

Regelverk för förvaltningar inom Region Skåne gällande försäljning/uthyrning av tjänster/lokaler till annan verksamhet

Ordförandens förslag

1. Regionstyrelsen fastställer föreliggande förslag till regelverk för samtliga sjukhusförvaltningar, Primärvården Skåne, Psykiatri Skåne, Labmedicin Skåne och Folk tandvården Skåne.

Sammanfattning av ärendet

Ett regelverk är framtaget för att klargöra förutsättningar för enskilda förvaltningar vad gäller försäljning/uthyrning av personal, utrustning, lokaler och/eller delar av verksamhet till annan utförare av sjukvård eller tandvård. Syftet är att skapa enhetliga regler för försäljning/uthyrning till offentligt finansierad verksamhet i privat och/eller region/landstingskommunal regi.

Beskrivning av ärendet och skäl till förslaget

Frågan om enskilda förvaltningars försäljning/uthyrning av tjänster/lokaler har aktualiserats i samband med ett ökat antal privata aktörer och införandet av Hälsoval Skåne. Behovet av likartade förutsättningar för samtliga sjukhusförvaltningar, Primärvården Skåne, Psykiatri Skåne, Labmedicin Skåne och Folk tandvården Skåne vad gäller all uthyrning för kortare tid är stort.

Följande förutsättningar för uthyrning måste uppfyllas:

- Det egna uppdraget/verksamheten är alltid prioriterad och varumärket Region Skåne och den egna förvaltningen ska värnas.

- Hyresgästen har ett offentligt finansierat uppdrag och bedriver verksamhet som ger vård på samma villkor som den offentliga vården.
- Försäljning/uthyrning får inte ske till verksamhet som riktar sig till patienter med privata sjukförsäkringar.
- Försäljning/uthyrning kan ske till privat entreprenör, verksamhet som organisatoriskt tillhör en annan förvaltning inom region Skåne eller till underentreprenör till den uthyrande förvaltningen, d.v.s. upphandlad verksamhet t.ex. kök, städ.
- All uthyrning måste föregås av förankring i linjeorganisationen och skall återrapporteras.
- En konsekvensanalys ska göras för den egna verksamheten, som kortfattat redogör för hur den berörda verksamheten påverkas.

Försäljning/uthyrningen gäller kortare tid och begränsningstiden är innevarande uppdrags/budgetår.

Avtal skrivs mellan den uthyrande förvaltningen och hyresgästen. Hyresgästen har fullt ansvar inklusive medicinskt ansvar för sin verksamhet som bedrivs i de hyrda lokalerna.

Mot bakgrund av ovanstående har ett regelverk tagits fram, i syfte att ge stöd till förvaltningarna och likrikta försäljning/uthyrning av tjänster/lokaler till annan verksamhet. Regelverket återfinns i bifogat dokument.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Uthyrning/försäljning kommer att öka intäkterna för uthyrande förvaltningar men inga kostnadsökningar förutses.

Juridisk bedömning

Juridisk bedömning kommer att ske när avtalsförslag upprättas.

Koppling till Region Skånes policier och övergripande mål

Regelverket harmonierar med policier och övergripande mål i Region Skåne.

Hur samverkan skett med berörda fackliga organisationer

Facklig samverkan har skett.

Jerker Swanstein
Regionstyrelsens ordförande

Sören Olofsson
Regiondirektör

Marianne Palmkvist Berg
Ledningsstrateg
044-30 93 530, 0768- 871 677
marianne.palmkvistberg@skane.se

Regelverk för förvaltningar inom Region Skåne gällande försäljning/uthyrning av tjänster/lokaler till annan verksamhet

Försäljning/uthyrning av personal, utrustning, lokaler och/eller delar av verksamhet inom hälso- och sjukvård och tandvård.

Syfte och omfattning

Syftet är att klargöra förutsättningar för enskilda förvaltningar vad gäller försäljning/uthyrning av personal, utrustning, lokaler och/eller delar av verksamhet till annan utförare av sjukvård eller tandvård.

Regelverket omfattar samtliga sjukhusförvaltningar, Primärvården Skåne, Labmedicin Skåne, Psykiatri Skåne och Folktandvården Skåne.

Förutsättning för uthyrning

- Det egna uppdraget/verksamheten är alltid prioriterad och varumärket Region Skåne och egna förvaltningen ska värnas. Det innebär att försäljning/uthyrning inte får inkräkta på den egna verksamheten, och får endast ske om det egna uppdraget klaras.
- Hyresgästen har ett offentligt finansierat uppdrag, antingen från Region Skåne eller annat landsting/region och bedriver verksamhet som ger vård på samma villkor som den offentliga vården. Utländska patienter måste komma via sitt lands offentligt finansierade vård.
- Försäljning/uthyrning får **inte** ske till verksamhet som riktar sig till patienter med privata sjukförsäkringar, gäller både svenska och utländska patienter.
- Försäljning/uthyrning kan ske till privat entreprenör, verksamhet som organisatoriskt tillhör en annan förvaltning inom region Skåne eller till underentreprenör till den uthyrande förvaltningen, dvs upphandlad verksamhet, ex kök och städ.

- Hyresgästen ska uppvisa F-skattesedel
- Vid avtalsskrivning skall samma krav ställas på köpare/hyresgästs lämplighet som vid upphandling enligt Lag (2007:1091) om offentlig upphandling, rörande kapitel 10 - uteslutning av leverantör samt kapitel 11 - kontroll av leverantörs lämplighet och val av deltagare
- All försäljning/uthyrning måste föregås av förankring i linjeorganisationen. Beslutade försäljningar/uthyrningar av tjänster/lokaler skall återrapporteras månadsvis med årsvis uppföljning till RS AU
- En konsekvensanalys ska göras för den egna verksamheten vid uthyrning till annan aktör som kortfattat redogör hur den berörda verksamheten påverkas.

Regelverkets omfattning

Försäljning/uthyrning gäller kortare tid (under innevarande budgetår) och begränsningstid för försäljning/uthyrning är innevarande budgetår.

Lokaler

Lokaler kan hyras ut helt eller delvis ex hel operationssal, vårdplats på postoperativavdelning etc.

Vid uthyrning av lokaler måste hyresgästen avsäga sig besittningsrätten. Se bilaga ”Överenskommelse om avstående från besittningsskydd”

Personal

Personal som hyrs ut genom tjänsteköp, kan antingen ingå som en del i en verksamhet ex försäljning/uthyrning av postoperativa vårdplatser, vårdplats på vårdavdelning eller mer fristående ex som läkare, operationssjuksköterska eller mottagningsjuksköterska under begränsad tid.

Utrustning

Utrustning som omfattas av försäljning/uthyrning ska vara definierad i avtal.

Del av verksamhet

Vårdverksamhet som försäljs/hyrs ut kan vara exempelvis postoperativa vårdplatser eller vårdplats på vårdavdelning. Där kan då ingå ett helt koncept (lokaler, utrustning, omvårdnad el dyl).

Avtalsskrivning

Avtal skrivs mellan den uthyrande förvaltningen och hyresgästen/underentreprenören.

Ekonomi

Beräkning av kostnader för försäljning/uthyrning skall ske utifrån verksamhetens faktiska självkostnader plus pålägg av overhead kostnad. Den slutgiltiga prissättningen får inte medföra någon subvention. Vid likartad uthyrning (ex obesitasupphandling i hela regionen) måste samordning ske.

Krav på hyresgäst

Hyresgästen har fullt ansvar inkl. medicinskt ansvar för sin verksamhet som bedrivs i de hyrda lokalerna.

Hyresgästen ska:

- Tydligt klargöra gentemot kunder och patienter vem som bedriver verksamheten och att man har ansvar för verksamheten.
- Skall alltid informera hyresvärderna om vilken verksamhet, när den sker och vilken personal som ska utnyttja utrymmen och utrustning.
- Hyresgästen tecknar försäkringar för verksamheten och ska utan dröjsmål anmäla skada till uthyraren.
- När verksamheten avslutas ska lokaler och utrustning vara i fullgott skick.

Uthyrarens åtagande

Uthyraren tillser att lokal och utrustning är i fullgott skick vid avtalsstart samt att överenskommen personal finns på plats. Uthyraren har ansvar för att uthyrd egendom är försäkrad.

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL

(Blanketten motsvarar formulär 4-5 enligt förordningen SFS 2005:1148)

Hyresvärd/Uthyrare		TEXTA	Hyresgäst(-er)		TEXTA
Namn				Namn	
Gatuadress				Gatuadress	
Postnr	Ort	Postnr	Ort		
Telefon dagtid		Telefon mobil		Telefon dagtid	
				Telefon mobil	
Lokalens adress	Gata		Postnr		Ort
Hyresavtalet	Dag då hyresavtalet ingicks				
	Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet inleds)				
Överenskommelsens innehåll	Vi kommer härmed överens om att bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken inte gäller om uthyraren säger upp hyresavtalet på grund av att				
	<input type="checkbox"/> uthyraren skall bedriva egen verksamhet i lokalen. Överenskommelsen innebär bl.a. att hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter en sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.				
<input type="checkbox"/> hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst (uthyraren) skall upphöra. Överenskommelsen innebär bl.a. att andrahandshyresgästen vid avflyttning från lokalen efter sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.					
Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast i fem år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fem år från den dag då hyresförhållandet inleds (SFS 2005:947).					
Datum	Hyresvärdens/Uthyrarens underskrift			Datum	Hyresgästens underskrift

OBS! Denna överenskommelse gäller utan hyresnämndens godkännande och ska således inte sändas in till hyresnämnden.

(nya regler fr.o.m. den 1 januari 2006)

1. Besittningsskydd, vad innebär det?

En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet skall upphöra på grund av att huset skall rivas eller byggas om kan hyresvärden, istället för ekonomisk ersättning, anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal (ersättningslokal). I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttningen.

2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Sistnämnda överenskommelse gäller dock utan nämndens godkännande om den har en giltighetstid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och avser avstående antingen p.g.a. att hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen eller vid andrahandsupplåtelse även p.g.a. att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra

3. Var finns blanketter och mer information?

Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats www.hyresnamnden.se. Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning vissa tider.