



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.

Kontakta Locums kundtjänst

Anmälan görs via webben:

<http://portal.locum.se>



Vid akuta ärenden, ring alltid in din anmälan: 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. Vänd dig till din förvaltare om du tycker att 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 och 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	S	Snöskottning av tak
B	Balkonger Belysning		Stängsel, grindar
D	Dammar/fontäner		Skyltar
E	Elanläggningar		- fastighet
F	Fasader Flygplats/heliport Fönsterputsning		- verksamhet
M	Mark/plantering		Solceller, system
P	Parkering Portar/dörrar	T	Tak/takavvattning
		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	E	Elnät befintligt
B	Badanläggning Belysning	F	Fettavskiljare Flyttning av skåp och hyllor Frysåp/box
	- allmänna utrymmen	H	Handbrandsläckare
	- verksamhet		- fastighet
	Brandlarm		- verksamhet
	- fastighet		Hissar
	- verksamhet	I	Inbrottskydd, larm Inredning/inventarier Installationsbunden utrustning
C	Centralantennanläggning (grundutbud) Centraluranläggning		
D	Datanät Desinfektorer Diskmaskiner Dragskåp Dörröppningsautomatik		
	- fastighet		
	- verksamhet		



■ Bastjänster ■ Tillkommande tjänster ■ Verksamhetsknutna tjänster

■ Bastjänster ■ Tillkommande tjänster ■ Verksamhetsknutna tjänster

Service och underhåll inomhus

<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 	<p>N</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nödutrymningsskyltar <p>O</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Operationsutrustning fast <p>P</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Patientsignalanläggning ■ Passersystem (t.ex. Kortläsare) ■ - fastighet ■ - verksamhet ■ Persienner ■ Porttelefon <p>R</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Reservkraft ■ - fastighet ■ - verksamhet ■ Rörpostanläggning
---	---

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 <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"> ■ Överfallsalarm
---	---



■ 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 (t ex 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



■ Bastjänster ■ Tillkommande tjänster ■ Verksamhetsknutna tjänster

Säkerhet

Locum tar ansvar för en rad säkerhetsaspekter i de förvaltade vårdfastigheterna. Många av tjänsterna är självklara och ingår därför i hyran. Locum erbjuder projektledning och rådgivning i säkerhetsfrågor som berör vårdfastigheter, vilket debiteras.

- Beredskapsfunktion
- Incidenthantering
- Krisledning fastighet
- Krisledningsplaner per fastighet
- Ordningsregler
- Teknisk bevakning
- Trygghetsronder
- Upphandling av tjänster inom säkerhet
- Bevakning
- Brand
- Flygsäkerhet
- Passagesystem
- Skalskydd
- Upphandling

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.