaret för förvaltningen av projektavtalet för NKS

I promemorian föreslås att ansvaret för förvaltningen av projektavtalet för Nya Karolinska Solna överförs från fastighets- och servicenämnden till Karolinska Universitetssjukhuset från och med den 1 januari 2021.

Regionledningskontorets förslag och motivering

Sammanfattning
För att ytterligare effektivisera förvaltningen av projektavtalet för Karolinska Universitetssjukhuset i Solna föreslås att ansvaret för förvaltningen av avtalet överförs från fastighets- och servicenämnden till Karolinska Universitetssjukhuset från och med den 1 januari 2021.

Bakgrund
Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB träffade 2010 avtal om att bolaget ska projektera, bygga samt delfinansiera ett nytt universitetssjukhus, Nya Karolinska Solna (LS 1003-0255). Swedish Hospital Partners AB ska även svara för drift och underhåll av sjukhuset. Projektavtalet syftar till att upprätthålla en hög funktionalitet i anläggningen och byggnaden ska vara i mycket gott skick när avtalet upphör 2040.

Det nya sjukhuset är färdigbyggt och i full drift vilket innebär att projektet övergått i förvaltningsfas. Landstingsstyrelsen var inledningsvis ansvarig för att förvalta och följa upp projektavtalet och svara för kontakter med Swedish Hospital Partners AB. Ansvaret har efter organisatoriska förändringar överförts till den då nyinrättade fastighets- och servicenämnden från och med den 1 januari 2019. Nämnden köper bland annat tjänsten avtalsförvaltning avseende projektavtalet för Karolinska Universitetssjukhuset i Solna från Locum AB.

I projektavtalet regleras även de tjänster som projektbolaget Swedish Hospital Partners AB ska tillhandahålla genom underleverantören Coor Service Management AB. Swedish Hospital Partners AB ska övervaka att avtalet

fullgörs och förse Region Stockholm med rapporter om avvikelser och brister i leveransen. Avtalet innehåller flera olika typer av sanktioner för att säkerställa att Swedish Hospital Partners AB efterlever avtalet.

För att säkerställa att tjänsterna utförs i enlighet med avtalet krävs att Region Stockholm genomför egna uppföljnings- och kontrollaktiviteter. Med dagens ansvarsfördelning inom Region Stockholm innebär projektavtalets konstruktion att såväl fastighets- och servicenämnden som Karolinska Universitetssjukhuset har ett ansvar för uppföljning och kontroll, vilket kan innebära utmaningar vad gäller att identifiera effektiva uppföljnings- och kontrollåtgärder.

I och med att den nya byggnaden Karolinska Universitetssjukhuset i Solna är färdigställd och verksamheterna har flyttat in, vilket skedde från 2016 fram till 2018, har avtalet övergått i förvaltningsfas.

Med avtalsförvaltning avses dels avtalsuppföljning det vill säga de aktiviteter som syftar till att säkerställa att projektbolaget Swedish Hospital Partners AB uppfyller de krav som ställts i avtalet, dels den interna administrationen som är kopplad till avtalet.

Överväganden
Det finns ytterligare möjlighet att effektivisera och säkerställa en god efterlevnad i förvaltningen av projektavtalet för Karolinska Universitetssjukhuset i Solna. Med dagens ansvarsfördelning behöver både fastighets- och servicenämnden genom Locum AB och Karolinska Universitetssjukhuset ha delvis samma kompetens för att administrera avtalsförvaltningen.

Genom att överföra hela ansvaret för förvaltningen till Karolinska Universitetssjukhuset skapas tydlighet i ansvar, beslutsvägar kortas och färre aktörer behöver vara inblandade. Vidare förbättras förutsättningarna för uppföljning av avtalet genom att Karolinska Universitetssjukhuset, som är direkt beroende av att Swedish Hospital Partners AB och dess underleverantören uppfyller avtalet även har ansvar för dialogen och uppföljningen av avtalsefterlevnaden.

Sammantaget skapar detta ökade förutsättningar för effektivitet och god efterlevnad i förvaltningen av projektavtalet. Mot den bakgrunden föreslår regionledningskontoret att ansvaret för förvaltningen av projektavtalet för Karolinska Universitetssjukhuset i Solna renodlas och överförs till Karolinska Universitetssjukhuset från och med den 1 januari 2021.

För att kunna ta det övergripande ansvaret för förvaltningen av projektavtalet behöver Karolinska Universitetssjukhuset inför övertagandet säkerställa att det finns en ändamålsenlig organisation inom sjukhuset. Nämnden behöver säkerställa att förvaltningen av projektavtalet för Karolinska Universitetssjukhuset i Solna genomförs och återrapporteras på ett sådant sätt att nämnden kan ta ansvar för styrning, kontroll och uppföljning av avtalet.

Karolinska Universitetssjukhuset bör genomföra kontroller och annan uppföljning för att säkerställa att projektbolaget lever upp till kraven i avtalet. Särskilt bör det säkerställas att fel och brister i fastighets- och serviceleverenser regelbundet anmäls så att sjukhuset får de tjänster det har rätt till och kan kontrollera kostnaderna.

Det är även viktigt att säkerställa kompetens så att Karolinska Universitetssjukhuset inför det föreslagna övertagandet kan ta ansvar för den finansiella modellen som finns i projektavtalet, men även i övrigt hantera ekonomin och redovisning kopplat till förvaltningen av projektavtalet och investeringar avseende Karolinska Universitetssjukhuset i Solna. Eftersom Locum AB, enligt förslaget, inte längre ska utför delar av avtalsförvaltningen kommer bolaget inte heller att fakturera Karolinska Universitetssjukhuset för någon förvaltning av projektavtalet.

Eventuella förändringar av projektavtalet för Karolinska Universitetssjukhuset i Solna, som är av större vikt eller principiell beskaffenhet, skall beslutas av regionfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser

Genom att ansvaret för förvaltningen av projektavtalet för Karolinska Universitetssjukhuset i Solna renodlas och överförs till Karolinska Universitetssjukhuset kommer besparingar uppnås avseende Region Stockholms samlade resurser för avtalsförvaltningen, men även vad gäller uppföljningen av projektavtalet så att sjukhuset får de tjänster det har rätt till och bättre kan kontrollera kostnaderna.

Regionstyrelsen
Rotel I

REMISS
2020-08-14

Diarienummer
RS 2020-0624

Enligt sändlista

Förvaltning av projektavtalet avseende Nya Karolinska Solna

Rotel I remitterar för yttrande regionledningskontorets förslag till framtida organisation för förvaltningen av projektavtalet mellan Region Stockholm och Swedish Hospital Partners AB avseende Nya Karolinska Solna. I remissen ligger att roteln vill ha remissinstansernas synpunkter på förslaget.

Remissen är ett led i beredningen av ett ärende avsett att beslutas vid regionfullmäktiges sammanträde den 17–18 november 2020. Mer information om förslagen finns i regionledningskontorets promemoria daterad den 14 augusti 2020.

Remisstiden sträcker sig till **den 1 september.** Yttranden ska skickas till regionledningskontorets registrator, epost: registrator.lsf@sll.se. Ange diarienummer RS 2020-0624.

Frågor kring remissen kan besvaras av Karin Ölander, förhandlingsdirektör, epost: karin.olander@sll.se, telefon: 072-467 38 23**.**

Gustaf Drougge
Kanslichef

Sändlista

Fastighets- och servicenämnden
Karolinska Universitetssjukhuset