

Velferðarráðuneytið, kt. 601210-1340, Hafnarhúsinu við Tryggvagötu, 101 Reykjavík, og Hafnarfjarðarkaupstaður, kt. 5901697579, Strandgötu 6, 220 Hafnarfirði, gera með sér eftirfarandi

S A M N I N G

um byggingu og þátttöku í leigu hjúkrunarheimilis fyrir aldraða í Hafnarfjarðarkaupstað

1. Markmið og forsendur

- 1.1 Samningur þessi byggist á heimild Íbúðalánasjóðs skv. VII. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, sbr. 21. gr. laga nr. 120/2009, til að veita sveitarfélögum lán vegna byggingar eða kaupa hjúkrunarheimila fyrir aldraða samkvæmt nánar greindum skilyrðum laganna og í reglugerð um lán Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga til byggingar eða kaupa á hjúkrunarheimilum fyrir aldraða, nr. 355/2010, sem sett er með heimild í framangreindum lögum.
- 1.2 Hafnarfjarðarkaupstaður lætur hanna og byggja hjúkrunarheimili fyrir aldraða í sveitarfélaginu sem uppfyllir öll skilyrði sem sett eru af hálfu hins opinbera til rekstrar slíks heimilis eins og þau eru við undirritun samnings þessa, sbr. þó grein 2.6 varðandi lausan búnað.
- 1.3 Velferðarráðuneytið mun greiða Hafnarfjarðarkaupstað hlutdeild í húsaleigu vegna hjúkrunarheimilisins á grundvelli forsendna samnings þessa og með vísan til heimildar fyrir Framkvæmdasjóð aldraðra í 3. mgr. 9. gr. laga um málefni aldraðra, nr. 125/1999, sbr. nánar 4. gr. þessa samnings.
- 1.4 Hjúkrunarheimilið verður eign Hafnarfjarðarkaupstaðar. Óheimilt er að framselja eignarrétt að hjúkrunarheimilinu til þriðja aðila á samningstímanum.

2. Hönnun og byggingarframkvæmd

- 2.1 Hafnarfjarðarkaupstaður sér um hönnun og byggingu 60 rýma hjúkrunarheimilis í sveitarfélaginu og leggur til lóð fyrir hjúkrunarheimilið án kostnaðar fyrir ríkissjóð.
- 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 Verkframkvæmdin verður að fullu og öllu á vegum Hafnarfjarðarkaupstaðar sem ber ábyrgð á verkinu, fjármögnun þess, almennu byggingareftirliti og að uppfyllt séu lög, reglur og staðlar sem gilda um verkframkvæmd sem þessa.
- 2.4 Framkvæmdasýsla ríkisins (FSR) hefur fyrir hönd velferðarráðuneytisins tilsjón með undirbúningi, gæðum, stöðlum og viðmiðum við hönnun hjúkrunarheimilisins og mun koma fram sem fulltrúi ráðuneytisins á

framkvæmdatíma sem lýkur með afhendingu, sbr. grein 4.1. Heimild til að hefja byggingaframkvæmdir á grundvelli samnings þessa er háð því að verkefnið sé í samræmi við samning þennan og fylgigögn hans, að samþykki FSR fyrir hönd velferðarráðuneytisins liggja fyrir og að fjármögnun byggingarinnar hafi verið tryggð.

- 2.5 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.
- 2.6 Um kaup á lausum búnaði og tækjum til nota á hjúkrunarheimilinu fer samkvæmt fylgiskjali 3.

3. Fjármögnun

- 3.1 Það er forsenda samnings þessa að Hafnarfjarðarkaupstaður eigi kost á láni frá Íbúðalánasjóði til framkvæmdanna, sbr. grein 1.1, og að lánið verði tryggt með fyrsta veðrétti í hjúkrunarheimilinu. Lánið verði veitt til 40 ára og taki lánskjör mið af því að ekki verði um uppgreiðsluheimild að ræða.
- 3.2 Ákveði Hafnarfjarðarkaupstaður á fjármagna framkvæmdina með lánasamningi við íslenska fagfjárfesta, sbr. 9. tölul. 2. gr. laga um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007, skal sveitarfélagið leita heimildar fjármála- og efnahagsráðuneytisins og velferðarráðuneytisins fyrir veðsetningu hjúkrunarheimilisins og skal Hafnarfjarðarkaupstaður þinglýsa kvöð þess efnis á fasteigina. Leiti veðhafi, sem öðlast veðréttindi með þessum hætti í hjúkrunarheimilinu, fullnustu réttinda sinna vegna vanefnda veðsala skal hann yfirtaka skyldur eiganda hjúkrunarheimilisins samkvæmt samningi þessum.
- 3.3 Sjúkratryggingar Íslands munu auglýsa eftir rekstraraðila fyrir hjúkrunarheimilið tólf mánuðum áður en verklok eru fyrirhuguð.

4. Leiga og leiguverð

- 4.1 Hafnarfjarðarkaupstaður skal samkvæmt samningi þessum afhenda til leigu að öllu leyti fullfrágengið og fullinnréttað hjúkrunarheimili án lauss búnaðar.
- 4.2 Húsaleiga, eins og hún er skilgreind í samningi þessum, er einvörðungu ákveðin fjárhæð sem velferðarráðuneytið, eða Framkvæmdasjóður aldraðra eftir nánari ákvörðun ráðuneytisins, greiðir mánaðarlega til Hafnarfjarðarkaupstaðar vegna hjúkrunarheimilisins, sbr. grein 4.4. Leigan telst ígildi stofnkostnaðar. Hafnarfjarðarkaupstaður ber ábyrgð á öllum kostnaði, hverju nafni sem nefnist, vegna heimilisins, svo sem vegna opinberra gjalda, viðhalds innan- og utanhúss og rekstrarkostnaðar. Jafnframt ber Hafnarfjarðarkaupstaður ábyrgð gagnvart þriðja aðila á ástandi heimilisins, svo sem almenna skaðabótaábyrgð.
- 4.3 Leigugreiðslur ríkissjóðs hefjast við afhendingu, sbr. grein 4.1, sem áætluð er vorið 2018 enda liggja þá fyrir staðfesting FSR um að hjúkrunarheimilið sé tilbúið til afhendingar í samræmi við samning þennan og fylgiskjöl með honum. Dragist afhending eignarinnar reiknast leigutími eignarinnar frá raunverulegum afhendingartíma hennar.
- 4.4 Samningstími skal vera 40 ár. Hámarksstærð þess húsnæðis sem velferðarráðuneytið greiðir leigu fyrir er 3.900 m². Heildarleigufjárhæð er

föst krónutala á mánuði, sbr. fylgiskjal 2. Hlutdeild velferðarráðuneytisins er 85% eða 2.613 kr./m². Virðisaukaskattur reiknast ekki á húsaleiguna. Húsaleigan greiðist fyrirfram fyrir einn mánuð í senn, eigi síðar en 10. dag hvers mánaðar, inn á bankareikning Hafnarfjarðarkaupstaðar gegn reikningi eða greiðsluseðli sem berast skal velferðarráðuneytinu eigi síðar en 25. dag næsta mánaðar á undan. Sé húsaleiga ekki greidd á gjalddaga skal reikna hæstu lögleyfðu dráttarvexti frá gjalddaga. Mánaðarlegt leigugjald ríkissjóðs verður verðbætt miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar frá og með afhendingardegi hjúkrunarheimilisins.

- 4.5 Velferðarráðuneytið skal greiða leigugreiðslur beint til Íbúðalánasjóðs, með sömu réttaráhrifum eins og leiga væri greidd Hafnarfjarðarkaupstað beint, ef sveitarfélagið er í vanskilum við Íbúðalánasjóð vegna þeirra lána sem getið er í grein 3.1. Með sama hætti er velferðarráðuneytinu heimilt að greiða leigugreiðslur beint til þess fagfjárfestis sem veitir lán eða kaupir skuldabréf á grundvelli greinar 3.2. eða þess sem síðar kann að eignast slík skuldabréf á löglegan hátt, með sömu réttaráhrifum eins og leiga væri greidd Hafnarfjarðarkaupstað beint, ef sveitarfélagið er í vanskilum vegna þessarar fjárhagsskuldbindinga. Hafnarfjarðarkaupstaður skuldbindur sig til að hafa slíka heimild í lánasamningi eða kveða á um slíkt í veðsamningi.
- 4.6 Hafnarfjarðarkaupstaður skuldbindur sig til að sækja ekki um framlög úr Framkvæmdasjóði aldraðra, eða þeim sjóðum sem kunna að taka við hlutverki hans, vegna framkvæmda eða endurbóta við hjúkrunarheimilið, sbr. grein 4.1, enda er leigugreiðslum ætlað að standa undir viðhaldi og endurbótum á því.

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.
 - Að ákvæðum laga og reglugerða um málefni aldraðra verði breytt verulega, svo sem ef breyting verður á þátttöku aldraðra í greiðslu dvalarkostnaðar.

6. Viðaukar og breytingar

- 6.1 Með samningi þessum fylgja eftirfarandi viðaukar sem eru hluti hans:
Fylgiskjal 1: Skipulag hjúkrunarheimila, útgefið í júní 2014.
Fylgiskjal 2: Skilmálar samnings milli velferðarráðuneytis og Hafnarfjarðarkaupstaðar um byggingu og þátttöku í leigu á hjúkrunarheimilis.
Fylgiskjal 3. Búnaðarkaup fyrir hjúkrunarheimili.
- 6.2 Allar breytingar og viðaukar sem gerðir eru við þennan samning skulu vera skriflegir og undirritaðir af báðum samningsaðilum.
- 6.3 Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.
- 6.4 Með samningi þessum fellur úr gildi samningur frá 30. desember 2010 varðandi byggingu og þátttöku í leigu hjúkrunarheimilis fyrir aldraða í Hafnarfjarðarkaupstað.

- 6.5 Báðir aðilar geta sagt samningnum upp með þriggja mánaða fyrirvara hafi byggingaframkvæmdir samkvæmt grein 2.4 ekki hafist fyrir 1. mars 2017.

7. Undirritun

- 7.1 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 Hafnarfjarðarkaupstaðar og eitt eintak í vörslu fjármála- og efnahagsráðuneytisins.
- 7.2 Samningur þessi er gerður skv. 40. gr. laga um opinber fjármál, nr. 123/2015.

Reykjavík xxxxx 2016

Kristján Þór Júlíusson
heilbrigðisráðherra

Haraldur Línald Haraldsson
bæjarstjóri

Staðfesting fjármála- og efnahagsráðuneytisins

Fylgiskjal 1

SKIPULAG HJÚKRUNARHEIMILA

Velferðarráðuneytið

Júní 2014

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 fært 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 heimilismönnum, starfsmönnum svo og aðstandendum og gestum sem vilja dvelja með heimilismönnum, 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 sjálfræði 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

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.

Mat á þörf fyrir sérstakar heilabilunardeildir

Um 70% aldraðra 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 heilabilunareinkennin eru. Þegar tekin er ákvörðun um byggingu hjúkrunarheimilis þarf að meta í samráði við velferðarráðuneytið hve hátt hlutfall hjúkrunarrýma skuli sérstaklega ætlað heilabiluðum.

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 heilabilaða.

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 hvorrar einingar sem nýtast þeim til útivistar. Einingar sem ætlaðar eru heilabiluðum 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, stoðrymi 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 þráðlaust.

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 réttari 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 hvernar 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 hvernar 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 Stoðrými í hverri einingu

Í hverri einingu skal vera aðstaða fyrir skol með tækjum til sóttþreinsunar á bekkjum, 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 stoðrýmis 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 tæknirými 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 nánnum tengslum við sameiginlegt rými heimilismanna.

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

Í hverri einingu skal vera snyrting fyrir starfsmenn.

Tryggja þarf starfsfólki búningsaðstöðu, 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, baðaðstöðu 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 fótsnyrtingu. 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 fyrirnefnd viðmið um stærð hvers hjúkrunarrýmis.

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

Skilmálar samnings milli velferðarráðuneytis og Hafnarfjarðarkaupstaðar um byggingu og þátttöku í leigu hjúkrunarheimilis.

Mánaðarlegt leigugjaldi ríkissjóðs byggir á eftirfarandi forsendum:

1. Að heildarkostnaður á hvern fermetra í byggingu verði kr. 450.000.
2. Leiguverð er reiknað út frá viðmiðunarkostnaði og felur í sér eftirtalda kostnaðarliði:
 - Kostnað við hönnun og undirbúning verksins.
 - Verktakakostnað vegna allra framkvæmda við byggingu húsnæðisins ásamt fjármagnskostnaði á byggingartíma
 - Kostnað við umsjón og eftirlit.
 - Byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, úttekt og yfirferð teikninga hjá byggingaryfirvöldum, tengigjöld veitna, tryggingar á verktíma o.þ.h.
 - Rekstur nýbyggingar á verktíma.
 - Lántökukostnað 1% af viðmiðunarkostnaði – lánsfjárhæð.
 - Vaxtagjöld af láni í alls 40 ár. Miðað er við vexti Íbúðalánasjóðs af lánum til byggingar hjúkrunarheimila (nú 4,2%).
 - Viðhald umsjón og umsýslu í 40 ár, reiknað sem 1,5% af viðmiðunarkostnaði á ári.
 - Fasteignagjöld og tryggingar í 40 ár, reiknað sem 1,45% af viðmiðunarkostnaði á ári.
3. Í samræmi við þessar forsendur reiknast leiguverð í samningnum 3.074 kr/m² á mánuði.
4. Velferðarráðuneyti greiðir Hafnarfjaraðarkaupstað 85% af þessari leigufjárhæð mánaðarlega eða kr. 2.613.
5. Leiguverð helst óbreytt í krónutölu þar til viðkomandi húsnæði er tilbúið og hefur verið afhent til notkunar. Frá þeim degi verður mánaðarlegt leiguverð verðbætt miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

Fylgiskjal 3

Búnaðarkaup fyrir hjúkrunarheimili.