

Individuella ägardirektiv för Värnamo Kommunala Industrifastigheter aktiebolag

Allmänt

Dessa individuella direktiv gäller som tillägg till riktlinjer och generella ägardirektiv, som upprättas av Värnamo kommun

A. INRIKTNING AV VERKSAMHETEN

Allmänt

Bolaget äger fastigheten Knekten 16 – Gummifabriken - i Värnamo kommun. Fastigheten är föremål för en större ombyggnad. Fastigheten kommer att ha flera hyresgäster, som har ett gemensamt koncept den ”kreativa mötesplatsen”.

Ändamål med verksamheten (affärsidé)

Huvudändamålet för såväl bolaget som fastigheten Knekten 16 - Gummifabriken - är att vara en aktiv part i utvecklingen av kommunen. Detta ska ske genom samverkan med kommunen, det privata näringslivet och övriga kommunala bolag.

Värnamo Kommunala Industrifastigheter ABs uppdrag är att äga och bygga om fastigheten Knekten 16 (Gummifabriken) samt hyra ut lokaler i denna fastighet. Andra fastigheter i närheten av Knekten 16 kan bli aktuella att äga och/eller förvaltas av bolaget men först efter särskilt beslut av kommunfullmäktige.

Bolaget ska genom utveckling och drift av fastigheten Knekten 16 också bidra till förverkligandet av en kreativ mötesplats i enlighet med gällande koncept för Gummifabriken och den verksamhet som förväntas bedrivas i fastigheten. Detta sker genom att

- erbjuda ändamålsenliga lokaler av hög kvalitet och därtill hörande fastighetservice för att ge verksamheterna som bedrivs i fastigheten goda förutsättningar att utvecklas i Värnamo kommun inom ramen för gällande koncept.

Kommunstyrelsen äger, på uppdrag från kommunfullmäktige, konceptet Gummifabriken. Genom detta ägardirektiv har bolaget i uppdrag, utöver att äga och bygga fastigheten Knekten 16 samt hyra ut lokaler i fastigheten, även att förverkliga, förvalta och utveckla konceptet. Genom särskilt upprättat avtal mellan kommunstyrelsen och bolaget ska villkoren för detta uppdrag tydliggöras.

Kommunikation

Bolaget ska verka för en god och öppen kommunikation med såväl moderbolaget (Värnamo Stadshus AB) som Värnamo kommun och dess invånare. Information till kommunens invånare och media ska ske löpande och vara en naturlig del i verksamheten.

Avgränsning

Bolagets ansvar är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler. Detta ska ske på ett sätt som brukligt för fastighetsbolag med motsvarande fastigheter. Iakttagande av hyresgästernas behov med avvägning mot kostnaderna för detta ska ske.

Bolaget utgör motpart (avtalspart) för samtliga hyresgäster.

Forum för samråd

Verksamheterna i Gummifabriken ska präglas av samarbete och samproduktion. För att skapa möjligheter till detta samt till fortsatt utveckling av verksamheten i Gummifabriken, ska bolaget tillse att forum för samråd finns och att dessa arbetar aktivt och effektivt.

Samverkan med kommunen och övriga bolag inom bolagskoncernen

Bolaget ska verka för en hög grad av samverkan med kommunen och övriga bolag inom bolagskoncernen. Detta avser såväl underhåll och skötsel av fastigheten såväl som administration. Gemensam upphandling av externa varor och tjänster ska eftersträvas.

Förhållning till Värnamo kommuns övergripande mål

Bolaget ska se till att de övergripande mål som antas av kommunfullmäktige också förverkligas i bolaget.

Utöver de övergripande målen ska bolaget upprätta och styras av egna mål inom följande områden:

- Bidra till utveckling av syftet med fastigheten
- Ekonomi
- Medarbetare
- Miljö

En avvägning av bolagets intressen mot koncernens intressen ska ske.

B. EKONOMI

Allmänt

Verksamheten i bolaget ska drivas på affärsmässiga grunder. Hyressättning ska ske enligt gängse principer på marknaden. Före långfristig kontraktsskrivning vid uthyrning av auditorium, biograf eller annan lokal av större vikt ska samråd ske med kommunstyrelsen.

Mål för årligt resultat

Inriktningen ska vara att bolagets verksamhet långsiktigt ska bedrivas så att intäkterna täcker samtliga kostnader i bolaget.

Under slutet av ombyggnadsperioden ska ytterligare ekonomiska mål tas fram tillsammans med ägaren och Värnamo kommun.

Investeringar

Bolaget ska genomföra ombyggnaden av etapp 2 enligt upprättat beslutsunderlag som lämnats till kommunfullmäktige och inom den beslutade investeringsramen. Syftet med ombyggnaden är att hela fastigheten ska bli den mötesplats som konceptet avser.

Genomförandet av ombyggnaden och utgifterna härför ska noggrant följas av bolagets styrelse. Större avvikelser avseende ekonomi eller innehåll ska, på bolagets initiativ, omgående rapporteras via kommunstyrelsen till kommunfullmäktige och vid behov föreläggas kommunfullmäktige för ställningstagande.

Löpande rapportering avseende ombyggnaden och bolagets ekonomi ska ske till kommunstyrelsen i februari, april, september och november månader under hela ombyggnadstiden. Denna rapportering ska innehålla aktuell och adekvat information avseende utformning, utgifter och uthyrning.

Effektivisering

Bolaget ska fortlöpande undersöka möjligheterna att effektivisera sin verksamhet. Regelbundna kostnadsjämförelser och kvalitetsmätningar med företag av motsvarande slag och storlek ska göras.

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom dess aktiekapital samt i övrigt genom internt genererade medel och/eller upplåning. Värnamo kommun ska ställa säkerhet i form av borgen för upptagna lån. Detta ska ske genom kommunal borgen.

Avgift för kommunal borgen

För utnyttjad säkerhet, genom kommunal borgen, ska bolaget till Värnamo kommun betala en årlig procentuell avgift som motsvarar den marknadsmässiga ränteskillnaden mellan belåning med respektive utan kommunal borgen.

C. FRÅGOR SOM SKA UNDERSTÄLLAS KOMMUNFULLMÄKTIGE FÖR BESLUT

De principiella frågor som ska tillställas kommunfullmäktige för beslut framgår av de generella ägardirektiven (samt bolagsordningen till delar).

D. ÖVRIGT

Formerna för samordning med kommunen, moderbolag och dotterbolagen avseende bl a ledarskap och personalpolitik, upphandling och inköp samt försäkringar ska gemensamt utvecklas i ägarforumet mellan bolagen och kommunen. Syftet med samarbetet är att uppnå kostnadsfördelar och andra synergier sett ur kommunens roll som ägare (koncernnytta).

Bolaget ska medverka i av kommunen upprättat koncernkontostruktur i syfte att uppnå kostnadssynergier.

Dessa ägardirektiv ska bli föremål för översyn i samband med färdigställandet av ombyggnaden.
