Stockholms läns landsting

Landstingsrådsberedningen

SKRIVELSE
2017-01-18

LS 2016-1041

Landstingsstyrelsen

Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna

Föredragande landstingsråd: Paul Lindquist

Ärendebeskrivning

Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna mellan landstingsstyrelsen och Karolinska Universitetssjukhuset. Ärendet berör även principer för hyresersättning för anläggningen samt hantering av nuvarande hyresavtal för byggnaderna inom området Norra Hagastaden.

Förslag till beslut

Landstingsrådsberedningen föreslår landstingsstyrelsen besluta

att godkänna hyresmodell för byggnaden Nya Karolinska Solna i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

att godkänna Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna

att uppdra åt landstingsdirektören att teckna Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna med Karolinska Universitetssjukhuset

att säga upp nuvarande hyresavtal som ingåtts mellan Landstingsfastigheter Stockholm och Karolinska Universitetssjukhuset för samtliga lokaler inom området Norra Hagastaden, i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

att uppdra åt Locum AB att administrera uppsägning av hyresavtalen inom området Norra Hagastaden, i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Landstingsrådsberedningens motivering

Överenskommelsen mellan landstingsstyrelsen och styrelsen för Karolinska Universitetssjukhuset anger roll- och ansvarsfördelning mellan parterna inom ramen för OPS-avtalet. Överenskommelsen anger även vilken ersättning i form av hyra samt ersättning för servicetjänster som Karolinska Universitetssjukhuset ska betala.

För att få en modell för allokering av kostnader som är hållbar över tid har principer och modell för hyressättning tagits fram. De kostnader som följer med den nya sjukhusanläggningen samt OPS-avtalet, är ränte- och avskrivningskostnader samt kostnader för servicetjänster, och utgör grundberäkningen av den ersättning för hyra som Karolinska Universitetssjukhuset ska betala.

Enligt hyresmodellen föreslås Karolinska Universitetsjukhuset betala en hyra som innehåller motsvarande finansieringsförutsättningar som gäller för andra strategiska investeringar i landstingsägda vårdlokaler. Koncernfinansiering föreslås betala kostnaderna enligt den finansiella modellen inom OPS-avtalet.

OPS-avtalet reglerar utbudet av hårda servicetjänster, det vill säga fastighetsrelaterat underhåll och service, samt mjuka servicetjänster vilka innefattar bland annat textiltjänster och logistiktjänster. Det är av största vikt att tjänsterna nyttjas i enlighet med OPS-avtalet och att Karolinska Universitetssjukhusets ansvar regleras genom överenskommelse med ägaren.

Slutlig budget för år 2017 och planår 2018-2021 avseende Karolinska Universitetssjukhuset är i enlighet med denna överenskommelse.

Detta beslut medför inga ekonomiska konsekvenser utöver de som är beslutade inom budget 2017 och för planeringsåren 2018-2020.

För Karolinska Universitetssjukhusets del täcks den utökade kostnaden av sjukhusets omställningsavtal för perioden 2016-2019, förutsatt att flytten

från nuvarande byggnader inom området Norra Hagastaden sker inom den tidplan som omställningsavtalet medger.

Beslutsunderlag

Fastighets- och investeringsberedningens protokoll den 17 november 2016
Arbetsutskottets protokoll den 22 november 2016
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 november 2016
Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna inklusive bilagor till överenskommelsen

Irene Svenonius

Paul Lindquist

Carl Rydingstam

§ 140
Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna
LS 2016-1041

Ärendebeskrivning

Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna mellan landstingsstyrelsen och Karolinska Universitetssjukhuset. Ärendet berör även principer för hyresersättning för anläggningen samt hantering av nuvarande hyresavtal för byggnaderna inom området Norra Hagastaden.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 november 2016
Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna inklusive bilagor till överenskommelsen
Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 17 november 2016

Yrkanden

Ordföranden yrkar bifall till landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.
Susanne Nordling (MP) yrkar med instämmande av Erika Ullberg (S) på återremiss av ärendet (bilaga). Om återremissen avslås yrkar Susanne Nordling (MP) och Erika Ullberg (S) bifall till tilläggsyrkande från Miljöpartiet och Socialdemokraterna, bilaga samt bifall till att-sats nr 4 och 5 i landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Proposition

1) Ordföranden frågar först om ärendet skall avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet skall avgöras idag.

2) Härefter frågar ordföranden om arbetsutskottet bifaller Susanne Nordlings (MP) och Erika Ullbergs (S) tilläggsyrkande, och finner att arbetsutskottet avslagit tilläggsyrkandet.

3) Ordförande frågar därefter om bifall till vardera att-sats nummer 1 – 5 i landstingsdirektörens tjänsteutlåtande och ställer deta mot Susanne Nordlings (MP) och Erika Ullberg (S) avslagsyrkande på att-sats nummer 1. Arbetsutskottet bifaller samtliga att-satser.

Deltar inte i beslutet
Susanne Nordling (MP) och Erika Ullberg (S) anmäler att de inte deltar i beslutet vad gäller att-sats nummer 2 och 3 i landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Arbetsutskottets beslut

Arbetsutskottet beslutar föreslå landstingsstyrelsen besluta

1) att godkänna hyresmodell för byggnaden Nya Karolinska Solna i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

2) att godkänna Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna

3) att uppdra åt landstingsdirektören att teckna Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna med Karolinska Universitetssjukhuset

4) att säga upp nuvarande hyresavtal som ingåtts mellan Landstingsfastigheter Stockholm och Karolinska Universitetssjukhuset för samtliga lokaler inom området Norra Hagastaden, i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

5) att uppdra åt styrelsen för Locum AB att administrera uppsägning av hyresavtalen inom området Norra Hagastaden, i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Reservation
Susanne Nordling (MP), Erika Ullberg (S), Dag Larsson (S) och Jens Sjöström (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för sina egna yrkanden, avslagsyrkande på att-sats 1 och tilläggsyrkande.

Särskilt uttalande
Erika Ullberg (S), Dag Larsson (S) och Jens Sjöström (S) lämnar en anteckning till protokollet:
”Det OPS-avtal som den styrande alliansen bestutade att landstinget skulle ingå med Swedish Hospital Partners ger stora ekonomiska konekvenser för många, många år framöver. En mer heltäckande konsekvensanalys borde givetvis ha redovisats.”

Beslutsexpediering:
Landstingsstyrelsen
Akt

LANDSTINGSSTYRELSENS
ARBETSUTSKOTT

FÖRSLAG TILL BESLUT
2016-11-22

miljöpartiet de gröna
+ Socialdemokraterna

Ärende 5
LS 2016-1300

Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna

Landstingsstyrelsen föreslås besluta

att återremittera beslutet

att ge landstingsdirektören i uppdrag att återkomma med en jämförande sammanställning och en konsekvensanalys över hur den nya hyressättningen påverkar möjligheten att bedriva vård

Vi saknar viktig information i tjänsteutlåtandet vilket gör det omöjligt att ta ställning till denna överenskommelse. Vi yrkar därför på återremiss och att ge landstingsdirektören i uppdrag att återkomma med kompletterande jämförelse över olika aspekter av hyressättningen.

Vi vill för det första se en av en jämförelse för hur den nya hyresnivån som KS kommer att betala för NKS i och med OPS-avtalet skiljer sig gentemot den hyra KS betalar för sina lokaler idag. Tjutet innehåller också bara hyreskostnader för den del som omfattas av OPS-avtalet. Vi skulle vilja se en sammanställning för hyreskostnader för hela NKS, exklusive och inklusive driftskostnader. I sammanställningen skulle också en jämförelse med landstingets andra akutsjukhus behöva tas fram. Annars är det svårt att bedöma rimligheten i NKS nya hyresnivåer.

§ 66
Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna

LS 2016-1041
Föredragande: Peter Forsén

Ärendebeskrivning

Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna mellan landstingsstyrelsen och Karolinska Universitetssjukhuset. Ärendet berör även principer för hyresersättning för anläggningen samt hantering av nuvarande hyresavtal för byggnaderna inom området Norra Hagastaden.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 november 2016
Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna inklusive bilagor till överenskommelsen

Förslag och yrkande

Ordförandens förslag om bifall till landstingsdirektörens förslag.

Proposition

Ordföranden ställde propositioner om bifall respektive avslag till landstingsdirektörens förslag och fann att beredningen bifallit förslaget.

Förslag till beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår arbetsutskottet föreslå landstingsstyrelsen föreslås besluta

att godkänna hyresmodell för byggnaden Nya Karolinska Solna i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

att godkänna Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna

att uppdra åt landstingsdirektören att teckna Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna med Karolinska Universitetssjukhuset

att säga upp nuvarande hyresavtal som ingåtts mellan Landstingsfastigheter Stockholm och Karolinska Universitetssjukhuset för samtliga lokaler inom området Norra Hagastaden, i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

att uppdra åt styrelsen för Locum AB att administrera uppsägning av hyresavtalen inom området Norra Hagastaden, i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

V-ledamoten deltog inte i beredningens beslut.

Landstingsstyrelsens förvaltning
SLL Styrning och ekonomi

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2016-11-02

LS 2016-1041

Ankom
Stockholms läns landsting
2016 -11- 11
Dnr LS 2016-1041
Rokl VI

Landstingsstyrelsens
fastighets- och
investeringsberedning

Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna

Ärendebeskrivning

Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna mellan landstingsstyrelsen och Karolinska Universitetssjukhuset. Ärendet berör även principer för hyresersättning för anläggningen samt hantering av nuvarande hyresavtal för byggnaderna inom området Norra Hagastaden.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 november 2016
Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna inklusive bilagor till överenskommelsen

Förslag till beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår arbetsutskottet föreslå landstingsstyrelsen föreslås besluta

att godkänna hyresmodell för byggnaden Nya Karolinska Solna i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

att godkänna Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna

att uppdra åt landstingsdirektören att teckna Överenskommelse om dispositionsrätt till och ersättning för Nya Karolinska Solna med Karolinska Universitetssjukhuset

att säga upp nuvarande hyresavtal som ingåtts mellan Landstingsfastigheter Stockholm och Karolinska Universitetssjukhuset för samtliga lokaler inom området Norra Hagastaden, i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

att uppdra åt styrelsen för Locum AB att administrera uppsägning av hyresavtalen inom området Norra Hagastaden, i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Överenskommelsen mellan landstingsstyrelsen och styrelsen för Karolinska Universitetssjukhuset anger roll- och ansvarsfördelning mellan parterna inom ramen för OPS-avtalet. Överenskommelsen anger även vilken ersättning i form av hyra samt ersättning för servicetjänster som Karolinska Universitetssjukhuset ska betala.

En hyresmodell är utarbetad där Karolinska Universitetsjukhuset föreslås betala en hyra som innehåller motsvarande finansieringsförutsättningar som gäller för andra strategiska investeringar i landstingsägda vårdlokaler. Koncernfinansiering föreslås betala kostnaderna enligt den finansiella modellen inom OPS-avtalet. Utgångspunkten i modellen är att ge Karolinska Universitetssjukhuset en rimlig kostnadsnivå i förhållande till sjukhusets uppdrag.

Landstingsfullmäktige har fattat beslut att omklassificera dessa fastigheter och inleda försäljning inom området Norra Hagastaden. Som en följd av detta beslut föreslås Locum AB få i uppdrag att administrera uppsägning av nuvarande hyresavtal inom det berörda området i enlighet med landstingsfullmäktiges beslut den 14-15 juni 2016, LS 2016-1182. I de fall det finns särskilda skäl ska nya tidsbegränsade avtal tecknas efter godkännande av landstingsstyrelsens ägarutskott efter godkännande av beställaren.

Bakgrund
Stockholms läns landsting och Swedish Hospital Partners AB träffade den 30 juni 2010 ett avtal om att Swedish Hospital Partners AB ska projektera och bygga samt delfinansiera ett nytt universitetssjukhus på Karolinska sjukhusområde i Solna. Landstinget, genom landstingsstyrelsen, äger de nyuppförda byggnaderna. Avtalet syftar till att upprätthålla en hög funktionalitet för anläggningen och upprätthålla en standard i byggnaden som ska vara i mycket gott skick när avtalet upphör år 2040.

Överlämning till landstinget av det nya universitetssjukhuset sker successivt i flera olika faser. Första byggnaden som är ämnad för sjukvård, fas 4, överlämnades till landstinget och Karolinska den 1 juni 2016. Men

redan dessförinnan har teknikbyggnad och parkeringsgarage överlämnats till landstinget.

OPS-avtalet reglerar utbudet av hårda servicetjänster, det vill säga fastighetsrelaterat underhåll och service, samt mjuka servicetjänster vilka innefattar bland annat textiltjänster och logistiktjänster. Det är av största vikt att tjänsterna nyttjas i enlighet med OPS-avtalet och att Karolinska Universitetssjukhusets ansvar regleras genom överenskommelse med ägaren.

I enlighet med OPS-avtalet finansieras den nya sjukhusanläggningen till cirka 50 procent av projektbolaget Swedish Hospital Parters, resterande del finansieras av landstinget, och till största del via egen upplåning. I enlighet med avtalet finns möjlighet till refinansiering, vilket förväntas ge lägre räntekostnader och därmed lägre framtida kostnader.

I enlighet med vedertagna ekonomistyrningsprinciper ska kostnader inom landstinget bäras av den enhet som nyttjar tillgången. I detta fall den nya sjukhusanläggningen. Kostnader som uppstår med anledning av investeringar i fastigheter omsätts till en interndebitering av ersättning för hyra och i förekommande fall även ersättning för service, såsom städning med mera.

För att få en modell för allokering av kostnader som är hållbar över tid har principer och modell för hyressättning tagits fram. De kostnader som följer med den nya sjukhusanläggningen samt OPS-avtalet, är ränte- och avskrivningskostnader samt kostnader för servicetjänster, och utgör grundberäkningen av den ersättning för hyra som Karolinska Universitetssjukhuset ska betala.

Karolinska Universitetssjukhusets verksamhet, inklusive den forskningsverksamhet som bedrivs, är i dag utspridd på nuvarande sjukhusområdet på en yta lika stor som Gamla stan. Dessa ytor ska lämnas, med undantag för ett antal byggnader som är beslutade av landstingsfullmäktige att ingå i det nya sjukhusområdet. Landstingsfullmäktige har den 14-15 juni 2016 fattat beslut om att omklassificera dessa fastigheter och inleda försäljning inom området Norra Hagastaden, LS 2016-1182.

Överväganden
Överenskommelsen mellan landstingsstyrelsen och styrelsen för Karolinska Universitetssjukhuset anger roll- och ansvarsfördelning mellan parterna inom ramen för OPS-avtalet. Överenskommelsen anger även vilken

ersättning i form av hyra samt ersättning för servicetjänster som Karolinska Universitetssjukhuset ska betala. Överenskommelsen föreslås att tecknas mellan landstingsdirektören som representant för ägaren, och efter beslut i Karolinskas Universitetssjukhusets styrelse, av behörig företrädare för sjukhuset.

Landstinget äger den nya sjukhusanläggningen som byggs upp successivt vartefter varje fas av nybyggnationen färdigställs. Landstingsstyrelsen har under hela processen för uppförandet varit ansvarig och enheten NKS Bygg har specifikt det finansiella och ekonomiska ansvaret för nybyggnationen. Efter färdigställande föreslås att landstingsstyrelsen och NKS Bygg fortsatt ska ha ansvar för att hantera ekonomi samt ha ansvar för avtalsförvaltningen och vara landstingets kontakt gentemot leverantören, Coor, av fastighetsdriften och servicetjänster i enlighet med OPS-avtalet.

Karolinska Universitetssjukhuset är ensamt ansvarig för att bedriva verksamhet i den nya anläggningen. För att reglera de rättigheter och skyldigheter som Karolinska Universitetssjukhuset har till följd av detta ansvar har en överenskommelse om dispositionsrätt inklusive bilagor för samverkansorganisation mellan parterna i överenskommelsen samt ersättning för anläggningen och servicetjänster tagits fram.

I de fall som Karolinska Universitetssjukhuset har andrahandshyresgäster ansvarar Karolinska för att teckna avtal med dessa som följer överenskommelsen. NKS Bygg ska stödja Karolinska Universitetssjukhuset i detta.

Överenskommelsen om dispositionsrätt och ersättning ska leda till ett optimalt nyttjande av OPS-avtalets tjänsteutbud. Det är av stor vikt för landstinget att Karolinska Universitetssjukhuset ger projektbolaget tillgång till lokalerna i syfte att bolaget kan fullgöra sina skyldigheter för att kunna upprätthålla anläggningens funktionalitet genom att bland annat utföra underhåll och livscykelåtgärder. Karolinska Universitetsjukhuset får inte själv genomföra ändringar i anläggningen då detta ska följa OPS-avtalet och NKS Bygg ansvarar för hanteringen.

De kostnader som följer med sjukhusanläggningen som landstingets tillgång samt OPS-avtalet indelas i räntekostnader för den skuld som landstinget har mot projektbolaget, ränta för egna upptagna lån inom koncernenheten NKS Bygg, avskrivningskostnader för byggnaderna samt livscykelkostnader. Därutöver tillkommer avskrivnings- och räntekostnader för landstingets egna investeringar till följd av nybyggnationen, bland annat förberedande arbeten för att möjliggöra byggnation. Dessa kostnader utgör

grunden för hyresersättningen. Karolinska Universitetsjukhuset föreslås även bekosta landstingets avtalsförvaltning i enlighet med OPS-avtalet inom ramen för NKS Byggs verksamhet.

Den räntekostnad som följer av den finansiella modellen enligt OPS-avtalet, det vill säga den del till cirka 50 procent som projektbolaget Swedish Hospital Parters finansierat av anläggningen, föreslås i modellen belasta Koncernfinansiering. I enlighet med avtalet finns möjlighet till refinansiering, för att få lägre räntekostnader när byggrisken inte längre kvarstår. Detta kvarstår då helt och hållet som en angelägenhet för landstingsstyrelsen. Karolinska Universitetssjukhuset föreslås betala en ersättning som grundas på liknande finansieringsprinciper som gäller i hyresersättningen för strategiska investeringar i landstingsägda vårdlokaler. Utgångspunkten i modellen är att ge Karolinska Universitetssjukhuset en rimlig kostnadsnivå i förhållande till det uppdrag som sjukhuset bedriver. Kostnadsnivån per kvadratmeter exklusive servicetjänster är enligt preliminära beräkningar 4 506 kronor år 2019. Nivån varierar inom anläggningen beroende på byggnadsdel och investeringsintensitet.

Karolinska Universitetsjukhuset ska utöver ersättning för hyra även betala för de servicetjänster som ingår i OPS-avtalet. Karolinska får enligt överenskommelsen ta del av de ekonomiska regleringar som ingår i OPS-avtalet. Karolinska Universitetssjukhuset ska enligt överenskommelsen själva bekosta ombyggnationer och tillägg till anläggningen samt tillägg till servicetjänster.

Enligt överenskommelsen inrättas en samverkansorganisation där parterna fortlöpande samarbetar med varandra avseende samtliga frågor som rör OPS-avtalet. Inom organisationen ges Karolinska Universitetssjukhuset och landstinget möjlighet att eskalera frågeställningar, ändringar och tillägg inom ramen för OPS-avtalet till Swedish Hospital Parters. Om förändringar görs inom ramen för OPS-avtalet ska även nya överenskommelser tecknas mellan parterna.

En avdelning inom landstingsstyrelsens förvaltning inrättas som har till uppgift att förvalta och följa upp OPS-avtalet, hålla i samverkansorganisationen samt vara landstingets kontakt med Swedish Hospital Parters i enlighet OPS-avtalet.

Eftersom överenskommelsen är en följd av OPS-avtalet föreslås att överenskommelsen träder i kraft från parternas undertecknande och gäller till och med den dag som OPS-avtalet upphör, oavsett orsaken.

Det är av stor vikt för landstingets ekonomiska utveckling att verksamheterna i sjukhuset snarast tomställer fastigheterna i Norra Hagastaden, det vill säga nuvarande Karolinska Universitetssjukhuset Solna. Karolinska Universitetssjukhuset har ingått hyresavtal genom Locum AB med Landstingsfastigheter Stockholm. Villkoren i dessa avtal ska upphöra per den 1 januari 2018 då verksamheterna ska lämna de byggnader som har ändrat kategoritillhörighet och ska säljas i enlighet med landstingsfullmäktiges beslut den 14-15 juni 2016, LS 2016-1182. Locum AB föreslås administrera uppsägningen av nuvarande hyresavtal. Om verksamheter av särskilda skäl är i behov av att fortsatt hyra lokaler inom området Norra Hagastaden ska tidsbegränsade avtal ingås efter beslut av landstingsstyrelsens ägarutskott efter godkännande av beställaren. Undantagna från uppsägning är lokalerna inom de byggnader som kvarstår inom Nya Karolinska Solnas sjukhusområde, bland annat kvarteren L och N samt byggnad Q.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Beslut enligt detta tjänsteutlåtande innebär oförändrade förutsättningar och kostnader i enligt landstingets avtal med Swedish Hospital Parters. Beslutet innebär endast en koncernintern fördelning av kostnader mellan berörda enheter och följer den budget som anmäldes till landstingsfullmäktige i samband med slutlig budget 2016. Beslut enligt detta tjänsteutlåtande medför inga ekonomiska konsekvenser utöver de som är beslutade inom budget 2017 och för planeringsåren 2018-2020.

För Karolinska Universitetssjukhusets del täcks den utökade kostnaden av sjukhusets omställningsavtal för perioden 2016-2019. Förutsatt att flytten från nuvarande byggnader inom området Norra Hagastaden sker inom den tidplan som omställningsavtalet medger.

Miljökonsekvenser av beslutet

I enlighet med landstingets Miljöpolitiska program 2012-2016 har hänsyn till miljön beaktats och slutsatsen är att det inte är relevant med en miljökonsekvensbedömning i detta ärende.

Anne Rundquist
Tillförordnad landstingsdirektör

Henrik Gaunitz
Ekonomidirektör

25 oktober 2016

Stockholms läns landsting

LS 2016-1041

ÖVERENSKOMMELSE OM DISPOSITIONSRÄTT TILL OCH ERSÄTTNING FÖR NYA KAROLINSKA SOLNA

STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING

och

KAROLINSKA UNIVERSITETSJUKHUSET

LEGAL 4126949v1

Mellan:

(1) **STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING**, org.nr 232100-0016, genom[2 (3)] Landstingsstyrelsens förvaltning, med adress Box 22550, 104 22 Stockholm; ("**SLL**"); och

(2) **KAROLINSKA UNIVERSITETSSJUKHUSET**, org.nr 232100-0016, med adress 171 76 Stockholm; ("**Karolinska**"),

har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE OM DISPOSITIONSRÄTT TILL OCH ERSÄTTNING FÖR NYA KAROLINSKA SOLNA

BAKGRUND

A. SLL och Swedish Hospital Partners AB träffade den 30 juni 2010 ett avtal om att projektera och bygga, driva och underhålla samt finansiera ett nytt sjukhus på Karolinska sjukhusområdet i Solna ("Avtalet").

B. Definierade begrepp som används i Avtalet ska ha samma innebörd i denna överenskommelse, såvida inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat.

C. Karolinska ska ges rätt att disponera Anläggningen för sin verksamhet samt att därvid få rätt att tillgodogöra sig de Tjänster som Projektbolaget från tid till annan tillhandahåller SLL enligt Avtalet. SLL, som äger Anläggningen, är villigt att upplåta sådan rätt till Karolinska.

D. Med anledning av ovanstående har parterna ingått denna överenskommelse.

1. Upplåtelse

1.1 SLL upplåter rätt till Karolinska att disponera Anläggningen enligt följande:

För kärnverksamheten

(a) Fas 4 (Huvudbyggnad 1 av Sjukhuset - U1:5, U1:6 och U4:2);

(b) Fas 5 (Huvudbyggnad 2 av Sjukhuset - U 1:2, U1:3, U1:4 och U4:1);

(c) Fas 5b (Behandlingsbyggnad - U290);

(d) Fas 6 (Forskningslaboratorium - U2:2 och U2:3);

Serviceanläggningar för kärnverksamheten

(e) Fas 1 (Teknikbyggnad - U3);

(f) Fas 2 (Parkeringsanläggning - U6); och

(g) Fas 7 (Parkeringsanläggning - U5)

1.2 samt rätt att därvid tillgodogöra sig de Tjänster som Projektbolaget från tid till annan tillhandahåller åt SLL enligt Avtalet.

1.3 Karolinska är skyldigt är disponera Anläggningen samt att därvid tillgodogöra sig de Tjänster som Projektbolaget från tid till annan tillhandahåller åt SLL enligt Avtalet.

1.4 Karolinskas rätt att disponera Anläggningen samt att därvid tillgodogöra sig de tjänster som Projektbolaget från tid till annan tillhandahåller åt SLL enligt Avtalet gäller från respektive Verklig Färdigställandedag för Fas och löper fram till och med dagen för Avtalets upphörande.

2. Ersättning

2.1 Karolinska ska erlägga ersättning till SLL för Karolinskas rätt att disponera Anläggningen och rätt att därvid tillgodogöra sig de Tjänster som Projektbolaget från tid till annan tillhandahåller åt SLL enligt Avtalet, i enlighet med vad som anges i Bilaga 1 (*Ersättnings- och faktureringsvillkor*).

2.2 Karolinska ska - i förhållandet mellan SLL och Karolinska - tillgodoräknas alla Avdrag som SLL är berättigat till enligt Avtalet.

2.3 Karolinska ska bekosta all media (såsom el, fjärrvärme, fjärrkyla, vatten, avlopp, medicinska gaser, IT och telefoni) som behövs för driften av Anläggningen och verksamheten i Anläggningen.

3. Villkor

3.1 SLL:s upplåtelse till Karolinska att disponera Anläggningen, och Karolinskas rätt att därvid tillgodogöra sig de Tjänster som Projektbolaget från tid till annan tillhandahåller åt SLL enligt Avtalet, sker på villkor som motsvarar dem som från tid till annan gäller enligt Avtalet. Parterna är ense om att detta bland annat innebär att Karolinska inte har några rättigheter gentemot SLL enligt denna överenskommelse om inte SLL faktiskt och rättsligt kan göra gällande motsvarande rättigheter gentemot Projektbolaget enligt Avtalet.

3.2 Karolinska ansvarar - i förhållandet mellan SLL och Karolinska - för varje åtgärd som krävs för fullgörande av SLL:s åtaganden eller skyldigheter gentemot Projektbolaget enligt Avtalet och för att SLL:s intressen ska bevakas och tillvaratas med avseende på Anläggningen och de Tjänster som Projektbolaget från tid till annan tillhandahåller åt SLL enligt Avtalet. SLL ska gentemot Projektbolaget ansvara för erläggande av Vederlaget.

Karolinska ska löpande och omedelbart anmäla Fullgörelsebrist, Otillgänglighetsgrund och varje annan avvikelse som rör Anläggningen eller Tjänsterna.

3.3 Karolinska har inför undertecknandet av denna överenskommelse tagit del av Avtalet (inklusive tilläggsavtal till Avtalet) och ska anses ha kännedom om de rättigheter, skyldigheter och åtaganden som SLL har, samt de risker som SLL bär, enligt Avtalet. Karolinska är införstått med att sådana rättigheter, skyldigheter, åtaganden och risker kan förändras från tid till annan genom ändringar i och tillägg till Avtalet.

4. Karolinskas verksamhet

4.1 Karolinska är ensamt ansvarigt för den verksamhet som Karolinska avser att bedriva, bedriver eller låter bedriva i Anläggningen. Som en konsekvens härav ska Karolinska ansvara för att tillhandahålla och bekosta allt som krävs för den verksamhet som Karolinska avser att bedriva, bedriver eller låter bedriva i Anläggningen och som inte omfattas av regleringen i Avtalet.

Karolinska ska - i förhållandet mellan SLL och Karolinska - ensamt bekosta alla Ändringar i Anläggningen som begärs av Karolinska samt alla ändringar i och tillägg till Avtalet i övrigt som begärs av Karolinska.

4.2 Karolinska ansvarar - i förhållandet mellan SLL och Karolinska - ensamt och på egen bekostnad för varje åtgärd som krävs för uppfyllande av lagar, förordningar, föreskrifter eller andra tvingade regler (inklusive regler om miljö, arbetsmiljö och brandskydd) med avseende på dispositionen eller rådigheten över, och med avseende på den verksamhet som avses bedrivas eller bedrivs i, Anläggningen samt för att varje sådan åtgärd vidtas i tid.

4.3 Karolinska ska ge Projektbolaget tillträde till Anläggningen i den omfattning och vid varje sådan tidpunkt, eller under varje sådan tidsperiod, som krävs för att Projektbolaget ska kunna fullgöra sina skyldigheter enligt Avtalet, inklusive utförande av Underhåll, Felavhjälpande Underhåll, Planerat Underhåll, Rättelse och åtgärder för fullgörande av Projektbolagets ansvar för livscykelåtgärder.

4.4 Karolinska ska ge SLL fullt tillträde till Anläggningen.

4.5 Karolinska ska utse kontaktpersoner för tidsplanering av Planerat Underhåll.

5. Förvaltningen av avtalet m.m.

5.1 SLL är ensamt ansvarigt för administrationen och förvaltningen av Avtalet i förhållande till Projektbolaget.

SLL ska säkerställa att det inom SLL upprätthålls full kunskap om Avtalet samt om de rättigheter, skyldigheter och åtaganden som SLL har i förhållande till projektbolaget.

SLL ska vidta alla rimliga åtgärder som kan krävas för att SLL:s rättigheter och intressen gentemot Projektbolaget ska tillvaratas.

5.2 Karolinska äger inte rätt att utfärda Ändringsförfrågan, träffa överenskommelse om ändring i eller tillägg till Avtalet eller i övrigt ingå överenskommelser med Projektbolaget eller annan rörande vad som omfattas av Avtalet eller som på annat sätt kan beröra Avtalet.

Karolinska får inte utföra ny-, till-, eller ombyggnadsarbeten i Anläggningen utan SLL:s godkännande.

5.3 SLL ansvarar för, och träffar överenskommelser om, upplåtelse eller användning av de Kommersiella Ytorna och Parkeringsanläggningarna (Fas 2 och Fas 7) inom Anläggningen. SLL och Karolinska ska löpande föra en dialog rörande sådana upplåtelser och sådan användning.

Karolinska ska - i förhållandet mellan SLL och Karolinska - vara berättigat att uppbära alla intäkter från de Kommersiella Ytorna och Parkeringsanläggningarna.

5.4 Om Karolinska önskar att Benchmarking eller Marknadstest enligt Avtalet genomförs, ska Karolinska lämna meddelande om det till SLL. Om Benchmarking eller Marknadstest resulterar i kostnader för SLL, skall Karolinska kompensera SLL för tillkommande kostnader.

5.5 Karolinska ska - inom ramen för samarbetet nedan - löpande informera SLL om behov av ändring i eller tillägg till Avtalet.

6. Samarbete

6.1 Parterna ska fortlöpande samarbeta med varandra avseende samtliga frågor som rör Avtalet. Detta ska ske genom att parterna etablerar och under den tid denna överenskommelse gäller upprätthåller den samverkansorganisation som anges i Bilaga 2 (*Samverkansorganisationen*).

6.2 Karolinska ska säkerställa att Karolinskas behöriga företrädare och representanter i samverkansorganisationen har god kännedom om de rättigheter, skyldigheter och åtaganden som SLL har, samt de risker som SLL bär, enligt Avtalet.

7. Tid under vilken överenskommelsen gäller

7.1 Denna överenskommelse träder ikraft när det undertecknats av SLL och Karolinska och gäller fram till och med den dag då Avtalet upphör, oavsett orsaken.

7.2 Tillägg till och ändringar i denna överenskommelse ska göras vid behov och göras skriftligen samt undertecknas av behöriga företrädare för parterna för att vara bindande.

7.3 Parterna är ense om att år 2020, samt vart femte år därefter, utvärdera innehållet i denna överenskommelse.

7.4 Parterna är ense om att upphörandet av denna överenskommelse inte ska inverka på rättigheter eller skyldigheter som upplupit eller föreligger oreglerade vid den tidpunkt när denna överenskommelse upphör.

8. Övriga bestämmelser

8.1 Denna överenskommelse utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som överenskommelsen berör. Dokument, uttalanden, överenskommelser, förbehåll eller reservationer som föregått undertecknandet av denna överenskommelse ersätts helt av innehållet i denna överenskommelse, såvida inte annat uttryckligen föreskrivs i denna överenskommelse.

Denna överenskommelse har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav vardera parten tagit sitt.

Stockholm den _____ 2016

STOCKHOLMS LÄNS LANDSTING	KAROLINSKA UNIVERSITETSSJUKHUSET
_____	_____

BILAGOR

BILAGA 1

- Ersättnings- och faktureringsvillkor

BILAGA 2

- Samarbetsorganisation

Bilaga 1. Ersättnings- och faktureringsvillkor

Ersättning för hyra[1], media, avtalsorganisation och servicekostnader är beräknade för perioden 2016-2026. Överenskommelsen sträcker sig dock från 2016 till 2040 mot bakgrund av det Projektavtal som landstinget tecknat med Swedish Hospital Partner AB fram till 2040.

Kostnaden för 2016-2018 baseras på i oktober 2016 kända investeringar och kostnader för Anläggningen. Slutligt anläggningsvärde och avskrivningsbelopp kommer att vara känt mot slutet av 2018 när samtliga faser i anläggningen är tagna i bruk. Hyresbelopp fram till och med 2018 kommer därför att vara indikativa för respektive fas men beloppen är fasta mellan Karolinska och SLL och kommer därmed inte slutregleras.

Från 2019 kommer nya beräkningar att göras för hyra baserat på slutliga investeringsutgifter för Anläggningen och för servicekostnader baserat på ändringar i Tilläggsavtal.

Ersättning för hyra och servicekostnad 2016

Karolinska har för 2016 fakturerats för en preliminär hyres- och servicekostnad vilket kommer slutregleras enligt nu framtagen hyres- och ersättningsmodell.

	Fas 1 Tekn h	Fas 2 P-hus	Fas 4 Sjukhus	Fas 6 Forskn	Fas 7 Garage	Total
Hyra *)	90 972	13 675	161 027	16 552	14 993	297 220
Servicekostnad	41 202	10 198	98 890	5 781	3 201	159 272
Total						**456 492**

*) inkl Media o Avtalsorganisation

NKS Bygg ersätter Karolinska för erhållna parkeringsintäkter.

Ersättning för hyra och servicekostnad 2017-2018

Hyres- och servicekostnadsersättning för 2017-2018 kommer att baseras på den hyresmodell som beräknats i oktober 2016 enligt nedan.

	Fas 1 Tekn h	Fas 2 P-hus	Fas 4 Sjukhus	Fas 5A Sjukhus	Fas 6 Forskn	Fas 7 Garage	Total	Fas 1 Tekn h	Fas 2 P-hus	Fas 4 Sjukhus	Fas 5A Sjukhus	Fas 6 Forskn	Fas 7 Garage	Fas 5B Beh hus	Total
Hyra *)	96 624	13 246	270 725	69 391	83 221	29 201	562 408	100 730	13 484	276 433	284 338	121 101	29 758	39 120	864 964
Servicekostnad	41 574	10 198	177 960	21 272	71 031	7 682	329 717	19 874	7 755	143 219	155 330	55 129	4 465	41 268	427 040
Total							**892 125**								**1 292 004**

*) inkl Media o Avtalsorganisation

[1] Inklusive LifeCycleCost dvs underhåll/ersättningsinvesteringar i anläggningen över tid fram till 2040.

Karolinska tillgodoräknas eventuella lägre hyres- och servicekostnader efter omräkning av Avtalets finansiella modell, vilket kommer ske inför överlämnandet av Fas 5 och vid den tidpunkten kända, beslutade tilläggsavtal.

Karolinska erhåller parkeringsintäkter från P-hus och garage samt eventuella krediteringar på vederlaget enligt Avtalet för volymjusteringar eller justeringar på grund av eventuell otillgänglighet i anläggningen eller fullgörandebrister. Dessa justeringar görs löpande månadsvis.

Ersättning för hyra och servicekostnad från 2019
Från 2019 kommer nya beräkningar att göras för hyra baserat på slutliga investeringsutgifter för Anläggningen, för servicekostnader baserat på ändringar i Tilläggsavtal.

Hyres- och servicekostnader för 2019-2026 har beräknats enligt nedan för att ge en indikativ uppfattning av kommande års kostnader:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Hyra *)	898 372	944 555	979 932	1 018 054	1 048 735	1 077 501	1 096 882	1 114 633
Service	439 112	454 390	470 208	486 582	501 991	519 494	537 614	556 374
Total	**1 337 484**	**1 398 945**	**1 450 140**	**1 504 636**	**1 550 726**	**1 596 995**	**1 634 496**	**1 671 006**

*) inkl Media o Avtalsorganisation

Från 2019 regleras årligen per december månad Mediaförbrukningen under året efter verklig förbrukning i enlighet med Avtalets incitamentsmodell. Reglering av ersättningen för hyra avseende ränta för NKS Byggs upptagna lån utanför Avtalet ska göras kontinuerligt var femte (5:e) år från Överenskommelsens giltighetstid.

Fakturering och faktureringsvillkor
Varje fas faktureras för sig med en faktura för hyra och en faktura för servicetjänster. Servicekostnaden fördelas procentuellt mellan de olika tjänsterna enligt Avtalets fördelning och mellan faserna enligt Karolinskas förslag på fördelning. Den fördelade servicekostnaden per fas uttrycks i faktureringen i kronor med följande innehåll:

Servicekostnader - innehåll
Posthantering
Paket- och godshantering
Distribution av patientmåltider
Försörjning med förbrukningsvaror
Reception
Bevakningstjänst

Helpdesk
Avfallshantering
Textilhantering
Lokalvård
Kaffeautomater
Summa Servicetjänster
Tillsyn och skötsel Tekniska Förvaltningstjänster, driftövervakningscentral
Skadedjursbekämpning
Felavhjälpande underhåll
Underhåll T1 – Utemiljö
Underhåll T2 – Byggnad utvändigt
Underhåll T3 – Byggnad invändigt
Underhåll T4 – VA-, VVS-, kyl- & processmediesystem
Underhåll T5 – Elsystem
Underhåll T6 – Tele- & datasystem
Underhåll T7 – Transportsystem
Underhåll T8 – Styr- & övervakningssystem
Summa Tekniska Förvaltningstjänster
Tjänsteadministration

Fakturorna adresseras till:

Karolinska Universitetssjukhuset
Ref. 14108
Box 4027
141 04 Huddinge

Hyres- och servicekostnadsdebitering avser innevarande månad.

Betalningsvillkor 30 dagar.
Ingen moms.

Avtalsorganisation
Avtalsorganisationen inom NKS Bygg är Karolinskas kontaktyta för avtalsfrågor mot Projektbolaget.

Ersättning för Avtalsorganisationen betalas av Karolinska som en del i hyreskostnaden.

Reglering av ersättningen för Avtalsorganisationen kan ske om det är så påkallat av någon av parterna i Överenskommelsen.

Bilaga 2, Samverkansorganisation

