

# Heilsugæsla í Uppsveitum Suðurlands.

## Fyrirspurnir og svör vegna auglýsingar um leiguhúsnæði fyrir Heilsugæslu í Uppsveitum Suðurlands.

### Fyrirspurnir 1:

1. Í auglýsingu er fjallað um mat á hagkvæmni tilboða og sjö atriði tiltekin í dæmaskyni ("m.a.") sem tillit verður tekið til. Þar sem ekki er um tæmandi talningu á matsþáttum að ræða er óskað eftir upplýsingum um hvaða matsþættir aðrir kunna að koma til skoðunar við mat á hagkvæmni tilboða.
2. Óskað er svara við því hvert sé vægi matsþátta innbyrðis við mat á hagkvæmni tilboða.
3. Í auglýsingu er tiltekið að nálægð við þéttbýli og helstu stofnbrautir skipti miklu máli við staðarval. Í fylgiskjali 1 *Þarfagreining og húsrýmisáætlun* er tiltekið að æskilegt sé að nýtt húsnæði sé staðsett í þéttbýli þar sem önnur þjónusta er til staðar, t.d. í Reykholti eða á Flúðum. Í þeim gögnum sem vísað er til í auglýsingu *Húslýsing – Heilsugæsla í Uppsveitum Suðurlands, leiguhúsnæði* er ekki að finna frekari afmörkun hvað staðsetningu varðar en kemur fram í auglýsingunni. Fylgiskjalið *Staðsetning heilsugæslu* varpar ekki skýrara ljósi á þessi atriði, enda er þar ekki skilgreint hvaða vegir, sem þar eru sýndir, teljast til helstu stofnbrauta í skilningi auglýsingarinnar og ekki heldur hverjir af þeim þéttbýlisstöðum í Uppsveitum Árnassýslu sem þar eru sýndir koma til greina, eða hvort þeir þéttbýlisstaðir sem ekki eru sýndir á kortinu komi til greina eða ekki. Vegna þessa mismunandi orðalags og óskýrleika í gögnum varðandi hvað skipti máli við staðsetningu heilsugæslu, þar sem annars vegar er m.a. nefnd nálægð við þéttbýli og hins vegar að æskilegt sé að heilsugæsla sé í þéttbýli og Reykholt og Flúðir nefnd í dæmasyni, er óskað skýringa á því hvort húsnæði fyrir heilsugæslu skuli staðsett í þéttbýli eða í nálægð við þéttbýli og hvaða vegir teljast til helstu stofnbrauta.

### Fyrirspurnir 1, svör:

Í auglýsingu er fjallað um mat á hagkvæmni tilboða og sjö atriði tiltekin í dæmaskyni sem tillit verður tekið til.

Þeir aðrir matsþættir sem kunna að koma til skoðunar við mat á hagkvæmi tilboða eru atriðið sem erfitt er að skilgreina fyrir fram og hægt er að færa haldbær málefnaleg rök fyrir að rétt er að taka tillit til. Í 45. gr. laga nr. 123/2015 um opinber fjármál kemur fram að leggja skal m.a. áherslu á hlutlægni við leigu eigna. Orðalagið í auglýsingu sem segir „m.a.“ vísar til þeirra atriða sem mat verður lagt á við ákvörðun um leiguhúsnæði sem er ekki tæmandi talning enda ófyrirsjáanlegt fyrir verkkaupa að sjá fyrir alla mögulega þætti í tilboðum bjóðenda og með rökstuddum og málefnalegum hætti er rétt að taka tillit til og gæta þar með að hlutlægni.

Ekki er hægt að svara því með afgerandi hætti hvert vægi matsþátta er innbyrðis við mat á hagkvæmni tilboða. Í 45. gr. laga nr. 123/2015 skal við leigu eigna vegna þarfa ríkisins leggja áherslu á m.a. hagkvæmni. Heildarmat þarf að eiga sér stað, en kostnaður af leigunni vegur þungt við mat á hagkvæmni að teknu tilliti til þess að öðrum matsþáttum þarf jafnframt að mæta.

Vegna fyrirspurnar um staðsetningu húsnæðisins er krafa um staðsetningu innan starfssvæðis Heilbrigðisstofnunar Suðurlands í Uppsveitum Suðurlands sbr. fylgiskjal 2, sem fylgdi með

auglýsingu. Líkt og fram kemur í auglýsingunni skipti nálægð við þéttbýli og helstu stofnbrautir miklu máli við staðarval. Helgast það af rekstri og mönnun heilsugæslunnar sem taka þarf tillit til þegar lagt er mat á staðsetningu. Setja þarf boðnar staðsetningar húsnæðis í heildarsamhengi þegar sú breyta er tekin til skoðunar. Líkt og kemur fram í þarfagreiningu og húsrýmisáætlun, þarf það m.a. að hafa í huga að gott aðgengi skjólstaðinga sé að þjónustunni. Kemur fram að æskilegt er að nýtt húsnæði sé staðsett í þéttbýli þar sem önnur þjónusta er til staðar, t.d. í Reykholti eða á Flúðum. Af þessu leiðir að verkkaupi telur æskilegt að húsnæðið verði staðsett í þéttbýli eða nálægt þéttbýli. Þegar tilboð berast mun verkkaupi með málefnalegum og rökstuddum hætti leggja mat á heildarniðurstöðuna og þá m.a. með tilliti til staðsetningar.

Með helstu stofnbrautum er átt við þá vegi sem ljósastir eru á fylgiskjali 2 og liggja í gegnum helstu þéttbýliskjarna svæðisins.

---

## Fyrirspurnir 2:

1. Talað er um að að opnanleg fög þurfi að vera í öllum rýmum, annars staðar í lýsingunni, segir að loftræsta þurfi þau rými sem ekki eru með opnanlegu fagi. Því er spurningin, hvor staðhæfingin gildir.
2. Val á gólfefnum, innréttingum og öðrum efnum, skal gert í samráði við leigjanda, á hvaða tímapunkti mun þetta samráð fara fram, leigusali þarf að gefa leiguverð löngu áður en hönnun hefur farið fram, einungis tillöguteikningar, eru til staðar, þegar tilboði er skilað inn.
3. Hljóðvist, er gerð krafa um að innveggir gangi upp að steyptri plötu eða að kerfislofti.
4. Innihurðir, talað er um að hurðarbúnaður skuli vera úr stáli, er átt við lamir og húna, eða fleiri hluta hurðarinnar.
5. Innréttingar, talað er um vandaðar innréttingar, það er reyndar svolítið huglægt mat, hvað er vandað, mættu þetta vera t.d. IKEA innréttingar. Eins er talað um lausar hillur og læsta skápa, sem að almennt er talið laus búnaður, er það réttur skilningur.
6. Matsalur / fundarsalur, á tillöguteikningu er rýmið 33 m<sup>2</sup>, má þetta vera eitt og sama rýmið.
7. Talað er um Laugarás í lýsingunni, er það enn á borðinu að gera það húsnæði upp.
8. Íbúð, má íbúð vera á annarri hæð eða jafnvel annars staðar í bænum.
9. Þar sem svo margar óvissur eru um hönnunin á þessu stigi, getur leiguverð verið teygjanlegt, eða í þrepum.

## Fyrirspurnir 2, svör:

1. Ef engir gluggar eru á rýmum þarf loftræsting að vera til staðar samkvæmt byggingarreglugerð.
2. Í kjölfar af tilboðsgerð verður leitað til þess tilboðgjafa sem er með hagkvæmasta tilboðið og gengið til viðræðna við hann um lokahönnun og efnisval.

3. Kröfur um hljóðvist þarf að uppfylla.
  4. Átt er við allan annan búnað en hurðina sjálfa. Húnar og lamir skulu vera úr stáli.
  5. Ekki er gerð nein krafa um að innréttingar séu frá einhverjum ákveðnum söluaðila. Átt er við fastar innréttingar.
  6. Já
  7. Komi til þess að engin hagkvæm tilboð berast fara húsnæðismál heilsugæslunnar í uppsveitum Suðurlands í endurskoðun án útilokunar á neinum möguleikum.
  8. Ekki er óskað eftir tilboði í leigu á íbúð. Tilgreining á húsrýmispörf fyrir íbúð fór inn í auglýsinguna fyrir mistök og á ekki við.
  9. Leiguverð þarf og mun miðast við tilboð tilboðsgjafa vegna gagnsæis ferilsins og jafnræðis milli bjóðenda.
- 

### Fyrirspurnir 3:

1. Skilgreining þéttbýlis?

Skv. fylgiskjali 1, kafli 3.1 Þarfagreining þá er núverandi heilsugæsla ekki staðsett í þéttbýli.

Ef litið er hvort sem er til Hagstofu Íslands, þéttbýliskjarnar eða RARIK, þéttbýlismörk, þá er Laugarás þéttbýli.

2. Þjónusta?

Skv. fylgiskjali 1, kafli 3.5 Staðsetning. Þá er talið æskilegt að heilsugæslan sé staðsett í þéttbýli þar sem önnur þjónusta er til staðar. Hvaða þjónustu er hér verið að leita eftir?

3. Hvert er vægi deiliskipulags, framtíðarmöguleika staðsetningar m.t.t. 15 ára leigutíma?

### Fyrirspurnir 3, svör:

1. Ekki er um spurningu að ræða.
2. Í þéttbýliskjörnum er almennt veitt þjónustu á stigi heilbrigðismála, sveitastjórnarstjórnarmála, menntamála, félagsþjónustu og fl. Jafnframt veita einkaaðilar þjónustu t.d. í formi verslunar. Ekki er verið að leita eftir sérstakri þjónustu, æskilegt er að staðsetningin sé þar sem t.d. fyrrgreind þjónustu er veitt.
3. Ekki er tilgreint neitt vægi í auglýsingu þegar litið er til deiliskipulags. Komi fram rökstuðningur vegna staðsetningar húsnæðis vegna framtíðarmöguleikasvæðis mun verkkaupi taka afstöðu til rökstuðningsins með málefnalegum hætti.