



SÄKERHETSPROGRAM FÖR MEDICHUS

Innehållsförteckning

1. MedicHus uppdrag, organisation och ansvarsfördelning
2. Fastighet och egendom
 - 2.1. El-säkerhet/Hissar/Portar/Lyftbord
 - 2.2. Skalskydd och larm
 - 2.3. OVK – obligatorisk ventilations kontroll
 - 2.4. Tryckkärl
 - 2.5. Legionella
 - 2.6. Kontroll av oljecistern
 - 2.7. Kontroll av kylanläggning
 - 2.8. Kontroll av pelletsanläggning
 - 2.9. Miljöutredningar
3. SBA – Systematiskt Brandskyddsarbete
4. IT –säkerhet
5. Krishanteringsplan
6. Affärsrisker

1. **MedicHus uppdrag, organisation och ansvarsfördelning**

MedicHus uppdrag

MedicHus förvaltar särskilda boenden och verksamhetslokaler för äldre i Göteborgs Stad. MedicHus förvaltar dessutom bostäder med särskild service och lokaler för verksamheter som riktas till personer med funktionsnedsättning.

MedicHus förvaltar även alternativ boenden och har förvaltnings och utvecklingsansvar för Lillhagsparken.

Enkelt uttryckt kan man sammanfatta uppdraget enligt följande:

- förvalta fastigheterna så att dess funktioner värdesäkras för framtida behov.
- genom sitt hyresvärdskap verka för att hyresgästerna får lokaler som stödjer deras kärnverksamhet samt att ge kunderna erforderlig service.

Organisation

MedicHus övergripande organisation består av MedicHus nämnd, direktör samt fyra avdelningar: administration, fastighetsförvaltning, fastighetsservice, fastighetsteknik. Direktören leder MedicHus och har en rådgivande ledningsgrupp.

Ledningsgruppen skall utifrån direktiv från nämnden hantera frågor inom strategiska utvecklingsområden i nära samverkan med nämnden.

Ledningsgruppen är också ansvarig för uppföljning och utveckling av ledningssystemet. Fyra gånger per år granskas ledningssystemet i ledningens genomgång för att säkerställa dess fortlöpande lämplighet, tillräcklighet, utveckling och verkan. Till ledningens genomgång som genomförs med fastställd dagordning adjungeras miljösamordnare och personalchef/arbetsmiljösamordnare. Frågor som rör personalens säkerhet hanteras inom arbetsmiljöområdet och beskrivs i verksamhetshandboken.

Säkerhetsansvarig på MedicHus är direktören. Chef fastighetsförvaltning är säkerhetssamordnare och har utöver samordningsansvaret säkerhetsansvar för fastigheter och egendom samt ansvar för krishantering. Administrativ chef har ansvar för affärsrisksäkerheten och IT- chefen har ansvar för IT- säkerheten. När det gäller det skadeförebyggande/ skadebegränsande arbetet, se avsnitt 2 (fastighet och egendom).

MedicHus har genom att bygga såväl struktur som kultur kring sitt kvalitetsarbete, skapat goda förutsättningar för god intern kontroll.

Säkerhetsarbetet är en viktig del i MedicHus interna kontroll vars struktur framgår av bilaga 1.

Ansvarsfördelning

Ansvar och befogenheter för medarbetarna inom MedicHus är reglerat efter fastställd organisation, delegation och uppdragsbeskrivningar.

Hur befogenheter delegerats från direktören framgår av dokumentet ”Direktörens delegering av beslutanderätt till anställda inom MedicHus”.

Uppdragsbeskrivningar finns för samtliga tillsvidareanställda. De fastställs i samråd med respektive chef under utvecklingssamtalet och vid förändringar i arbetsuppgifterna. Uppdragsbeskrivningen tas upp vid varje utvecklingssamtal för eventuell revidering.

2. Fastighet och egendom

MedicHus förvaltare har uppdraget att ansvara för fastigheterna inom sitt område. Förvaltaren ska se till att de gällande myndighetskrav och säkerhetskrav som ställs på fastighetsägaren utförs samt att hantera säkerhetsfrågorna rörande fastigheten.

Förvaltarna har huvudansvaret för kundkontakter och tillvaratagandet av deras synpunkter och önskemål. Genom att systematiskt under året träffa kunderna i olika konstellationer och målgrupper säkerställer förvaltarna att kundernas inflytande tillgodoses och tas tillvara.

Genom sin kontakt med kunden skaffar sig förvaltarna mer kunskap om verksamhetens behov och byggnadens skick. Besiktningar genomförs med treårs intervall vilka ligger till grund för det långtidsplanerade underhållet.

Ytterligare kunskap om fastigheternas status och funktion inhämtas från myndighetsbesiktningar. Förvaltarna ansvarar för att återkommande fastighetstekniska besiktningar planeras och blir utförda via uppdrag till fastighetsteknik. Därefter görs internbeställningar till fastighetsteknik och fastighetsservice gällande förebyggande underhåll, långtidsplanerat underhåll eller avhjälpande underhåll.

Säkerheten i MedicHus fastigheter hanteras genom de rutiner vilka följer de bestämmelser och tidsintervall som är bestämda av myndigheter och/eller försäkringsbolag. För de inhyrda lokalerna/fastigheterna regleras säkerhetsfrågorna genom hyresavtalet.

2.1 El-säkerhet / Hissar/ Portar/ Lyftbord

MedicHus el ansvarige har genom delegation från MedicHus direktör ansvar för att gällande lagstiftning och myndighetskrav följs rörande el säkerheten.

MedicHus elsäkerhetsanvisningar finns dokumenterade i verksamhetshandboken och revideras kontinuerligt.

Alla el-revisionsbesiktningar genomförs enligt schema av MedicHus personal. Vid behov används upphandlad auktoriserad besiktningsman vid mera komplicerade anläggningar.

MedicHus el ansvarige har även ett ansvar för att myndighetskraven följs rörande hissar och portar samt lyftbord. Extern leverantör utför underhåll och service, samtliga hissar/portar/lyftbord finns dokumenterade i verksamhetshandboken och underlaget revideras

kontinuerligt.

Säkerhetsbesiktningar av dessa anläggningar utförs av ett ackrediterat besiktningsorgan enligt gällande regler och föreskrifter.

2.2 Skalskydd och larm

I dokumentet ”Ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen – överenskommelse mellan Lokalförsörjningsförvaltningen/MedicHus och deras kunder” står tydligt angivet vem som har ansvar för vad rörande skalskydd och larm.

Skalskydd

MedicHus ansvarar för skalskyddet i fastigheten d v s de ”yttre” låsanordningarna och verksamheten ansvarar för övriga låssystem i fastigheten.

Inbrotts- brand- och trygghetslarm

MedicHus införskaffar på verksamhetens uppdrag nya anläggningar vid behov. De fasta installationerna sköts och underhålls av MedicHus, verksamheten ansvarar för de övriga delarna i utrustningen såsom handtelefon, larmmattor m.m.

I äldreboendena utför MedicHus enligt avtal med Räddningstjänsten brandlarmsrevisioner vart 3:e år, eventuella anmärkningar och de åtgärder som krävs planeras in i det årliga underhållet.

I MedicHus verksamhetshandbok finns förteckningar över samtliga larmanläggningar, där antecknas kontinuerligt genomförda kontroller och åtgärder.

2.3 OVK – obligatorisk ventilations kontroll

OVK är en av de myndighetskrav som ställs på fastighetsägare och MedicHus följer gällande lagstiftning. Rutiner samt genomförda åtgärder finns dokumenterat i verksamhetshandboken där de revideras kontinuerligt.

Teknisk förvaltare avropar enligt ramavtal aktuella besiktningar till extern behörig besiktningsman.

Besiktningsmannen upprättar ett OVK - protokoll vilket skickas till byggnadsnämnden samt till MedicHus. Protokoll förvaras i pärm hos teknisk förvaltare.

Eventuella anmärkningar åtgärdas av drifttekniker alternativt avropas enligt ramavtal till extern entreprenör varefter ombesiktning kan ske.

Intyg över utförd funktionskontroll anslås på plats av drifttekniker.

2.4 Besiktning av tryckkärl

Teknisk förvaltare upphandlar ackrediterat besiktningsföretag för den enligt lagkrav återkommande besiktningen av tryckkärl.

Det ackrediterade företaget utför besiktningarna enligt gällande regler och föreskrifter. Eventuella anmärkningar åtgärdas av fastighetsservice, därefter görs en ombesiktning.

Intyg över återkommande kontroll skickas till MedicHus och förvaras i pärm hos teknisk förvaltare. Klisterlapp anslås på respektive objekt av drifttekniker alternativt fastighetsservice.

2.5 Legionella

När det gäller att utföra åtgärder för att minimera risken för legionella finns idag inga myndighetskrav men dock rekommendationer. MedicHus tog 2006 fram en femårsplan för hantering av legionella. Ett tjugotal fastigheter identifierades och årligen har det avsatts medel för inventering och åtgärder.

2.6 Kontroll av oljecistern

Teknisk förvaltare upphandlar ackrediterat besiktningsföretag för aktuella besiktningar. Det ackrediterade företaget utför besiktningen enligt gällande regler och föreskrifter. Vid eventuella anmärkningar beställer teknisk förvaltare åtgärder varefter ombesiktning kan ske. Kontrollrapporten skickas till MedicHus och förvaras i pärm hos teknisk förvaltare.

2.7 Kontroll av kylanläggning

Teknisk förvaltare avropar enligt ramavtal ackrediterat kontrollföretag för kontroll av kylanläggningarna. Vid eventuella anmärkningar avropar teknisk förvaltare åtgärder. Kontrollrapportens original arkiveras på plats i anläggningens journalpärm. Kopia på kontrollrapporten översänds till MedicHus. Kontrollrapporten signeras av teknisk förvaltare och översänds till Miljöförvaltningen med mottagningsbevis senast den 31 mars efterföljande år. Mottagningsbeviset diarieförs. En kopia av kontrollrapporten förvaras i köldmediapärmen hos teknisk förvaltare.

2.8 Kontroll av pelletsanläggning

MedicHus har två mindre anläggningar och följer gällande lagstiftning inom området genomför erforderlig kontroll/ service enligt tillverkarens anvisningar. Vidare förs dialog med Försäkrings AB Göta Lejon om det förebyggande brandskyddet.

2.9 Miljöutredningar

Asbest

Förekomst av eventuell asbest inventeras inför varje åtgärd i en fastighet. Även om en miljöinventering alltid görs inför större ombyggnader kan asbest ändå hittas när arbetet påbörjas. Detta innebär att oförutsedda och ibland mycket höga kostnader för asbestsanering kan tillkomma.

Alla MedicHus medarbetare som kan komma i kontakt med asbest i sin yrkesutövning skall utbildas/introduceras om hur risk för asbest kan se ut i en anläggning (Rutin Arbetsmiljörisker – Asbest i Verksamhetshandboken). Om asbestförekomst misstänks ska arbetet omedelbart avbrytas tills kontroll/sanering utförts.

Koppar

Lillhagsparkens fastigheter från trettioalet har alla koppartak. Dagvattenavrinningen från dessa ger höga kopparhalter i Lillhagsbäcken. MedicHus har i samarbete med Chalmers låtit göra forskningsprojekt för att hitta lösningar för att fånga upp koppars i dagvattnet. I dialog med miljöförvaltningen har även diskuterats att det framöver kan bli aktuellt att byta ut koppartaken mot ett takmaterial som inte ger någon negativ påverkan på dagvattnet.

Kvicksilver

Kartläggning av fastigheter i vilka det finns eller har funnits tandläkarmottagning genomfördes 2007-2009. Kartlagda fastigheter har inventerats genom vattenanalyser. Fastigheter med höga halter har sanerats.

Radon

Under våren 2004 genomfördes radonmätningar med spårfilm i nästan alla MedicHus egna fastigheter. Kompletterande mätningar gjordes 2005-2006. Fastigheter med uppmätta värden som överstiger 200 Bq/m³ saneras. Nyttillkomna fastigheter som kan ha höga radonhalter mäts årligen. Samtliga analysprotokoll från radonmätningar finns samlade i pärmar hos miljösamordnaren. Viss information för respektive fastighet finns inlagd i fastighetssystemet Landlord.

PCB

Inventering av PCB-haltiga fogmassor i samtliga MedicHus fastigheter genomfördes 2003-2004. Fogmassor med en PCB-halt överstigande 500 mg/kg saneras. Fogmassor som innehåller PCB, men där halten understiger 500 mg/kg, ska saneras vid eventuell ombyggnad. Nyttillkomna fastigheter som kan tänkas ha PCB-haltiga fogar mäts årligen. Material gällande inventering, analyser, saneringar och myndighetskontakter finns i pärmar hos miljösamordnaren. Information om vilka fastigheter som innehåller PCB-haltiga fogar som inte sanerats (fogar med PCB-halter som understiger 500 mg/kg), men som behöver saneras vid en eventuell ombyggnad av fastigheten finns inlagd i fastighetssystemet Landlord.

3. SBA- Systematiskt Brandskyddsarbete

Lagen om skydd mot olyckor” började gälla 1 januari 2004 vilken innebär delat ansvar mellan fastighetsägare och hyresgäst gällande det Systematiska Brandskyddsarbetet (SBA).

SBA bedrivs under byggnadens eller anläggningens hela användningstid. I detta ingår att brandskyddet bör dokumenteras.

SBA skall bedrivas såväl med avseende på förebyggande åtgärder som på de åtgärder som planeras i händelse av inträffad brand. Det innebär att ägare och hyresgäst fortlöpande bör vidta de åtgärder som behövs för att få bort eller minska risken för brand.

Utgångspunkten för SBA inom MedicHus är fastighetsägarens ansvar samt gällande ansvarsfördelning vilket står beskrivet i dokumentet ”Ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen – överenskommelse mellan Lokalförsörjnings - förvaltningen/MedicHus och deras kunder”.

För att säkra att MedicHus uppfyller de krav som ställs på fastighetsägare ingår årligen de kontroller och besiktningar som krävs inom SBA i det förebyggande underhållet.

Utöver gällande lagstiftning följer MedicHus även Försäkrings AB Göta Lejons riktlinjer för fastighetsförvaltning. MedicHus förvaltarenhhet har regelbundna möten med såväl Göta Lejon som Räddningstjänsten för att följa upp eventuella händelser och diskutera förebyggande åtgärder.

4. IT – säkerhet

Ansvarig för IT-säkerheten inom MedicHus är IT-chefen. Det är denne som fattar de avgörande besluten, t.ex. gällande vilken säkerhetsnivå som skall väljas. Till sin hjälp har IT-chefen övriga personer inom IT-gruppen, som dock endast har en rådgivande funktion i säkerhetsarbetet.

Eftersom MedicHus inte hanterar någon känslig information i egentlig mening, bedöms det största hotet mot verksamheten vara driftstopp. Den valda säkerhetsnivån blir därför en avvägning mellan driftsäkerhet och användarvänlighet. Ju färre befogenheter användarna har, desto lättare blir det att skydda datorsystemet, men samtidigt minskar flexibiliteten. Säkerhetsfrågor rörande IT finns inom MedicHus med i det dagliga arbetet och en bedömning görs alltid vid förändringar eller nyanskaffningar av system.

Interna möten rörande IT-frågor genomförs en gång i månaden. MedicHus IT chef deltar även på nätverksmöten rörande IT tillsammans med övriga fackförvaltningar inom staden. När det gäller Göteborgs Stads säkerhetsarbete rörande IT finns idag 13 styrande eller vägledande dokument.

Avseende informationssäkerheten så hänvisas till den av kommunfullmäktige antagna informationssäkerhetspolicyn.

5. Krishanteringsplan

MedicHus uppdaterar kontinuerligt Krishanteringsplan vid extraordinära händelser t ex vid personalförändringar.

I planen står beskrivet vilka som ingår i förvaltningens krisledningsgrupp samt vilka roller och uppgifter man har. Krishanteringsplanen ska fungera som ett stöd för krishanteringsgrupperna vid en extra ordinär händelse.

En gång om året genomförs en krishanteringsövning i samverkan med och under ledning av enheten för Säkerhet och Beredskap på stadskansliet. Därefter görs en revidering av planen utifrån erfarenheterna från övningen.

Samtliga inom MedicHus har tillgång till Krishanteringsplanen via verksamhetshandboken. De som ingår i krishanteringsgrupperna och övriga nyckelpersoner har blivit tilldelade två

exemplar av Krishanteringsplanen, en ska finnas i hemmet och en på arbetsplatsen.

6. Affärsrisker

En affärsrisk definieras som en väsentlig omvärldsrisk som riskerar att hota genomförandet av MedicHus uppdrag på lång sikt.

Omfattningen på MedicHus affärsrisker utgör grunden för värderingen av hur stort eget kapital verksamheten behöver. Nämnden för MedicHus gör denna värdering en gång per år i samband med upprättandet av årsrapporten.

Hyresrisk

Risken att långsiktigt förlora finansiella förutsättningar genom betydande hyresintäktsbortfall. MedicHus har ingen hyresrisk avseende ca 90 % av beståndet. Genom stadens Lokalbänk kompenseras MedicHus fullt ut av hyresintäktsbortfall gällande alla särskilda boenden. Efter rekommendation av Lokalsekretariatet förs tomställda byggnader över till Fastighetsnämnden utan ekonomisk effekt för MedicHus.

Inom Lillhagsparken råder andra förutsättningar. Varje utebliven hyresintäkt påverkar MedicHus ekonomiska förutsättningar att utföra uppdraget. Omsättningen uppgår till ca 56 mnkr vilket är ca 10 % av MedicHus totala hyresintäktsvolym.

Ränterisk

Risken för ett snabb och bestående ränteuppgång.

Då MedicHus är 100 % lånefinansierade (genom stadens internbank), påverkas MedicHus ekonomi av räntenivån.

MedicHus har efter tidigare dialog med stadskansliets tjänstemän dragit slutsatsen att ränterisken är en sådan omvärldsrisk som en enskild nämnd omöjligen kan hantera själv. Detta innebär att nämnden för MedicHus inte råder över hanteringen av ökade räntekostnader vid värderingen av sina affärsrisker.

Dessutom ändrade kommunledningen sättet på vilket internräntan from 2010 kommer att beräknas. Detta gör att risken för betydande svängningar minskats betydligt.

Prisutvecklingen

En prisutveckling över tid överstigande 2 % utgör ett hot mot MedicHus förmåga att behålla tillräckliga resurser för att genomföra uppdraget. Hyreshöjningstakten avseende bostäderna följer allmännyttans framförhandlade nivåer, men höjningstakten avseende verksamhetslokalerna styrs av kommunfullmäktiges angivna höjningstakt i stadens budget.

Juridiska tvister

MedicHus bedömer risken för juridiska tvister som begränsad. En betydande del av MedicHus samarbetspartners är andra förvaltningar inom samma juridiska person. Tvister löses i samförstånd.

De områden som dock kräver MedicHus särskilda uppmärksamhet är upphandlingsområdet och hyresområdet.

MedicHus måste löpande kunna vara beredda på att argumentera för hyresnivåernas skälighet. MedicHus måste löpande kunna vara beredda på att få sina upphandlingar och inköp prövade rättsligt med risk för betydande skadestånd och upphävande av avtal. Därför är det av vikt för MedicHus att ha erforderlig kvalificerad upphandlingskompetens för att möta detta.

Försäkringsskyddet

Genom stadens egna försäkringsbolag säkerställs en trygg försäkringshantering. MedicHus har en löpande dialog med AB Göta Lejon kring förändringar i beståndet, ekonomiska värden, återförsäkringsvärden, skadereglering, skadestatistik samt förebyggande arbete.

Utöver detta har MedicHus ansvarsförsäkring som skyddar mot skadeståndskrav från tredje man samt motorfordonsförsäkring.

Bilaga 1

Intern kontroll

Strukturen som bär upp den interna kontrollen utgörs av:

- Nämnden för MedicHus gör årligen en risk- och väsentlighetsanalys utifrån vilken en internkontrollplan fastställs.
 - MedicHus verksamhetshandbok som är ryggraden i MedicHus kvalitetssystem. Här redovisas rutiner, processer, roller, befogenheter, ansvar mm.
 - MedicHus delegationsordning från nämnd till direktör (återfinns i MedicHus verksamhetshandbok)
 - MedicHus delegation från direktör till medarbetare (återfinns i MedicHus verksamhetshandbok)
 - MedicHus ledningsprocesser (återfinns i MedicHus verksamhetshandbok)
 - MedicHus huvudprocesser (återfinns i MedicHus verksamhetshandbok) samt säkerställandet och mätningen av dessa.
 - MedicHus systematiska kvalitetsarbete utgår från ISO/OHSAS* Enligt dess standard genomförs årligen intern kontroll. Kontrollen sker via interna revisioner och Ledningens genomgång.
- En plan för ISO/OHSAS - arbetet läggs upp årligen.

Två interna revisioner genomförs varje år. De syftar till att avgöra om ledningssystemet överensstämmer med kraven i standarderna och att granska att de rutiner som organisationen har fastställs följs i den dagliga verksamheten.

Intern revision planeras av revisionsledaren och utförs av de 16 interna revisorerna i MedicHus organisation. Varje år ska de olika rubrikerna i ISO-standard genomlysas: ledningssystemet, ledningens ansvar, hantering av resurser (personal), processer, mätning, analys och förbättring. Intern revision ska även omfatta genomgång av lagkunskap/lagefterlevnad. Detta betonas speciellt i ISO-standard för miljö samt i OHSAS (arbetsmiljön).

Vid revisionen skrivs en rapport och de interna avvikelser som identifieras dokumenteras i MedicHus speciella databas Förbättringar. Intern revision följs upp vid Ledningens genomgång (se nedan).

Under året genomförs fyra Ledningens genomgång som protokollförs. Det är ett möte där ledningsgruppen kompletteras med miljö- och arbetsmiljösamordnaren. Enligt ISO-standard för kvalitet anges att Ledningens genomgång ska genomföras med planerade intervall för att ”säkerställa ledningssystemets fortlöpande lämplighet, tillräcklighet och verkan”.

Det finns en fast dagordning till Ledningens genomgång och den innehåller bland annat: resultat av revisioner, kundsynpunkter, inrapporterade förbättringsförslag samt vilka förebyggande/korrigerande åtgärder som har genomförts, processgenomgång, uppföljning av kvalitets-, miljö och arbetsmiljömål.

Utöver den interna kontrollen utövar stadsrevisionen årligen löpande granskning.

Kulturen som bär upp den interna kontrollen utgörs av:

- MedicHus värdegrund som tydliggör vilket förhållningssätt som ska råda inom MedicHus.
- Det systematiska arbetet med att hålla liv i organisationens värdegrundsarbete.

Nämnden för MedicHus kommer med start från 2010 att årligen göra en övergripande riskanalys samt utifrån denna fastställa en intern kontrollplan.

* ISO = International Organization for Standardisation

*OHSAS = Occupational Health and Safety Management Systems.