



Borgarráð

Leigusamningur og þjónustusamningur við Sjómannadagsráð/DAS um þjónustumiðstöð við Sléttuveg, samkomulag um verkefnastjórn og umsjón með byggingu hjúkrunarheimilis og viljayfirlýsing um rekstur hjúkrunarheimilis við Sléttuveg.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að leigusamningi og þjónustusamningi við Sjómannadagsráð/DAS um þjónustumiðstöð við Sléttuveg, samkomulag um verkefnastjórn og umsjón með byggingu hjúkrunarheimilis og viljayfirlýsingu um rekstur hjúkrunarheimilis við Sléttuveg.

Greinargerð

Reykjavíkurborg og Sjómannadagsráð gengu frá þjónustusamningi og húsaleigusamningi um rekstur þjónustumiðstöðvar fyrir eldri borgara við Sléttuveg árið 2011.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar og velferðarsvið hafa að undanfögnu átt í viðræðum við fulltrúa Sjómannadagsráðs um endurskoðun á samningum en Sjómannadagsráð mun byggja og reka fyrir Reykjavíkurborg þjónustumiðstöð fyrir aldraðra. Samkvæmt eldri þjónustu- og leigusamningi var áætlað að starfsemi yrði í 1.250 fermetra húsnæði. Þessi stærð er óbreytt.

Velferðarráðneytið og Reykjavíkurborg gerðu mér sér samkomulag um byggingu hjúkrunarheimilis við Sléttuveg þann 20. október 2016. Í framhaldi af því samþykkti borgarráð þann 2. febrúar sl. samkomulag við Sjómannadagsráð um breytingar á nýtingu lóðar Sjómannadagsráðs við Sléttuveg, sem Reykjavíkurborg lagði Sjómannadagsráði til með samningi dags. 12. júní 2007 og var lóðinni skipt upp í 2 lóðir í nýju samkomulagi.

Meðfylgjandi er samkomulag við Sjómannadagsráð um verkefnastjórn og umsjón með uppbyggingu hjúkrunarheimilisins og viljayfirlýsing um rekstur hjúkrunarheimilis við Sléttuveg.

Regína Ásvaldsdóttir

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Leigusamningur um þjónustumiðstöð við Sléttuveg - drög 9 maí 2017

Þjónustusamningur um rekstur þjónustumiðstöðvar við Sléttuveg

Samningur um verkefnastjórn og umsjón hjúkrunarheimilis við Sléttuveg - Drög 9 maí 2017

ÞJÓNUSTUSAMNINGUR
vegna rekstrar þjónustumiðstöðvar fyrir eldri borgara við Sléttuveg 25-27

1. gr. Samningsaðilar/skilgreiningar

Þjónustusali: Sjómannadagsráð, fyrir hönd Hrafnistu, kt. 570269-2679, Hrafnistu við Brúnaveg, 104 Reykjavík.

Þjónustukaupi: Velferðarsvið Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Skilgreiningar:

Þjónustumiðstöð: Er þjónustumiðstöð aldraðra, veitt af þjónustusala á grundvelli 2. tl. 13. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999, það er félagsmiðstöð í þeirri byggingu sem þjónustusali mun reisa við Sléttuveg 25-27 og er sá hluti uppbyggingar við Sléttuveg sem mun hýsa þá þjónustu sem þjónustusamningur þessi tekur til. Um frekari lýsingu á þjónustumiðstöðinni vísast til greinar nr. 2.4.

Leiguíbúðir fyrir aldraða: Eru í þjónustusamningi þessum þær íbúðir sem byggðar verða á vegum þjónustusala við Sléttuveg 25-27 og Skógarveg 4-10 í Reykjavík. Leiguíbúðir þjónustusala munu uppfylla allar þær kröfur sem gerðar eru til slíkra íbúða s.s. aðgengi fyrir hreyfihamlaða, innangengri tengingu við þjónustumiðstöð, öryggiskerfi og vól á fjölbreyttri þjónustu. Um frekari lýsingu á leiguíbúðum vísast til greinar nr. 2.2.

Eldri borgari: Einstaklingur sem náð hefur 60 ára aldri. Skyldur þjónustukaupa til greiðslna á lögbundinni þjónustu hvort sem er á grundvelli þjónustusamnings þessa eða eftir öðrum heimildum miðast þó við 67 ára aldur eða þau viðmið sem lög eða settar reglur áskilja og/eða skilgreina sem þann lágmarksaldur þar sem réttur til lögbundinnar þjónustu eða lögbundinna greiðslna stofnast.

Svæði: Með svæði er átt við uppbyggingu þjónustumiðstöðvar, hjúkrunarrýma og leiguíbúða fyrir eldri borgara við Sléttuveg 25-27 og Skógarveg 4-10 í Reykjavík. Fyrirhuguð þjónustumiðstöð mun rísa við Sléttuveg 25, fyrirhugað hjúkrunarheimili við Sléttuveg 27 og leiguíbúðir við Skógarveg 4, 6, 8 og 10.

2. gr. Bakgrunnur og markmið

2.1. Við Sléttuveg í Reykjavík hefur á undanförunum árum átt sér stað uppbygging íbúða fyrir eldri borgara. Á þessu svæði er jafnframt fyrirhuguð uppbygging íbúða, hjúkrunarrýma auk þjónustumiðstöðvar fyrir aldraða sem nýst getur eldri borgurum við Sléttuveg. Með samsetningu þeirrar uppbyggingar sem nú á sér stað við Sléttuveg er leitast við að byggja upp á einum stað ýmsar tegundir íbúðaforma fyrir eldri borgara. Þannig verður unnt að bjóða upp á alhliða þjónustu fyrir þennan þjóðfélagshóp. Með þessu fyrirkomulagi verður unnt að láta þjónustuna fylgja einstaklingum eins og stuðningur við þá krefst hverju sinni.

2.2. Þjónustusali mun reisa u.þ.b. 126 leiguíbúðir fyrir aldraða á byggingarlóðum sem þjónustukaupi hefur lagt þjónustusala til við Sléttuveg og Skógarveg í Reykjavík.

2.3. Samhliða byggingu leiguíbúða fyrir aldraða við Sléttuveg og Skógarveg mun þjónustusali reisa þjónustumiðstöð, sem mun hýsa þjónustu sem ætluð er eldri borgurum á svæðinu. Gert er ráð fyrir að skrifstofa eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar leigi 1.250 m² að brúttóflatarmáli af rými þjónustumiðstöðvarinnar undir þá starfsemi sem þarf til að sinna lögbundinni og/eða valkvæðri þjónustu sveitarfélagsins við eldri borgara á svæðinu. sbr. fylgiskjal nr. 1. Gert er ráð fyrir að þjónustukaupi leigi framangreindan hluta þjónustumiðstöðvarinnar af þjónustusala til 20 ára skv. sérstökum leigusamningi sem aðilar munu gera. Greiðslur samkvæmt þjónustusamningi þessum og þar með upphaf þjónustusamnings skulu hefjast eigi síðar en einum mánuði áður en þjónustumiðstöðin hefur starfsemi sína. Mun þjónustusali taka að sér rekstur þeirrar þjónustu sem rekin verður í þjónustumiðstöðinni en þjónustukaupi mun standa straum af kostnaði eftir nánari ákvæðum þjónustusamnings þessa.

2.4. Markmið þjónustusamnings þessa er að tryggja eldri borgurum á svæðinu lögbundna og valkvæða þjónustu í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum eldri borgara eins og hún er hverju sinni.

3. gr. Gildissvið og umfang

3.1. Þjónustusamningur þessi tekur til starfsemi og þeirrar þjónustu, sem tilgreind er í þjónustusamningi þessum sem veitt er af þjónustusala í þjónustumiðstöð fyrir íbúa á svæðinu og íbúa í hjúkrunarrýmum þjónustusala við Sléttuveg.

3.2. Þjónustusamningur þessi kveður á um fyrirkomulag og skipulag þeirrar þjónustu sem veita ber þeim hópum og aðilum sem tilgreindir eru í grein nr. 3.1. og hvernig greiðslum skuli háttað fyrir veitta þjónustu og rekstur þjónustumiðstöðvarinnar. Markmið þjónustunnar er að bjóða eldri borgurum í Reykjavík upp á valkost innan Reykjavíkur þar sem öryggi íbúanna er tryggt af fremsta megni í leiguíbúðum og veitt er þjónusta sem stuðlar að því að gera eldri borgurum í Reykjavík kleift að búa sem lengst á eigin heimili.

3.3. Þjónustusamningur þessi tilgreinir helstu skuldbindingar samningsaðila, réttindi þeirra og skyldur. Tilgreind fylgiskjöl þjónustusamningsins teljast hlutihans.

4. gr. Þjónusta

4.1. Í verkefnum þeim sem þjónustusali tekur að sér, samkvæmt þjónustusamningi þessum, ber honum að fylgja mannréttindastefnu Reykjavíkurborgar eins og hún er hverju sinni.

4.2. Þjónustusali tekur að sér að annast nauðsynlega þjónustu við íbúa á þjónustusvæðinu s.s. starfrækslu þjónustumiðstöðvar með opnu félagsstarfi, húsvörslu, símsvörun, rekstur borðsalar og rekstur móttökueldhúss auk annars hefðbundins reksturs þjónustumiðstöðvar. Af hálfu þjónustusala eða undirverktaka eða annarra aðila verður boðið upp á fótaaðgerðarstofu, hárgreiðslustofu og starfrækslu annarrar valkvæðrar þjónustu í þjónustumiðstöðinni. Þjónustan mun taka til sambærilegrar þjónustu og veitt er í félags- og þjónustumiðstöðvum fyrir aldraða á vegum Reykjavíkurborgar.

Með félagsstarfi er átt við starfrækslu opins félagstarfs fyrir eldri borgara. Um er að ræða sjálfsprottið og sjálfbært félagstarf þar sem hver og einn íbúi getur haft áhrif á þróun starfsins og framkvæmd. Áhersla er á virkni eins og notendaráð, klúbbastarf, námskeið, ferðalög, spilastundir, skemmtanir og almenna samveru.

Íbúar hjúkrunarheimilis við Sléttuveg hafa jafnframt aðgang að starfsemi þjónustumiðstöðvar og hluti af félagsstarfi hjúkrunarheimilisins mun fara fram í þjónustumiðstöðinni.

4.3. Þjónustusali mun jafnframt veita almenna dagdvöl fyrir aldraða á grundvelli 3. tl. 13. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999 en sá þjónustubáttur er þó háður samningi milli þjónustusala og íslenska ríkisins. Stefnt skal að 30 rýma dagdvöl. Samningur varðandi þennan þjónustubátt er gerður með fyrirvara um að þjónustusala takist að semja um framkvæmd og greiðslu þessara þjónustubátta við velferðarráðuneytið.

4.4. Samningsaðilar eru sammála um að fresta beri gerð samnings um framkvæmd heimaþjónustu fyrir eldri borgara sem fyrirhugað var að veitt yrði af hálfu þjónustusala fyrir íbúa á svæðinu.

4.5. Um greiðslur þjónustukaupa til þjónustusala fyrir veitta þjónustu fer eftir ákvæðum 7. greinar.

5. gr. Starfsfólk

5.1. Þeir aðilar sem þjónustusali ræður til starfa til þess að fullnægja þjónustu á grundvelli þjónustusamnings þessa verða starfsmenn þjónustusala með öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgir. Starfsmenn þjónustusala reka þjónustumiðstöðina og skulu starfa samkvæmt þeirri hugmyndafræði, lögum og reglugerðum sem starfsemin byggir á.

5.2. Þjónustusali mun eftir því sem unnt er tryggja að starfsfólk, er sinnir þeim verkefnum sem þjónustusala eru fengin með samningi þessum, hafi til þess tilhlýðilega menntun, þjálfun og hæfni í mannlegum samskiptum. Þjónustusali skuldbindur sig til þess að fara að lögum og reglum sem gilda um fagmenntað starfsfólk og að virða þau réttindi sem felast í löggildingu einstakra starfsstétta samkvæmt íslenskum lögum.

5.3. Þjónustusali skal fara að gildandi lögum og reglum um hollustu, vinnuvernd og aðbúnað á vinnustað.

5.4. Þjónustusala ber að skrá kvartanir og skilgreina boðleiðir þeirra og meðferð sem lið í gæða- og umbótastarfi þjónustunnar. Þjónustukaupa skal tilkynnt um þær kvartanir sem berast eigi sjaldnar en einu sinni í mánuði. Að öðru leyti gilda ákvæði 9. gr. þjónustusamningsins um eftirlit.

6. gr. Réttindi þjónustubeoga og trúnaðar- og þagnarskylda

6.1 Þjónustusamningur þessi skal í engu breyta réttarstöðu þjónustubeoga og umsækjenda um þjónustu, m.a. hvað varðar málsmeðferð og málskot. Þjónustusali skal gæta ákvæða XVI. kafla laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga um meðferð einstakra mála

þjónustupega. Þjónustupegi getur skotið ákvörðun um mat á þjónustu til úrskurðarnefndar velferðarmála.

6.2. Þjónustusali skal varðveita með tryggilegum hætti öll þau gögn er varða persónulega hagi væntanlegra þjónustupega þannig að óviðkomandi fái þar ekki aðgang. Þjónustuaðili og starfsmenn hans eru bundnir þagnarskyldu um málefni einstaklinga í samræmi við gildandi lagaákvæði þar að lútandi. Þjónustusala og starfsmönnum hans ber þannig að fara eftir ákvæðum laga um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga nr. 77/2000 í störfum sínum svo og öðrum gildandi lagaákvæðum um trúnað og persónuvernd. Þjónustusali skuldbindur sig til þess að láta starfsmenn sína undirrita þagnarskylduheit um hvaðeina sem þeir kunna að fá vitneskju um í starfi sínu og tengt er einkamálefnum notenda á grundvelli þjónustusamnings þessa og upplýsa starfsmenn sína um gildi og mikilvægi þess að þagnarskylda og aðrar trúnaðarskyldur séu virtar gagnvart þjónustupegum og þjónustukaupa. Komi til þess að þjónustusali láti þriðja aðila (undirverktaka), að hluta eða í heild, framkvæma samningsskyldur sínar samkvæmt þjónustusamningi þessum skal þjónustusali tryggja að slíkur þriðji aðili undirgangist allar framangreindar skyldur um þagnarskyldu og trúnaðarheit.

6.3. Þagnarskylda helst þó svo að þjónustusamningi milli aðila ljúki og einnig ef starfsmenn þjónustusala láta af störfum.

7. gr. Fjármögnun

7.1. Vegna þjónustusamnings þessa greiðir þjónustukaupi þann kostnað sem ætlað er að standa undir þjónustu og kröfum þjónustusamnings þessa, sbr. grein 4. Fyrir þá þjónustubætti sem eru á hendi íslenska ríkisins að lögum greiðir þjónustukaupi ekki.

7.2. Framlag miðast við að þjónustusali beri fulla fjárhagslega ábyrgð á öllum rekstri sínum, þ.m.t. á greiðslu launa, lífeyrisskuldbindinga vegna starfsmanna sinna og öllum starfstengdum kostnaði, t.d. launum staðgengla vegna lengri veikinda, námsleyfa og námskostnaðar og hugsanlegum bótakröfum frá skjólstaðingum og/eða notendum þjónustu á grundvelli almennra skaðabótareglna.

Þjónustusali skuldbindur sig til að kaupa allar lögboðnar tryggingar vegna starfseminnar.

7.3. Notendur félagsstarfs hjá þjónustusala greiða fyrir það samkvæmt gildandi gjaldskrá þjónustukaupa á hverjum tíma.

7.4. Notendur greiða fyrir matarþjónustu samkvæmt gildandi verðskrá þjónustukaupa hverju sinni sem innheimtir greiðslur samkvæmt reikningum fyrir matarþjónustu. Samningsaðilar semja um niðurgreiðslu fyrir veitingu þjónustunnar til samræmis við niðurgreiðslur sem þá tíðkast í matarþjónustu velferðarsviðs Reykjavíkurborgar á sambærilegum stöðum.

7.5. Greiðslur fyrir dagdvöl skulu greiddar samkvæmt samningi milli þjónustusala og íslenska ríkisins.

7.6. Með kostnaðaráætlun í fylgiskjali nr. 2 hafa aðilar komið sér saman um mönnun fyrir áætlað magn þjónustu sem samningsaðilar meta að þurfi til að sinna þeirri þjónustu sem þjónustusali tekur að sér að sinna með þjónustusamningi þessum á hverjum tíma. Í ljósi þess að þjónustusamningur þessi felur í sér framkvæmd sem gerð er í fyrsta sinn af hálfu þjónustukaupa og aðilum er ekki ljóst við upphaf starfseminnar hvort áætlanir um magn

Þjónustunnar endurspegli raunverulega þörf, eru aðilar sammála um að endurskoða það magn sem fram kemur í fylgiskjali nr. 2 að raunþörf til hækkunar eða lækkunar, tólf mánuðum eftir að byrjað hefur verið að veita þjónustu á grundvelli þjónustusamnings þessa.

7.7. Árlega mun greiðsla samkvæmt fylgiskjali nr.2 verða endurskoðuð með hliðsjón af þeim breytingum sem kjarasamningar leiða til á kaupþóxtum þeirra stöðugilda sem tilgreind eru að teknu tilliti til árlegra tekna skv. grein 7.3 og 7.4. Greiðslur samkvæmt þjónustusamningi þessum skulu því taka sömu hækkunum og verða á fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar vegna kjarasamninga starfsmanna í framangreindum stöðugildum. Sama gildir um annan kostnað eins og breytingar á slíkum kostnaðarflokkum kunna að vera tilgreindar í fjárhagsáætlunum Reykjavíkurborgar.

7.8. Fjárhæðir í þjónustusamningi þessum og fylgiskjali nr. 2 eru settar fram með fyrirvara um samþykki borgarstjórnar á árlegum fjárveitingum úr borgarsjóði til greiðslu fyrir þjónustu sem ekki er greidd með sértekjum. Þá eru fjárhæðir settar fram með þeim fyrirvara að þjónustukaupi sem opinber aðili kunni að ákveða viðmiðanir við undirbúning árlegrar fjárhagsáætlunar sinnar eða þriggja ára áætlunar, sem feli í sér aðhald í rekstri þeirra þjónustubátta sem þjónustusamningur þessi tekur til einkum vegna aðstæðna í fjármálum á hverjum tíma. Í þessu sambandi er fullur skilningur þjónustukaupa á því að komi til skerðingar vegna aðhalds í rekstri kunni þjónustusali að verða að draga úr þjónustu eða gæðum þjónustu en aðilar munu leita allra leiða til að halda þeim í lágmarki.

7.9. Starfsemi aðila á því starfssviði sem þjónustusamningur þessi tekur til er og hefur verið unnin á grundvelli þeirrar hugmyndafræði að greiðslur fyrir þjónustuna standi undir þeim kostnaði sem veiting, öflun og aðstöðusköpun þjónustunnar myndar. Samningsaðilar munu eftir fremsta megni og með samvinnu vinna eftir þessari hugmyndafræði á samningstímanum og munu þannig leitast við að tryggja að kröfur um greiðslur fyrir þjónustuna endurspegli einungis þann kostnað sem skapast af því að veita hana.

8.gr. Greiðslutilhögun

8.1. Greiðslum þjónustukaupa samkvæmt 7. gr. skal skipt í tólf jafnar greiðslur sem greiðast þjónustusala mánaðarlega fyrirfram með gjalddaga fyrsta vinnudag hvers mánaðar.

9. gr. Eftirlit með framkvæmd þjónustusamningsins

9.1. Þjónustukaupi fer með eftirlit með framkvæmd þjónustusamningsins. Þjónustukaupa er heimilt að fela óháðum og utanaðkomandi aðila eftirlit með þjónustusamningi þessum til lengri eða skemmri tíma, án kostnaðar fyrir þjónustusala. Þjónustusala ber að láta í té afrit af öllum gögnum sem þjónustukaupi óskar eftir við eftirlit sitt án kostnaðar fyrir þjónustukaupa.

9.2. Þjónustukaupi áskilur sér rétt til að hafa eftirlit með framkvæmd þjónustusamningsins og áskilur sér rétt til að skoða aðstæður þar sem þjónustan er veitt og kalla eftir upplýsingum sem þjónustukaupi telur þörf á hverju sinni.

9.3. Aðilar þjónustusamningsins munu við upphaf starfsemi þjónustumiðstöðvar skipa samstarfsnefnd sem skal hafa það hlutverk að fylgjast með framkvæmd þjónustusamnings þessa og leysa úr þeim vandamálum eða ágreiningsefnum sem upp kunna að koma. Nefnd

Þessi skal skipuð þremur aðilum, einum frá hvorum aðila þjónustusamnings þessa og einum sem aðilar skulu koma sér saman um. Samstarfsnefndin skal hittast minnst tvisvar á ári og oftast ef þörf er á. Í lok hvers fundar nefndarinnar skal dagsetning næsta fundar ákveðin og eftir hvern fund er undirrituð fundargerð og verkefnalisti gefinn út. Komi til kostnaðarmyndunar vegna starfa samstarfsnefndar skal hann borinn að jöfnu milli aðila. Við endurskoðun þjónustusamningsins munu aðilar meta þörf á starfsemi samstarfsnefndar.

10. gr. Upplýsingaskylda

10.1. Þjónustusali skal ótilkvaddur senda þjónustukaupa og innri endurskoðanda Reykjavíkurborgar ósamandreginn ársreikning þjónustusala þegar hann liggur fyrir. Jafnframt skal hann afhenda ytri endurskoðun þjónustukaupa ársreikning eða aðrar rekstrarlegar upplýsingar sem taka til þeirrar starfsemi þjónustusala sem samningur þessi tekur til.

10.2. Þjónustusali skuldbindur sig til að upplýsa þjónustukaupa um leið og honum má vera orðið það ljóst, að hann geti ekki staðið við fjárhagslega eða faglega skilmála þjónustusamnings þessa.

11.gr. Fjárreiður og fjárhagslegar ráðstafanir

11.1. Um reikningshald og endurskoðun ársreiknings vegna starfsemi sem samningur þessi tekur til, gilda ákvæði laga nr. 3/2006 um ársreikninga og bókhald nr. 145/1994.

11.2. Halda skal fjárreiðum og reikningshaldi vegna starfsemi og þjónustu samkvæmt þjónustusamningi þessum aðgreindum í bókhaldi frá öðrum rekstri og eignum þjónustusala.

12. gr. Úrlausn ágreiningsefna

12.1. Rísi ágreiningur um túlkun og framkvæmd þjónustusamnings þessa skal honum vísað til samstarfsnefndar, sbr. ákvæði gr. 9.3 sem skera skal úr um ágreininginn eins fljótt og kostur er. Ef annar hvor aðila unnið ekki niðurstöðu samstarfsnefndar er unnt að bera ágreininginn undir Héraðsdóm Reykjavíkur.

13. gr. Vanefndir þjónustusala

13.1. Ef þjónustusali vanefnir samningsskyldur sínar, getur þjónustukaupi krafist tafarlausra úrbóta og sett tímafresti. Falli þjónusta niður eða skerðist verulega, er þjónustukaupa heimilt að skerða framlag í réttu hlutfalli við brottfallið eða skerðinguna.

13.2. Hafi þjónustusali ekki bætt úr vanefndum innan tímafrests í samræmi við kröfur þjónustukaupa hefur þjónustukaupi heimild til að fresta greiðslum þar til úrbætur hafa sannanlega verið gerðar. Þjónustusali á ekki rétt á dráttarvöxtum þótt greiðslum sé frestað samkvæmt ákvæði þessu.

13.3 Vanefni þjónustusali þjónustusamning þennan verulega er þjónustukaupa heimilt að rifta honum að undangenginni áskorun til þjónustusala þar sem honum er gefinn 30 daga frestur til

að bæta úr vanefndum. Vanefnd telst t.d. vera það ef þjónusta samkvæmt ákvæðum 4. gr. samnings þessa er ekki í samræmi við gildandi lög, reglur og verklagsreglur.

Þjónustukaupi hefur heimild til að bæta úr vanefndum þjónustusala á kostnað þjónustusala, sinni þjónustusali ekki áskorun þjónustukaupa um úrbætur. Meðferð vanefndamála skulu tekin upp í samstarfsnefnd skv. grein 9.3.

Ákvæði þessa ákvæðis girða á engan hátt fyrir beitingu þeirra vanefndaúrræða sem þjónustukaupi telur best henta hag sínum.

13.4. Þjónustusala ber að greiða þjónustukaupa bætur fyrir það sannanlega tjón og óhagræði sem þjónustukaupi kann að verða fyrir af völdum vanefnda þjónustusala í samræmi við almennar reglur skaðabótaréttar.

14. Vanefndir þjónustukaupa

14.1. Standi þjónustukaupi ekki í skilum með greiðslur samkvæmt þjónustusamningi þessum á réttum gjalddögum eða brjóti á annan hátt verulega gegn skyldum sínum samkvæmt þjónustusamningnum, er þjónustusala heimilt að rifta samningi þessum að undangenginni skriflegri áskorun til þjónustukaupa þar sem honum er gefinn 30 daga frestur til að bæta úr vanefndum. Ákvæði þessa ákvæðis girða á engan hátt fyrir beitingu þeirra vanefndaúrræða sem þjónustusali telur best henta hag sínum.

14.2. Þjónustukaupa ber að greiða þjónustusala bætur fyrir það sannanlega tjón og óhagræði sem hann kann að verða fyrir af völdum vanefnda þjónustukaupa í samræmi við almennar reglur skaðabótaréttar.

15. gr. Gildistími og endurskoðun

15.1. Þjónustusamningur þessi tekur gildi einum almanaksmánuði áður en þjónustumiðstöð við Sléttuveg hefur starfsemi sína. Þjónustusamningur þessi er gerður til 20 ára og áætlað upphaf leigutíma er 1. júlí 2019.

15.2 Aðilar geta samið um að framlengja þjónustusamningi þessum fyrir lok gildistíma hans en aðilar skulu þá óska viðræðna um framlengingu, með sannanlegum hætti, a.m.k. sex mánuðum fyrir lok hans. Ef hvorugur aðili sinnir því að óska eftir framlengingu, þá framlengist samningurinn sjálfkrafa um eitt ár í senn.

15.3. Aðilar munu eftir hver fimm ár á samningstímanum fara yfir þjónustusamning þennan m.t.t. breyttra forsendna svo sem breyttra krafna eða þjónustu o.s.frv. Sérstakt ákvæði um endurskoðun er þó að finna í ákvæði 7.7. Báðir aðilar hafa heimild til þess að óska eftir endurskoðun á þjónustusamningi þessum á fimm ára fresti og skal sá aðili sem endurskoðunar óskar tilkynna það með sannanlegum hætti með 3ja mánaða fyrirvara.

15.4. Telji samningsaðili, að forsendur þjónustusamningsins hafi breyst verulega, m.a. vegna nýrrar lagasetningar, álagningar skatta eða gjalda samkvæmt nýrri túlkun skattayfirvalda, getur hann farið fram á viðræður um endurskoðun á einstökum ákvæðum þjónustusamningsins á samningstímabilinu. Verði fyrirvari um fjárveitingu úr borgarsjóði eða kröfur um aðhald í rekstri virkur, getur aðili óskað endurskoðunar á þeim þáttum þjónustusamningsins sem slíkar aðgerðir beinast að. Komi til þess að þjónustusali telji, með

vísan í gögn þar um, að hann geti ekki veitt þá þjónustu sem hann á að inna af hendi vegna krafna samkvæmt þessu ákvæði, sbr. grein 7.8, jafnvel þótt skert sé, er honum heimilt að segja þjónustusamningnum upp með eins árs fyrirvara miðað við mánaðamót. Sams konar rétt til uppsagnar á þjónustukaupi við þessar aðstæður með eins árs fyrirvara.

16. gr. Almenn atriði

16.1. Ef til þess kemur að Sjómannadagsráð / DAS hættir starfsemi sinni skulu allar eignir Sjómannadagsráðs / DAS, sem nefndar eru í þjónustusamningi þessum og til staðar verða á þeim tímapunkti, verða eign Reykjavíkurborgar ef hún óskar þess, enda greiði þá Reykjavíkurborg 50% af bókfærðu verði eignanna en aldrei lægra verð en skuldum vegna bygginganna nemur, hvort sem þær hvíla á eignum sem fjallað er um í samningi þessum eða öðrum eignum.

Kvöð um forkaupsrétt þjónustukaupas skal þinglýsst á eignirnar.

Þjónustusali skal upplýsa þjónustukaupa eins fljótt og unnt er komi upp þau atvik eða aðstæður að þjónustusali hætti eða kunni að hætta rekstri sínum.

16.2. Almennur fyrirvari gildir um þjónustusamning þennan komi til þess að úrskurður/dómur þar til bærra stjórnvalda, dómstóla eða annarra lögbærra yfirvalda, sem hafa til umfjöllunar ágreiningsmál sem snertir beinlínis þá starfsemi sem heyrir undir þjónustusamning þennan, fela í sér niðurstöðu/r sem hefur efnisleg áhrif á þjónustusamninginn eða leiðir til þess að annar hvor aðili hans getur ekki eða er meinað að framkvæma samningsskyldu samkvæmt samningnum. Þjónustukaupi áskilur sér engu að síður rétt til að skjóta úrskurðum stjórnvalda eða annarra lögbærra yfirvalda til dómstóla.

Komi til þess að framangreindar aðstæður séu fyrir hendi, skulu aðilar leitast við að gera viðeigandi breytingar á efnisákvæðum þjónustusamnings þessa til samræmis við niðurstöður slíkra úrskurða eða dóma. Sama gildir um breytingar á lögum sem fela í sér breytingar á starfsemi sveitarfélaga á lögbundnum skyldum þeirra varðandi þá málaflokka, þjónustubætti eða málefni sem samningur þessi tekur til.

17. gr. Breytingar og framsal

17.1. Breytingar á þjónustusamningi þessum skulu einungis gerðar með skriflegum viðbótarsamningi milli aðila.

17.2. Þjónustusala er óheimilt að framselja þjónustusamning þennan nema að fengnu skriflegu samþykki þjónustukaupa. Þetta gildir þó ekki ef um framsal er að ræða til félags sem er að öllu leyti í eigu þjónustusala og lýtur alfarið stjórn hans.

18. gr. Annað

18.1. Samningsaðilar skulu við framkvæmd þjónustusamnings þessa tilgreina tengiliði sem beina ber skriflegum tilkynningum, sem kveðið er um í samningnum Samningsaðilar skulu jafnframt tilkynna um nýja tengiliði þegar við á.

18.2. Þjónustusamningur þessi er gerður með fyrirvara um samþykki velferðarráðs Reykjavíkurborgar, borgarráðs og stjórnar Sjómannadagsráðs/Hrafnistu.

18.3. Þjónustusamningur þessi er á tíu tölusettum blaðsíðum en við bætast fylgiskjöl samningsins, sem eru þrjú að tölu. Þjónustusamningur þessi er gerður í tveimur eintökum, einu handa hvorum aðila

18.4. Með undirritun þjónustusamning þessa fellur úr gildi samningur Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs/Hrafnistu vegna rekstrar þjónustukjarna fyrir eldri borgara við Sléttuveg, dags. 8.ágúst 2011.

Öllu framangreindu til staðfestu rita fyrirsvarsmenn aðila undir þjónustusamning þennan í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík,2017

Fh. þjónustusala

Fh. þjónustukaupa

Sjómannadagsráð/Hrafnista

Borgarstjórinn í Reykjavík

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun aðila:

_____ kt. _____

_____ kt. _____

Fylgiskjöl með samningi þessum eru eftirfarandi:

- Fylgiskjal nr. 1 Tilgreining á stærðum einstakra hluta þjónustumiðstöðvar og tilgreining þeirra hluta miðstöðvarinnar sem leigðir verða af Reykjavíkurborg.
- Fylgiskjal nr. 2 Kostnaðaráætlun vegna rekstrar þjónustumiðstöðvar að Sléttuvegi á ársgrunni.
- Fylgiskjal nr. 3 Þjónustusamningur vegna rekstrar þjónustukjarna fyrir eldri borgara við Sléttuveg dags. 8.ágúst 2011.

Fylgiskjal nr. 1

Tilgreining á stærðum einstakra hluta þjónustumiðstöðvar og tilgreining þeirra hluta miðstöðvarinnar sem leigðir verða af Reykjavíkurborg.

Þjónustumiðstöð/Félagsmiðstöð á Sléttuvegi

Stærðartafla skv. frumdrögum frá arkitektum 21. mars 2017

Stærðartöflu þessari er ætlað að vera til viðmiðunar við gerð þjónustusamnings milli Reykjavíkurborgar og DAS. Í töflunni er rýmum ráðstafað með skiptingu á mili þeirrar starfsemi sem þar fer fram, þ.e. annaðhvort fyrir Reykjavíkurborg sem leigutaka, eða fyrir hjúkunarheimilið og annarar notkunar. Í töflunni er einnig að finna tilheyrandi stærðir rýma í fermetrum eins og það liggur til grundvallar skv. frumdrögum arkitekta frá 21. mars 2017.

Allar stærðir eru settar fram með fyrirvara um breytingar á síðari stigum hönnunar, en um umsjón þess og samþykki þess fer í gegnum byggingarnefnd sem skipuð verður um þetta verkefni skv. samningi um uppbyggingu á lóðinni við Sléttuveg.

	Rými í þjónustumiðstöð skv. uppdrætti	stærð fjöldi (m ² brúttó)	alls (m ²)
	Aðalaðkoma	1	15,4
1	Andyri	1	30,9
2	Forrými		
	Aðalaðkoma samtals:		46
	Skrifstofur - þjónusta		
3	Móttaka	1	8,6
4	Hárgreiðsla	1	25,8
5	Hand og fót snyrting	1	24,9
6	Heimaþjónusta	1	34,6
7	Skrifstofa	1	26,3
8	Skrifstofa	1	25,5
9	Fundarherbergi	1	22,8
	Skrifstofur - þjónusta samtals		169
	Sjúkraþjálfun og tækjasalur		
10	Tækjasalur	1	89,2
11	Sjúkraþjálfun og meðferðarklefar	1	76,3
12	Bað	1	28,2
	Sjúkraþjálfun og tækjasalur samtals:		194
	Móttökueldhús og Matsalur		
13	Móttökueldhús og afgreiðsla	1	37,7
14	Salerni	1	4,2
15	Ræsting / geymsla	1	3,7
	Vörumóttaka	1	6,9
	Matsalur	1	222,4
16	Pallur / svið	1	19
	Móttökueldhús og matsalur samtals: 675		294
	Dagdvöl og lðjubjálfun		
17	Fjölnotalalur	1	37,4
18	Dagdvöl 1	1	51,7

Skipting starfseminnar á notkun rýma	
Reykjavíkurborg	Hjúkrunarheimili - Önnur notkun
15	
31	
13	13
12	12
35	
26	
26	
23	
45	45
38	38
28	
38	
4	
4	
7	
222	
19	
19	19
52	

19	Dagdvöl 2	1	67,5	68	68	
20	Iðjubjálfun	1	77,3	77	77	
21	Umsjón	1	9,4	9	9	
22	Leiðrofn	1	7	7	7	
23	Geymsla	1	9	9	9	
	Dagdvöl og Iðjubjálfun samtals:			259		
	Salerni og ræsting / þvottur					
24	Salerni - uppi	3	3,9	13	13	
25	Salerni fatlaðra - uppi	1	6	6	6	
26	Salerni - niðri	4	4,6	21	21	
27	Salerni fatlaðra - niðri	1	6,6	7	7	
28	Ræsting / þvottur	1	8,8	9	9	
	Salerni, ræsting og þvottur samtals			46		
31	Umferðarrými uppi	1	142,8	143	115	28
	Umferðarrými niðri	1	190,5	191	164	27
	Umferðarrými samtals			333		
	Tæknirými og Inntök*			100	50	50
29	<i>*Sameiginlegt með hjúkrunarheimili</i>					
	Búningsklefar			80	40	40
30	<i>*Sameiginlegt með hjúkrunarheimili</i>					
	Sameiginlega nýtt rými samtals			180		
	Samtals skipting rýma eftir notanda			1.521	1.250	272

Fylgiskjal nr. 2 Kostnaðaráætlun vegna rekstrar þjónustumiðstöðvar að Sléttuvegi á ársgrunni.

Forsendur:

Af heildarfjárframlagi Reykjavíkurborgar skv. samningi teljast 87,5% vera vegna launakostnaðar og 12,5% vegna annars kostnaðar.

Í útreikningum er gert ráð fyrir launatengdum gjöldum 22,65%, orlof 13,04% og veikindum 5% og launatöflu Eflingar frá 1. júní 2016.

Alls staðar er miðað við samninga Eflingar nema hjá verkefnastjóra félagsstarfs og virkniþjálfra en þeirra kjör miðast við samninga Starfsmannafélags Reykjavíkur.

Gert er ráð fyrir að eldhús sé opið 7 daga í viku.

Í heild er því gert ráð fyrir að um 7,2 stöðugildi sinni þjónustu í þjónustumiðstöðinni.

Annar kostnaður sem áætlast 12,5% skal mæta öðrum kostnaði en launakostnaði. Undir annan kostnað fellur t.d. kostnaður við skrifstofuhald, ýmis starfsmannakostnaður og auglýsingar.

Heildarkostnaður er 53.642.234 á ári en 4.4270.186 á mánaðargrundvelli.

Kostnaðaráætlun árlegur kostnaður.

Sléttuvegur þjónustusamningur	Launaflokkur	Stöðugildi	Kostnaður
Verkefnastjóri félagsstarfs	177-5 - 181-5	1	8.950.015
Virkniþjálfari félagsstarfs	160-5	1	6.732.890
Eldhús - umsjón	139-5	1	6.977.119
Eldhús og ræsting	121-5	3,2	18.779.569
Deildarfulltrúi	141-5	1	5.497.362
Annar kostnaður			6.705.279
Samtals á ársgrundvelli		7,2	53.642.234

Nánar um kostnaðaráætlun:

Matarþjónusta – samtals 4,2 stöðugildi

Í kostnaðartölum er gert ráð fyrir starfsfólki í móttökueldhús og matsal, þ.e. 1 stöðugildi umsjónarmanns og 3,2 stöðugilda starfsmanna í eldhús og matsal eða samtals 4,2 stöðugildi Gengið er út frá eftirfarandi útborgunarlaunaflokki skv. samningum Eflingar,

121-5 hjá starfsmönnum í móttökueldhúsi

139-5 umsjónarmaður eldhúss.

Mönnun miðast við að 100 manns geti sótt matarþjónustu daglega.

Virknipjálfi félagsstarf – samtals 1 stöðugildi

Gert ráð fyrir 1,0 stöðugildi virknipjálfa með sjálfbært félagsstarf. Gengið er út frá eftirfarandi útborgunarlaunaflokki skv. samningum Starfsmannafélags Reykjavíkur:

160-5 virknipjálfi í félagsstarfi

Deildarfulltrúi 1 - samtals 1 stöðugildi

Gert ert ráð fyrir 1 stöðugildi deildarfulltrúa 1. Gengið er út frá eftirfarandi útborgunarlaunaflokki Eflingar:

141-5 deildarfulltrúi

Verkefnastjóri félagstarfs – 1 stöðugildi

Gert er ráð fyrir 1 stöðugildi verkefnastjóra félagsstarfs þjónustumiðstöðvarinnar.

Gengið er út frá eftirfarandi grunnröðun útborgunarlaunaflokki skv. samningum Starfsmannafélags Reykjavíkur

177-5 verkefnastjóri félagsstarfs í hverfi



ÞJÓNUSTUSAMNINGUR
vegna rekstrar þjónustukjarna fyrir eldri borgara við Sléttuveg

1. gr. Aðilar/Skilgreiningar

Þjónustusali: Sjómannadagsráð, fyrir hönd Hrafnistu, kt. 570269-2679, Hrafnistu við Brúnaveg, 104 Reykjavík.

Þjónustukaupi: Velferðarsvið Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Þegar í samningi þessum er vísað til þjónustukaupa er að jafnaði átt við Velferðarsvið Reykjavíkurborgar en getur þó náð til Reykjavíkurborgar, Framkvæmda- og eignasviðs Reykjavíkurborgar eða deilda og/eða stofnana borgarinnar, allt eftir því samhengi sem vísað er til þjónustukaupa í samningi þessum. Fyrir kemur að vísað sé beint til framangreindra aðila.

Skilgreiningar:

Þjónustukjarni: Er sú bygging eða húsrými sem þjónustusali mun reisa við Sléttuveg og er sá hluti uppbyggingar við Sléttuveg sem hýsa mun þá þjónustu sem samningur þessi tekur til. Um frekari lýsingu á þjónustukjarnanum vísast til greinar 2.4.

Þjónustu- og öryggisíbúðir: Eru í samningi þessum þær íbúðir sem byggðar verða á vegum þjónustusala við Skógarveg í Reykjavík. Þjónustuíbúðir þjónustusala munu uppfylla þær kröfur sem gerðar eru til slíkra íbúða eins og þær koma fram í nágildandi reglum Reykjavíkurborgar um þjónustuíbúðir fyrir aldraða, samþykktum í borgarráði 27. mars 2008, sbr. fskj. nr. 3. Þannig er gert ráð fyrir að þjónustuíbúðir þjónustusala við Skógarveg falli ýmist að kröfum þjónustustigs 1, 2 eða 3 eins og þeim er lýst í fyrrnefndum reglum Reykjavíkurborgar um þjónustuíbúðir fyrir aldraða, sbr. fskj. nr.3.

Eldri borgari: Sá sem náð hefur 60 ára aldri. Skyldur þjónustukaupa til greiðslna á lögbundinni þjónustu hvort sem er á grundvelli þjónustusamnings þessa eða eftir öðrum heimildum miðast þó við 67 ára aldur eða þau viðmið sem lög eða settar reglur áskilja og/eða skilgreina sem þann lágmarksaldur þar sem réttur til lögbundinnar þjónustu eða lögbundinna greiðslna stofnast.

Svæði: Með svæði er átt við uppbyggingu þjónustukjarna, hjúkrunarrýma og öryggis- og þjónustuíbúða fyrir eldri borgara við Sléttuveg og Skógarveg í Reykjavík. Fyrirhugaður þjónustukjarni mun standa við Sléttuveg 25, fyrirhugað hjúkrunarheimili við Sléttuveg 27 og öryggis- og þjónustuíbúðir við Skógarveg 4, 6, 8 og 10.

Handwritten signature

2. gr. Bakgrunnur og markmið

2.1. Við Sléttuveg í Reykjavík hefur á undanförunum misserum átt sér stað uppbygging íbúða fyrir eldri borgara. Á þessu svæði er jafnframt fyrirhuguð uppbygging íbúða, hjúkrunarrýma auk þjónustukjarna fyrir aldraða sem nýst getur eldri borgurum við Sléttuveg. Með samsetningu þeirrar uppbyggingar sem nú á sér stað við Sléttuveg er leitast við að byggja upp á einum stað allar tegundir íbúðaforma fyrir eldri borgara. Þannig verður unnt að bjóða upp á alhliða þjónustu fyrir þennan þjóðfélagshóp. Með þessu fyrirkomulagi verður unnt að láta þjónustuna fylgja einstaklingum eins og stuðningur við þá krefst hverju sinni.

2.2. Þjónustusali mun reisa u.þ.b. 100 þjónustu- og öryggisíbúðir á byggingarlóðum sem þjónustukaupi hefur lagt þjónustusala til við Skógarveg í Reykjavík. Samkvæmt samstarfs-samvinnu- og verkaskiptasamningi milli samningsaðila, dags. 12. júní 2007, er þjónustusala úthlutað af Reykjavíkurborg byggingarrétti við Sléttuveg og Skógarveg til byggingar þjónustu- og öryggisíbúða, auk þjónustukjarna. Fyrir byggingarréttinn greiðir þjónustusali aðeins gatnagerðargjöld samkvæmt gjaldskrá Reykjavíkurborgar eins og hún verður við útgáfu byggingarleyfis. Í samningnum kemur svo fram að stefnt sé að gerð þjónustusamnings í samráði við Velferðarsvið.

2.3. Að lokinni byggingu framangreindra þjónustu- og öryggisíbúða mun þjónustusali úthluta þeim íbúðum sem hann hefur til ráðstöfunar. Félagsbústaðir hf., fyrir hönd Reykjavíkurborgar, munu gera leigusamning við þjónustusala um leigu 20 þjónustu- og öryggisíbúða við Skógarveg sem þjónustusali stefnir á að byggja á árunum 2011-2015. Félagsbústaðir munu síðan framleigja íbúðirnar til þeirra aðila sem fá úthlutað íbúðum. Mun Velferðarsvið Reykjavíkurborgar úthluta hinum leigðu íbúðum með hliðsjón af gildandi reglum borgarinnar varðandi úthlutun húsnæðis til eldri borgara eins og þær eru hverju sinni. Leigusamningar vegna þessara íbúða verða með sams konar skilmálum, réttindum og skyldum og kveðið er á um í leigusamningum þjónustusala vegna íbúða á hans vegum en þjónustukaupa er kunnugt um að talsverður fjöldi þjónustu- og öryggisíbúða verður ekki háður beinum leigurétti líkt og íbúðir þjónustukaupa. Aðilar samningsins lýsa yfir vilja og ásetningi um samstarf sem fæli í sér að Reykjavíkurborg hefði aðgang að fleiri þjónustu- og öryggisíbúðum en að framan greinir. Komi til þessa munu aðilar útfæra frekar slíkt samstarf og fyrirkomulag.

Til að tryggja sem lægst verð fyrir þá tekjulágu eldri borgara sem Reykjavíkurborg mun úthluta framangreindum 20 íbúðum, ábyrgist þjónustusali að stærð þessara íbúða verði um 50 fermetrar, sem er birt flatarmál íbúðar án sameignar. ("Birt flatarmál" þýðir birt stærð íbúðar með geymslu). Hlutfall sameignar af birtu flatarmáli íbúðar getur að hámarki orðið 35%. Skilyrði er að fulltrúar Reykjavíkurborgar samþykki hönnun þeirra íbúða sem leigðar verða af Félagsbústöðum hf., svo og sameignar, sbr. 3. gr. samstarfssamning aðila sem undirritaður var þann 12. júní 2007.

Ef aðilar ná ekki að leiða til lykta ágreining sem upp kann að koma varðandi hönnun húsnæðisins ber að leggja hann til úrlausnar fyrir sáttanefnd, sbr. 12. gr. samnings þessa.

2.4. Samhliða byggingu þjónustu- og öryggisíbúða við Skógarveg mun þjónustusali reisa 1.350 m² þjónustukjarna að brúttóflatarmáli, sem mun hýsa þjónustu sem ætluð er eldri borgurum við Sléttuveg og Skógarveg. Gert er ráð fyrir að Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgar leigi 1.250 m² að brúttóflatarmáli af rými þjónustukjarnans undir þá starfsemi sem þarf til að sinna lögbundinni og/eða valkvæðri þjónustu sveitarfélagsins við eldri borgara við Sléttuveg, sbr. fylgiskjal nr. 1. Gert er ráð fyrir að þjónustukaupi leigi

framangreindan hluta þjónustukjarnans af þjónustusala til 20 ára skv. sérstökum leigusamningi sem aðilar munu gera. Mun þjónustukjarni þessi verða tilbúinn til notkunar og reksturs áður og eigi síðar en á því tímamarki sem byggingu þjónustu- og öryggisíbúða verður lokið. Upphaf leigusamnings miðast við það tímamark og dragist upphafstímamark á starfrækslu þjónustukjarnans, dregst upphaf leigutíma að sama skapi. Mun þjónustusali taka að sér rekstur þeirrar þjónustu sem rekin verður í þjónustukjarna en þjónustukaupi mun standa straum af kostnaði eftir nánari ákvæðum samnings þessa.

2.5. Með hliðsjón af framangreindu er það markmið samnings þessa að tryggja eldri borgurum við Sléttuveg og Skógarveg í Reykjavík lögbundna- og valkvæða þjónustu í samræmi við nútímakröfur þar um og gera á sama tíma þjónustusala, sem um árabíl hefur unnið að bættri þjónustu fyrir eldri borgara á viðráðanlegum kjörum, kleift að veita fjölbreyttari og víðtækari þjónustu við eldri borgara, sbr. grein 1.

3. gr. Gildissvið og umfang

3.1. Samningur þessi tekur til starfsemi og þeirrar þjónustu, sem tilgreind er í samningi þessum sem veitt er af þjónustusala í þjónustukjarna fyrir íbúa, sem búa í þjónustu- og öryggisíbúðum við Skógarveg og hugsanlega síðar við Sléttuveg, sbr. 2. mgr. grein 3.1., hvort sem er þjónustustig 1, 2 eða 3 eða njóta hjúkrunnarrýma þjónustusala við Sléttuveg. Jafnframt tekur samningur þessi til þeirrar félagslegu heimaþjónustu sem veitt verður frá þjónustukjarna fyrir framangreindar 100 þjónustu- og öryggisíbúðir.

Aðilar eru sammála um að síðar geti komið til þess, með formlega samþykktari ákvörðun beggja aðila, að gildissvið samnings þessa taki yfir aðrar íbúðir fyrir eldri borgara við Sléttuveg og Skógarveg og jafnvel til íbúða ÖBÍ og/eða SEM.

3.2. Samningur þessi kveður á um fyrirkomulag og skipulag þeirrar þjónustu sem veita ber þeim hópum og aðilum sem tilgreindir eru í grein 3.1. og hvernig greiðslum skuli háttáð fyrir veitta þjónustu og rekstur þjónustukjarnans. Markmið þjónustunnar er að bjóða eldri borgurum í Reykjavík upp á valkost innan Reykjavíkur þar sem öryggi íbúanna er tryggt af fremsta megni í þjónustu- og öryggisíbúðum og veitt er þjónusta sem gerir eldri borgurum Reykjavíkurborgar kleift að búa sem lengst í eigin húsnæði.

3.3. Samningur þessi geymir helstu skuldbindingar aðila, réttindi og skyldur. Til fyllingar samningi þessum eru fylgiskjöl samningsins sem teljast hluti samningsins og eru upptalin í lok hans.

4. gr. Þjónusta

4.1. Þjónustusali tekur að sér að annast félagslega heimaþjónustu við íbúa þjónustu- og öryggisíbúða við Sléttuveg fyrir hönd þjónustukaupa á grundvelli VII. kafla sbr. X. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 með síðari breytingum.

4.2. Þjónustusali mun jafnframt veita dagvist fyrir aldraða á grundvelli 3. tl. 13. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999 en sá þjónustubáttur er þó háður samningi milli þjónustusala og ríkisins.

4.3. Þjónustusali tekur einnig að sér að annast aðra nauðsynlega þjónustu við íbúa þjónustu-/öryggisíbúðanna á þjónustusvæðinu s.s. starfrækslu félagsstarfs, húsvörslu, símsvörun, rekstur borðsalar og a.m.k. rekstur móttökueldhúss og mötuneytis auk annars reksturs þjónustumiðstöðvar. Þá verði af hálfu þjónustusala eða undirverktaka eða annarra aðila boðið upp á fót snyrtingu, hárgreiðslu og starfrækslu annarrar valkvæðrar þjónustu í þjónustukjarnanum.

Með félagsstarfi er átt við starfrækslu dægradvalar fyrir eldri borgara.

Samningur þessi varðandi þjónustubætti sem lúta að dagvist fyrir aldraða, heilsugæslu og heimahjúkrun er gerður með fyrirvara um að þjónustusala takist að semja um framkvæmd og greiðslu þessara þjónustubátta við velferðarráðuneytið.

4.4. Mat á þörf fyrir heimaþjónustu verður unnið af þjónustukaupa á grundvelli sérstaks matstækis samkvæmt reglum um félagslega heimaþjónustu í Reykjavík en gildandi reglur voru samþykktar í borgarráði 18. maí 2006, sbr. fylgiskjal nr. 2. Meðferð umsókna og mat á þjónustubörf skal fara fram í samræmi við þau viðmið sem sett eru fram á fylgiskjali nr. 1 með reglum um félagslega heimaþjónustu í Reykjavík.

4.5. Starfsmenn þjónustusala vinna eftir framangreindum reglum auk gildandi verklagsreglna fyrir starfsmenn í félagslegri heimaþjónustu en núgildandi verklagsreglur eru á fylgiskjali nr. 5. Komi til þess að framangreindum reglum og/eða matstækjum og viðmiðunum verði breytt af þjónustukaupa teljast nýjar reglur fylgiskjöl með samningi þessum og hluti hans.

4.6. Þjónustusala er kunnugt um að gerður hefur verið samningur milli Reykjavíkurborgar og ríkisins um sameiningu heimahjúkrunar og heimaþjónustu. Munu aðilar samnings þessa gera með sér viðauka við samning þennan vegna mögulegra áhrifa sem slík sameining kann að hafa á framkvæmd samningsins, þegar hann kemur til framkvæmda.

4.7. Um greiðslur þjónustukaupa til þjónustusala fyrir veitta þjónustu fer eftir ákvæðum 7. greinar.

5. gr. Starfsfólk

5.1. Þeir aðilar sem þjónustusali ræður til starfa til þess að fullnægja þjónustu á grundvelli samnings þessa verða starfsmenn þjónustusala, með öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgir. Starfsfólk verður þannig ekki starfsfólk á vegum þjónustukaupa og gilda því ekki lög og reglur um réttindi og skyldur starfsmanna þjónustukaupa varðandi það starfsfólk sem starfar í þjónustukjarna á vegum þjónustusala.

5.2. Þjónustusali mun eftir því sem unnt er tryggja að starfsfólk er sinni þeim verkefnum sem þjónustusala eru fengin með samningi þessum hafi til þess tilhlýðilega menntun, þjálfun og hæfni í mannlegum samskiptum. Þjónustusali skuldbindur sig til þess að fara að lögum og reglum sem gilda um fagmenntað starfsfólk og að virða þau réttindi sem felast í löggildingu einstakra starfsstétta samkvæmt íslenskum lögum.

5.3. Þjónustusala ber að fara að gildandi lögum og reglum um hollustu, vinnuvernd og aðbúnað á vinnustað.



5.4. Þjónustusala ber að skrá kvartanir og skilgreina boðleiðir þeirra og meðferð sem lið í gæða- og umbótastarfi þjónustunnar. Þjónustukaupa skal tilkynnt um þær kvartanir sem berast eigi sjaldnar en einu sinni í mánuði. Að öðru leyti gilda ákvæði 10. gr. samningsins um eftirlit.

6. gr. Réttindi þjónustuþega og trúnaðar- og þagnarskylda

6.1. Samningur þessi skal í engu breyta réttarstöðu þjónustuþega og umsækjenda um þjónustu, m.a. hvað varðar málsmeðferð og málskot. Þjónustusali skal gæta ákvæða XVI. kafla laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga um meðferð einstakra mála þjónustuþega, en þjónustuþegi getur skotið ákvörðun um mat á þjónustu til úrskurðarnefndar félagsþjónustu og húsnæðismála.

6.2. Varðveita skal með tryggilegum hætti þau gögn er varða persónulega hagi væntanlegra þjónustuþega þannig að óviðkomandi fái þar ekki aðgang. Þjónustuaðili og starfsmenn hans eru bundnir þagnarskyldu um málefni einstaklinga í samræmi við gildandi lagaákvæði þar að lútandi. Þjónustusala og starfsmönnum hans ber þannig að fara eftir ákvæðum laga um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga nr. 77/2000 í störfum sínum svo og öðrum gildandi lagaákvæðum um trúnað og persónuvernd. Þjónustusali skuldbindur sig til þess að láta starfsmenn sína undirrita þagnarskylduheit um hvaðeina sem þeir kunna að fá vitneskju um í starfi sínu og tengt er einkamálefnum notenda á grundvelli samnings þessa og upplýsa starfsmenn sína um gildi og mikilvægi þess að þagnarskylda og aðrar trúnaðarskyldur séu virtar gagnvart þjónustuþegum og þjónustukaupa. Komi til þess að þjónustusali láti þriðja aðila (undirverktaka), að hluta eða í heild, framkvæma samningsskyldur sínar samkvæmt samningi þessum skal þjónustusali tryggja að slíkur þriðji aðili undirgangist framangreindar skyldur um þagnarskyldu og trúnaðarheit.

6.3. Þagnarskylda helst þó svo að þjónustusamningi milli aðila ljúki og einnig ef starfsmenn þjónustusala láta af störfum.

6.4. Í verkefnum þeim sem þjónustusali tekur að sér samkvæmt samningi þessum ber honum að fylgja mannréttindastefnu Reykjavíkurborgar sem samþykkt var í borgarstjórn þann 16. maí 2006, sbr. fskj. nr. 6.

7. gr. Fjármögnun

7.1. Vegna samnings þessa greiðir þjónustukaupi þann kostnað sem ætlað er að standa undir þjónustu og kröfum samnings þessa, sbr. grein 4. Fyrir þá þjónustuþætti sem eru á hendi ríkisins að lögum greiðir þjónustukaupi ekki.

7.2. Framlag miðast við að þjónustusali beri fulla fjárhagslega ábyrgð á öllum rekstri sínum, þ.m.t. á greiðslu launa, lífeyrisskuldbindinga vegna starfsmanna sinna, starfstengdum kostnaði, t.d. launum staðgengla vegna lengri veikinda, námsleyfa og námskostnaðar og hugsanlegum bótakröfum frá skjólstaðingum og/eða notendum þjónustu á grundvelli almennra skaðabótareglna.

Þjónustusali skuldbindur sig til að kaupa allar lögboðnar tryggingar vegna starfseminnar.

7.3. Notendur heimaþjónustu greiða fyrir þjónustuna samkvæmt gildandi gjaldskrá fyrir félagslega heimaþjónustu í Reykjavík. Þjónustusali innheimtir greiðslur skv. reikningum af notendum. Gjaldskrá er endurskoðuð árlega af þjónustukaupa. Verði breytingar á gjaldskrá ber að tilkynna það þjónustusala sérstaklega, sbr. grein 18.2.

7.4. Notendur félagsstarfs hjá þjónustusala greiða fyrir það samkvæmt gildandi gjaldskrá þjónustukaupa.

7.5. Notendur greiða fyrir matarþjónustu samkvæmt gildandi verðskrá þjónustusala sem innheimtir greiðslur samkvæmt reikningum fyrir matarþjónustu. Verði gerð krafa um að við veitingu matarþjónustu verði miðað við verðskrá þjónustukaupa, munu aðilar semja um niðurgreiðslu fyrir veitingu þjónustunnar til samræmis við niðurgreiðslur sem þá tíðkast í framleiðslueldhúsum Velferðarsviðs.

7.6. Greiðslur fyrir dagvistun skulu greiddar samkvæmt samningi milli þjónustusala og ríkisins.

7.7. Með kostnaðaráætlun á fylgiskjali nr. 4 hafa aðilar komið sér saman um fjölda stöðugilda sem aðilar meta að þurfi til að sinna þeirri þjónustu sem þjónustusali tekur að sér að sinna með samningi þessum. Greiðslur notenda samkvæmt lið 7.3 renna til þjónustusala fyrir veitta þjónustu og koma til frádráttar þeirri fjárhæð sem fram kemur á fylgiskjali nr. 4. Í ljósi þess að samningur þessi felur í sér framkvæmd sem gerð er í fyrsta sinn af hálfu þjónustukaupa og aðilum er ekki ljóst við upphaf starfseminnar hvort áætlanir um magn þjónustunnar endurspegli raunverulega þörf, eru aðilar sammála um að endurskoða það magn sem fram kemur í fylgiskjali nr. 4 að raunþörf til hækkunar eða lækkunar, 12 mánuðum eftir að byrjað hefur verið að veita þjónustu á grundvelli samnings þessa.

7.8. Með hliðsjón af fylgiskjali nr. 4 og að teknu tilliti til áætlaðra innheimtra tekna, sbr. grein 7.3., mun greiðsla þjónustukaupa nema á ársgrundvelli kr. 55.662.441 sbr. fylgiskjal nr. 4. Af heildarframlagi þjónustukaupa telst launakostnaður vera 87,5% og 12,5% vegna annars kostnaðar.

7.9. Árlega mun greiðsla samkvæmt grein 7.8 vera endurskoðuð með hliðsjón af þeim breytingum sem kjarasamningar leiða til á kauptöxtum þeirra stöðugilda sem tilgreind eru í fskj. nr. 4, að teknu tilliti til árlegra tekna skv. grein 7.3. Greiðslur samkvæmt samningi þessum skulu því taka sömu hækkunum og verða á fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar vegna kjarasamninga starfsmanna í framangreindum stöðugildum. Sama gildir um annan kostnað eins og breytingar á slíkum kostnaðarflokkum kunna að vera tilgreindar í fjárhagsáætlunum Reykjavíkurborgar.

7.10. Fjárhæðir í samningi þessum og fylgiskjali nr. 4 eru settar fram með fyrirvara um samþykki Reykjavíkurborgar á árlegum fjárveitingum úr borgarsjóði til greiðslu fyrir þjónustu sem ekki er greidd með sértekjum. Þá eru fjárhæðir settar fram með þeim fyrirvara að þjónustukaupi sem opinber aðili kunni að ákveða viðmiðanir við undirbúning árlegrar fjárhagsáætlunar sinnar eða þriggja ára áætlunar, sem feli í sér aðhald í rekstri þeirra þjónustubátta sem samningur þessi tekur til einkum vegna aðstæðna í fjármálum á hverjum tíma. Í þessu sambandi er fullur skilningur þjónustukaupa á því að komi til skerðingar vegna aðhalds í rekstri kunni þjónustusali að verða að draga úr þjónustu eða gæðum þjónustu en aðilar munu leita allra leiða til að halda þeim í lágmarki.



7.11. Starfsemi aðila á því starfssviði sem samningur þessi tekur til er og hefur verið unnin á grundvelli þeirrar hugmyndafræði að greiðslur fyrir þjónustuna standi undir þeim kostnaði sem veiting, öflun og aðstöðusköpun þjónustunnar myndar. Aðilar munu eftir fremsta megni og með samvinnu vinna eftir þessari hugmyndafræði á samningstímanum og munu þannig leitast við að tryggja að kröfur um greiðslur fyrir þjónustuna endurspegli einungis þann kostnað sem skapast af því að veita hana.

8. gr. Greiðslutilhögun

8.1. Greiðslum þjónustukaupa samkvæmt 7. gr. skal skipt í 12 jafnar greiðslur sem greiðast þjónustusala mánaðarlega fyrirfram með gjalddaga fyrsta vinnudag hvers mánaðar.

9. gr. Eftirlit með framkvæmd samningsins

9.1. Þjónustukaupi fer með eftirlit með framkvæmd samningsins. Þjónustukaupa er heimilt að fela óháðum og utanaðkomandi aðila eftirlit með samningi þessum til lengri eða skemmri tíma, án kostnaðar fyrir þjónustusala vegna slíkrar skoðunar þriðja aðila. Þjónustusala ber að láta í té afrit af gögnum sem þjónustukaupi óskar eftir við eftirlit sitt án kostnaðar fyrir þjónustukaupa.

9.2. Þjónustukaupi áskilur sér rétt til að hafa eftirlit með framkvæmd samningsins og áskilur sér rétt til að skoða aðstæður þar sem þjónustan er veitt og kalla eftir upplýsingum sem þjónustukaupi telur þörf á hverju sinni. Þjónustusali mun í störfum sínum hafa til hliðsjónar gæðahandbók um heimaþjónustu þegar hún liggur fyrir.

9.3. Aðilar samningsins munu við upphaf starfsemi þjónustukjarna skipa samstarfsnefnd sem skal hafa það hlutverk að fylgjast með framkvæmd samnings þessa og leysa úr þeim vandamálum eða ágreiningsefnum sem upp kunna að koma. Nefnd þessi skal skipuð þremur aðilum, einum frá hvorum aðila samnings þessa og einum sem aðilar skulu koma sér saman um. Komi til kostnaðarmyndunar vegna starfa samstarfsnefndar skal hann borinn að jöfnu milli aðila. Við endurskoðun samningsins munu aðilar meta þörf á starfsemi samstarfsnefndar.

10. gr. Upplýsingaskylda

10.1. Þjónustusali skal ótilkvaddur senda þjónustukaupa og innri endurskoðanda borgarinnar ósamandreginn ársreikning þjónustusala þegar hann liggur fyrir. Jafnframt skal hann afhenda ytri endurskoðun þjónustukaupa ársreikning eða aðrar rekstrarlegar upplýsingar sem taka til þeirrar starfsemi þjónustusala sem samningur þessi tekur til.

10.2. Þjónustusali skuldbindur sig til að upplýsa þjónustukaupa um leið og honum má vera orðið það ljóst, að hann geti ekki staðið við fjárhagslega eða faglega skilmála samnings þessa.



11. gr. Fjárreiður og fjárhagslegar ráðstafanir

11.1. Um reikningshald og endurskoðun ársreiknings vegna starfsemi sem samningur þessi tekur til, gilda ákvæði laga nr. 3/2006 um ársreikninga og um bókhald ákvæði laga nr. 145/1994.

11.2. Halda skal fjárreiðum og reikningshaldi vegna starfsemi og þjónustu skv. samningi þessum aðgreindum í bókhaldi frá öðrum rekstri og eignum þjónustusala.

12. gr. Úrlausn ágreiningsefna

12.1. Rísi ágreiningur um túlkun og framkvæmd á samningi þessum skal honum vísað til þriggja manna samstarfsnefndar, sbr. gr. 9.3 sem skera skal úr um ágreininginn eins fljótt og kostur er. Starfi ekki samstarfsnefnd, skv. grein 9.3 á þeim tíma sem ágreiningur rís, geta aðilar skipað þriggja manna sáttanefnd þar sem þjónustusali tilnefnir einn aðila, þjónustukaupi einn og oddamaður sem jafnframt er formaður, skal tilnefndur af Héraðsdómi Reykjavíkur. Ef annar hvor aðila unir ekki niðurstöðu samstarfs/sáttanefndar er unnt að bera ágreininginn undir Héraðsdóm Reykjavíkur. Sama gildir ef ekki er skipuð sáttanefnd vegna ágreiningsins.

12.2. Kostnaður við starf sáttanefndar skiptist jafnt milli þjónustukaupa og þjónustusala.

13. gr. Vanefndir þjónustusala

13.1. Ef þjónustusali vanefnir samningsskyldur sínar, getur þjónustukaupi krafist tafarlausra úrbóta og sett tímafresti. Falli þjónusta niður eða skerðist verulega, er þjónustukaupa heimilt að skerða framlag í réttu hlutfalli við brottfallið eða skerðinguna.

13.2. Hafi þjónustusali ekki bætt úr vanefndum innan tímafrests í samræmi við kröfur þjónustukaupa hefur þjónustukaupi heimild til að fresta greiðslum þar til úrbætur hafa sannanlega verið gerðar. Þjónustusali á ekki rétt á dráttarvöxtum þótt greiðslum sé frestað samkvæmt þessari grein.

13.3 Vanefni þjónustusali samning þennan verulega er þjónustukaupa heimilt að rifta samningi að undangenginni áskorun til þjónustusala þar sem honum er gefinn 30 daga frestur til að bæta úr vanefndum. Vanefnd telst t.d. vera það ef þjónusta samkvæmt ákvæðum 4.gr. samnings þessa er ekki í samræmi við gildandi lög, reglur og verklagsreglur.

Þjónustukaupi hefur heimild til að bæta úr vanefndum þjónustusala á kostnað þjónustusala, sinni þjónustusali ekki áskorun þjónustukaupa um úrbætur. Málefni vanefnda skulu tekin upp í samstarfsnefnd skv. grein 9.3. ef aðilar hafa komið á fót slíkri nefnd.

Ákvæði þessarar greinar girða á engan hátt fyrir beitingu þeirra vanefndaúrræða sem þjónustukaupi telur best henta hag sínum.

13.4. Þjónustusala ber að greiða þjónustukaupa bætur fyrir það sannanlega tjón og óhagræði sem hann kann að verða fyrir af völdum vanefnda þjónustusala í samræmi við almennar reglur skaðabótaréttar.

14. Vanefndir þjónustukaupa

14.1. Standi þjónustukaupi ekki í skilum með greiðslur samkvæmt samningi þessum á réttum gjalddögum eða brjóti á annan hátt verulega gegn skyldum sínum skv. samningnum, er þjónustusala heimilt að rifta samningi þessum að undangenginni skriflegri áskorun til þjónustukaupa þar sem honum er gefinn 30 daga frestur til að bæta úr vanefndum. Ákvæði þessarar greinar girða á engan hátt fyrir beitingu þeirra vanefndaúrræða sem þjónustusali telur best henta hag sínum.

14.2. Til að taka af allan vafa telst það veruleg vanefnd, sem heimilar þjónustusala að rifta samningi þessum að undangenginni skriflegri áskorun til þjónustukaupa þar sem honum er gefinn hæfilegur frestur til úrbóta, sbr. grein 14.1, nemi vanskil greiðslna þremur mánuðum eða meira.

14.3. Þjónustukaupa ber að greiða þjónustusala bætur fyrir það sannanlega tjón og óhagræði sem hann kann að verða fyrir af völdum vanefnda þjónustukaupa í samræmi við almennar reglur skaðabótaréttar.

15. gr. Gildistími. Endurskoðun

15.1. Samningur þessi gildir frá þeim degi sem þjónustukjarni við Sléttuveg hefur starfsemi sína. Samningur þessi er gerður til 20 ára. Samningnum lýkur þá án uppsagnar nema samningsaðilar ákveði sameiginlega fyrir 1. janúar 2025 hvort stefnt skuli að endurnýjun samnings þessa með nýjum gildistíma og þá eftir atvikum lengd hans.

15.2. Aðilar munu eftir hver fimm ár á samningstímanum fara yfir samning þennan m.t.t. breyttra forsendna svo sem breyttra krafna eða þjónustu o.s.frv. Sérstakt ákvæði um endurskoðun er þó að finna í grein 7.7. Báðir aðilar hafa þannig heimild til þess að óska eftir endurskoðun á samningi þessum á fimm ára fresti og skal sá aðili sem endurskoðunar óskar tilkynna það með sannanlegum hætti með 3ja mánaða fyrirvara.

15.3. Telji samningsaðili, að forsendur samningsins hafi breyst verulega, m.a. ef ný lagasetning, álagning skatta eða gjalda samkvæmt nýrri túlkun skattayfirvalda, breyti verulega þeim forsendum sem samningur þessi byggir á, getur hann farið fram á viðræður um endurskoðun á einstaka ákvæðum samningsins á samningstímabilinu vegna hinna breyttu forsendna. Verði fyrirvari um fjárveitingu úr borgarsjóði eða kröfur um aðhald í rekstri virkur, getur aðili óskað endurskoðunar á þeim þáttum samningsins sem slíkar aðgerðir beinast að. Komi til þess að þjónustusali telji, með vísan í gögn þar um, að hann geti ekki veitt þá þjónustu sem hann á að inna af hendi vegna krafna samkvæmt þessari grein sbr. grein 7.10, jafnvel þó skert sé, er honum heimilt að segja samningnum upp með eins árs fyrirvara miðað við mánaðamót. Sams konar rétt til uppsagnar á þjónustukaupi við þessar aðstæður með eins árs fyrirvara.

16. gr. Almenn atriði

16.1. Ef til þess kemur að Sjómannadagsráð / DAS hættir starfsemi sinni skulu allar eignir Sjómannadagsráðs / DAS, sem nefndar eru í samningi þessum og til staðar verða á þeim tímamarki, verða eign Reykjavíkurborgar ef hún óskar þess, enda greiði þá Reykjavíkurborg

50% af bókfærðu verði eignanna en aldrei lægra verð en skuldum vegna bygginganna nemur, hvort sem þær hvíla á eignum sem fjallað er um í samningi þessum eða öðrum eignum. Kvöð um forkaupsrétt þjónustukaupa ber að þinglýsa á eignirnar.

Skal þjónustusali upplýsa þjónustukaupa eins fljótt og unnt er komi upp þau atvik eða aðstæður að þjónustusali hætti eða kunni að hætta rekstri sínum.

16.2. Almennur fyrirvari gildir um samning þennan komi til þess að úrskurður/dómur þar til bærra stjórnvalda, dómstóla eða annarra lögbærra yfirvalda, sem hafa til umfjöllunar ágreiningsmál sem snertir beinlínis þá starfsemi sem heyrir undir samning þennan, fela í sér niðurstöðu/r sem hefur efnisleg áhrif á samninginn eða leiðir til þess að annar hvor aðili hans getur ekki eða er meinað að framkvæma samningsskyldu samkvæmt samningnum. Þjónustukaupi áskilur sér engu að síður rétt til að skjóta úrskurðum stjórnvalda eða annarra lögbærra yfirvalda til dómstóla.

Komi til þess að framangreindar aðstæður séu fyrir hendi, skulu aðilar leitast við að gera viðeigandi breytingar á efnisákvæðum samnings þessa til samræmis við niðurstöður slíkra úrskurða eða dóma. Sama gildir um breytingar á lögum sem fela í sér breytingar á starfsemi sveitarfélaga á lögbundnum skyldum þeirra varðandi þá málaflokka, þjónustupætti eða málefni sem samningur þessi tekur til.

17. gr. Breytingar og framsal

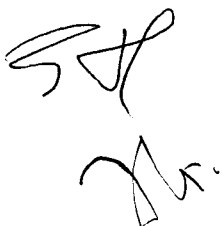
17.1. Breytingar á samningi þessum skulu einungis gerðar með skriflegum og löglega undirrituðum viðbótarsamningi milli aðila.

17.2. Þjónustusala er óheimilt að framselja samning þennan nema að fengnu skriflegu samþykki þjónustukaupa. Þetta gildir þó ekki ef um framsal er að ræða til félags sem er að öllu leyti í eigu þjónustusala og lýtur alfarið stjórn hans.

18. gr. Annað

18.1. Aðilum er ljóst að í samningi þessum er ekki unnt að semja um öll þau atriði sem upp kunna að koma. Samningur þessi kveður á um öll helstu atriði í samstarfi aðila en þeir munu að öðru leyti leitast við að leysa, eftir fremsta megni og í nánú samstarfi og af heidarleika og trúnaði öll þau mál og/eða möguleg ágreiningsefni sem upp kunna að koma við framkvæmd samningsins.

18.2. Við framkvæmd samnings þessa munu aðilar beina skriflegum tilkynningum sem kveðið er um í samningnum til neðangreindra aðila og telst tilkynning á netfang viðkomandi aðila fullgild tilkynning enda sé unnt að staðfesta sendingu viðkomandi tölvuskeytis.



Hjá Reykjavíkurborg:

Sviðstjóri Velferðarsviðs
Stella Kristín Víðisdóttir
e-mail: stella.kristin.vidisdottir@rvk.is
sími: 411-1111
fax. 411-9049

Hjá Hrafnistu:

Forstjóri Hrafnistu f.h. Sjómannadagsráðs
Pétur Magnússon
e-mail: peturm@hrafnista.is
sími: 585-9500
fax: 585-9509

18.3. Samningur þessi er gerður með fyrirvara um samþykki velferðarráðs og borgarráðs og samþykki stjórnar Sjómannadagsráðs/Hrafnistu.

18.4. Samningur þessi er á 11 tölusettum blaðsíðum en við það bætast fylgiskjöl samningsins. Samningur þessi er gerður í tveimur eintökum, einu handa hvorum aðila, og telst hvort um sig fullgilt frumrit samningsins.

Öllu framangreindu til staðfestu rita fyrirvarsmenn aðila undir samning þennan í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, 3. ágúst 2011

Fh. þjónustusala

Fh. þjónustukaupa

Stella Kristín Víðisdóttir
Sjómannadagsráð/Hrafnista

Pjetur Magnússon
Borgarstjórinn í Reykjavík

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun aðila:

Stella Kristín Víðisdóttir
Pjetur Magnússon

kt. 130958-4009

kt. 160291-3029

LEIGUSAMNINGUR UM ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ DAS VIÐ SLÉTTUVEG Í REYKJAVÍK

1. gr. Aðilar að leigusamningi

Leigusali: Sjómannadagsráð fyrir hönd Ölduvarar ehf, kt. 570269-2679, Hrafnistu við Brúnaveg, 104 Reykjavík.

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Fasteignin verður með eignarhaldi Ölduvarar ehf. kt. 650213-0840, sem er félag að öllu leyti í eigu Sjómannadagsráðs.

2. gr. Lýsing á leiguhúsnæði

Leigusali mun á árunum 2017-2019 reisa um 1.300 – 1.500 m² þjónustumiðstöð við Sléttuveg í Reykjavík, ásamt öllum nauðsynlegum búnaði og rekstraraðstöðu. Þjónustumiðstöðin mun hýsa þjónustu og félagsstarf sem ætluð er eldri borgurum við Sléttuveg og Skógarveg. Húsið mun m.a. hýsa þjónustu fyrir tilvonandi íbúa í leiguíbúðum aldraðra við Skógarveg og íbúa hjúkrunarheimils leigutaka og ríkis við Sléttuveg. Húsnæðið og skipulag þess mun taka mið af því að geta afhent alla þá þjónustu sem leigutaki þarfnast innan þjónustumiðstöðvarinnar en samhliða samningi þessum gera Velferðarsvið og Sjómannadagsráð með sér þjónustusamning vegna þeirrar þjónustu sem Sjómannadagsráð mun veita Velferðarsviði í þjónustumiðstöðinni.

3. gr. Hið leigða

Með samningi þessum tekur leigutaki á leigu 1.250 m² af brúttóflatarmáli af rými þjónustukjarna leigusala við Sléttuveg í Reykjavík samkvæmt þeim skilmálum og skilyrðum sem fram koma í samningi þessum. Hið leigða er leigt í því skyni að sinna lögbundinni og/eða valkvæðri þjónustu sveitarfélagsins við eldri borgara við Sléttuveg. Leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu. Sjá nánar í þjónustusamningi milli aðila vegna rekstar þjónustumiðstöðvar fyrir eldri borgara við Sléttuveg. Heimilt er að breyta fjölda leigðra fermetra með samþykki beggja aðila, en það skal gert með viðauka við þennan samning.

4. gr. Leigutími

4.1. Leigusamningur þessi er tímabundinn. Leigutími samnings þessa er 20 ár og lýkur þá án uppsagnar. Upphafstími leigunnar miðast við þann dag sem þjónustumiðstöðin verður tilbúinn til afhendingar þjónustu og þjónusta hefst. Dragist upphafstímamark á starfrækslu þjónustumiðstöðvarinnar, dregst upphaf leigutíma að sama skapi.

Áætlað upphaf leigutíma er 1. júlí 2019.

4.2. Aðilar geta samið um að framlengja leigusamningi þessum fyrir lok leigutíma en aðilar skulu þá óska viðræðna um framlengingu leigusamnings, með sannanlegum hætti, a.m.k. sex mánuðum fyrir lok hans. Ef hvorugur aðili sinnir því að óska eftir framlengingu eða segir honum upp með sannanlegum hætti, þá framlengist samningurinn sjálfkrafa um eitt ár í senn.

4.3. Komi til þess að þjónustusamningi sem Sjómannadagsráð og Velferðarsvið gera samhliða leigusamningi þessum, ljúki eftir endurskoðunarheimildum þjónustusamnings eða af öðrum ástæðum, er leigusala heimilt að segja upp leigusamningi þessum með sams konar fyrirvara og

kveðið er á um í þjónustusamningi aðila. Komi þannig til loka leigusamnings vegna loka þjónustusamnings, skulu leigulok miðast við sama dag og lok þjónustusamnings. Komi til loka leigusamnings áður en 20 ára leigutíma lýkur, skulu aðilar gera uppgjör á stöðu leigugreiðslna og gera með sér samkomulag um leigulok.

5. gr. Leigugreiðslur

5.1. Leigugreiðslur leigutaka skulu miðast við 8,7 % af stofnkostnaði byggingarinnar með búnaði og lausum innanstokksmunum. Með stofnkostnaði er átt við allan kostnað við byggingu hússins, þ.m.t. fjármagnskostnað á byggingartíma, umsjónarkostnaði, þinglýsingargjöld, tengigjöld, gatnagerðargjöld, ásamt nauðsynlegum búnaði og lausum innanstokksmunum fyrir starfsemina.

Áætlaður stofnkostnaður er kr. 450.000 á fermetra (m²). Leigugreiðslur geta því að hámarki numið kr. 3.263 á fermetra (m²) á mánuði. Grunnverð leigunnar er miðað við 1.250 m² verður því að hámarki kr. 4.078.125.- fyrir hvern mánuð.

Frá þeim tíma er leiga hefst mun leigufjárhæðin taka breytingum í hlutfalli við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu eins og Hagstofa Íslands reiknar hana á hverjum tíma, eins og hún verður þegar leigutími hefst. Verði vísitala neysluverðs aflögð verður miðað við sambærilega vísitölu. Vísitala neysluverðs til verðtryggingar er 439,6 stig í apríl 2017.

Ef áætlaður stofnkostnaður fer fram úr kr. 450.000 á fermetra áður en framkvæmdir hefjast skulu aðilar taka sérstaka ákvörðun um framhald samningsins.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um framhald samningsins falla niður réttindi og skyldur samningsaðila samkvæmt honum. Ef ágreiningur kemur upp varðandi skiptingu greiðslu þess kostnaðar sem lagt hefur verið í varðandi verkefnið, ber að leggja hann til úrlausnar fyrir sáttanefnd, sbr. 12.gr. þjónustusamnings milli Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs fyrir hönd Hrafnistu vegna rekstrar þjónustumiðstöðvar fyrir eldri borgara við Sléttuveg, sem gerður er samhlíða þessum samningi.

Sjómannadagsráð/Ölduvör mun fjármagna uppbygginguna með eiginfjár framlagi, styrk frá Framkvæmdasjóði aldraðra og lánnum með veðandlagi í fasteigninni. Komi til að forsendur um fjármögnun brestu, er leigusala heimilt að segja upp leigusamningi þessum.

5.2. Leigugreiðslur skv. framangreindu, skulu greiddast mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga sem skal vera fyrsti dagur hvers mánaðar, en eindagi skal vera fimmta dag hvers mánaðar. Reikningar skulu berast með 15 daga fyrirvara fyrir eindaga. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

5.3. Ofangreint leiguverð tekur m.a. mið af afskriftum, fjármagnskostnaði, skyldutryggingum, sköttum, viðhaldi húsa og lóða og umsýslu- og stjórnunarkostnaði.

Í ofangreindri húsaleigu hins leigða er gert ráð fyrir að fasteignaskattur af hinu leigða teljist vera 1,32% af fasteignamati. Verði breyting þar á fram að upphafstíma leigunnar, sbr. 4. gr., skal leiðréttá leiguna í samræmi við þær breytingar. Sama regla á við um önnur fasteignagjöld (lóðarleigu, holræsagjald, vatnsgjald o.fl.) fram að upphafstíma leigunnar.

5.4. Leigugreiðslur skulu inntar af hendi mánaðarlega með innheimtueðli sem leigusali gefur út.

6. gr. Greiðsla rekstrarkostnaðar

Um skiptingu rekstrarkostnaðar af hinu leigða húsnæði milli leigutaka og leigusala fer almennt eftir ákvæðum í V. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994 með síðari breytingum.

Leigutaka er skylt að greiða kostnað sem tengist notkun hins leigða og hlutdeild í sameign, s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnað, sorplosun og förgun, ræstingu, snjóhreinsun, lóðarumhirðu, prófanir á brunaviðvörðunarkerfum og slökkvikerfum, starfsleyfi heilbrigðiseftirlits, eftirlit með lyftum, og annað sem á við um hlutdeild í sameign. Leigutaki greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað. Ef veitustofnanir innheimta sérstök fastagjöld eða árgjöld án beinna tengsla vatns- eða orkukaupa, skulu slík gjöld greidd af leigutaka. Komi til þess að leigutaki geri samning um heildarraforkukaup fyrir stofnanir og fyrirtæki ber leigusala að lúta slíkum innkaupum leigutaka.

Leigusali mun greiða fasteignagjöld, skipulagsgjald, tryggingar og önnur föst opinber gjöld, sem lögð eru á hina leigðu fasteign.

7. gr. Viðhald leiguhúsnæðis

Leigusali annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald á hinu leigða meðan á leigutíma stendur. Þannig mun leigusali annast allt almennt viðhald á hinu leigða, innan húss sem utan. Leigusali annast viðgerðir á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum og öðru því sem fylgir hinu leigða. Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfefni þess, og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali skal ætíð bera tjón á hinu leigða, sem er bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar og mun leigusali taka venjulega húseigendatryggingu fyrir húsnæðið.

Telji leigutaki viðhaldi ábótavant skal hann skora á leigusala að bæta úr því. Sinni leigusali ekki kröfum leigjenda um úrbætur innan tveggja mánaða er leigjanda heimilt að láta framkvæma viðgerðina á kostnað leigusala og draga kostnaðinn frá leigugreiðslum eða krefja leigusala um kostnaðinn sérstaklega. Leigutaka ber þó áður en vinna hefst, að leita álits byggingafulltrúa á nauðsyn hennar og samþykkis hans fyrir kostnaðinum að verki loknu.

8. gr. Ástand, umgengni o.fl.

Hið leigða verður afhent leigutaka sem nýbygging og skal vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu. Leigutaka, starfsmönnum, gestum og öðrum á þeirra vegum, er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti.

Skylt er leigutaka að bæta að fullu það tjón sem hið leigða kann að verða fyrir á leigutímanum og hefur sannanlega orsakast af ógætilegri eða ótilhlýðilegri meðferð hans sjálfs og/eða aðila sem hann ber ábyrgð á.

Leigutaka er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess, nema að fengnu samþykki leigusala og gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Að öðrum kosti eignast leigusalinn endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok leigutímans nema hann kjósi þá eða áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í upphaflegt horf, sbr. 66. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 með síðari breytingum.

Leigusali á rétt á aðgangi að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka, til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til eftirlits með ástandi þess og meðferð.

9. gr. Riftun

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigu á réttum gjalddögum, hann gangi illa um hið

leigða eða brjóti á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum, að undangenginni skriflegri áskorun til leigutaka þar sem honum er gefinn 30 daga frestur til að bæta úr vanefndum.

Vanefni leigusali samning þennan verulega er leigutaka heimilt að rifta samningi að undangenginni áskorun til leigusala þar sem honum er gefinn 30 daga frestur til að bæta úr vanefndum. Leigutaki hefur heimild til að bæta úr vanefndum leigusala á kostnað leigusala, sinni leigusali ekki áskorun leigutaka um úrbætur.

Til að taka af allan vafa telst það veruleg vanefnd, sem heimilar leigusala að rifta samningi þessum að undangenginni skriflegri áskorun til leigutaka þar sem honum er gefinn hæfilegur frestur til úrbóta, nemi vanskil leigugjaldi þriggja mánaða eða meira.

10. gr. Vátryggingar

Leigusali skuldbindur sig til að tryggja fasteignina lögbundnum tryggingum og kaupa og hafa ávallt í gildi fullnægjandi tryggingar vegna hins leigða, s.s. ábyrgðartryggingu vegna tjóns sem orsakast kann af rekstri, notkun og starfsemi í hinu leigða.

11. gr. Framleiga

11.1. Leigutaka er óheimil hvers konar framleiga hins leigða, án sérstaks samþykkis leigusala.

11.2. Leigusala er jafnframt óheimilt að framselja samning þennan þriðja aðila, hvort heldur sem sá aðili sé að hluta eða í fullri eigu leigusala, nema til komi skriflegt samþykki, sbr. þó grein 1.

12. gr. Lok leigu o.fl.

12.1 Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, að öðru leyti en því sem telja má að leiði af venjulegri notkun og eðlilegum slitum, eða stafar af atvikum sem voru leigutaka sannanlega óviðkomandi.

12.2 Aðilum er ljóst að í samningi þessum er ekki unnt að semja um öll þau atriði sem upp kunna að koma. Samningur þessi kveður á um öll helstu atriði í samstarfi aðila en þeir munu að öðru leyti leitast við að leysa, eftir fremsta megni og í nánú samstarfi og af heiðarleika og trúnaði öll þau mál og/eða möguleg ágreiningsefni sem upp kunna að koma við framkvæmd samningsins.

12.3 Við framkvæmd samnings þessa munu aðilar beina skriflegum tilkynningum sem kveðið er um í samningnum til neðangreindra aðila og telst tilkynning á netfang í tölvupósti til viðkomandi aðila fullgild tilkynning enda sé unnt að staðfesta móttöku og sendingu viðkomandi tölvupóstar.

Hjá Reykjavíkurborg:

Sviðstjóri Velferðarsviðs
Regína Ástvaldsdóttir
e-mail: regina.astvaldsdottir@reykjavik.is
sími: 411-1111
fax. 411-9049

Hjá Sjómannadagsráði:

Framkvæmdastj. Sjómannadagsráðs
Sigurður Garðarsson
e-mail: sigurður@sjomannadagsrad.is
sími: 585-9500
fax: 585-9509

13. gr. Breyttar forsendur

Leigusamningur þessi fellur úr gildi ef húsnæðið eyðileggst af völdum elds eða af öðrum ástæðum, hvort sem það gerist fyrir eða eftir að leigutaki hefur tekið við húsnæðinu. Leigutaki á í slíkum tilvikum ekki rétt til neinna bóta úr hendi leigusala nema eyðileggingin sé sök leigusala sjálfs eða hann vanræki að gera leigutaka viðvart um hana.

14. gr. Annað

- 14.1. Samningi þessum til fyllri skýringa gilda að öðru leyti ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með síðari breytingum.
- 14.2. Rísi mál út af samningi þessum, skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
- 14.3. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.
- 14.4. Samningur þessi er 5 tölusettar blaðsíður. Er samningurinn gerður í tveimur eintökum, einu handa hvorum aðila og telst hvort um sig fullgilt frumrit samningsins.
- 14.5. Með undirritun samning þessa fellur úr gildi leigusamningur Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs/Hrafnistu vegna leigu þjónustukjarna fyrir eldri borgara við Sléttuveg, dags. 7. september. 2011

Öllu ofangreindu til staðfestu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, 11, maí 2017

F. h. Leigusala

f.h. leigutaka

Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vitundarvottar:

Samningur

Undirritaðir aðilar Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík (hér eftir einnig „Reykjavíkurborg” eða „verkkaupi”), og Sjómannadagsráð, kt. 570269-2679, vegna Ölduvarar ehf. kt. 650213-0840, Brúnarvegi 13, 105 Reykjavík (hér eftir einnig „DAS”), (sameiginlega nefndir „aðilar”) gera í dag með sér eftirfarandi samning um verkefnisstjórn og umsjón með undirbúningi, hönnun og byggingarframkvæmdum hjúkrunarheimilis á lóð við Sléttuveg, Reykjavík (hér eftir einnig „samningurinn”).

1. Inngangur

Reykjavíkurborg lagði DAS til og úthlutaði byggingarrétti af lóð við Sléttuveg með samningi dags 12. júní 2007. Landnúmer lóðar þessarar er 213549 (hér eftir einnig nefnd „lóðin“). DAS og Reykjavíkurborg eru nú í samstarfi um uppbyggingu á aðstöðu fyrir öldrunarþjónustu á lóð 01 samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóð við Sléttuveg, sem undirritað er samhliða þessum samningi (sjá fylgiskjal 3). Reykjavíkurborg hefur gert samning dags. 20.10.2016 við Velferðarráðuneytið fyrir hönd ríkisins um að um að taka að sér að byggja hjúkrunarheimili við Sléttuveg (hér eftir „hjúkrunarheimilið“) á hluta af lóðinni (sjá fylgiskjal 1). Bygging hjúkrunarheimilis er hluti af fyrirhugaðri uppbyggingu lóðarinnar en þar er jafnframt gert ráð fyrir að DAS byggi þjónustumiðstöð og leiguíbúðir og annist rekstur öldrunarþjónustu.

Með samningi þessum er DAS falið að hafa umsjón með undirbúningi, hönnun og byggingarframkvæmdum á hjúkrunarheimili (hér eftir „verkefnið“) fyrir Reykjavíkurborg í samræmi við samkomulag þetta.

Samkvæmt samkomulagi milli Reykjavíkurborgar og Velferðarráðuneytisins samanber fylgiskjal 1 hefur Reykjavíkurborg fengið það verkefni að byggja hjúkrunarheimili sem verður 85% í eigu ríkissjóðs og 15% í eigu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir að hjúkrunarheimilið verði um 6.435 m² að stærð með 99 hjúkrunarrýmum.

Með samningi þessum fylgja þrjú (3) fylgiskjöl (hér eftir einnig „fylgiskjölin“) en þau eru eftirfarandi:

Fylgiskjal 1: Samningur milli Reykjavíkurborgar og Velferðarráðuneytisins um byggingu á hjúkrunarheimili við Sléttuveg, Reykjavík dagsettur 20. október 2016.

Fylgiskjal 2: Tafla um árangurstengda þóknun til DAS vegna lækkunar á framkvæmdakostnaði við byggingu á hjúkrunarheimilis við Sléttuveg.

Fylgiskjal 3: Samkomulag Reykjavíkurborgar og DAS vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóð við Sléttuveg, Reykjavík, sem undirritað er samhliða þessum samningi.

2. Umfang verkefnis

Með þessum samningi felur Reykjavíkurborg DAS verkefnisstjórn hjúkrunarheimilins, en í því felst m.a. að hafa umsjón með undirbúningi, hönnun og byggingarframkvæmdum við byggingu á hjúkrunarheimilinu í nánú samráði við Reykjavíkurborg. DAS tekur m.a. að sér eftirfarandi verkþætti:

- Verkefnisstjórn og yfirumsjón með verkefninu fram að afhendingu þess til rekstraradila. Í þessu felst samræming við deiliskipulag, undirbúningur og þróun með notendum, umsjón með vinnu hönnuða og stjórnun byggingarframkvæmda, svo það uppfylli öll skilyrði sem sett eru af hálfu hins opinbera sbr. fylgiskjal 1. Verkefnið skal unnið þannig að reynt verði eins og kostur er að ná fram eftirfarandi markmiðum:
 - Framkvæmdatími verði innan markmiða samnings í fylgiskjali 1
 - Nýtt hjúkrunarheimili verði hagkvæmt í rekstri og uppfylli þarfir notenda
 - Samnýting takist með aðstöðu þjónustumiðstöðvar og hjúkrunarheimilis
 - Samþáttun náist í rekstri öldrunarþjónustunnar á lóðinni
 - Framkvæmdakostnaður verði innan þeirra markmiða sem sett eru í samningi í fylgiskjali 1.
- Ráðgjöf við innkaup á lausum búnaði og tækjum til nota á hjúkrunarheimilinu samanber fylgiskjali 1 með samningi þessum.
- Í verkefninu felst að DAS mun hafa umsjón með verkefninu og leiða samningaviðræður við hönnuði, hafa umsjón með útboði, leiða samningaviðræður við verktaka og annað það sem þarf til að ljúka byggingarframkvæmdum í samráði við byggingarnefnd sem vísað er til í ákvæði 3 í samningi þessum.
- DAS mun hafa yfirumsjón með hönnunarvinnu í samráði við byggingarnefnd og hafa umsjón með vinnu við að afla byggingar- og framkvæmdarleyfa í samráði við ráðgjafa og hönnuði sem fengnir verða til verkefnisins.

3. Byggingarnefnd

Sérstök byggingarnefnd tileinkuð framkvæmdum við byggingu hjúkrunarheimilis og þjónustumiðstöðvar á Sléttuvegi verður skipuð tveimur fulltrúum DAS og tveimur fulltrúum Reykjavíkurborgar. Allar verkframkæmdir við hjúkrunarheimilið verða boðnar út og mun byggingarnefnd vera ráðgefandi fyrir verkkaupa þegar kemur að því að velja framkvæmdaraðila. Að öðru leiti verður hlutverk byggingarnefndar fyrst og fremst eftirlitshlutverk og getur hver og einn nefndarmaður kallað til fundar með hæfilegum fyrirvara. Hlutverk fulltrúa í byggingarnefndinni verður að hafa eftirlit með því að hönnun og útfærsla hjúkrunarheimilis og þjónustumiðstöðvar verði í samræmi við þarfir og kröfur sem gerðar eru í samningum um aðstöðuna. Byggingarnefnd skal einnig vera samþykkjandi á nánari útfærslu og skilgreiningu á þörfum hjúkrunarheimilis áður en hönnunarvinna hefst.

Þjóða skal framkvæmdina út í samræmi við lög um opinber innkaup nr. 120/2016 sbr. 3. mgr. 14. gr. laganna. Það athugast að kostnaðarþátttaka Reykjavíkurborgar við verkframkvæmdina sjálfa við uppbyggingu hjúkrunarheimilis við Sléttuveg er 15% af 2.896 m.kr. og er hlutur ríkissins 85%. Heildarframkvæmdin er yfir EES

viðmiðunarfjárhæðum og ber því að bjóða út á EES í samræmi við lög um opinber innkaup nr. 120/2016.

Allir samningar um framkvæmdir við hjúkrunarheimilið verða gerðir milli Reykjavíkurborgar og viðkomandi framkvæmdaraðila verkefnis, en undir umsjón DAS og byggingarefndar.

4. Verkáætlun vegna verkefnis

Aðilar eru sammála um að í framhaldi af undirritun þessa samnings muni aðilar gera með sér verkáætlun um verkefnið. Verkáætlun mun sundurliða verkþætti og tímasetningar. DAS setur upp skipurit vegna verkefnisins þar sem gert er grein fyrir stjórnun þess, boðleiðum og samskiptum við verkkaupa.

Aðilar munu samhliða verkáætlun setja sér markmið um gæði og tímasetningar í verkefninu.

5. Umsjón, samningsmarkmið og greiðslur

DAS stefnir að því að ráða verkefnastjóra sem mun hafa yfirumsjón með framkvæmdum við byggingu á hjúkrunarheimilinu fyrir Reykjavíkurborg og byggingu þjónustumiðstöðvar og íbúða fyrir DAS. Reykjavíkurborg mun greiða þann hluta kostnaðar vegna verkefnastjóra til DAS sem eðlilegt er að falli á verkkaupa og fyrir umsjón og umsýslu DAS sem nemur raunkostnaði á hverjum tíma.

Innifalið í umsjón skal vera öll vinna við stjórnun verkefnisins, samráð við fagaðila og ráðgjöf til Reykjavíkurborgar í tengslum við verkefnið. Hefja skal greiðslu umsýslu frá og með 1. janúar 2017 og greiðist fram að verklokum við Hjúkrunarheimilið sem áætluð eru á fyrsta ársfjórðungi 2019.

Byggingarnefnd sem skipuð er skipuð tveimur fulltrúum DAS og tveimur fulltrúum Reykjavíkurborgar skal yfirfara þennan kostnað reglulega á meðan á framkvæmdum stendur og útfæra nánar samkomulag um þessar greiðslur.

Auk þess gera aðilar með sér samkomulag um að ná markmiði um lágmarkun framkvæmdakostnaðar og þar með framlags Reykjavíkurborgar til verkefnisins. Samkvæmt samningi Reykjavíkurborgar og Velferðarráðuneytisins er gert ráð fyrir að heildar framkvæmdakostnaður verði 2.896 m.kr. fyrir 99 rýma hjúkrunarheimili.

Takist að framkvæma verkefnið innan þessa kostnaðarramma skal DAS að auki fá greidda viðbótar umsýslukostnað samkvæmt meðfylgjandi fylgiskjali 2 sem miðast við uppgerðan framkvæmdakostnað. Fari kostnaður verkefnisins fram yfir áætlaðan framkvæmdakostnað mun DAS greiða Reykjavíkurborg févíti allt að kr. 3.000.000,-

DAS annast eftirlit með kostnaði og samþykki alls kostnaðar sem bókaður er sem framkvæmdakostnaður s.s. eins og reikninga frá verktökum og hönnuðum svo eitthvað sé nefnt. Allir reikningar skulu sendir til umsjónarmanns DAS áður en þeir verða sendir til greiðslu til Reykjavíkurborgar. DAS heldur kostnaðarbókhald sem

reglulega er kynnt í byggingarnefnd. Í verklok skal DAS leggja fram uppgjör alls framkvæmdakostnaðar.

Auk þess skal DAS vera ráðgefandi við Reykjavíkurborg um val og innkaup á lausabúnaði fyrir hjúkrunarheimilið. Þóknun fyrir þá vinnu skal vera greidd skv. tímagjaldi sem aðilar koma sér saman um og verða reikningar gerðir sérstaklega um þann þátt.

6. Almenn

Allar breytingar á samkomulagi þessu skulu vera skriflegar og samþykktar af báðum aðilum þessa samnings.

DAS skal kappkosta að hafa sem besta samvinnu og samráð við verkkaupa.

Samkomulag þetta er gert í 2 (tveimur) eintökum og skal hvor aðili halda eftir einu frumeintaki.

Um samning þennan gilda íslensk lög og rísi ágreiningur um efni þessa samnings eða efndir skal leysa þann ágreining fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Reykjavík, xxx maí 2017

F.h. Sjómannadagsráðs

F.h. Reykjavíkurborgar eignasjóðs

Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vitundarvottar:

Fylgiskjal 2:

Tafla um árangurstengda umsjón til DAS vegna lækkunar á framkvæmdakostnaði við byggingu á hjúkrunarheimilis við Sléttuveg.

Áætlaður framkvæmdakostnaður hjúkrunarheimilisins samkvæmt samningi um byggingu hjúkrunarheimilis með 99 hjúkrunarrýmum er 2.896 mkr.

Stefnt er að því að lækka framkvæmdakostnaðinn og greiða DAS árangurstengdann viðbótarumsýslukostnað í samræmi við uppgjör þess kostnaðar í verklok. Takist að lækka kostnaðinn mun Reykjavíkurborg greiða DAS eftirfarandi prósentuhluta af mismuni sem viðbótarumsýslukostnað. Greitt verður í samræmi við eftirfarandi töflu:

Lækkun framkvæmdakostnaðar, þ.e. mismunur á niðurstöðu uppgjors og þeim 2.896 mkr. sem stefnt er að sem framkvæmdarkostnaði í samningi	Hlutfall af fjárhæð sem greidd verður til DAS sem viðbótar umsýsla þessa samnings
Kr. 0 - Kr. 50.000.000	50%
Kr. 50.000.001 - Kr. 100.000.000	55%
Kr. 100.000.001 - Kr. 150.000.000	60%
Kr. 150.000.001 - Kr. 200.000.000	65%
Kr. 200.000.001 og meira	70%

Dæmi: Verður kostnaður við byggingu hjúkrunarheimilis krónur 70.000.000.- undir áætludum kostnaði verður viðbótar umsýslukostnaður Reykjavíkurborgar kr. 50.000.000 x 50% + kr. 20.000.000 x 55% eða krónur 36.000.000.-

Í upphafi framkvæmdar mun DAS mun leggja fram kostnaðaráætlun með heildar kostnaði framkvæmdarinnar 2.896 m.kr. sem innheldur nánari sundurliðun á framkvæmdakostnaði, hönnun og umsjónarkostnaði. Verkefnisstjóri DAS mun sjá um að bóka kostnað innan áætlunaraninnar og kynna stöðuna reglulega fyrir byggingarnefnd. Við verklok mun DAS leggja fram uppgjör sem samþykkt verði í byggingarnefnd og notaðað verður til útreiknings á viðbótarumsýslu.

*Velferðarráðuneytið, kt. 601210-1340, Hafnarhúsinu við Tryggvagötu, 101
Reykjavík, og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur
Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík,
gera með sér eftirfarandi*

SAMNING

um byggingu hjúkrunarheimilis í Reykjavík

1. Markmið og forsendur

- 1.1 Samningur þessi er gerður á grundvelli 40. gr. laga um opinber fjármál, nr.123/2015, laga um skipan opinberra framkvæmda, nr. 84/2001, III. og IV. kafla laga um málefni aldraðra, nr. 125/1999 og laga um heilbrigðisþjónustu nr. 40/2007, með síðari breytingum.
- 1.2 Reykjavíkurborg lætur hanna og byggja hjúkrunarheimili við Sléttuveg í Reykjavík sem uppfyllir öll skilyrði sem sett eru af hálfu hins opinbera til rekstrar slíks heimilis eins og þau eru við undirritun samningsins, sbr. þó grein 2.3 varðandi samnýtingu húsnæðis með þjónustumiðstöð og grein 2.7 varðandi lausan búnað.

2. Hönnun og byggingarframkvæmd

- 2.1 Reykjavíkurborg sér um hönnun og byggingu 95–105 rýma hjúkrunarheimilis í sveitarfélaginu. Reykjavíkurborg leggur til lóð fyrir hjúkrunarheimilið án kostnaðar fyrir ríkissjóð, sbr. 2. mgr. 32. gr. laga um heilbrigðisþjónustu, nr. 40/2007.
- 2.2. Við hönnun hjúkrunarheimilisins skal fylgt fyrirmælum sem tilgreind eru í „Skipulagi hjúkrunarheimila“ sem er fylgiskjal 1 með samningi þessum og samkvæmt þeim forsendum sem samningur þessi mælir fyrir um.
- 2.3 Samhliða byggingu hjúkrunarheimilis mun Reykjavíkurborg standa að byggingu þjónustumiðstöðvar og íbúða fyrir aldraða sem verða innangengar við hjúkrunarheimilið. Markmiðið er m.a. að samnýta aðstöðu eins og eldhús, sali, inngang, búningsherbergi, sjúkrahjálfun, tómstundir og fleiri þætti sem starfsemi í hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð geta samnýtt. Í eignaskiptasamningi og samþykki framkvæmdarinnar verði tekið tillit til þessa markmiða.
- 2.4 Verkframkvæmdin verður á vegum Reykjavíkurborgar sem ber ábyrgð á verkinu, fjármögnun, reikningshaldi og greiðslum, almennu byggingareftirliti og að uppfyllt séu lög, reglur og staðlar sem gilda um verkframkvæmd sem þessa.

- 2.5 Framkvæmdasýsla ríkisins (FSR) hefur fyrir hönd velferðarráðuneytisins tilsjón með undirbúningi, gæðum, stöðlum og viðmiðum við hönnun hjúkrunarheimilisins og kemur fram sem fulltrúi ráðuneytisins á framkvæmdatíma sem lýkur með afhendingu, sbr. grein 2.8. Heimild til að hefja byggingaframkvæmdir á grundvelli samnings þessa er háð því að verkefnið sé í samræmi við samning þennan og fylgigögn hans og að samþykki FSR fyrir hönd velferðarráðuneytisins liggi fyrir.
- 2.6 Embætti landlæknis fer með eftirlit með heilbrigðisþjónustu, þ.m.t. húsnæði og aðstöðu þar sem ætlunin er að veita heilbrigðisþjónustu, sbr. 24. gr. laga um heilbrigðisþjónustu, nr. 40/2007, og reglugerð um eftirlit landlæknis með rekstri heilbrigðisþjónustu og faglegar lágmarkskröfur, nr. 786/2007.
- 2.7 Um kaup á lausum búnaði og tækjum til nota á hjúkrunarheimilinu fer samkvæmt fylgiskjali 2.
- 2.8 Stefnt er að því að verkframkvæmd hefjist í ársbyrjun 2017 og að taka megi heimilið í notkun á fyrsta ársfjórðungi 2019.

3. Fjármögnun og eignarhlutur

- 3.1 Heildarkostnaður við byggingu hjúkrunarheimilisins skiptist í tvo meginþætti. Annars vegar framkvæmdakostnað og hins vegar búnaðarkaup, sbr. grein 2.7. Framkvæmdakostnaðurinn er áætlaður 2.925 m.kr. og miðast hann við byggingu 100 rýma hjúkrunarheimilis. Breytist hann hlutfallslega miðað við endanlegan fjölda rýma, sbr. grein 2.1, þó þannig að ekki verður greitt fyrir fleiri rými en 105. Reykjavíkurborg annast fjármögnun framkvæmdakostnaðarins. Velferðarráðuneytið greiðir Reykjavíkurborg 85% af framkvæmdarkostnaðinum árin 2016–2020 samkvæmt eftirfarandi greiðsluáætlun:

Framlag velferðarráðuneytis 2016	320	m.kr.
Framlag velferðarráðuneytis 2017	880	"-
Framlag velferðarráðuneytis 2018	880	"-
Framlag velferðarráðuneytis 2019	378	"-
Framlag velferðarráðuneytis 2020	28,25	"-
Alls	2.486,25	m.kr.

Árleg framlög velferðarráðuneytisins greiðast með fjórum jöfnum greiðslum fyrsta virka dag í febrúar, maí, ágúst og nóvember. Fyrsta greiðsla ráðuneytisins verður greidd í nóvember 2016 og lokagreiðsla í maí 2020 þegar ábyrgðartíma lýkur einu ári frá lokaúttekt. Greiðsluáætlun fylgir hér með, sbr. fylgiskjal 3. Framlögin verða greidd inn á bankareikning 334-26-24780, kt. 570480-0149 sem er bankareikningur Eignasjóðs Reykjavíkurborgar.

- 3.2 Framlög velferðarráðuneytisins eru föst fjárhæð og taka ekki breytingum samkvæmt vísitölu. Um frekari greiðslur af hálfu velferðarráðuneytisins er ekki að ræða. Hvorugur aðili greiðir hinum vexti af innstæðum sem kunna að myndast á framkvæmdatímanum.
- 3.3 Velferðarráðuneytinu er heimilt að stöðva greiðslur til Reykjavíkurborgar hafi 40% af heildarverkinu ekki verið náð í árslok 2017 og 70% í ágúst 2018, samkvæmt mati FSR. Greiðslur hefjast að nýju þegar jafnvægi hefur náðst á verkframvindu. Að sama skapi er Reykjavíkurborg heimilt að draga

úr framkvæmdahraða ef fjárveitingar ráðuneytisins eru ekki í samræmi við greiðsluáætlun, sbr. grein 3.1.

- 3.4 Fjárhæðir í samningnum eru settar fram með fyrirvara um ákvörðun Alþingis um fjárveitingu í fjárlögum.
- 3.5 Eignarhlutar hjúkrunarheimilisins verða í sömu hlutföllum og skipting stofnkostnaðar. Þátttaka Reykjavíkurborgar í stofnkostnaði skal ekki vera minni en sem nemur 15% kostnaðarins, sbr. 5. mgr. 9. gr. laga um málefni aldraðra, nr. 125/1999. Þinglýsa skal eignarhlutum hvors aðila og skal Reykjavíkurborg annast þinglýsinguna.

4. Rekstur hjúkrunarheimilisins

- 4.1 Reykjavíkurborg og Sjúkratryggingar Íslands munu gera samning um rekstur hjúkrunarheimilisins. Skal samningurinn liggja fyrir tilbúinn til undirritunar eigi síðar en 30. apríl 2018. Reykjavíkurborg getur falið þriðja aðila að reka hjúkrunarheimilið, enda staðfesti Sjúkratryggingar Íslands þann samning, en ábyrgð á samningsskyldum við stofnunina verður ekki framseld.
- 4.2 Velferðarráðuneytið mun óska eftir að Ríkiseignir taki við umsjón hjúkrunarheimilisins við afhendingu þess og annist eðlilegt viðhald, sem og greiðslu opinberra gjalda og trygginga.

5. Breyttar forsendur og endurskoðun samnings

- 5.1 Ef forsendur þessa samnings breytast verulega á samningstímanum skulu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á efni hans að kröfu annars hvors aðila. Breyttar forsendur teljast meðal annars að málefni aldraðra verði færð frá ríki til sveitarfélaga, kröfur um byggingu hjúkrunarheimilis, sjá fylgiskjal 1 eða búnað, sjá fylgiskjal 2 breytist.
- 5.2 Báðir aðilar geta sagt samningnum upp með þriggja mánaða fyrirvara hafi framkvæmdir skv. grein 2.8 ekki hafist fyrir 1. júlí 2017.

6. Breytingar

- 6.1 Allar breytingar og viðaukar sem gerðir eru við þennan samning skulu vera skriflegir og undirritaðir af báðum samningsaðilum.
- 6.2 Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.

7. Viðaukar

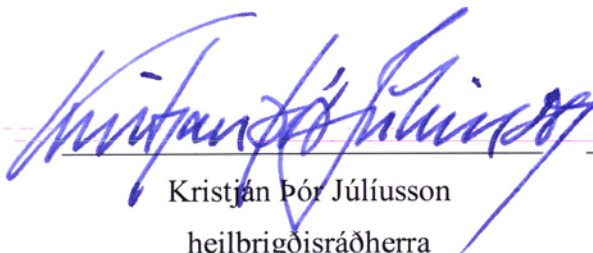
- 7.1 Með samningi þessum fylgja eftirfarandi viðaukar sem eru hluti hans:
Fylgiskjal 1: Skipulag hjúkrunarheimila, útgefið í júní 2014.
Fylgiskjal 2: Búnaðarkaup fyrir hjúkrunarheimili.
Fylgiskjal 3: Greiðsluáætlun.

8. Undirritun



- 8.1 Af samningi þessum skulu gerð þrjú samhljóða eintök og telst hvert um sig fullgilt frumrit samningsins. Eitt eintak skal vera í vörslu velferðarráðuneytisins, eitt eintak í vörslu Reykjavíkurborgar og eitt eintak í vörslu fjármála- og efnahagsráðuneytisins.

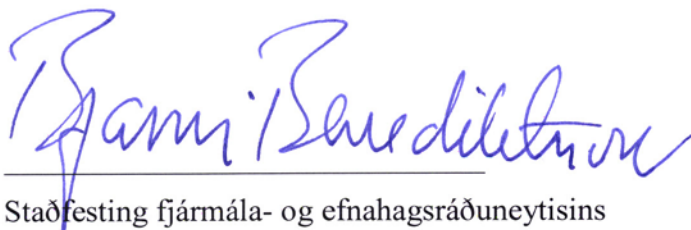
Reykjavíkurborg 20. október 2016



Kristján Þór Júlíusson
heilbrigðisráðherra



Dagur B. Eggertsson
Borgarstjóri
með fyrirvara um samþykki
borgarráðs



Staðfesting fjármála- og efnahagsráðuneytisins

Fylgiskjal 1.



Skipulag hjúkrunarheimila

Lágmarksviðmið um byggingu og starfsemi
hjúkrunarheimila og hjúkrunarrýma

Önnur útgáfa: Júní 2014



VELFERÐARRÁÐUNEYTIÐ



Velferðarráðuneyti: SKIPULAG HJÚKRUNARHEIMILA - Lágmarksviðmið um byggingu og
starfsemi hjúkrunarheimila og hjúkrunarrýma
Júní 2014

Útgefandi: Velferðarráðuneyti
Hafnarhúsinu við Tryggvagötu
150 Reykjavík
Sími: 545 8100
Bréfasími: 551 9165
Netfang: postur@vel.is
Veffang: velferðarraduneyti.is

Fyrsta útgáfa nóvember 2008
Umbrot og textavinnsla: Velferðarráðuneyti

© 2014 Velferðarráðuneyti

ISBN 978-9979-799-87-0



Efnisyfirlit



Inngangur.....	3
1 Hugmyndafræði.....	4
2 Staðbundnar aðstæður	5
2.1 Mat á þörf fyrir fjölda hjúkrunarrýma	5
2.2 Mat á þörf fyrir sérstakar heilabilunardeildir	5
2.3 Mat á þörf fyrir dagdvöl og aðra þjónustu	5
3 Kröfur til húsnæðis hjúkrunarheimila	6
3.1 Heildarskipulag.....	6
3.2 Innra skipulag og stærðir rýma	6
3.2.1 Einstaklingsrými.....	6
3.2.2 Sameiginlegt rými íbúa í hverri einingu.....	7
3.2.3 Stoðrými í hverri einingu	8
3.2.4 Aðstaða starfsfólks í hverri einingu	8
3.3 Þjónusta, starfsemi og stoðrými utan heimiliseiningar – staðbundnar aðstæður	8



Inngangur

Velferðarráðuneytið hefur ákveðið að það skipulag hjúkrunarheimila og hjúkrunarrýma sem lýst er hér eigi að gilda sem lágmarksviðmið um byggingu og starfsemi hjúkrunarheimila og hjúkrunarrýma sem hönnuð verða hér eftir.

Þjónusta hjúkrunarheimila byggist á ákvæðum laga um málefni aldraðra, nr. 125/1999, með síðari breytingum, og laga um heilbrigðisþjónustu, nr. 40/2007..



1 Hugmyndafræði

Hjúkrunarheimili eru eins og nafnið bendir til heimili fólks sem heilsu sinnar vegna er ekki lengur færð um að búa á eigin vegum með viðeigandi stuðningi og þarf á umönnun og hjúkrun að halda. Skipulag hjúkrunarheimilis, þ.e. húsnæði, staðsetning þess, umhverfi og skipulag á daglegum rekstri, þarf að taka mið af þessu. Því þarf að leggja áherslu á að skapa aðstæður sem líkjast eins og kostur er húsnæði, skipulagi og aðstæðum á einkaheimilum fólks en mæta engu að síður þörfum þeirra sem hafa skerta getu til athafna daglegs lífs. Umhverfi, aðstæður og skipulag á hjúkrunarheimili skal byggt á þeirri meginreglu að íbúum sé eins og kostur er gert kleift að taka þátt í sem flestum athöfnum daglegs lífs og að eiga hlut að ákvörðunum sem varða þá sjálfa og þeirra nánasta umhverfi. Lögð skal áhersla á að skapa aðstæður þannig að öllum líði sem best á heimilinu, jafnt íbúum, starfsmönnum svo og aðstandendum og gestum sem vilja dvelja með íbúum, jafnvel daglangt.

Í stað stórra stofnana með sjúkrastofum á fjölmönnum hjúkrunardeildum er gert ráð fyrir litlum einingum fyrir 6–12 íbúa sem skiptast annars vegar í rúmgott einkarými fyrir hvern og einn og hins vegar sameiginlegt rými fyrir íbúa og starfsfólk viðkomandi einingar, meðal annars með eldunaraðstöðu, borðstofu og dagstofu.

Litlar einingar og heimilislegt umhverfi eykur nánd og samveru íbúa og starfsfólks. Hjúkrunarheimili þarf að vera góður, heimilislegur og skapandi vinnustaður fyrir þá sem þar vinna. Mikilvægt er að hönnun, skipulag húsnæðisins og tækjabúnaður tryggi starfsfólkinu góðar vinnuaðstæður í samræmi við lög og reglur um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum.

Hugmyndafræði hjúkrunarheimila þarf að taka mið af eftirtöldum þáttum:

- Að búa heimilismönnum vistlegt heimili þar sem mannréttindi, mannúð og virðing eru í heiðri höfð.
- Að skapa heimilismönnum öryggi með viðeigandi félagslegum og heilsufarslegum stuðningi.
- Að veita heimilismönnum alla nauðsynlega umönnun, hjúkrun og læknishjálp.
- Að styðja og styrkja sjálfsmynd og sjálfraði heimilismanna.

Stuðningur við einstaklinginn skal miða að því að viðhalda getu hans, virkni og færni eins og kostur er með hans eigin þátttöku, hjúkrun, aðhlyningu, þjálfun, læknishjálp og hjálpartækjum og aðstoða hann við að takast á við breyttar aðstæður.



2 Staðbundnar aðstæður

2.1 Mat á þörf fyrir fjölda hjúkrunarrýma

Stefna velferðarráðuneytisins er sú að tryggja öldruðum sem þess þurfa aðgang að hjúkrunarheimili í heimabyggð eða sem næst heimahögum. Ákvörðun um byggingu nýrra hjúkrunarheimila og stærð þeirra þarf því að taka mið af þörf fyrir þetta úrræði á hverjum stað út frá aldurssamsetningu íbúa og fyrirsjáanlegri þróun íbúafjölda.

2.2 Mat á þörf fyrir sérstakar heilabilunardeildir

Um 70% aldraða á hjúkrunarheimilum eru með einhver einkenni heilabilunar. Tæplega 30% hópsins eru með Alzheimers-sjúkdóm en um 40% með aðra minnissjúkdóma. Ekki er þörf fyrir sérstök úrræði fyrir alla sem greindir eru með heilabilun heldur ræðst það af því á hve háu stigi heilabilunareinkenningin eru. Þegar tekin er ákvörðun um byggingu hjúkrunarheimilis þarf að meta í samráði við velferðarráðuneytið hve hátt hlutfall hjúkrunarrýma skuli sérstaklega ætlað heilabiluðum.

2.3 Mat á þörf fyrir dagdvöl og aðra þjónustu

Æskilegt er að hafa þjónustukjarna fyrir aldraða í tengslum við hjúkrunarheimili. Áður en ákvörðun er tekin um uppbyggingu nýs hjúkrunarheimilis skal því skoða hvort hentar að byggja samhliða aðstöðu fyrir aðra öldrunarþjónustu með hliðsjón af svæðisbundinni þörf, mögulegum samlegðaráhrifum og hagkvæmni. Hér gæti til dæmis verið um að ræða dagdvalarrými og þjónustukjarna fyrir aldraða íbúa á viðkomandi svæði sem gæti þá jafnframt nýst íbúum hjúkrunarheimilisins.



3 Kröfur til húsnæðis hjúkrunarheimila

3.1 Heildarskipulag

Til að skapa aðstæður sem mest í líkingu við einkaheimili fólks skulu hjúkrunarheimili samsett af litlum einingum sem hver um sig skapar umgjörðina um heimili fólksins sem í henni býr. Í hverri einingu skal gert ráð fyrir 6–12 íbúum og er þá miðað við að minnstu einingarnar séu fyrir heilabílaða.

Við hönnun og efnisval skal hafa í huga bæði stofnkostnað og rekstrarkostnað viðkomandi byggingar og forðast skal allan íburð.

Öll hjúkrunarrými skulu vera einbýli en gert skal ráð fyrir lokuðu dyragati milli tveggja herbergja á einum til tveimur stöðum í hverri einingu þannig að hjón eða sambýlisfólk geti búið saman ef bæði þurfa á hjúkrunardvöl að halda. Hvert hjúkrunarrými skal vera eitt herbergi og baðherbergi. Gæta skal þess að íbúar með mismunandi getu og þarfir komist vel fyrir með húsgögn sín og tæki eins og hverjum og einum hentar.

Sameiginlegt rými íbúa í hverri einingu skal samanstanda af setustofu og borðstofu með eldunaraðstöðu. Þessi rými skulu þjóna öllum íbúum og starfsmönnum einingarinnar. Borð- og setustofa skulu vera það rúmgóðar að þar rúmist samtímis allir íbúar einingarinnar ásamt starfsmönnum.

Sé þess kostur skulu hjúkrunarheimili vera í húsi sem er ein hæð með skjólgóðum garði framan við sem aðgengilegur er íbúum heimilisins til útivistar. Ef hjúkrunarheimili er byggt á fleiri en einni hæð skulu vera sameiginlegar svalir fyrir íbúa hversrar einingar sem nýtast þeim til útivistar. Einingar sem ætlaðar eru heilabíluðum skulu að jafnaði staðsettar á fyrstu hæð með hindrunarlausum aðgangi að lokuðum garði fyrir íbúana.

Öll rými hjúkrunarheimilisins skulu vera fær fólki í hjólastól, handrið með öllum gönguleiðum skulu vera sívöl tréhandrið og skera sig vel frá veggjum og vera vel greinileg. Aðkoma og aðgengi að hjúkrunarheimili skal vera gott og greiðfært öllum vegfarendum, hvort sem þeir eru gangandi eða í hjólastól.

Hjúkrunarheimili sem reist er á fleiri en einni hæð skal hafa lyftu sem flutt getur sjúkrarúm og fylgdarmann.

3.2 Innra skipulag og stærðir rýma

Vandað skipulag og hönnun ræður miklu um góða nýtingu húsnæðisins og einstakra rýma innan þess. Áhersla skal lögð á notagildi, þ.e. hvað á að rúmast í einstökum rýmum og hvaða athafnir eiga að geta farið þar fram hindrunarlaust. Miðað við þær kröfur sem hér er lýst er almennt út frá því gengið að unnt sé að mæta þeim innan 65 m² brúttó fyrir hvert hjúkrunarrými. Inni í þeirri fermetratölu er einkarými íbúans, sameiginlegt rými íbúa í hverri einingu, stoðrými og aðstaða starfsfólks. Einkarými hvers íbúa skal að lágmarki vera 28 m² nettó að meðtöldu baðherbergi.

3.2.1 Einstaklingsrými

Einkarými hvers íbúa skal vera eitt herbergi og innangengt úr því inn á einkabaðherbergi íbúans. Setkrókur þarf að rúma húsgögn, svo sem lítinn sófa, einn til tvo stóla, sófaborð og sjónvarp. Gert skal ráð fyrir að heimilismaður komi með þessi húsgögn en tryggt þarf að vera að þau séu ekki stærri en svo að þau skerði hvorki nauðsynlegar umferðarleiðir starfsfólks né hindri störf þeirra. Í öllum herbergjum skal vera mögulegt að hafa lítinn ísskáp og þar skal vera unnt að nota tölvu, síma og sjónvarp. Einnig skal vera læsanleg hirsla fyrir persónulega

muni íbúans. Herbergið skal hafa glugga, bæði í seturými og í svefnkróki hvort sem um einn eða fleiri glugga er að ræða. Íbúi þarf að geta horft út um glugga í svefnkróki hvort sem hann er sitjandi eða rúmliggjandi.

Kallkerfi skal vera í einkarými hvers íbúa þannig að tryggt sé að hann geti ávallt gert starfsfólki viðvart úr herbergi sínu eða baðherbergi ef þörf krefur. Æskilegast er að kallkerfið sé þröðlaust.

Í svefnkróki skal unnt að koma fyrir sjúkrarúmi af venjulegri stærð þannig að starfsfólk komist að því frá báðum hliðum með nauðsynleg hjálpartæki. Ef aðstæður leyfa er æskilegt að hönnun rýmisins geri einnig mögulegt að staðsetja rúmið með hlið að vegg. Sjúkrarúm og náttborð skulu vera hluti af búnaði heimilisins.

Uppi við loft skulu vera festingar fyrir lyftibúnað með rafdrifinni lyftu á braut svo lyfta megi íbúa úr rúmi í hjólastól eða flytja hann inn á baðherbergi og setja þar niður í rétttri stöðu við þau tæki sem þar eru. Í þeim hjúkrunarrýmum þar sem þessum búnaði er ekki komið fyrir strax í upphafi skal ganga þannig frá loftum og/eða veggjum að unnt sé að koma honum fyrir síðar með lítilli fyrirhöfn.

Í baðherbergi skal vera handlaug, salernisskál sem hægt er að setja upphækkun á og sturta með sturtubotni mótuðum með halla í gólfplötu. Til að tryggja að vatn flæði ekki inn í herbergið frá stífluðu gólfniðurfalli í sturtu skal tengja handlaug við gólfniðurfall undir handlaug, sem jafnframt virkar sem öryggisniðurfall ef niðurfall í sturtu lokast. Baðherbergið þarf að vera rúmgott þannig að góð vinnuaðstaða sé fyrir tvo starfsmenn til aðstoðar heimilismanni, á salerni eða í sturtu og gerð krafa um að hægt sé að veita aðstoð á þrjá vegu og að handföng séu beggja vegna salernis.

Breidd dyra í einkarými skal vera næg til þess að unnt sé að flytja íbúa um þær í sjúkrarúmi með grindum. Dyragættir eiga að vera án þröskulda. Öll hönnun einkarýmis skal vera þannig að auðvelt sé að athafna sig með hvers konar hjálpartæki, svo sem hjólastóla og lyftara. Hönnun skal í einu og öllu taka mið af þörfum íbúa, svo sem hæð handlauga og spegla á baðherbergi svo dæmi séu tekin.

3.2.2 Sameiginlegt rými íbúa í hverri einingu

Í sameiginlegu rými hveurrar einingar skal vera setustofa og borðstofa með eldunaraðstöðu. Í setustofunni skulu vera stólar og borð sem leyfa að allir íbúar einingarinnar geti setið í sæti samtímis. Einnig skal vera aðstaða fyrir gesti. Í setustofu skal gert ráð fyrir tækni sem auðveldar íbúum með heyrnartæki að hlusta.

Í setustofu getur meðal annars farið fram örvun, dagleg samvera og jafnvel einstaklings- eða hóppjálfun.

Borðstofa skal vera það rúm að allir íbúar einingarinnar ásamt starfsfólki geti setið við borð og matast samtímis, jafnvel þótt allir íbúarnir séu í hjólastól.

Heimilt er að mynda alrými úr setustofu og borðstofu með eldunaraðstöðu en leggja þarf áherslu á heimilislegt yfirbragð. Við hönnun slíks rýmis er mikilvægt að hafa hljóðvistarkröfur í huga og sérþarfir íbúa í þeim efnum. Góðir gluggar þurfa að vera á borðstofu og setustofu sem unnt er að sjá út um hvort sem fólk stendur eða situr.

Í eldunaraðstöðu hveurrar einingar skal vera unnt að taka við fullbúnum mat frá miðlægu eldhúsi og sinna einfaldri matargerð fyrir íbúa og starfsmenn einingarinnar. Aðstaðan skal miðast við að íbúar geti fylgst með eða tekið þátt í matargerð og bakstri.

3.2.3 Stoðrymi í hverri einingu

Í hverri einingu skal vera aðstaða fyrir skol með tækjum til sóttreinsunar á bekjum, flöskum og þvottaskálum.

Aðstaða skal vera til þvotta á öllum fatnaði heimilismanna og líni. Heimilt er að sameina skol- og þvottaaðstöðu þyki það hentugt. Meta þarf út frá aðstæðum hvort þvo á þvott í hverri einingu, hvort fleiri einingar munu sameinast um þvotta eða hvort sú aðstoð verði fengin frá þvottahúsi utan heimilisins.

Ræstiklefi skal rúma ræstivask og öll nauðsynleg áhöld til ræstinga. Meta þarf út frá aðstæðum hvort ræstiklefi skuli tilheyra hverri einingu eða hvort fleiri einingar geti sameinast um ræstiklefa.

Geymsla skal vera fyrir ýmis konar hjálpartæki og hjúkrunarvörur. Meta þarf út frá aðstæðum hvort geymsla skuli tilheyra hverri einingu eða hvort fleiri einingar geti sameinast um geymslu.

Læst geymsla fyrir lyf íbúanna skal vera í hverri einingu. Heimilt er að hafa slíka geymslu á hentugum stað innan stoðrymis eða í aðstöðu starfsfólks eftir því sem aðstæður leyfa.

Tryggja þarf hverri einingu aðstöðu fyrir sorp. Meta þarf út frá aðstæðum hvort sorpgeymsla skuli tilheyra hverri einingu eða hvort fleiri einingar geti sameinast um sorpgeymslu.

Gera þarf ráð fyrir tæknirymi fyrir nauðsynleg inntök og stjórnbúnað.

3.2.4 Aðstaða starfsfólks í hverri einingu

Í hverri einingu skal vera aðstaða fyrir starfsfólk þar sem gera skal ráð fyrir lítilli fundaraðstöðu fyrir fjóra til fimm fundarmenn, skrifstofuaðstöðu með tölvutengingu og fullnægjandi geymslu fyrir trúnaðarskjöl. Æskilegt er að þessi aðstaða sé í nánum tengslum við sameiginlegt rými heimilismanna.

Starfsmenn skulu hafa aðgang að læstum hirslum fyrir persónulega muni sína.

Í hverri einingu skal vera snyrting fyrir starfsfólk.

Tryggja þarf starfsfólki búninga- og aðstöðu, hvort sem hún er sameiginleg starfsfólki alls heimilisins eða inni á einstökum einingum.

3.3 Þjónusta, starfsemi og stoðrymi utan heimiliseiningar – staðbundnar aðstæður

Á hjúkrunarheimilum skal vera endurhæfing, sbr. lög um málefni aldraðra, nr. 125/1999. Tryggja skal íbúum hjúkrunarheimilis aðgang að endurhæfingu innan hjúkrunarheimilis og skal gert ráð fyrir sérstakri þjálfunaraðstöðu á hjúkrunarheimilum sem eru með 30 íbúa eða fleiri. Sú þjálfunaraðstaða skal vera innan viðmiða um stærð hvers hjúkrunarheimilis. Ekki er þörf fyrir salerni, baða- og aðstöðu né biðrymi í sjúkrapjálfun.

Þegar ákvörðun er tekin um byggingu hjúkrunarheimilis mætti skoða hvaða aðra þjónustu væri hentugt að bjóða upp á í nálægð við heimilið, svo sem tannlæknaþjónustu, hár- og fót snyrtingu. Ef tekin er ákvörðun um að aðstaða fyrir þessa þjónustu skuli vera innan veggja hjúkrunarheimilisins skal vakin athygli á því að rými fyrir slíka aðstöðu er ekki reiknað inn í fyrrnefnd viðmið um stærð hvers hjúkrunnarrýmis.

Sama gildir um mögulega skrifstofuaðstöðu fyrir stjórnendur og skrifstofustarfsfólk en meta þarf í hverju tilviki með tilliti til stærðar og rekstrarforms hvort þörf sé fyrir sérstakar skrifstofur yfirstjórnar á heimilinu eða hvort önnur staðsetning eigi við.



Fylgiskjal 2

BÚNAÐARKAUP

Velferðarráðuneytið

Október 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

10/10

Búnaðarkaup fyrir hjúkrunarheimili.

Leiðarvísir.

Velferðarráðuneytið mun greiða hlutdeild í kostnaði við búnaðarkaup fyrir þau hjúkrunarheimili sem rísa munu árin 2017-2020. Meðfylgjandi er skipting búnaðar eftir því hvort hann telst til a) byggingarkostnaðar eða b) til sérstakra búnaðarkaupa.

A. Byggingarkostnaður:

Eldhústæki í hjúkrunarrými og sameiginleg rými:

Helluborð

Viftur

Bakaraofnar

Uppþvottavélar

Ísskápar

Örbylgjuofnar

Gluggatjöld í hjúkrunarrými og sameiginleg rými:

Gardínubrautir

Gardínukappar

Myrkvunargluggatjöld

Gardínur (rúllu- og strimlagardínur)

B. Búnaðarkaup (sjá einnig: „Búnaðarlisti fyrir hjúkrunarheimili“):

Lyftubrautir/sjúkralyftur, brautir, vegg- og loftfestingar og allur búnaður

Hjúkrunarrúm

Náttborð

Bekjuvélar

Þvottavélar

Purrkarar

Áhaldþvottavél

Húsgögn í borðstofur, stólar, borð, skápar

Húsgögn í setustofur

Sjónvarp í setustofu

Einnig fellur hér undir fjöldi tækja og áhalda sem þarf til aðhlynningar.

Framkvæmdasýsla ríkisins (FSR) hefur útbúið yfirlitsskjal yfir búnað, tæki og áhöld: „Búnaðarlisti fyrir hjúkrunarheimili heild“. Unnið skal samkvæmt þessum lista við innkaup.

Varðandi sjúkralyftur / lyftubrautir og allan búnað, lagnir og tengingar sem þeim tengjast þ.m.t. sjúkralyftunum gildir eftirfarandi;

- Ef loft eru steinsteypt þar sem brautir eiga að koma þá skal gera ráð fyrir full uppsettum búnaði tilbúnum til notkunnar í sjöttu hverja íbúð.
- Ef loft eru niðurtekin / kerfisloft o.þ.h. skal ganga svo frá loftum í hjúkrunarrýmum að festa megi brautir neðan við eða í sömu hæð og loftin þannig að ekki þurfi að rjúfa upphengikerfi niðurtekinna lofta / kerfislofta.
- Þessi frágangur skal vera þannig úr garði gerður að setja megi upp mismunandi gerðir lyftubrauta. Ekki skal einskorða búnað við eina tiltekna framleiðslu.

Framlög og kostnaðarpáttaka:

Megin reglan er að kostnaðarskipting vegna búnaðarkaupa sé sú sama og skipting byggingarkostnaðar.

Framlag til búnaðarkaupa, sbr. b-lið hér að framan, ræðst af fjölda rýma og hvort um er að ræða ný rými eða tilfærslu (eldri)¹ rýma í nýtt húsnæði.

- Miðað við lögbundna kostnaðarskiptingu þar sem hlutur ríkissjóðs er 85% hlutur sveitarfélaga 15% leggur velferðarráðuneytið til 1.870.000 kr. fyrir hvert nýtt hjúkrunarrými. Hlutur sveitarfélags er þá 330.000 kr. Heildarkostnaður fyrir hvert rými 2.200.000 kr.
- Um (eldri) rými gildir að greitt er 60% af upphæðinni 2.200.000 kr. eða 1.320.000 kr. Hlutur ríkissjóðs, miðað við 85% kostnaðarpáttöku er þá 1.122.000 kr. fyrir hvert hjúkrunarrými. Hludeild sveitarfélags er þá 198.000 kr.

Fjárhæðir þessar miðast við byggingarvísitölu í júní 2016 sem er 131,9 stig og breytast í samræmi við þá vísitölu.

Þegar ákveðið hefur verið að stofna til búnaðarkaupa fyrir hjúkrunarheimili reiknar FSR út hlutdeild ráðuneytis og sveitarfélags í samræmi við ofangreint og sendir velferðarráðuneyti og sveitarfélagi reikning fyrir fjárhæðinni. FSR greiðir reikninga sem tengjast búnaðarkaupum og hefur ábyrgð og umsjón með því að ekki sé fjárfest fyrir hærri upphæð en heimild er fyrir og samþykkt hefur verið.

Vinnuferli:

Aðferðin við innkaupin er sú að hvert sveitarfélag fær heimild til að kaupa búnað fyrir upphæð sem samræmist fjölda hjúkrunarrýma. FSR annast öll innkaup. Fulltrúi sveitarfélags verður í samvinnu við starfsmann FSR um val á búnaði og kaup.

¹ Með (eldri) rýmum er átt við hjúkrunarrými sem eru í rekstri en flytjast í nýtt húsnæði.

Þegar fyrir liggja samningskaupaútbóð eða verðkönnun á tilteknum vörum, t.d. sjúkrarúmum, lyftubrautum, þvottavélum, borðbúnaði o.s.frv. skal undantekningarlaust beina viðskiptum til seljanda sem þar eru tilgreindir. Gera má ráð fyrir að hægt verði að vísa í tvo til þrjá söluaðila hverju sinni.

Við upphaf búnaðarkaupa skal útbúa innkaupalista. Nauðsynlegan búnað skal kaupa fyrst en það sem kanna að teljast minna nauðsynlegt komi síðast. Þannig má hætta við einhver innkaup að skaðlitlu ef fjárfesting endist ekki og ekki reynist unnt að fjármagna innkaupin með öðrum hætti.

FSR hefur yfirumsjón með þessum innkaupum og gefur heimild fyrir tillögum / óskum innkaupaáðila, allt að heimilaðri upphæð. Reikningar fyrir heimiluðum innkaupum eru sendir FSR til greiðslu. FSR hefur umsjón með fjármagni til kaupanna og þar með bókhald og útbýr eignaskrá að innkaupunum loknum.



Búnaður fyrir hjúkrunarheimili - Rammasamningar	
Nr.	Vara
1. Rúm og fylgihlutir	
1.1	Rafknúin hjúkrunarrúm með fjórskiptum botni
1.2	Dýnur fyrir sjúkrarúm
1.3	Náttborð með hliðarborði
1.4	Náttborð án hliðarborðs
1.5	Hjólaborð sem hægt er að keyra yfir rúm ef þarf að matast þar
1.6	Gálgar
1.7	Statif fyrir fjarstýringar á rúm
1.8	Sængur, ofnæmis/þvott 60°
1.9	Koddar, ofnæmis/þvott 60°
1.10	Loftdýna (sérhæfð sárameðferðardýna)
1.11	Skápúðar til "snúninga"
2. Bað/sturta, salerni og skol/þvottur	
2.1	Baðbekkur á hjólum, flytjanlegur, hægt að hækka/lækka fyrir baðkar
2.2	Sturtustólar með baki og örmum, án hjóla
2.3	Sturtu/ wc-stólar með baki, örmum og hjólum
2.4	Sturtustólar með raknúinni hækkun/ lækkun, ekki í útafliggjandi stöðu
2.5	Upphækkun á salerni - 10cm
2.6	Rafknúin sturtustóll sem hægt er að halla aftur í útafliggjandi stöðu (þarf ekki ef til staðar er sjúkrabað)
2.7	Hjólavagnar (plast) inn á snyrtingu hjá íbúum fyrir bleyjur, krem o.fl.
2.8	Bekjuvélar (sótthreinsitæki)
2.9	Þvottaskálar
2.10	Neðanþvottaskálar
2.11	Bekken með loki
2.12	Þvagflöskur
2.13	Áhaldaðþvottavél (fyrri þvottaskálar o.fl.)
3. Flutningstæki og stoðbúnaður	
3.1	Festingar fyrir lyftarabrautir í herbergi og snyrtingar
3.2	Lyftarabrautir í loft herbergja og snyrtinga
3.3	Lyftumótorar fyrir herbergi og snyrtingar
3.4	Baðsegl fyrir brautir í loft
3.5	Flutningssegl fyrir brautir í loft
3.6	WC-segl fyrir brautir í loft
3.7	Flutningsbelti
3.8	Flutningsbretti
3.9	Snúningsdiskur
3.10	Standlyftari ásamt belt
3.11	Seglalyftari
3.12	Baðsegl fyrir seglalyftara
3.13	Flutningssegl fyrir seglalyftara
3.14	WC-segl fyrir seglalyftara
3.15	Flutningssegl fyrir amputerede
3.16	Skutta- flutningshjálpartæki, án rafmagns
3.17	Göngugrindur háar, handvirkar
3.18	Göngugrindur lágar, handvirkar
3.19	Göngugrindur háar, gasdrifnar
3.20	Göngugrindur lágar, gasdrifnar
3.21	Göngugrindur háar, rafdrifnar
3.22	Ambulans hækkanlegir með vökvastativi

3.23	Hjólástólar, 46cm breiðir
3.24	Hjólástólar, 50cm breiðir
3.25	Hnakkastólar á hjólum fyrir mötun o.fl.
4. Mælitæki og annar búnaður	
4.1	Morfíndælur
4.2	Sogdælur (sogtæki)
4.3	Hemoglobinmælar með cuvettur og lancet
4.4	Blóðruskannar
4.5	Hjaratalinurit (einfalt)
4.6	Friðarpípur (úðavél)
4.7	Akúttöskur komplett með stuð
4.8	Hjartastuðtæki
4.9	Súrefnisvélar, staðbundnar
4.10	Súrefnisvélar, ferðavélar - verða að vera með síflæði
4.11	Blóðþrýstingsmælar
4.12	Súrefnismettunarmælar
4.13	Vökvadælur
4.14	Vökvastandar á hjólum
4.15	Blóðsykursmælar
4.16	Eymahitamælar
4.17	Hlustunarpípur
4.18	Lyfjakælar, litlir, læsanlegir með sínta
5. Vagnar/Grindur	
5.1	Stálborð
5.2	Stálborð með 2 skúffum og grind á neðri hillu
5.3	Hjólavagnar úr plasi, fjölnota
5.4	Krómvagnar með 2 pokahólfum (Taugrind)
5.5	Krómvagnar með 1 pokahólfi fyrir ruslagrind
5.6	Lok á pokahólf
5.7	Línvagnar
5.8	Vagnar með lyftibotni eða grindarvagnar fyrir óhreint tau
5.9	Ruslagrindur 125 lítra með loki og fótstigi í bítibúr
5.10	Ræstivagnar með fylgibúnaði
5.11	Lyfjavagnar (með læstum skúffum)
5.12	Hitavagnar

Búnaður fyrir hjúkrunarheimili í "XXXXbær/ borg"			
Forsendur:			
1. Áætlunin er drög yfir þann búnað sem gæti þurft á "XX" manna hjúkrunarheimili. Mismunandi er hvaða búnað hjúkrunarheimilin velja að kaupa.			
2. Ljóst er að meira af búnaði er til á "núverandi heimili eða NAFN þess" sem mun væntanlega nýtast starfsemi "NAFNheimilis" en eftir er að skoða það nánar.			
Nr.	Vara		
1. Sjúkrarúm og fylgihlutir	Áætlun um búnað	Búnaður sem er til á "NAFNheimilis"	Athugasemdir
1.1	Rafknúin hjúkrunarrúm með fjórskiptum botni		
1.2	Dýnur fyrir sjúkrarúm		
1.3	Náttborð með hliðarborði		
1.4	Náttborð án hliðarborðs		
1.5	Hjólaborð sem hægt er að keyra yfir rúm ef þarf að matast		
1.6	Gálgar		
1.7	Statíf fyrir fjarstýringar á rúm		
1.8	Sængur, ofnæmis/þvott 60°		
1.9	Koddar, ofnæmis/þvott 60°		
1.10	Loftdýna (sérhæfð sármeðferðardýna)		
1.11	Skápúðar til "snúninga"		
2. Búnaður og hjálpartæki fyrir salernis-/baðaðstöðu			
2.1	Baðbekkur á hjólum, flytjanlegur, hægt að hækka/lækka fyrir baðkar		
2.2	Sturtustólar með baki og örmum, án hjóla		
2.3	Sturtu/ wc-stólar með baki, örmum og hjólum		
2.4	Sturtustólar með raknúinni hækku/ lækkun, ekki í útafliggjandi stöðu		
2.5	Upphækkun á salerni - 10cm		
2.6	Rafknúin sturtustóll/halla aftur í útafliggj stöðu (þarf ekki ef sjúkrabað)		
2.7	Hjólavagnar (plast) inn á snyrtingu hjá íbúum fyrir bleyjur, krem o.fl.		
2.8	Bekjuvélar (sótthreinsitæki)		
2.9	Þvottaskálar		
2.10	Neðanþvottaskálar		
2.11	Bekken með loki		
2.12	Þvagflöskur		
2.13	Áhaldþvottavél (fyrrir þvottaskálar o.fl.)		
3. Flutningstæki og stoðbúnaður			
3.1	Festingar fyrir lyftarabrautir í herbergi og snyrtingar		Fjöldi herbergja sbr. leiðarvísir velferðarráðuneytis
3.2	Lyftarabrautir í loft herbergja og snyrtinga		Fjöldi herbergja sbr. leiðarvísir velferðarráðuneytis
3.3	Lyftumótorar fyrir herbergi og snyrtingar		Fjöldi herbergja sbr. leiðarvísir velferðarráðuneytis
3.4	Baðsegl fyrir brautir í loft		
3.5	Flutningssegl fyrir brautir í loft		
3.6	WC-segl fyrir brautir í loft		
3.7	Flutningsbelti		
3.8	Flutningsbretti		
3.9	Snúningsdiskur		
3.10	Standlyftari ásamt belt		
3.11	Seglalyftari		
3.12	Baðsegl fyrir seglalyftara		
3.13	Flutningssegl fyrir seglalyftara		
3.14	WC-segl fyrir seglalyftara		
3.15	Flutningssegl fyrir amputerede		
3.16	Skutla- flutningshjálpartæki, án rafmagns		
3.17	Göngugrindur háar, handvirkar		

3.18	Göngugrindur lágar, handvirkar			
3.19	Göngugrindur háar, gasdrifnar			
3.20	Göngugrindur lágar, gasdrifnar			
3.21	Göngugrindur háar, rafdrifnar			
3.22	Ambulans hækkanlegir með vökvastatívi			
3.23	Hjólástólar, 46cm breiðir			
3.24	Hjólástólar, 50cm breiðir			
3.25	Hnakkastólar á hjólum fyrir mötun o.fl.			
	4. Mælitæki og annar búnaður			
4.1	Morfíndælar			
4.2	Sogdælar (sogtæki)			
4.3	Hemoglobinmælar með cuvettur og lancet			
4.4	Blóðruskannar			
4.5	Hjaratalinurit (einfalt)			
4.6	Friðarpipur (úðavél)			
4.7	Akúttöskur komplett með stuð			
4.8	Hjartastuðtæki			
4.9	Súrefnisvélar, staðbundnar			
4.10	Súrefnisvélar, ferðavélar - verða að vera með síflæði			
4.11	Blóðþrýstingsmælar			
4.12	Súrefnismettunarmælar			
4.13	Vökvadælar			
4.14	Vökvastandar á hjólum			
4.15	Blóðsykursmælar			
4.16	Eymahitamælar			
4.17	Hlustunarpipur			
4.18	Lyfjakælar, litlir, læsanlegir með sirta			
	5. Vagnar/Grindur			
5.1	Stálborð			
5.2	Stálborð með 2 skúffum og grind á neðri hillu			
5.3	Hjólavagnar úr plasi, fjölnota			
5.4	Krómvagnar með 2 pokahólfum (Taugrind)			
5.5	Krómvagnar með 1 pokahólfi fyrir ruslagrind			
5.6	Lok á pokahólf			
5.7	Línvagnar			
5.8	Vagnar með lyftibotni eða grindarvagnar fyrir óhreint tau			
5.9	Ruslagrindur 125 lítra með loki og fótstigi í bítibúr			
5.10	Ræstivagnar með fylgibúnaði			
5.11	Lyfjavagnar (með læstum skúffum)			
5.12	Hitavagnar			
	6. Húsgögn í setustofu, borðstofu o.fl.			
6.1	Armlausir stólar fyrir starfsfólk, fundi o.fl.			
6.2	Borðstofustólar með örmum/vinyl (stamskinn/sambæril) með 2 hjól/staffanti.			
6.3	Borðstofustól m.örmum + áklæði (stamskinn/sambæril). Inni á hjúkrunarvöktum.			
6.4	Sófar, 2ja sæta, leður			
6.5	Hægindastólar, leður (ekki rafdrifnir)			
6.6	Hægindastólar með áklæði og rakadúk			
6.7	Hvildarstólar með áföstum fótsekli (ekki rafdrifnir)			
6.8	Hlíðarsetur með áklæði og rakadúk (á hvildarstóla)			
6.9	Hringborð/hlíðarborð 50cm (4 fætur)			

6.10	Sófaborð 50X80cm (4 fætur)			
6.11	Sófaborð 70X120cm (4 fætur)			
6.12	Borðstofuborð 90X90cm (4 fætur)			
6.13	Borðstofuborð 150X90cm (4 fætur)			
6.14	Hringborð 120cm með súlufót (inn á hjúkrunarvaktir)			
6.15	Hringborð, 90cm með súlufót (inn á hjúkrunarvaktir)			
6.16	Stofuskápur/sjónvarpsskenkur			
6.17	Glerskápur í setustofu, anddyri			
6.18	Föndurskápur (ca. 132x158x44)			
6.19	Standlampi			
	7. Skrifstofuhúsgögn			
7.1	Skrifstofustólar, millihátt bak með örmum			
7.2	Skrifstofustólar, hátt bak með örmum			
7.3	Skrifborð með hliðarborði			
7.4	Skrifborð			
7.5	Skúffueiningar undir skrifborð			
7.6	Borð í fundarherbergi ca 120X300cm			
7.7	Skápar, læstir (hxbxd ca 180x80x40cm)			
7.8	Skápar, læstir (hxbxd ca 70x80x40cm)			
7.9	Opnar hillur (hxbxd ca 110x80x40cm)			
7.10	Opin vegghillla (hxbxd ca 70x40x40cm)			
	8. Eldhús og Búr			
8.1	Borðbúnaður í eldhús og ýmis áhöld í eldhús og búr			
8.2	Matardiskur, 24cm			
8.3	Brau/forréttardiskur, 21cm			
8.4	Kökudiskur, 17cm			
8.5	Djúpur diskur, 21,5cm			
8.6	Bolli, 15cl			
8.7	Undirskál, 12,5cm			
8.8	Kanna, 26cl			
8.9	Rjómakanna, 10cl			
8.10	Sykurkar, 15cl			
8.11	Tannstönglavasi			
8.12	Blómavasi			
8.13	Saltstaukur			
8.14	Píparstaukur			
8.15	Skeið, 13%			
8.16	Gaffall, 13%			
8.17	Hnifur, 13%			
8.18	Teskeið, 13%			
8.19	Kökugaffall, 13%			
8.20	Eggjabikar, 4cm			
8.21	Glös, 28cl			
8.22	Stálilát GN, 1/6 65mm			
8.23	Stálilát GN, 1/3 65mm			
8.24	Stálilát GN, 1/3 150mm			
8.25	Stálilát GN, 1/2 20mm			
8.26	Stálilát GN, 1/1 100mm			
8.27	Stálilát GN, 1/2 20mm			
8.28	Stálilát GN, 1/1 65mm			
8.29	Lok m gúmikandi 1/6			
8.30	Lok m g kanti 1/3			
8.31	Lok m g kanti 1/2			

8.32	Lok 1/1 m gúmmikanti			
8.33	Suðupottur 2,1liter, 11cm			
8.34	Skafptottur, 1,3l			
8.35	Ostahnifur, 24cm			
8.36	Skurðbretti, GN 1/1 hvítt			
8.37	Skurðbretti grænt			
8.38	Grænmetishnifur grænn með bið, 9cm			
8.39	Tenntur hnifur, 20cm hvitur			
8.40	Chef's Butcher, grænn			
8.41	Tappatogari			
8.42	Dósaupptakari			
8.43	Krukka, 2,4lítrar með loki			
8.44	Brauðkarfa, stál			
8.45	Handvagn 3hillur 50x80x97cm			
8.46	Gataskeið 33cm			
8.47	Framleiðsluskeið 33cm			
8.48	Spaði 56x110mm			
8.49	Ausa 8cl			
8.50	Ausa 18cl			
8.51	Þeytari 30cm			
8.52	Pottasleikja, 34,3cm			
8.53	Tréslaif 35cm			
8.54	Framl.bakki ljós, 43x33			
8.55	Stáltöng 9"			
8.56	Eldavél, 700 2hellur 5,2kw			
8.57	Munnþ.skammtari			
8.58	Ruslagrind 60lítra			
8.59	Ruslagrind með loki, 120lítra			
8.60	Brauðbakki 45x30cm			
8.61	Tertuspaði 30cm			
8.62	Kanna 0,95lítra			
8.63	Hrærivél			
8.64	Kaffivélar (vatnstengdar)			
8.65	Kaffibrúsar 2,2 l f kaffivélar			
8.66	Kaffikönnur ca 1 l			
8.67	Vöflujám tvófalt			
8.68	Brauðrist 4 sneiða hvit			
8.69	Hraðsuðukanna			
8.70	Hitabrúsi 1liter			
8.71	Stálpottar (GN stærð i hita-/skómmunarborð)			
8.72	Hitatarinur			
8.73	Hitaföt			
8.74	Blandari			
	9. Ýmis búnaður			
9.1	Þvottavélar (7kg.)			
9.2	Þurrkarar			
9.3	Ljósritunavél			
9.4	Prentari			
9.5	Faxtæki			
9.6	Sjónvörp			
9.7	DVD-spíllarar			
9.8	Útvarpstæki			

Greiðsluáætlun

Framlög velferðarráðuneytis til Reykjavíkurborgar greiðast sem hér segir:

Fjárhæðir í m.kr.	2016	2017	2018	2019	2020
febrúar		220,0	220,0	220,0	
maí		220,0	220,0	158,0	28,3
ágúst		220,0	220,0		
nóvember	320,0	220,0	220,0		
Samtals	320,0	880,0	880,0	378,0	28,25



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík og Sjómannadagsráð, kt. 570269-2679, Brúnarvegi 13, 105 Reykjavík, hér eftir nefnt DAS, gera með sér eftirfarandi

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóð við Sléttuveg, Reykjavík.

1. Inngangur

Reykjavíkurborg lagði Sjómannadagsráði/Hrafnistu (DAS) til og úthlutaði byggingarrétti af lóð við Sléttuveg með samningi dags 12. júní 2007. Landnúmer lóðar þessarar er 213549.

DAS og Reykjavíkurborg eru nú í samstarfi um uppbyggingu á lóð þessari. Áformað er m.a. að fyrirhugaðri nýtingu lóðarinnar verði breytt á þann hátt að þar rísi hjúkrunarheimili, þjónustumiðstöð og leiguíbúðir fyrir aldraða. Reykjavíkurborg hefur nú samið við ríkissjóð um að borgin taki að sér að byggja hjúkrunarheimili við Sléttuveg. Stefnt er að því að lóðinni verði skipt upp í tvær lóðir, merktar 01 og 02, á meðfylgjandi fylgiskjali.

2. Deiliskipulagsgerð

Aðilar eru nú sameiginlega að láta vinna tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina/reitinn og m.a. að skipta reitnum upp í tvær lóðir, 01 og 02. Stærð hvorrar lóðar er nánar skilgreint í fyrirbyggjandi hugmynd að nýtingu lóðanna, sem sýnd er á meðfylgjandi fylgiskjali. Tillagan verður unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Aðilar munu skipta kostnaði við gerð deiliskipulagstillögu þannig að DAS greiði 35% og Reykjavíkurborg 65%.

3. Byggingarréttur á lóð 01

Á lóð 01 áformar DAS að byggja um 126 leiguíbúðir fyrir aldraða og þjónustumiðstöð sem áætlað er að verði um 1.200 til 1.500m² að stærð. Íbúðirnar og þjónustumiðstöð verða eign DAS.

Við byggingu fasteignanna skal við það miðað að vandað sé til verka án þess að um íburð sé að ræða.

DAS er heimilt að leita eftir framlögum annars staðar frá til framkvæmdanna.

Fyrir byggingarrétt á eignum DAS á lóð 01 greiðir DAS gatnagerðargjald samkvæmt gjaldskrá Reykjavíkurborgar eins og hún verður við útgáfu byggingarleyfis. DAS greiðir opinber gjöld af sínum eignum, s.s. skipulagsgjald og tengigjöld.

4. Byggingarréttur/lóðarsala á lóð 02

Á lóð 02 er nú áformað að rísi hús fyrir almennar íbúðir. Breytt nýting lóðar 02 fellur undir samþykkt um samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 27. nóvember 2014. Í samræmi við það er auknum byggingarrétti við Sléttuveg skipt á milli aðila.

Vegna breyttrar hagnýtingar lóðar 02, byggingarmagns og aukins kostnaðar mun Reykjavíkurborg auglýsa eftir tilboðum í byggingarrétt á lóðinni, þegar nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt.

Í samræmi við markmið borgarráðs samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á nokkrum íbúðum í húsunum samkvæmt nánara samkomulagi á umsömdu kaupverði, sem tekur að hámarki mið af reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfséignarstofanir og almennar íbúðir, nr. 555/2016.

Samkomulag er um að Félagsbústaðir hf. muni eiga kauprétt að 6 íbúðum í fyrirhuguðu húsi á lóð 02 og 4 íbúðum í fyrirhuguðum húsum á lóð 01.

Vegna kaupréttar Félagsbústaða á íbúðum á lóð 01 mun DAS gera Félagsbústöðum kauptilboð samhlíða því að teikningar að húsunum verði lögð fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu. Félagsbústaðir skulu innan 30 daga frá því að tilboð berst svara hvort félagið hyggt nýta sér kaupréttinn eða ekki.

Tekjum af væntanlegri lóðarsölu á lóð 02 skal skipt þannig að Reykjavíkurborg fái 65% en DAS 35%. Miðar er við að heildarbyggingarmagn á lóðinni verði um 6.400m², en endanlegt byggingarmagn verður ákvarðað í væntanlegu deiliskipulagi. Væntanlegur lóðarhafi mun enn fremur greiða gatnagerðargjald og önnur gjöld til Reykjavíkurborgar og Veitna ohf. skv. gjaldskrá.

5. Gatnagerð

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd gerir ráð fyrir að hluti götu, sem nú er skv. gildandi skipulagi innan lóðar, verði utan lóðarinnar. Gatnahluti þessi er merktur með gulum lit á meðfylgjandi fylgiskjali. Gatnahlutinn verður skilgreindur sem borgargata. Reykjavíkurborg mun kosta gatnagerðina og sjá um viðhald og reksturs þessa gatnahluta.

6. Framkvæmdir/Uppbygging

Framkvæmdir við byggingu leiguíbúða fyrir aldraða og þjónustumiðstöð á lóð 01 verða boðnar út, að undanskilinni vinnu við hönnun. DAS mun vinna að undirbúningi og hönnun bygginganna í nánu samráði við Reykjavíkurborg. Skipuð verður sérstök byggingarnefnd, skipuð tveimur fulltrúum DAS og tveimur fulltrúum Reykjavíkurborgar. Hlutverk fulltrúa Reykjavíkurborgar í byggingarnefndinni verður einkum að hafa eftirlit með því að hönnun og útfærsla þjónustumiðstöðvar verði í samræmi við þarfir og kröfur Reykjavíkurborgar. Þær þarfir verða útfærðar nánar milli aðila samhlíða hönnun.

Bygging hjúkrunarheimilis á lóð 01 er í undirbúningi. Reykjavíkurborg hefur gert samkomulag við ríkissjóð um byggingu hjúkrunarheimilis, sem verður 85% í eigu ríkissjóðs og 15% í eigu Reykjavíkurborgar. Áformað er að DAS hafi umsjón með uppbyggingu og rekstri hjúkrunarheimilisins.

Aðilar miða við að framkvæmdir við hjúkrunarheimili, þjónustumiðstöð og íbúðir á lóð 01 hefst fyrir árslok 2017.

Miðað er við að uppbygging á lóð 02 hefjist ekki síðar en fyrir mitt ár 2018.

7. Þjónustumiðstöð

DAS mun eiga og reka þjónustumiðstöðina. DAS mun taka að sér rekstur á þjónustu í þjónuarumiðstöð og matsal samkvæmt þjónustusamningi við Velferðarsvið Reykjavíkur-

borgar. Þjónustan mun taka til sambærilegrar þjónustu og veitt er í félags- og þjónustumiðstöðvum fyrir aldraða á vegum Reykjavíkurborgar.

Aðilar vinna nú að endurskoðun á þjónustusamningi vegna rekstrar þjónustukjarna fyrir eldi borgara við Sléttuveg dags. 8. ágúst 2011 og leigusamningi um þjónustukjarna DAS við Sléttuveg, dags. 7. september 2011. Einnig eru í undirbúningi samningar milli aðila um byggingu og rekstur hjúkrunarheimilisins.

8. Rekstur leiguíbúða fyrir aldraða

Að lokinni byggingu þjónustuíbúða samkvæmt 3. gr. mun DAS reka og ráðstafa þjónustuíbúðum til útleigu.

DAS er heimilt að fela sérstöku félagi í þess eigu að byggja, eiga og reka fasteignirnar, en tilkynna ber Reykjavíkurborg um slíka ráðstöfun. Slíkt framsal er háð samþykki borgarráðs. Jafnframt er heimilt að framselja eignirnar frá slíku félagi til DAS eða félags sem er að öllu leyti í eigu DAS. Uppbygging íbúða þessara er með fyrirvara um að félaginu takis að fjármagna þessa uppbyggingu.

9. DAS hætti starfsemi

Ef til þess kemur að DAS hættir starfsemi sinni skulu allar eignir DAS, sem nefndar eru í samningi þessum og til staðar verða á þeim tímapunkti, verða eign Reykjavíkurborgar ef hún óskar þess, enda greiði þá Reykjavíkurborg 50% af eigin fé eigna þessara, en aldrei lægra verði en skuldum vegna bygginganna nemur, hvort sem þær hvíla á eignum sem fjallað er um í samningi þessum eða öðrum eignum.

Með undirritun samkomulags þessa fellur úr gildi samningur Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs/Hrafnistu um byggingu þjónustuíbúða og þjónustumiðstöð við Sléttuveg í Fossvogi, dags. 12. júní 2007.

Samkomulag þetta var samþykkt í borgarráði

Reykjavík, 2017.

F.h. Reykjavíkurborgar,

F.h. Sjómannadagsráðs
Í stjórn Sjómannadagsráðs

Vitundarvottar skv. lögum:

**VILJAYFIRLÝSING UM
REKSTUR HJÚKRUNARHEIMILIS
VIÐ SLÉTTUVEG 25 Í REYKJAVÍK**

Í tengslum við **samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóð við Sléttuveg , Reykjavík** sem undirritað var 11. maí 2017 af Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík og Sjómannadagsráði, kt. 570269-2679, Brúnarvegi 13, 104 Reykjavík, gera samningsaðilar með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu um rekstur hjúkrunarheimilis við Sléttuveg í Reykjavík:

Samningsaðilar eru sammála um að Reykjavíkurborg feli Sjómannadagsráði f.h. Hrafnistu, að annast rekstur hjúkrunarheimilis á Sléttuvegi.

Verður gerður um það sérstakur samningur á milli aðila á árinu 2018.

Gert er ráð fyrir að hjúkrunarheimilið verði aðili að rammasamningi Sjúkratrygginga Íslands um þjónustu hjúkrunarheimila og uppfylli allar kröfur sem þar eru gerðar. Rekstrarframlög til hjúkrunarheimilisins verða þau sem kveðið er á um í tilvitnuðum rammasamningi Sjúkratrygginga Íslands.

Sjómannadagsráð mun jafnframt aðstoða Reykjavíkurborg við gerð samnings eða samkomulags við Sjúkratryggingar Íslands, sem gera á fyrir 30. apríl 2018 í samræmi við grein 4.1. í samningi um byggingu hjúkrunarheimilis í Reykjavík, dags 20. október 2016.

Ef ekki verður af gerð samnings eða samkomulags milli Reykjavíkurborgar og Sjúkratrygginga Íslands varðandi ofangreint, fellur viljayfirlýsing þessi úr gildi.

Reykjavík, 11. maí 2017,

Fyrir hönd
Reykjavíkurborgar

Fyrir hönd
Sjómannadagsráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun aðila: