



Hyresavtalet – tjänsteguide



Trygga fastigheter dygnet runt

Vi förvaltar, utvecklar och bygger två miljoner kvadratmeter vårdfastigheter åt vår ägare Region Stockholm. Tillsammans med vården och vår offentliga ägare erbjuder vi attraktiva och hållbara vårdmiljöer för dagens och morgondagens invånare i Region Stockholm.

Ett sjukhus är en komplex fastighet. Här finns många tekniska system som måste fungera dygnet runt, året runt för att den livsviktiga vården ska kunna bedrivas. Vi bedriver förvaltningen av våra vårdfastigheter systematiskt med en väl fungerande skötsel och drift som bas.

Felanmälan kontakta Locums kundtjänst

Anmälan görs via webben:

<http://portal.locum.se>



Vid akuta ärenden, ring alltid
in din felanmälan:
08-123 172 00 (dygnet runt)

Vem ansvarar för vad?

Locum skriver på uppdrag av Region Stockholm **hyresavtal** med varje hyresgäst. Inom varje vårdfastighet finns flera hyresgäster. I avtalet finns en så kallad **gränsdragningslista** som reglerar hur ansvaret mellan hyresgäst och hyresvärd fördelas.

I den här guiden förtydligar vi för dig som arbetar i hyresgästens verksamhet hur ansvaret delas upp.

Lokala avvikelser kan förekomma och då är det alltid hyreskontraktet som gäller. Verksamhetens kontaktperson för Locum kan gärna höra av sig till förvaltaren om något är oklart.

■ Bastjänster

Bastjänsterna behövs i fastigheten oavsett verksamhet. Dessa tjänster ingår i hyran. Bastjänsterna markeras med mörkblå ruta.



Ingår i hyran



Utförs alltid av Locum

■ Tillkommande tjänster

De tillkommande tjänsterna ingår inte i hyresavtalet, men utförs alltid av Locum eller Locums leverantör, eftersom vi har totalansvaret för byggnadens funktioner och säkerhet. Tjänsterna debiteras separat. Tillkommande tjänster markeras med ljusblå ruta.



Ingår i hyran



Utförs alltid av Locum

■ Verksamhetsanknutna tjänster

De verksamhetsanknutna tjänsterna ingår inte i hyran och kan utföras av oss på Locum eller av annan fristående leverantör. Dessa tjänster får inte påverka fastighetens drift eller säkerhet. Tjänsterna debiteras separat och om avtal skrivs direkt mellan verksamheten och Locums driftleverantör. Så faktureras det direkt från driftleverantören markeras med grön ruta.



Ingår i hyran



Kan utföras av Locum



■ Bastjänster ■ Tillkommande tjänster ■ Verksamhetsknutna tjänster

■ Bastjänster ■ Tillkommande tjänster ■ Verksamhetsknutna tjänster

Service och underhåll utomhus

Praktiskt taget allt yttre underhåll - från den allmänna tillsynen till ytterbelysningen - är redan inräknat i hyran. Några av tjänsterna är dock av sådant slag att du själv kan påverka servicenivån. Därför kostar det extra.

A	Allmän tillsyn	■	Portar/dörrar -fastighet -verksamhet
B	Balkonger Belysning	■	S
D	Dammar/fontäner	■	Snöskottning av tak Stängsel, grindar Skyltar
E	Elanläggningar	■	- fastighet - verksamhet Solceller, system
F	Fasader Flygplats/heliport Fönsterputsning	■	T
M	Mark/plantering	■	Tak/takavvattning
P	Parkering	■	V
		■	Vägar, underhåll
		■	Y
		■	Ytterbelysning
		■	Å
		■	Åverkan - fastighet - verksamhet

Service och underhåll inomhus

Viktig infrastruktur som värmesystem, elnät, hissar, avfallssystem är Locums ansvar. Vatten, värme och el ingår i hyran (några avvikelser kan förekomma).

A	Autoklaver Avlopp	■	D
B	Badanläggning Belysning - allmänna utrymmen - verksamhet Brandlarm - fastighet - verksamhet	■	Datanät (infrastruktur) - molbilt inomhusnät - nyanslutning Desinfektorer Diskmaskiner Dragskåp Dörröppningsautomatik - fastighet - verksamhet
C	Centralantennanläggning - grundutbud - streamingtjänster Centraluranläggning (befintlig) Centraluranläggning (reinvestering)	■	E
		■	Elnät befintligt
		■	F
		■	Fettavskiljare Flyttning av skåp och hyllor Frysskåp/box
		■	H
		■	Handbrandsläckare - fastighet - verksamhet Hissar



■ Bastjänster ■ Tillkommande tjänster ■ Verksamhetsknutna tjänster



■ Bastjänster ■ Tillkommande tjänster ■ Verksamhetsknutna tjänster

Service och underhåll inomhus

<p>I</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Inbrottskydd, larm ■ Inredning/inventarier ■ Installationsbunden utrustning ■ Inomhustäckning <p>K</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kylskåp ■ Köksfläkt ■ - kopplad till ventilationssystem ■ - med kolfilter <p>L</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Lyftanordningar ■ - fast ■ - mobil ■ Låsadministration ■ Låsning inom verksamhet ■ Låsning skalskydd ■ Låssystem, byte av system 	<p>M</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mörklägningsanordning ■ Medicinsk gasanläggning ■ - fastighet ■ - verksamhet ■ Mobil telefoni <p>O</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Operationsutrustning fast <p>P</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Patientsignalanläggning ■ Passersystem (till exempel kortläsare) ■ - fastighet ■ - verksamhet ■ Persenner ■ Porttelefon <p>R</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Reservkraft ■ - fastighet ■ - verksamhet ■ Rörpostanläggning ■ Rakel
--	---

Service och underhåll inomhus

<p>S</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Skalskyddsörrar ■ Skyddsrumsinredning ■ Skyltning ■ Solfilm ■ Soprumsinredning ■ Sopsugsanläggning ■ Spisar ■ Sprinkler ■ - fastighet ■ - verksamhet ■ Storköksutrustning <p>T</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Telenät ■ Torktumlare/torkskåp ■ Tryckluftsanläggning ■ - fastighet ■ - verksamhet ■ Tvättmaskin ■ Tillgänglighetsanpassning ■ - fastighet ■ - verksamhet 	<p>U</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ UPS, avbrottsfri kraft ■ - fastighet ■ - verksamhet ■ Utrymningsplaner och ritningar <p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ventilation ■ - fastighet ■ - verksamhet ■ Värmesystem <p>Å</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Åverkan ■ - fastighet ■ - verksamhet <p>Ö</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Överfallslarm
---	--



■ Bastjänster ■ Tillkommande tjänster ■ Verksamhetsknutna tjänster

Förbrukning

Kontrollera separata hyresavtal för berörd lokal.

- Avjoniserat vatten
- El
- Kyla
 - fastighet
 - verksamhet
- Medicinska gaser
- Vatten
- Värme
- Ånga
 - nät
 - verksamhet

Avfallshantering

Locum samordnar system för källsortering av avfall.

- Farligt avfall (till exempel lysrör, kylskåp, datorer, elektronik)
- Grovsopor
- Hushållsavfall
- Riskavfall
- Storköksavfall
- Matavfall





■ Bastjänster ■ Tillkommande tjänster ■ Verksamhetsknutna tjänster

Byggprojektledning

Locum tar ansvar för ombyggnadsprojekt i lokalerna för att säkerställa funktioner på fastighetstekniska installationer.

- Bistå vid behovsanalys
- Förstudie
- Program
- Projektering
- Produktion

FM-tjänster

Locum tillhandahåller FM-tjänster på de mindre sjukhusen så att vården kan koncentrera sig på vårdverksamheten.

- Lokalvård
- Servicecenter
- Teleplanering/data
- Vaktmästeri

Säkerhet

Locum arbetar systematiskt för att skapa säkra och trygga sjukhus. För fastigheterna och de som vistas i lokalerna arbetar Locum med skalskydd, trygghetsronder, bevakning och brandskydd så väl som flygsäkerhet på helikopterflygplatserna.

Kontakta gärna Locums kundtjänst eller er fastighetsförvaltare om ni har frågor rörande byggnadernas säkerhet och brandsäkerhet.

locum.se



Vi förvaltar, utvecklar och bygger två miljoner kvadratmeter vårdfastigheter åt vår ägare Region Stockholm. Genom engagemang, innovation och samverkan erbjuder vi sjukvården och invånarna i länet attraktiva och hållbara vårdmiljöer.



Nyfiken på att följa vårt arbete på sjukhusen och få en inblick i vårt dagliga arbete? Följ oss gärna på LinkedIn, Facebook och Instagram. Eller varför inte ta del av våra filmer? Länk via locum.se.