

Markaðskönnun FSRE

Í framhaldi auglýsingarinnar er óskað eftir svörum við eftirfarandi spurningum:

1. Auglýsingunni fylgir húslýsing FSRE frá desember 2024 og lágmarksviðmið HRN frá febrúar 2022 (Skipulag hjúkrunarheimila, lágmarksviðmið um byggingu og starfsemi hjúkrunarheimila, 3. útgáfa).

- a. Verður hægt að semja um undanþágur frá einstökum atriðum í húslýsingu / kröfulýsingu FSRE?

Svar: FSRE yfirfara tillögur sem berast m.t.t. fýsileika húsnæði, verðs og heildargæða. Því getur komið til þess að samið er um undanþágur/frávik frá húslýsingu.

- b. Verður hægt að semja um undanþágu frá lágmarksviðmiðum HRN?

Svar: Almennt er gert ráð fyrir að ekki verði vikið frá þeim viðmiðum sem gilda um skiplag hjúkrunarheimila sem útgefið var af heilbrigðisráðuneytinu í febrúar 2022. Aðeins kæmi til greina að víkja frá þeim viðmiðum ef sýnt er fram á að það hefur engin eða óveruleg áhrif á rekstur húsnæðisins undir starfsemi hjúkrunarheimilis.

- c. Ef heimilt verður að semja um undanþágur, þá nákvæmlega í hverju felast þær undanþágur og í hvað miklu magni?

Svar: Hver atriði er metið fyrir sig og þá heilstætt í umræddu húsnæði m.t.t. gæða, verðs, hagkvæmni o.s.f.v. Ekki er því hægt að svara spurningunni beint en rétt að áréttta að fyrrnefnd viðmið til hjúkrunarheimila eru grundvöllur auglýsingarinnar, sbr. svör við fyrri spurningum.

- d. Koma til dagsektir ef ekki næst að skila húsnæðinu tilbúnu til rekstrar innan tilsetts tíma?

Svar: Leigutíminn styttest sem nemur töf á afhendingu skv. samningi. Búast má við ákvæðum um bætur til handa leigjanda í leigusamningi verði töf á afhendingu umfram eðlileg vikið.

2. Gerð er sú krafa að skipulag lóðar og ytri hönnun liggi fyrir þegar tilboði er skilað.

- a. Þýðir þetta að skila megi tilboði þó að framkvæmdir séu ekki hafnar?

Svar FSRE: Að uppfylltum skilyrðum auglýsingar er öllum heimilt að skila inn tilboði.

- b. Verður tilboð tekið gilt ef um frumteikningar er að ræða að nýrri byggingu sérhannaðri fyrir rekstur hjúkrunarheimilis á lóð sem komið er vilyrði fyrir.

Svar FSRE: Hvort tilboð byggt á frumteikningum af nýrri byggingu á lóð með vilyrði teljist fullnægjandi ræðst af því hversu langt skipulags- og hönnunarferlið er komið. Til að unnt sé að ganga til samninga á grundvelli auglýsingar þessarar þarf almennt að liggja fyrir að:

- Skipulag lóðar og ytri hönnun sé fullmótuð og samþykkt, þannig að fyrir liggji hvernig húsnæðið verður útfært.
- Húsnæðið sé í byggingu eða komið á það stig í byggingarferlinu að það teljist raunhæfur kostur fyrir leigutaka – þó aðlögun innra skipulags út frá viðmiðum er heimil.

FSRE mun meta tilboð með fyrrgreind atriði í huga og taka afstöðu til þess hvort tilboðið og þar með boðið húsnæði teljist komið nægjanlega langt í byggingarfasa til að koma til álita.

- c. Getur gilt tilboð byggst á því að skipulagsyfirvöld samþykki breytingar á skipulagi lóðar og ytri hönnun húsnæðisins?

Svar FSRE: Ekki er um útboð að ræða í skilningi laga um opinber innkaup. Öll tilboð eru metin með tilliti til þeirra forsendna sem koma fram í auglýsingu. Ekki mun þó vera gengið til samninga við aðila sem skila tilboði um óbyggða lóð með engu staðfestu skipulagi.

3. Við mat á hagkvæmni tilboða verður m.a. tekið tillit til leiguverðs, stærðar húsnæðis og skipulags þess út frá fyrirhugaðri nýtingu, öryggis, afhendingartíma, staðsetningu og aðkomu.

- a. Hvaða aðilar munu leggja mat á þessa þætti, hvert er fyrirhugað vægi þeirra og hefur kvarði til stigagjafar verið ákveðinn fyrir hvern þátt?

Svar FSRE: Ekki er um útboð að ræða heldur markaðskönnun. Hvert tilboð er metið heildstætt m.t.t. þeirra atriða sem tilgreind eru. Verðforsendur vega þyngst í þessu mati að því gefnu að boðið húsnæði uppfylli lágmarksviðmið. Samningur er ávallt háður samþykki viðeigandi stjórnvalda.

- b. Komi til þess að fleiri en eitt tilboð berist verður þá mögulega gengið til samningaviðræðna við fleiri en einn aðila?

Svar FSRE: Það getur komið til þess. Yrði það metið m.t.t. fyrirbyggjandi þjónustubarfar og fjárheimilda vegna fjölgunar á hjúkrunarheimilisrymum.

- c. Ef svo er munu viðræður þá eiga sér stað við fleiri en einn aðila samtímis eða í ákveðinni röð á grundvelli hagkvæmnimats?

Svar FSRE: Miðað er við að formlegar viðræður verði teknar upp við einn aðila í einu í upphafi á hverju svæði fyrir sig á grundvelli auglýsingarinnar. Gangi þær viðræður ekki upp af einhverjum sökum yrði skoðað að hefja viðræður við aðra aðila uppfylli þeir skilyrði og kröfur að öðru leyti.

d. Hvaða lágmarks viðmið eru gerð til rekstrarhagkvæmni væntanlegrar byggingar? Hér er óskað eftir nákvæmri útlistingu.

Svar FSRE: Ekki er hægt að svara þessu. Við mat á hagkvæmni tilboða er m.a. litið til skipulags boðins húsnæðis út frá fyrirhugaðri nýtingu og þar með rekstrarhagkvæmni. Rekstrarhagkvæmni húsnæðis verður að öðru leyti ákveðin í samráði við þann rekstraraðila sem Sjúkratryggingar Íslands munu velja til að reka hjúkrunarheimili á því svæði sem um ræðir á grundvelli auglýsingar sem sú stofnun er með til meðferðar.

4. Fyrirhugaður húsaleigusamningur er háður samkomulagi.

a. Hvað er gert ráð fyrir að langur tími líði frá opnun tilboða (18. febrúar 2025) til undirskriftar húsaleigusamningsins?

Í samningaviðræðum er þörf á aðkomu rekstraraðila að skipulagi heimilisins. Í samningarferlinu á sér því stað hönnunarvinna sem tekur nokkur tíma. Ekki er hægt að svara þessu beint, en viðræður taka almennt um 3 - 8 mánaða tíma.

b. Er gert ráð fyrir að samningaviðræðum verði að ljúka fyrir ákveðinn tíma (t.d. fyrir árslok 2025)?

Svar: Litið er til þess að samningaviðræður taki sem skemmstan tíma. Ekki er þó hægt að segja fyrirfram hversu langan.

c. Verður samningaviðræðum á grundvelli auglýsingarinnar formlega slitið (og eftir atvikum auglýst aftur) ef ekki næst að undirrita húsaleigusamning innan ásættanlegra tímamarka?

Svar: Ef ásættanleg niðurstaða næst ekki um leiguverð og annarri útfærslu á húsnæðinu undir rekstur hjúkrunarheimilis verður viðræðum slitið og eftir atvikum viðræður teknar upp við annan aðila sem lagði fram ásættanlegt tilboð eða auglýst aftur sé talið að það muni skila hagkvæmari niðurstöðu.

5. Gert er ráð fyrir að tilboði fylgi upplýsingar um leiguverð per/fm og heildarleiguverð á ári.

a. Á uppgafið leiguverð ekki örugglega að vera án virðisaukaskatts?

Svar FSRE: Uppgefið tilboðs leiguverð á að innifela allan kostnað, þ.m.t. virðisaukaskatt ef hann á við.

- b. Má tengja uppgefið leiguverð (verðtilboð) við byggingarvísitölu Hagstofunnar (grunnur 2021= 100)?

Svar: Miðað er við að tilboðsgjafar geti boðið leiguverð sem er verðtryggt m.v. vísitölu neysluverð til verðtryggingar m.v. febrúar 2025, eða opnun tilboða.

- c. Ber að líta svo á að kr. 4.190 kr./fm sé hámarksverð per/fm (verðlag desember 2024 – Húsnæðið uppfyllir alla gæðastuðla og önnur viðmið og telst vera vandað), sbr. fylgiskjal 1 með skýrslu starfshóps fjármála- og efnahagsráðuneytis og heilbrigðisráðuneytis frá í nóvember 2023 um breytt fyrirkomulag fasteigna vegna hjúkrunarheimila?

Svar: Nei en um að ræða viðmiðunarverð sem horft verður til hvort tilboð teljist ásættanleg að teknu tilliti byggingarkostnaðar á að reisa húsnæði undir hjúkrunarheimili.

6. Viðmið HRN um skipulag hjúkrunarheimila gera ráð fyrir að lágmarki 65 brúttófermetrum á hvert hjúkrunarrými.

- a. Kemur til álita að leigugreiðslur ríkisins fyrir húsnæðið taki mið af fleiri fermetrum per hjúkrunarrými, t.d. að samið verði um viðbótarrými fyrir hár- og fót snyrtingu?

Svar FSRE: Miðað er við að taka eingöngu á leigu hjúkrunarrými ásamt stoðrymum skv. viðmiðum og því verður ekki tekið húsnæði á leigu undir óskylda starfsemi. Verið er að óska eftir þegar byggðu húsnæði og því er hvert verkefni hins vegar skoðað m.t.t. valforsendna og heildarleiguverðs fyrir viðkomandi eign.

- b. Kemur til álita að umsamin leigugreiðsla taki einnig til húsnæðis fyrir dagdvalarþjónustu?

Svar FSRE: Miðað er við að taka eingöngu á leigu hjúkrunarrými ásamt stoðrymum skv. viðmiðum. Leigugreiðslur ríkisins munu ekki taka til rýma sem eru á ábyrgð annarra aðila eins og sveitarfélaga. Tilboðsaðilum er hins vegar frjálst að bjóða uppá slík rými í húsnæðinu á eigin ábyrgð.

7. Leigusali mun þurfa að gera ráð fyrir aðkomu rekstraraðila að rýni á hönnun og innra fyrirkomulagi, þannig að skipulag þess henti sem best undir fyrirhugaðann rekstur.

- a. Hvenær og hvernig er fyrirhugað að rekstraraðili hjúkrunarheimilisins verði valinn?

Svar: Sjúkratryggingar Íslands sjá um val rekstraraðila og hefur sú stofnun þegar auglýst eftir rekstraraðilum sem ná til þeirra svæða sem eru undir í þessari markaðskönnun. FSRE hins vegar ekki svar við því hvenær því ferli mun ljúka hjá Sjúkratryggingum.

- b. Getur væntanlegur leigusali samið um það að aðili sem hann tilnefnir verði rekstraraðili heimilisins?

Svar: Nei. Það er á forræði Sjúkratrygginga Íslands að leggja til rekstraraðila.

- c. Hvaða til þess bæru aðilar munu meta rekstrarhagkvæmni þeirrar bygginga sem boðnar verða ?

Svar: FSRE og rekstraraðili hjúkrunarþjónustunnar sem valinn verður af Sjúkratryggingum.

8. Viðskiptasiðferði. Hið opinbera gerir ríkar kröfur til aðila sem það á í viðskiptasambandi við. Ekki verður gengið til samninga við aðila/þátttakanda sem hefur verið sakfelldur með endanlegum dómi fyrir eftirtalin afbrot.
- þátttöku í skipulögðum glæpasamtökum,
 - spillingu,
 - sviksemi,
 - hryðjuverk eða brot sem tengjast hryðjuverkastarfsemi,
 - peningaþvætti eða fjármögnun hryðjuverka,
 - barnaþrælkun eða annars konar mansal.

Sama á við þegar einstaklingur, sem hefur verið sakfelldur með endanlegum dómi fyrir brot skv. 1. mgr., er í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn viðkomandi fyrirtækis eða hefur heimild til fyrirsvars, ákvörðunartöku eða yfirráða í því.

- a) Hversu þröngt verður þau skilyrði sem sett eru fram um „Viðskiptasiðferði“ túlkuð?

Svar: Þetta er túlkað eftir orðanna hljóðan. Ríkið gerir ríkar kröfur til viðsemjenda sinna.

- b) Getur félag með neikvætt eigið fé gerst samningsaðili og þar með nýtt opinbert fé til þess að greiða eldri skuldir alveg óháðar rekstri hjúkrunarheimilisins?

Svar: Gerð er krafa um reynslu af rekstri atvinnuhúsnæðis og þurfa aðilar að veita upplýsingar um reynslu á því sviði. Horft verður til þess hvort aðili hafi fjárhagslega burði og reynslu til bjóða fram húsnæði undir starfsemi af þessum toga. Fjárhagslegar kröfur munu að öðru leyti taka mið af umfangi samnings hverju sinni og hversu miklar breytingar þarf að gera á húsnæði til að það uppfylli nauðsynlegar kröfur.

Er nokkuð gerð krafa um endurskoðaða ársreikninga?

Svar: Lánshæfismat og ársreikningar verða skoðaðar sérstaklega sé tilefni til þess.