

## Sykehusinnkjøp HF

Organisasjonsnummer 916 879 067

Telefon +47 78 95 07 00

post@sykehusinnkjop.no

Sykehusinnkjøp HF, Postboks 40, 9811 Vadsø

---

# Vedlegg 2 - Tjenestebeskrivelse

2022/830 – Drift av pasienthotellet St. Olavs hospital HF



## Innhold

1	Formål .....	2
2	Informasjon om hotellet .....	2
2.1	Generell informasjon .....	2
2.2	Husleie, garantibelegg og omsetningsbasert husleie .....	2
2.3	Ansatte ved hotellet.....	3
2.4	Gjester ved hotellet .....	3
2.5	Eierskap til bygningsmasse .....	3
2.6	Oppussingsbehov .....	3
3	Drivers rolle.....	3
3.1	Drift av pasienthotell .....	3
3.2	Bookingsystem .....	4
3.3	Samarbeidshotell .....	4
4	Kjøkken, ernæring og mattilbud .....	4
4.1	Kjøkken.....	4
4.2	Ernæring.....	5
4.3	Mattilbud .....	5
5	Rengjøring.....	5
5.1	Rengjøring .....	5
5.2	Vaskeritjeneste .....	5
6	Vedlikehold .....	6
7	Utstyr og møblement.....	6



## 1 Formål

Formålet med tjenestebeskrivelsen er å gi aktuelle tilbydere en samlet oversikt over de viktigste forholdene ved anbudet. Disse forholdene fremgår av en rekke dokumenter, og dette dokumentet er ment som et sammendrag for å gi en overordnet oversikt.

## 2 Informasjon om hotellet

### 2.1 Generell informasjon

Hotell St. Olav er pasienthotellet ved St. Olavs hospital. Pasienthotellet er en del av det integrerte tilbudet til våre pasienter. Pasienthotellet er utformet som et hotell og er dermed forskjellig fra en ordinær sengepost.

Pasienthotellet er ment å gi pasientene en avstand fra det ordinære sykehusmiljøet, og gir pasientene som benytter hotellet en mulighet for å komme ut av den tradisjonelle pasientrollen.

Pasienthotellet er tilkoblet St. Olavs hospitals gangbrossystem. Dette innebærer at pasienter vil kunne gå tørrskodd fra hotellet og til de ulike byggene på sykehusområdet.

Pasienthotellet vil ha gjester med ulik kategorisering:

- Gjester som oppdragsgiver betaler for, vil normalt ha full pensjon
- Pårørende og eksterne vil være rom-/frokostgjester
- Foreldre til innlagte barn kan ha behov for fullpensjon.

Hotellet har til sammen 110 rom.

- 19 pasientrom i tillegg til 5 støtterom på lettposten i 3. etg. Totalt 24 rom.
- Barselavdelingen i 5 etg. Har 18 pasientrom i tillegg til 3 støtterom. Totalt 21 rom.
- 65 øvrige gjesterom.

Hotellet har ett møterom i tillegg til ett koffertrom.

Hotellet disponerer 3 parkeringsplasser i Øya helsehus. Disse betales av St. Olavs hospital.

### 2.2 Husleie, garantibelegg og omsetningsbasert husleie

Husleie er oppgitt i Vedlegg 4 – Prisskjema og Vedlegg 6 – Leieavtale.

Det gis et garantibelegg fra oppdragsgiver på 50 % av de totalt 110 rommene på hotellet, dvs. 55 rom som avregnes månedlig. Hvis oppdragsgiver benytter færre enn 55 rom, vil alle 55 rom faktureres oppdragsgiver. Ved belegg utover 55 rom vil disse prises etter oppgitt verdi i Vedlegg 4 - Prisskjema.

I 3. og 5. etasje betaler oppdragsgiver for alle rom, og kost etter faktisk forbruk. I 1.-2. og 4. etg betales det etter faktisk forbruk.

Det kan være aktuelt i løpet av leieperioden å utvide lettposten med én ytterligere etasje.

Driftsoperatør betaler oppdragsgiver en tilleggshusleie som beregnes i % av driftsoperatørs inntekter utover nullpunktsumsetning. Denne oppgis av Tilbyder i Vedlegg 4 – Prisskjema.

Bruk av andre tjenester faktureres oppdragsgiver løpende.



### **2.3 Ansatte ved hotellet**

En ny driftsavtale ved Hotell St. Olav vil være gjenstand for virksomhetsoverdragelse. De ansatte ved hotellet, ved tildeling av en eventuelt ny leverandør, vil falle inn under arbeidsmiljølovens kapittel 16. Arbeidstakers rettigheter ved virksomhetsoverdragelse. Leverandøren vil være ansvarlig for etterlevelse av disse reglene. Se vedlegg 15 - Ansattoversikt.

### **2.4 Gjester ved hotellet**

Gjestene som benytter pasienthotellet, er i all hovedsak innlagte pasienter ved St. Olavs hospital og deres pårørende. Pasientene som overnatter ved hotellet kjennetegnes ved at de ikke har behov for hjelp fra helsepersonell til å foreta påkledning, stell, medisiner og kan spise på egenhånd.

I perioder hvor det er få pasienter som er gjester ved hotellet, overnatter også eksterne gjester ved hotellet som ikke er pasienter ved St. Olavs hospital. Dette gjelder særlig i helger samt i ferieperioder som påske, sommerferie mv.

Driver av hotellet oppfordres til å utnytte kapasiteten i lavperioder. Det vil imidlertid alltid være pasienter som er gjester ved hotellet. Mange av pasientene er alvorlig syke og har stort behov for ro. Det er derfor viktig at driver av hotellet er innforstått med dette, og sikrer at eksterne gjester som overnatter ved hotellet ikke skaper unødig støy eller uro ved hotellet.

Driver av hotellet står også fritt til å leie ut kurs/konferanserom samt selskapslokaler til eksterne gjester så lenge dette ikke er i konflikt med Drivers forpliktelser overfor St. Olavs hospital.

### **2.5 Eierskap til bygningsmasse**

St. Olavs hospital HF er eier av bygningsmassen. St. Olavs hospital HF vurderer å selge pasienthotellet i løpet av avtaleperioden. Ved et eventuelt salg vil driver ha avtale om drift av hotellet med St. Olavs hospital HF i hele avtaleperioden, selv om bygget blir solgt.

### **2.6 Oppussingsbehov**

Hotellet har stort behov for oppussing. Se vedlegg 7 – Oppussingsbehov.

## **3 Drivers rolle**

### **3.1 Drift av pasienthotell**

Avtalen som inngås vil være en driftsavtale. Dette innebærer at driveren av hotellet vil være ansvarlig for den daglige driften av hotellet. Driver vil være økonomisk ansvarlig for driften som utføres, i tillegg til ansvar for at driften av hotellet er i samsvar med de retningslinjer og krav som er gitt fra lovgiver, tilsynsmyndigheter og Oppdragsgiver.

Driver vil ha et selvstendig ansvar for å sette seg inn i alle deler av driften for å få en oversikt over hvilke utfordringer som drift av et pasienthotell medfører.

Driver vil være ansvarlig for personalet ved hotellet og dermed ha arbeidsgiveransvaret for disse. Driveren vil dermed også være ansvarlig for at personalet ved hotellet til enhver tid er kvalifisert til å utføre de arbeidsoppgavene som driver er pålagt å utføre. Driver vil være ansvarlig for at personalet har nødvendig opplæring.



### 3.2 Bookingsystem

Driver skal drifte et elektronisk bookingsystem mot St. Olavs hospital som er enkelt å bruke for de ansatte ute på avdelingene. Her skal det enkelt og intuitivt kunne bookes rom, ernæringsbehov, ekstrasing m.m.

### 3.3 Samarbeidshotell

Ved fullt hotell skal Driver kunne overføre pasienter til nærliggende samarbeidshotell.

Dette skal skje etter oppgitt prosedyre:

- Avdelingen må godkjenne at pasienten kan overflyttes til samarbeidshotell. Dette MÅ avkrysses på rekvisisjonen, men kan i forkant avklares på tlf.
- Avdelingen er ansvarlig for å vurdere hvorvidt en pasient er egnet for å flyttes til eksternt hotell, Hotell St. Olav tar ikke noe medisinsk ansvar. Pasienter må være selvhjulpne, ikke ha behov for noen form for medisinsk assistanse og være i stand til å selv komme seg til og fra samarbeidshotell.
- Avdelingen er ansvarlig for at mobilnummer til pasienten er korrekt på rekvisisjonen.
- Ved flytte av pasient, kontakter hotellet pasient enten i forkant av opphold eller på aktuell ankomstdag, og informerer om hvor de har fått rom samt relevant informasjon tilknyttet deres opphold.
- Hotell St. Olav dekker ingen transportkostnader ved flytte til samarbeidshotell, Hotell St. Olav etterstreber til enhver tid å ha avtale med det mest nærliggende hotellet, slik at gangavstand opprettholdes. Tilgjengelige eksterne transportmuligheter som buss/taxi opplyses til pasient ved ankomst.
- Ved ankomst på samarbeidshotell får hver pasient tildelt et velkomstbrev med info om opphold, kart til hotellet, transportmuligheter og kart over sykehusområdet.
- I velkomstbrevet oppfordres det til å ta kontakt med hotellet om noe er uklart.
- Pasienter informeres om at det kun er rom/frokost på det andre hotellet. Ved fullpensjon kan pasienten spise de resterende måltidene på Hotell St. Olav, samt at det tilbys matpakke for kveldsmat som kan medbringes.
- Opphold på samarbeidshotell vil fremkomme som ordinære overnattinger på samlet månedsfaktura, ingen ekstra belastning vil tilfalle St. Olavs hospital HF.
- Avdelinger som ønsker tilbakemelding på hvorvidt deres pasienter som er merket «kan flyttes» faktisk har blitt flyttet, vil få dette iht. ønske enten i forkant eller i etterkant av flytting, dette avtales fra avdeling som en fast prosedyre.
- Ved fullt hotell og ingen flyttbare pasienter, vil hotellet forsøke å gå i dialog med avdelinger omkring hvorvidt noen kan vurderes iht. flytting.
- Ved venteliste og ingen flyttbare pasienter, vil ansvaret for pasienter som ikke kan tildeles rom gå tilbake til avdelingen

## 4 Kjøkken, ernæring og mattilbud

### 4.1 Kjøkken

Kjøkkenet ved Hotell St. Olav er et fullt utstyrt produksjonskjøkken. Kjøkkenet inneholder alt utstyr som er nødvendig for å kunne produsere mat på stedet. Driver vil være ansvarlig for drift av kjøkkenet og produksjon av mat til gjestene ved hotellet.



Driver vil være ansvarlig for at drift av kjøkkenet skjer i samsvar med alle offentligrettslige krav til matservering. Det poengteres at mange av gjestene ved hotellet har nedsatt immunforsvar og at det derfor er særdeles viktig at produksjon av mat skjer under egnede forhold og med strenge rutiner for å hindre unødig bakterievekst og spredning.

## 4.2 Ernæring

Det vil være pasientgrupper med forskjellige ernæringsbehov. Dette gjelder blant annet nærings sammensetning i maten og porsjonstørrelser. Driver skal sørge for å etterleve ernæringsbehovet til de forskjellige pasientene på individnivå etter bestilling fra St. Olavs hospital. Driver skal ha et godt mattilbud til pasienter og gjester med forskjellige matallergier og kostvalg.

## 4.3 Mattilbud

Driver skal legge til rette for mattilbud for pasienter utover oppsatte bespisningstider.

Mange av gjestene ved pasienthotellet vil som følge av sin behandling ha nedsatt matlyst. Det er derfor viktig for Oppdragsgiver at driver av hotellet har fokus på å tilby et variert og appetittvekkende mattilbud til gjestene ved hotellet, for å sikre at gjestene får i seg den næringen de har behov for.

Samtidig er det viktig for Oppdragsgiver at maten som tilbys er næringsrik. Oppdragsgiver har et sterkt fokus på at mat er medisin, og ønsker at driver av hotellet tar del i denne filosofien. Det er derfor viktig at det tilbys både næringsstette og nøkkelkostalternativer ved hvert eneste måltid. Se Kosthåndboken – veileder i ernæringsarbeid i helse og omsorgssektoren, utarbeidet av Helsedirektoratet,

[https://www.helsedirektoratet.no/veiledere/kosthandboken/Kosth%C3%A5ndboken%20%E2%80%93%20Veileder%20i%20ern%C3%A6ringsarbeid%20i%20helse-%20og%20omsorgstjenesten.pdf/\\_/attachment/inline/afa62b36-b684-43a8-8c80-c534466da4a7:52844b0c770996b97f2bf3a3946ac3a10166ec28/Kosth%C3%A5ndboken%20%E2%80%93%20Veileder%20i%20ern%C3%A6ringsarbeid%20i%20helse-%20og%20omsorgstjenesten.pdf](https://www.helsedirektoratet.no/veiledere/kosthandboken/Kosth%C3%A5ndboken%20%E2%80%93%20Veileder%20i%20ern%C3%A6ringsarbeid%20i%20helse-%20og%20omsorgstjenesten.pdf/_/attachment/inline/afa62b36-b684-43a8-8c80-c534466da4a7:52844b0c770996b97f2bf3a3946ac3a10166ec28/Kosth%C3%A5ndboken%20%E2%80%93%20Veileder%20i%20ern%C3%A6ringsarbeid%20i%20helse-%20og%20omsorgstjenesten.pdf), for nærmere info.

# 5 Rengjøring

## 5.1 Rengjøring

Driver av hotellet vil være ansvarlig for både innvendig og utvendig renhold av hotellet. Innvendig rengjøring av 3. og 5. etasje, lettpost og barselavdeling, skal prises inn som opsjon da St. Olavs hospital forbeholder seg retten for å rengjøre disse etasjene for egen regning og ansvar. Se prisskjema.

Mange av pasientene som er gjester ved hotellet, er alvorlig syke med et nedsatt immunforsvar. Det er derfor viktig at renholdet ved hotellet er tilnærmet likt renholdet som utføres ved St. Olavs hospital for øvrig. Dette gjelder både det daglige renholdet og det periodiske renholdet.

## 5.2 Vaskeritjeneste

Hotellet har pdd. egen avtale med vaskeritjeneste. Driver står fritt til å velge leverandør innenfor vaskeritjenester.



## 6 Vedlikehold

Oppdragsgiver vil være ansvarlig for utvendig vedlikehold av pasienthotellet, i tillegg til tekniske installasjoner slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg og fyringsanlegg.

Driver av hotellet vil være ansvarlig for å foreta det innvendige vedlikeholdet ved hotellet. Dette inkluderer alle innvendige overflater, alt utstyr, samt ansvar for inngangsdører/porter og vinduer inkludert omramming. Driver vil være ansvarlig for vedlikehold som oppstår som følge av skader, hærverk samt nødvendig vedlikehold som følge av slitasje og elde.

## 7 Utstyr og møblement

Alt utstyr som er anskaffet i forkant av forrige kontraktsperiode og utstyr som er anskaffet av dagens driver i løpet av kontraktsperioden, overføres til Oppdragsgiver ved endt kontraktsperiode.

Tilbyderen som blir tildelt kontrakt vedrørende drift av pasienthotellet, overtar derfor hotellet med alt utstyr. Med utstyr menes i denne sammenhengen alle maskiner, møbler, tekstiler, kjøkkenutstyr, trimapparater mv.

Under driftsavtalens løpetid vil driver være ansvarlig for vedlikehold av alt utstyr. Dette inkluderer også nødvendig service for utstyr som har behov for dette. Dersom utstyr ikke lenger kan vedlikeholdes som følge av skade, hærverk, slitasje eller alder, er driver ansvarlig for å anskaffe nytt utstyr.