



Sykehusinnkjøp HF

Organisasjonsnummer 916 879 067

Telefon 78 95 07 00

post@sykehusinnkjop.no

Sykehusinnkjøp HF, Postboks 40, 9811 Vadsø

Ytelsesbeskrivelse

Bistand søk lokaler Drammen Sykehuspartner HF



Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	3
2. Generell informasjon om anskaffelsen	3
3. Leverandørens tilbud.....	4
3.1 Gjennomføring	4
3.2 Oppdragsforståelse	5
3.3 Kompetanse og sikkerhet	5



1. Innledning

Denne ytelsesbeskrivelsen legger vekt på å tydeliggjøre de behov som skal dekkes gjennom leveransen. Leverandøren skal, med utgangspunkt i rammene i ytelsesbeskrivelsen, gi et tilbud på de forespurte tjenestene og beskrive hvordan de spesifikke kravene vil bli oppfylt.

Leverandøren skal besvare alle krav som er oppført i denne spesifikasjonen i Vedlegg 02A Leverandørens tilbud. De kravene som er beskrevet her, sammen med leverandørens besvarelser, vil være bindende og anses som særskilte vilkår i kontrakten.

Alle punkter i denne ytelsesbeskrivelsen gjelder også for leverandørens eventuelle underleverandører. Det er leverandørens ansvar å sørge for at underleverandørene er kjent med og oppfyller de krav og forventninger som er stilt av oppdragsgiver til tjenesteleveransen. Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avvise tjenester levert av underleverandører dersom servicen avviker fra leverandørens kontraktsforpliktelser.

Det oppfordres til å bruke funksjonen for "hyperkobling" på vedlegg i den elektroniske versjonen, slik at oppdragsgiver enkelt kan finne den relevante dokumentasjonen. I den skriftlige versjonen skal dokumentasjon og produktopplysninger for den aktuelle produktgruppen struktureres slik at det er enkelt å finne informasjonen i tilbudet.

2. Generell informasjon om anskaffelsen

Sykehuspartner HF trenger bistand fra en leietakerrådgiver som skal bistå i hele prosessen med å finne nye kontorlokaler. Dette inkluderer alt fra tilrettelegging for søk etter nye lokaler, til forhandlinger og signering av ny leiekontrakt. Den nåværende leiekontrakten utløper ved slutten av 2026, og det er behov for å starte prosessen for å sikre en hensiktsmessig overgang til nye eller reforhandlede lokaler.

Nåværende lokaler benyttes til en kombinasjon av administrative og operative formål, med omtrent 300 arbeidsplasser fordelt på åpent landskap, møterom, stillerom, sosiale soner og spesialrom. De ansatte jobber i hovedsak innen områder som fellestjenester, lønn, personaladministrasjon, samt IKT-støtte .

I 2019 ble det gjennomført et forprosjekt for en annen lokasjon, som la grunnlaget for en rekke føringer for fremtidige leiekontrakter. Vedtakene inkluderer viktige kriterier som nærhet til kollektivknutepunkter, bruk av aktivitetsbaserte arbeidsplasskonsepter, arealeffektivisering, miljøhensyn og teknologiske løsninger. Alle fremtidige lokaler skal tilpasses disse føringene.

Leietakerrådgiveren vil bistå med planlegging og gjennomføring av søket etter nye lokaler, tilpasning av arbeidsplasskonseptet, avklaring av arealbehov, og utarbeidelse av kravspesifikasjoner. Rådgiveren vil også være ansvarlig for å støtte forhandlingene og inngåelsen av ny leiekontrakt.

Det er viktig at leietakerrådgiveren har erfaring fra lignende prosjekter, både i omfang og størrelse, og kan dokumentere kompetanse innenfor arbeidsplassutvikling, særlig knyttet til aktivitetsbaserte arbeidsplasskonsepter. I tillegg må rådgiveren være i stand til å levere analyser basert på relevante databaser som støtte til beslutningsprosesser.



Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å benytte egne ressurser for oppfølging av det byggetekniske arbeidet, og kan leie inn ytterligere kompetanse ved behov. Det forutsettes at rådgiveren er uavhengig av eiendomsaktører for å sikre en objektiv rådgivning.

Prosjektet ledes av administrasjonssjefen med bred involvering fra flere interne avdelinger, HR, tillitsvalgte og verneombud. Prosessen starter umiddelbart, og fullføres ved signering av leiekontrakten. Inngåelse av ny leiekontrakt skal godkjennes av styret og av Helse Sør-Øst RHF.

Oppdraget innebærer følgende arbeidsoppgaver:

- Kartlegge potensielle lokaler og gjennomføre søkeprosess i henhold til vedtak og Oppdragsgivers føringer.
- Sørge for befaring med utleiere og Oppdragsgiver.
- Bistå med å utarbeide kravspesifikasjon
- Bistå med forslag til tildelingskriterier for anskaffelse av nye lokaler.
- Bistå med tilpasning og utvikling av vedtatt arbeidsplasskonsept for å understøtte Oppdragsgivers virksomhet.
- Være en pådriver for fremdrift av prosessen, samt rapportere etter nærmere avtale med Oppdragsgiver.
- Motta og evaluere prospekter fra longlist til shortlist
- Gjennomgå tilbud og bistå med evaluering.
- Gjennomføring av forhandlinger og kontraktsmøter frem til signering av leiekontrakt.
- Andre oppgaver som inngår som en naturlig del av et oppdrag, og som faller innunder leverandørens tjenesteområde.

3. Leverandørens tilbud

3.1 Gjennomføring

Leietakerrådgiveren skal utføre oppdraget i samsvar med gjeldende norsk lovgivning og regelverk. Tilbyderen skal ha bred erfaring og kompetanse innen norsk avtale- og eiendomsrett, offentlige anskaffelser, samt annet relevant regelverk.

Videre er det en forutsetning at tilbyderen har omfattende erfaring med forhandling av leiekontrakter, samt solid markedskunnskap innenfor de aktuelle søkeområdene. Alle dokumenter og aktiviteter knyttet til oppdraget skal godkjennes av oppdragsgiver, og oppdraget anses ikke som fullført før leiekontrakten er signert.

Tilbyderen skal ha tilgang til analyse- og presentasjonsverktøy for følgende områder:

- Eiendomsmarkedet
- Arealberegning
- Arbeidsplassutvikling
- Rom- og funksjonsprogram
- Evaluering av tilbud



Tilbyderen skal presentere minimum 2, men maksimalt 5 eksempler fra tidligere relevante oppdrag.

Leverandørens tilbud skal fylles inn i **Vedlegg 02A – Leverandørens tilbud**.

3.2 Oppdragsforståelse

Leverandøren skal levere tjenester i samsvar med avtalen, ta initiativ til dialog, delta på møter etter behov, opptre som en god sparringspartner og utføre oppgaver på en tilfredsstillende måte innen avtalt tidsramme. Videre skal leverandøren overlevere all nødvendig dokumentasjon i henhold til avtalen, og levere analyser i tråd med forventningene som er beskrevet i denne ytelsesbeskrivelsen.

Oppdragsgiver erverver full opphavs-, eiendoms- og disposisjonsrett til alt grunnlagsmateriale, alt arbeid, og ethvert resultat av arbeid som er utført i henhold til dette oppdraget. Dette innebærer at oppdragsgiver står fritt til å bruke produktene i egne presentasjoner eller i den sammenheng de måtte ønske.

Leverandørens tilbud skal fylles inn i **Vedlegg 02A – Leverandørens tilbud**.

3.3 Kompetanse og sikkerhet

Den utførende leietakerrådgiveren skal ha kompetanse innen næringsmegling og ha inngående kunnskap om regelverket for leiekontrakter. Vedkommende må beherske norsk både skriftlig og muntlig, og kunne kommunisere effektivt på norsk.

Leverandøren må også ha kompetanse innen norsk avtalerett og eiendomsrett. Leietakerrådgiveren, samt alle som er involvert i oppdraget, skal signere sikkerhetsinstruks og følge både Sykehuspartners egne og bransjens etiske retningslinjer.

Leverandøren er behandlingsansvarlig for personopplysningene som behandles i forbindelse med avtalen, og har ansvar for å sikre at tilstrekkelige tiltak er iverksatt for å beskytte konfidensialitet, integritet, tilgjengelighet og robusthet ved behandling av helse- og personopplysninger. Både leverandøren og eventuelle underleverandører skal bekrefte at de er kjent med kravene i personopplysningsloven og GDPR, samt at de etterlever Norm for informasjonssikkerhet og personvern i helse- og omsorgstjenesten (Normen). Leverandøren skal også beskrive sine rutiner for personvern.

Dersom det er nødvendig, vil det inngås en databehandleravtale med leverandøren.

Leverandørens tilbud skal fylles inn i **Vedlegg 02A – Leverandørens tilbud**. Videre skal Vedlegg 02B CV-skjema av nøkkelpersonell fylles.