

INNAUPAREGLUR FÉLAGSBÚSTAÐA HF.

1. kafli

Almenn ákvæði

1. gr.

Tilgangur

Tilgangur með reglum þessum er að stuðla að vönduðum, hagkvæmum og ábyrgum innkaupum Félagsbústaða og tryggja gæði vöru, þjónustu og verka sem Félagsbústaðir kaupa. Reglum þessum er ætlað að stuðla að því að Félagsbústaðir hagi innkaupum sínum í samræmi við góða viðskipta- og stjórnsluhætti. Þeim er einnig ætlað að stuðla að því að almennar kröfur um stjórnfestu og fyrirsjáanlega framkvæmd, gegnsæi og jafnræði séu virtar við innkaup á vegum Félagsbústaða.

2. gr.

Gildissvið

Reglur þessar eru byggðar á innkaupareglum Reykjavíkurborgar og aðlagðar að starfsemi Félagsbústaða.

3. gr.

Lög og reglur um innkaup

Innkaupastefnu og innkaupareglum Félagsbústaða skal fylgt við öll innkaup Félagsbústaða, sem og lögum um framkvæmd útboða nr. 65/1993 og lögum um opinber innkaup nr. 120/2016 þar sem við á. Við túlkun á reglum þessum ber að hafa hliðsjón af innkaupareglum Reykjavíkurborgar og lögum um opinber innkaup nr. 120/2016, að meðtöldum reglugerðum sem settar eru á grundvelli þeirra sem og lögskýringargögnum.

4. gr.

Hugtakið innkaup

Með hugtakinu innkaup er átt við kaup á hvers kyns aðföngum, þ.e. kaup á vörum, þjónustu og verklegum framkvæmdum, sbr. 10. gr. Innkaupareglur ná ekki yfir fasteignakaup.

5. gr.

Umsjón og ábyrgð innkaupa Félagsbústaða

Framkvæmdastjóri og sviðsstjórar fara með og bera ábyrgð á innkaupum fyrir félagið, hér eftir nefndir kaupandi, og skulu tryggja að innkaup séu í samræmi við innkaupastefnu og innkaupareglur Félagsbústaða, sem og lög um opinber innkaup. Kaupandi ber m.a. ábyrgð á gerð þarfagreiningar, kostnaðaráætlunar og útboðsgagna. Kaupandi ber ábyrgð á gerð samnings, framkvæmd samnings og eftirliti með því að hann sé framkvæmdur í samræmi við efni sitt.

Fjármálasvið hefur eftirlit með að innkaupareglum Félagsbústaða sé framfylgt. Vakni grunur um misferli í innkaupum skal slíkt tafarlaust tilkynnt til næsta yfirmanns eða framkvæmdastjóra.

Innkaupadeild Reykjavíkurborgar er ráðgjafi Félagsbústaða á sviði innkaupamála. Félagsbústaðir skulu gera sérstakan þjónustusamning við innkaupadeild Reykjavíkurborgar um framkvæmd útboða, verðfyrirspurna og ráðgjöf.

6. gr.

Eftirlit og heimildir til innkaupa

Kaupendur skulu senda framkvæmdastjóra beiðni um heimild til að viðhafa bein innkaup yfir viðmiðunarfjárhæðum 11. gr. Bein innkaup eru innkaup án undanfarandi innkaupaferils skv. 14. gr. Beiðninni skal fylgja kostnaðaráætlun. Óska skal eftir samþykki framkvæmdastjóra fyrirfram þegar bein kaup eru áætluð yfir viðmiðunarfjárhæðum þessara reglna.

Kaupandi sem óskar eftir samþykki á viðauka við fjárheimildir skal senda tilkynningu um það til framkvæmdastjóra. Viðaukin skal lagður fyrirfram fyrir stjórn Félagsbústaða til umfjöllunar og samþykktar. Fjármálasvið tryggir að samþykktir viðaukar séu teknir inn í næsta ársfjórðungsuppgjör. Sviðstjórnar skulu fara yfir allar upplýsingar og yfirlit sem þeim berast og beina athugasemdum og ábendingum um það sem betur má fara til viðkomandi starfsmanns.

Í nóvember ár hvert leggur framkvæmdarstjóri framkvæmda- og fjárhagsáætlun fyrir stjórn Félagsbústaða til samþykktar. Í framkvæmda- og fjárhagsáætlun koma fram þær heimildir sem hvert svið hefur til þeirra verkefna sem framkvæmdaáætlun gerir ráð fyrir.

7. gr.

Samningar sem innkaupareglur Félagsbústaða taka til

Innkaupareglur þessar taka til skriflegra samninga um fjárhagslegt endurgjald sem Félagsbústaðir gera við eitt eða fleiri fyrirtæki og hafa að markmiði framkvæmd verks, sölu vara eða veitingu þjónustu í skilningi reglna þessara.

Til **verksamninga** teljast samningar sem hafa að markmiði framkvæmd, eða framkvæmd og hönnun, á verkum. Með verki í þessum skilningi er átt við afrakstur mannvirkjagerðar eða verkfræðilegra aðferða sem getur, sem slíkur, þjónað efnahagslegu eða tæknilegu hlutverki. Dæmi um verksamninga eru samningar um gerð nýbygginga, flísalagningu, uppsetningu loftræstikerfa og innréttinga og málun mannvirkja.

Til **vörusamninga** teljast aðrir samningar en ræðir um í 2. mgr. sem hafa að markmiði kaup, leigu eða fjármögnunarleigu, með eða án kaupréttar, á vörum. Samningur sem felur í sér tilfallandi ísetningu eða uppsetningu vöru telst vörusamningur.

Til **þjónustusamninga** teljast samningar sem ekki eru verk- eða vörusamningar og hafa að markmiði veitingu þjónustu, svo sem viðhalds- og viðgerðarþjónustu, fjarskiptaþjónustu, fjármálaþjónustu, váttryggingaþjónustu, tölvuþjónustu, arkitekta- og verkfræðiþjónustu, grasslátt og sorp- og hreinlætisþjónustu. Ef samningur nær bæði til kaupa á vöru og þjónustu skal hann teljast þjónustusamningur ef sá þáttur samningsins sem lýtur að þjónustu nemur hærri fjárhæð en vöruþátturinn. Samningur sem hefur að markmiði veitingu þjónustu og felur í sér tilfallandi verk með hliðsjón af meginmarkmiði samningsins, skal teljast þjónustusamningur.

Um skilgreiningar á einstökum samningsgerðum vísast að öðru leyti til laga um opinber innkaup nr. 120/2016.

8. gr.

Ábyrg innkaup

Kaupandi skal framkvæma innkaup á eins ábyrgan og umhverfisvænan hátt og unnt er hverju sinni. Meta skal möguleika þess að framkvæma fyrirhuguð innkaup í samræmi við gildandi stefnur Félagsbústaða.

9. gr.

Áætlun fjárhæða innkaupa

Á undirbúningsstigi innkaupa skal kaupandi gera kostnaðaráætlun um fyrirhuguð innkaup. Við útreikning á áætluðu virði samnings skal miða við þá heildarfjárhæð sem kaupandi kemur til með að greiða fyrir innkaup að frátöldum virðisaukaskatti, þ.m.t. aðföng sem kaupandi lætur bjóðanda í té, flutningur vöru og þóknun og annað það sem kaupandi leggur til og metið verður til fjár. Við þennan útreikning skal finna mögulega hámarks heildarfjárhæð fyrirhugaðs samnings, þar með talið hvers

konar valfrjáls ákvæði og allar hugsanleugar endurnýjunar og/ eða framlengingar samnings. Sé fyrirhugað að kaupa vöru, þjónustu eða verk í áföngum skal miða við samanlagt heildarvirði allra áfanga.

Óheimilt er að skipta upp verki eða innkaupum á vöru og/eða þjónustu í því skyni að innkaup verði undir viðmiðunarfjárhæðum 14. gr. þessara reglna eða laga um opinber innkaup nr. 120/2016.

Óheimilt er að gera ótímabundna samninga.

II. kafli

Innkaupaferli

10. gr.

Miðlægir samningar

Innkaupaaðilum Félagsbústaða er skylt að kaupa inn á grundvelli þeirra rammasamninga sem í gildi eru fyrir öll svið Félagsbústaða. Áður en innkaupaferli hefst skal kanna hvort rammasamningar séu fyrir hendi innan Reykjavíkurborgar eða hjá Félagbústöðum sem ná yfir fyrirhuguð innkaup. Sviðsstjórar annast gerð rammasamninga í samstarfi við innkaupadeild Reykjavíkurborgar.

11. gr.

Skylda til innkaupa á grundvelli innkaupaferils

Samkvæmt innkaupastefnu Félagsbústaða er meginreglan sú að beitt skuli tilteknum innkaupaferlum við innkaup Félagsbústaða. Innkaupaferli eru nánar útlustuð í 13. gr.

Gera skal verðfyrirspurn, sbr. 15. gr. eða beita öðrum innkaupaferlum, þegar áætluð fjárhæð innkaupa án virðisaukaskatts er á eftirtöldum verðbilum:

- vegna verklegrar framkvæmdar á bilinu 10.000.000 - 30.000.000 kr. án vsk.
- vegna kaupa á vöru og þjónustu á bilinu 5.000.000 -15.500.000 kr. án vsk.

Skylt er að viðhafa innkaupaferli, annað en verðfyrirspurn, þegar áætluð samningsfjárhæð án virðisaukaskatts nær eftirtöldum fjárhæðum:

- vegna verklegrar framkvæmdar yfir kr. 30.000.000 án vsk.
- vegna kaupa á vöru og þjónustu yfir kr. 15.500.000 án vsk.

Við innkaup undir ofangreindum viðmiðunarfjárhæðum skal kaupandi ávallt gæta hagkvæmni og gera samanburð meðal sem flestra fyrirtækja. Slíkur samanburður skal jafnan gerður skriflega eða með rafrænni aðferð. Kaupandi skal fá staðfestingu frá viðsemjanda sínum um að hann sé í skilum með opinber gjöld og lífeyrissjóðsiðgjöld.

12. gr.

Samningar sem sérstaklega eru undanskildir gildissviði reglnanna

Ákvæði reglna þessara gilda ekki um þjónustusamninga um:

- a) Gerðardóma og sáttameðferðir.
- b) Málflutning lögmans vegna brota á húsaleigulögum, lögum um fjölbýlishús og reglum Reykjavíkurborgar um úthlutun félagslegs húsnæðis.
- c) Lögfræðiráðgjöf sem veitt er við undirbúning málsmeðferðar
- d) Aðra lögfræðiþjónustu sem tengist beitingu opinbers valds.
- e) Fjármálaþjónustu í tengslum við útgáfu, sölu, kaup eða aðilaskipti að verðbréfum eða öðrum sambærilegum fjármálagerningum.
- f) Lán, hvort sem þau eru eða eru ekki í tengslum við útgáfu, sölu, kaup eða aðilaskipti að verðbréfum eða öðrum fjármálagerningum.

Við skýringu á því hvaða samningar falla undir framangreint vísast til viðeigandi ákvæða laga um opinber innkaup.

13. gr. **Innkaupaferli**

Við innkaup Félagsbústaða undir viðmiðunarfjárhæðum laga um opinber innkaup er kaupendum heimilt að beita eftirtöldum innkaupaferlum:

- Almennt útboð
- Lokað útboð að undangengnu forvali
- Verðfyrirspurn

Telji kaupandi framangreind innkaupaferli ekki henta hagsmunum sínum er honum heimilt að beita eftirtöldum innkaupaferlum:

- Samkeppnisútboði
- Samkeppnisviðræðum
- Nýsköpunarsamstarfi
- Örutboð innan rammamennings
- Hönnunarsamkeppni

Heimilt er að notast við samningskaup án undangenginnar útboðsauglýsingar að uppfylltum skilyrðum 17. gr. Við framkvæmd innkaupaferla skal höfð hliðsjón af ákvæðum laga um opinber innkaup um framkvæmd viðkomandi innkaupaferlis.

14. gr. **Almennt útboð**

Þegar um er að ræða kaup á verki eða þjónustu sem margir geta framkvæmt eða veitt, eða vöru sem margir selja eða geta útvegað skal að jafnaði viðhafa almennt útboð.

15. gr. **Lokað útboð**

Þegar almennu útboði verður ekki við komið, það þykir ekki hagkvæmur kostur eða aðrar málefnalegar ástæður eru fyrir hendi er heimilt að viðhafa lokað útboð.

16. gr. **Forval**

Þegar forval er viðhaft til að velja þátttakendur í lokuðu útboði, samkeppnisútboði, samkeppnisviðræðum og nýsköpunarsamstarfi skal auglýsa tilkynningu um forval með áberandi hætti þannig að öll áhugasöm fyrirtæki geti tekið þátt í forvalinu.

Í auglýsingu skulu koma fram nægilega miklar upplýsingar til að fyrirtæki geti tekið afstöðu til þess hvort þau hyggjast taka þátt í forvali og eftirfarandi ferli.

Í forvali vegna lokaðs útboðs skulu þátttakendur sem valdir eru til að leggja fram tilboð ekki vera færri en fimm. Í forvali vegna samkeppnisútboðs, samkeppnisviðræðna og nýsköpunarsamstarfs skulu þátttakendur ekki vera færri en þrjú.

Ef ekki er fyrir hendi nægjanlegur fjöldi þátttakenda sem fullnægir skilyrðum forvals til að vera valinn, eða ekki er fyrir hendi nægjanlegur fjöldi þátttakenda sem fullnægir kröfum um getu, er heimilt að halda innkaupaferli áfram með því að gefa þeim sem fullnægðu þessum kröfum kost á að taka þátt í ferlinu.

Í forvalsgögnum skal þess krafist að umsækjendur leggi fram upplýsingar sem sýna getu þeirra til að taka að sér verkefnið, sbr. m.a. 26. gr. þessara regna. Þannig skal í forvalsgögnum koma fram með

skýrum og greinargóðum hætti hvaða gagna eða upplýsinga er krafist frá umsækjendum og hvernig verði staðið að vali á þátttakendum. Hægt er að takmarka fjölda þátttakenda í lokuðu útboði, samkeppni eða samningskaupum, t.d. þannig að í forvalsgögnum komi fram að aðeins umsækjendur sem uppfylla tilteknar lágmarkskröfur fái að taka þátt í því eða að aðeins tiltekinn fjöldi fái þátttökurétt enda liggja fyrir í forvalsgögnum með hvaða hætti kaupandi hyggst velja þátttakendur.

17. gr.

Lokað útboð án forvals

Samþykki framkvæmdastjóra þarf til að viðhafa lokað útboð meðal valdra þjóðenda, án forvals, enda liggja málefnalegar og gildar ástæður því að baki.

18. gr.

Verðfyrirspurnir

Verðfyrirspurn er framkvæmd til að afla tilboða frá tilteknum aðilum sem taldir eru geta útvegað vöru, veitt þjónustu eða framkvæmt verk, sem óskað er eftir hverju sinni. Tilboða skal aflað á grundvelli skriflegra fyrirspurnargagna og tilboð skulu einnig vera skrifleg. Kaupendum er heimilt að senda út verðfyrirspurnir og taka við tilboðum í verðfyrirspurnir með símbréfi og/eða tölvupósti. Málsmeðferð öll skal vera vönduð, fyrirspurnargögn skulu vera skýr og greinargóð og skýrt skal koma fram ef meta á tilboð á öðrum forsendum en verði einu saman. Samanburðarskrá tilboða skal gerð og þátttakendur skulu upplýstir um val á tilboði. Tilboð skulu vera óbindandi og samningssamband skal ekki komast á nema með undirritun samnings eða pöntun.

19. gr.

Samkeppnisútboð og samkeppnisviðræður

Samkeppnisútboð og samkeppnisviðræður er heimilt að nota t.d. ef ekkert tilboð berst í almennu eða lokuðu útboði, engin tilboð uppfylla skilmála almenns eða lokaðs útboðs, ef aðlaga þarf lausnir sem fyrir hendi eru, innkaup fela í sér hönnun eða nýsköpun, ekki er unnt að skilgreina tæknilýsingar af nægilegri nákvæmni eða ef samningur er flókin, áhættusamur eða sérstakur og ekki er hægt að gera hann án samningsviðræðna. Skyld er að skrásetja framgang ferilsins og vista öll skjöl. Tryggja verður jafnræði þátttakenda í ferlinu.

Í samkeppnisútboði eru lágmarkskröfur og valforsendur settar fram í byrjun. Eftir hæfismiðað val á þátttakendum stýrir kaupandi viðræðum, ef þær fara fram. Tilgreina þarf í útboðsgögnum hvernig viðræður munu fara fram og einnig allan áskilnað um svigrúm í ferlinu. Þannig er hægt að gera áskilnað um að viðræður muni ekki fara fram, tæknilýsingar verði aðlagðar og að þátttakendum verði fækkað.

20. gr.

Samkeppnisviðræður

Samkeppnisviðræður er m.a. heimilt að nota í sömu tilvikum og tilgreind eru í 1. mgr. 19. gr. þessara reglna. Áhersla er lögð á að tryggja jafnræði þjóðenda í hverju skrefi viðræðna sem og skrásetningu samskipta og vistun allra skjala sem til verða í ferlinu.

Í samkeppnisviðræðum fara fram viðræður, sem kaupandi stýrir í samráði við innkaupadeild, við þau fyrirtæki sem standast hæfismiðað val. Markmið viðræðna er að þróa einn eða fleiri valkosti sem mætt geta þörfum og kröfum kaupandans eins og þær liggja fyrir þegar þátttakendum er boðið að leggja fram tilboð.

Þegar kaupandi lýsir viðræðum lokið og tilkynnir þátttakendum býður hann jafnframt þátttakendum að leggja fram endanleg tilboð með hliðsjón af þeirri lausn eða lausnum sem kynntar hafa verið og skýrðar meðan á viðræðum stóð. Þessi tilboð skulu hafa að geyma öll þau atriði sem nauðsynleg eru til að hrinda samningi í framkvæmd.

Kaupanda er heimilt að halda áfram viðræðum við þann þátttakanda sem hefur lagt fram það tilboð sem hefur best hlutfall milli verðs og gæða til að staðfesta skuldbindingar sem felast í tilboðinu. Þjóðendum skal vera heimilt að skýra, skilgreina og laga til tilboð sín eftir beiðni kaupanda. Slíkar

skýringar, skilgreiningar og lagfæringar eða viðbótarupplýsingar mega þó ekki fela í sér breytingar á grundvallarþáttum tilboðs, eða tilkynningu til bjóðenda um að gera tilboð, þannig að samkeppni sé raskað eða um mismunun verði að ræða.

21. gr.

Samningskaup án undangenginnar útboðsauglýsingar

Samningskaup án opinberrar birtingar útboðsauglýsingar eru heimil í eftirfarandi tilvikum án tillits til þess hvort um er að ræða innkaup á verki, vöru eða þjónustu:

- Þegar engin tilboð, engin gild tilboð, engar tilkynningar um þátttöku eða engar gildar tilkynningar um þátttöku berast vegna almenns eða lokaðs útboðs, enda sé í endanlegum samningi ekki vikið í verulegum atriðum frá upphaflegum skilmálum útboðsgagna.
- Þegar aðeins eitt fyrirtæki kemur til greina af listrænum ástæðum þar sem um er að ræða einstakt listaverk eða listflutning, ekki er um samkeppni að ræða af tæknilegum ástæðum eða sökum þess að um lögverndaðan einkarétt er að ræða.
- Þegar innkaup eru algerlega nauðsynleg vegna aðkallandi neyðarástands sem stafar af ófyrirsjáanlegum atburðum og ekki er unnt að standa við fresti í almennu útboði, lokuðu útboði eða samkeppnisútboði. Þær aðstæður sem vísað er til sem aðkallandi neyðarástands mega ekki vera á ábyrgð kaupanda.

Við innkaup á vörum eru samningskaup án opinberrar birtingar útboðsauglýsingar heimil þegar um er að ræða:

- Vörur sem skráðar eru í kauphöll.
- Vörur sem eru á sérlega góðum kjörum, annaðhvort frá seljanda sem er að hætta starfsemi eða frá skiptastjóra þrotabús eða fyrirtæki sem er í greiðslustöðvun eða nauðasamningum.

Við innkaup á þjónustu eru samningskaup án opinberrar birtingar útboðsauglýsingar heimil þegar gera á samning eftir samkeppni um hönnun þegar kveðið er á um að skylt sé að semja við þá þátttakendur, einn eða fleiri, sem sigruðu í keppninni. Ef um fleiri sigurvegara er að ræða er skylt að bjóða öllum sem sigra í hönnunarsamkeppni að taka þátt í viðræðum.

22. gr.

Rammasamningar

Rammasamninga skal gera í samræmi við þau innkaupaferli sem mælt er fyrir um í reglum þessum. Í rammasamningi er heimilt að ákveða að kaupendur séu ekki skuldbundnir til að skipta eingöngu við aðila rammasamnings við þau innkaup sem samningur tekur til, enda séu slík frávík tilgreind í útboðsgögnum.

Við gerð einstakra samninga á grundvelli rammasamnings er óheimilt að gera verulegar breytingar á skilmálum rammasamnings, einkum þegar um er að ræða rammasamning sem um ræðir í 4. mgr.

Gildistími rammasamnings má ekki vera lengri en fjögur ár nema í undantekningartilvikum sem helgast af málefnalegum ástæðum, einkum þeim sem tengjast efni rammasamningsins. Kaupanda er óheimilt að misnota rammasamning eða nota hann til að koma í veg fyrir, takmarka eða hindra samkeppni.

Ef skilmálar rammasamnings eru ákveðnir er heimilt að gera einstaka samninga við rammasamningshafa í samræmi við ákvæði rammasamnings. Ef skilmálar rammasamnings eru að einhverju leyti óákveðnir skal fara fram örutboð milli rammasamningshafa, eftir atvikum eftir að skilmálar eða tæknilegar kröfur hafa verið skýrðar nánar, allt í samræmi við eftirfarandi reglur:

- a) Við gerð hvers einstaks samnings skal kaupandi ráðfæra sig skriflega við þá rammasamningshafa sem efnt gætu samninginn.
- b) Kaupandi skal ákveða tilboðsfrest sem er nægilega langur til að rammasamningshafar geti gert tilboð vegna þess samnings sem um er að ræða. Við mat á lengd frests skal taka tillit til hversu flókið efni samningsins er svo og sendingartíma.

- c) Tilboð rammisamningshafa skulu vera skrifleg og efni þeirra skal vera trúnaðarmál þar til tilboðsfrestur hefur runnið út.
- d) Kaupandi skal velja á milli tilboða rammisamningshafa á grundvelli valforsendna sem fram hafa komið í skilmálum rammisamnings.

23. gr.

Framhaldskaup og samningsviðaukar

Þegar kaupanda verks, vöru eða þjónustu þykir sýnt að æskilegt eða nauðsynlegt sé að gera viðauka við tiltekinn verk-, þjónustu- eða vörukaupasamning og áætluð innkaupafjárhæð vegna slíkra viðauka er án virðisaukaskatti hærri en:

- 10 m.kr. þegar um verklegar framkvæmdir ræðir,
- 5 m.kr. þegar um vöru- eða þjónustukaup er að ræða,

skal kaupandi afla samþykkis framkvæmdastjóra fyrirfram. Sama gildir, að breyttu breytanda, um kaup á grundvelli eldri pantana eða eldri verðtilboða. Sömuleiðis skal afla samþykkis framkvæmdastjóra ef heildarupphæð samnings, þ.e. upphafleg samningsfjárhæð að viðbættri fjárhæð á grundvelli viðbótarsamnings, fer yfir viðmiðanir skv. 2. mgr. 30. gr., hafi upphaflegur samningur ekki áður farið fyrir innkauparáð til samþykkis.

Gera skal sérstaka kostnaðaráætlun fyrir viðbótarverk og afla þeim sjálfstæðra fjárheimilda.

III. kafli

Kröfur til gagna og bjóðenda og mat á tilboðum

24. gr.

Útboðsgögn og frestir

Til útboðsgagna teljast þau skjöl sem kaupandi lætur í té eða vísar til í formlegu innkaupaverli, sbr. 13. gr. Útboðsgögn skulu innihalda allar nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að gera tilboð.

Frestur til að skila tilboði skal alltaf vera hæfilegur miðað við umfang þess sem boðið er út.

25. gr.

Frávikstilboð

Kaupandi getur heimilað eða krafist þess að bjóðandi leggi fram frávikstilboð. Kaupandi skal tilgreina í útboðsgögnum hvort hann heimilar eða krefst þess að lagt verði fram frávikstilboð, en að öðrum kosti eru þau óheimil. Frávikstilboð skulu tengjast efni samnings.

Kaupandi sem heimilar eða krefst frávikstilboðs skal í útboðsgögnum gera grein fyrir lágmarkskröfum sem frávikstilboð þarf að uppfylla og öðrum sérkröfum sem varða framlagningu þess. Taka skal fram hvort einungis er heimilt að leggja fram frávikstilboð samhliða tilboði sem ekki er frávikstilboð. Kaupandi skal tryggja að valforsendur geti jafnt átt við um frávikstilboð sem uppfylla lágmarkskröfur sem og gild tilboð sem ekki eru frávikstilboð.

Aðeins frávikstilboð sem fullnægja lágmarkskröfum kaupanda samkvæmt útboðsgögnum er heimilt að taka til umfjöllunar.

Þegar um er að ræða vöru og þjónustukaup er kaupanda, sem hefur leyft frávikstilboð, óheimilt að hafna frávikstilboði á þeirri forsendu einni að samningur, ef hann yrði gerður, yrði þjónustusamningur í stað vörusamnings eða vörusamningur í stað þjónustusamnings.

26. gr.

Hæfi bjóðenda

Fjárhagsstaða sem og tæknileg geta fyrirtækis skal vera það trygg að það geti staðið við skuldbindingar sínar gagnvart kaupanda. Í því skyni er kaupanda heimilt að krefjast þess að fyrirtæki hafi tiltekna lágmarksveltu á ári, þ.m.t. tiltekna lágmarksveltu á því sviði sem samningur fellur undir. Jafnframt má kaupandi krefjast ársreiknings fyrirtækis sem sýnir t.d. hlutfall milli eigna og skulda. Kaupanda er einnig heimilt að krefjast starfsábyrgðartryggingar.

Kaupandi getur krafist þess að fyrirtæki hafi nægilega reynslu og sýni fram á það með viðeigandi gögnum í tengslum við samninga sem fyrirtækið hefur áður framkvæmt. Kaupanda er heimilt að álykta að fyrirtæki skorti faglega getu þegar hann hefur komist að raun um hagsmunaárekstra fyrirtækisins sem geta haft neikvæð áhrif á efndir samnings.

Fyrirtæki getur, eftir því sem við á og vegna gerðar tiltekins samnings, byggt á tæknilegri og/eða fjárhagslegri getu annarra aðila án tillits til lagalegra tengsla fyrirtækisins við þessa aðila. Ef þetta er gert skal fyrirtæki sýna kaupanda fram á að það muni hafa aðgang að nauðsynlegri tækni og/eða fjármagni fyrir framkvæmd samningsins, t.d. með þeim hætti að hlutaðeigandi fyrirtæki stofni sameiginlega sérstakt félag í þessu skyni.

Ekki skal krefjast frekari gagna um sönnun á fjárhagslegri og tæknilegri getu en nauðsynlegt er með hliðsjón af eðli og umfangi fyrirhugaðra innkaupa.

Þátttakandi eða bjóðandi sem hefur verið sakfelldur með endanlegum dómi fyrir eftirtalin afbrot skal útilokaður frá þátttöku í innkaupaferli:

a. þátttöku í skipulögðum glæpasamtökum, b. spillingu, c. sviksemi, d. hryðjuverk eða brot sem tengjast hryðjuverkastarfsemi, e. peningþvætti eða fjármögnun hryðjuverka, f. barnþrælkun eða annars konar mansal.

Skylda til að útiloka þátttakanda eða bjóðanda gildir einnig 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 fyrirvars, ákvörðunartöku eða yfirráða í því. Þátttakandi eða bjóðandi skal útilokaður frá þátttöku í innkaupaferli hafi hann brotið gegn skyldum um greiðslu opinberra gjalda, lífeyrissjóðsiðgjalda eða annarra lögákveðinna gjalda og því hefur verið endanlega slegið föstu með ákvörðun dómstóls eða stjórnvalds þar sem bjóðandi er skráður eða í aðildarríki innan Evrópska efnahagssvæðisins.

Heimilt er að útiloka þátttakanda eða bjóðanda frá þátttöku í innkaupaferli þegar kaupandi getur sýnt fram á með viðeigandi hætti að þátttakandi eða bjóðandi hafi brotið gegn skyldum um greiðslu opinberra gjalda, lífeyrissjóðsiðgjalda eða annarra lögákveðinna gjalda. Hafi þátttakandi eða bjóðandi uppfyllt skyldur sínar með því að greiða upp vanskil fyrir opnun tilboða á opinberum gjöldum eða gert samning um greiðslu þeirra, þ.m.t. vexti eða sektir, skal hann ekki útilokaður samkvæmt þessari málsgrein.

Í undantekningartilvikum vegna ástæðna sem varða almannahagsmuni, svo sem lýðheilsu eða umhverfisvernd, er heimilt að veita undanþágu frá útilokun skv. 8. og 9. mgr. enda vegi þær ástæður þyngra en ástæður fyrir útilokun bjóðanda. Afla skal samþykkis innkauparáðs fyrir undanþágu frá útilokun.

Heimilt er að útiloka fyrirtæki frá þátttöku í innkaupaferli við einhverjar af eftirfarandi aðstæðum:

- Fyrirtæki hefur brotið gegn innlendum eða alþjóðlegum kröfum á sviði umhverfis-, félagsmála- og vinnuréttar sem kaupanda er unnt að sýna fram á.
- Bú fyrirtækis er undir gjaldþrotaskiptum eða félagi hefur verið slitið, það hefur fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.
- Óskað hefur verið gjaldþrotaskipta eða slita á fyrirtæki, það hefur leitað heimildar til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.
- Fyrirtæki hefur sýnt alvarlega vanrækslu í starfi sem kaupanda er unnt að sýna fram á.
- Fyrirtæki hefur gengið til samninga við önnur fyrirtæki í þeim tilgangi að raska samkeppni sem kaupanda er unnt að sýna fram á með nægilegum líkum.
- Hagsmunaárekstrar eru til staðar í innkaupaferli sem ekki er hægt að lagfæra með aðgerðum sem ganga skemur.
- Fyrri aðkoma fyrirtækis á undirbúningsstigi innkaupaferils er talin raska samkeppni og ekki er hægt að lagfæra það með aðgerðum sem ganga skemur.
- Verulegir eða viðvarandi annmarkar hafa verið á framkvæmd fyrirtækis á efnislegum kröfum samkvæmt fyrri opinberum samningum sem hafa leitt til riftunar á samningi, kröfu um skaðabætur eða annarra svipaðra viðurlaga.

- Fyrirtæki hefur veitt rangar upplýsingar, leynt upplýsingum eða getur ekki lagt fram viðhlítandi fylgiskjöl sem krafist er, sem nauðsynlegar eru til að sannreyna að ekki séu til staðar útilokunarástæður eða að hæfisforsendur séu uppfylltar.
- Fyrirtæki hefur með óréttmætum hætti reynt að hafa áhrif á ákvörðunartöku kaupanda til að öðlast trúnaðarupplýsingar sem geta veitt því óréttmætt forskot í innkaupaferli eða hefur af gáleysi veitt villandi upplýsingar sem geta haft efnisleg áhrif á ákvarðanir varðandi útilokun, val eða samningsgerð.
- Við mat á því hvort skilyrði 8., 9. og 11. mgr. eigi við um fyrirtæki skal litið til þess hvort um sé að ræða sömu rekstrareiningu, með sömu eða nær sömu eigendur í sömu eða nær sömu atvinnustarfsemi á sama markaði, án tillits til þess hvort fyrirtækið hafi skipt um kennitölu eða verið stofnað að nýju. Í þessu skyni er heimilt að kanna viðskiptasögu stjórnenda og helstu eigenda.

Þrátt fyrir b- og c-lið 11. mgr. er kaupanda heimilt að útiloka ekki viðkomandi fyrirtæki þegar hægt er að slá því föstu að fyrirtækið muni geta staðið við samninginn.

Fyrirtæki sem er í einhverjum þeim aðstæðum sem segir í 11. mgr. er heimilt að færa fram sönnur á að ráðstafanir sem það hefur gripið til dugi til að sýna fram á áreiðanleika þess þrátt fyrir að til staðar sé útilokunarástæða. Ef sönnun er talin fullnægjandi skal ekki útiloka viðkomandi fyrirtæki frá innkaupaferli.

Þegar útilokunartímabil hefur ekki verið ákvarðað með endanlegum dómi skal tímabil útilokunar ekki vara lengur en fimm ár frá dómsuppkvaðningu í þeim málum sem um getur í 6. mgr. og ekki lengur en í þrjú ár í þeim málum sem um getur í 11. mgr.

Kaupandi kannar tæknilegt hæfi bjóðenda og staðfestir skriflega að bjóðandi hafi skilað inn þeim gögnum sem tilgreind eru í skilmálum og staðist kröfur útboðsgagna.

Fjármálasvið kannar fjárhag bjóðenda og staðfestir skriflega að bjóðandi hafi skilað inn þeim gögnum sem tilgreind eru í skilmálum og staðist fjárhagsskoðun.

Heimilt er að gera kröfu um jákvæða eiginfjárstöðu tilboðsgjafa og skal þá jafnframt gera kröfu um það í útboðsgögnum að færðar séu sönnur á því með endurskoðuðum ársreikningi eða yfirlýsingu þess efnis frá löggiltum endurskoðanda.

Þegar tilboð stafa frá einstaklingum í rekstri er nægilegt að leggja fram skattframtal ásamt RSK4.10/RSK4.11 til grundvallar mati á fjárhagslegu hæfi.

Við mat á hæfi bjóðenda er heimilt að taka tillit til þátta er varða umhverfisvernd.

27. gr.

Forsendur fyrir vali tilboðs

Einungis gild tilboð koma til álita þegar val á tilboði fer fram. Forsendur fyrir vali tilboðs skulu annað hvort miðast eingöngu við lægsta verð eða fjárhagslega hagkvæmni frá sjónarhóli kaupanda. Forsendur sem liggja til grundvallar mati á fjárhagslegri hagkvæmni skulu tengjast efni samnings, t.d. gæðum, verði, tæknilegum eiginleikum, útliti, notkunareiginleikum, umhverfislegum eiginleikum, rekstrarkostnaði, rekstrarhagkvæmni, viðhaldsþjónustu, afhendingardegi og afhendingartímabili eða lokum framkvæmdar samnings.

Í útboðsauglýsingu, útboðsgögnum eða skýringargögnum skal tilgreina forsendur fyrir vali tilboðs eins nákvæmlega og mögulegt er. Í forsendum má ekki vísa til annarra atriða en staðreynd verða á grundvelli gagna sem bjóðendur leggja fram eða með öðrum hlutlægum hætti.

Heimilt er að taka tillit til umhverfis- og félagslegra sjónarmiða við mat á hagkvæmni tilboðs enda séu þau sjónarmið tiltekin í útboðsgögnum. Í þeim gögnum sem greinir í 2. mgr. skal tilgreina hlutfallslegt vægi hvers viðmiðs sem vísað er til sem forsendu fyrir vali tilboðs. Þetta vægi má setja fram sem ákveðið bil með hæfilegum hámarksvikmörkum. Ef ómögulegt er að tilgreina tiltekið vægi forsendna af ástæðum sem hægt er að sýna fram á skal raða forsendum í röð eftir mikilvægi.

IV. kafli

Framkvæmd innkaupa

28. gr.

Undanfarandi markaðskannanir

Heimilt er að framkvæma markaðskannanir til að undirbúa innkaup. Í þeim tilgangi er heimilt að þiggja ráðgjöf frá fyrirtækjum eða sjálfstæðum sérfræðingum ýmist að undangenginni auglýsingu (PIN) eða ekki. Skylt er skrásetja öll samskipti í ferlinu enda skal hvorki skilyrðum samkeppni raskað né vegið að meginreglum um gagnsæi og jafnræði.

Ef markaðskönnun er framkvæmd skal jafnframt komið í veg fyrir hagsmunaárekstra þannig að fyrri aðkoma fyrirtækis að undirbúningi útboðs raski ekki samkeppni í eftirfarandi innkaupaferli. Aðeins skal útiloka fyrirtæki frá þátttöku í eftirfarandi innkaupaferli ef ekki er mögulegt að tryggja jafnræði bjóðenda og fyrirtæki tekst ekki að sýna fram á að fyrri aðkoma raski ekki samkeppni.

29. gr.

Auglýsing útboða og forvals

Útboð og forval skal að jafnaði auglýsa í almennum fjölmiðli og ávallt á vef Reykjavíkurborgar. Jafnframt skal auglýsa innkaupaferli yfir viðmiðunarfrjárhæðum laga á opinberum útboðsvef. Skal koma fram í auglýsingu hvar og hvenær forvals- og útboðsgögn eru til afhendingar, hver kaupandi er, hvað boðið er út, hver frestur er til að skila tilboði og skilatími þess sem verið er að bjóða út.

Við lokað útboð og verðfyrirspurnir skal senda orðsendingu til þeirra sem kaupandi gefur kost á að gera tilboð. Í orðsendingunni skal, auk þess sem tilgreint er í 1. mgr., koma fram hvaða aðilum er gefinn kostur á að gera tilboð.

30. gr.

Ákvörðunarvald um val á samningsaðilum og þátttakendum

Að loknu innkaupaferli skal kaupandi leggja rökstudda tillögu um val á samningsaðila fyrir framkvæmdastjóra/stjórn.

Framkvæmdastjóri/stjórn tekur ákvörðun um val á tilboði að fenginni tillögu kaupanda sé áætluð samningsfrjárhæð án virðisaukaskatti yfir:

- 49 m.kr. ef um kaup á verklegum framkvæmdum er að ræða.
- 15,5 m.kr. ef um vöru- eða þjónustukaup er að ræða.

31. gr.

Samningsgerð og ábyrgð á framkvæmd samninga

Fjármálasvið skal annast alla samningsgerð í framhaldi innkaupa yfir viðmiðunarfrjárhæðum. Sama gildir um framhaldskaup og samningsviðauka, sbr. 30. gr.

Óheimilt er að greiða viðsemjanda vegna innkaupa fyrr en fullnægjandi samningsefndatrygging liggur fyrir, hafi hún verið áskilin, og samningur er undirritaður. Fjármálasvið staðfestir skriflega að samningsefndatrygging liggja fyrir.

Framkvæmdastjóri og sviðstjórar bera ábyrgð á framkvæmd samninga sem komið hefur á með innkaupaferli og skulu tryggja skilvirkt eftirlit með framkvæmd þeirra.

32. gr.

Gjaldþrot samningshafa

Verði samningsaðili úrskurðaður gjaldþrota skal kaupandi rifta samningnum. Skal samningshafa tilkynnt um riftunina með sannanlegum hætti. Þó er heimilt, með samþykki framkvæmdastjóra, að víkja frá skyldu til að rifta samningi ef knýjandi aðstæður og málefnalegar ástæður mæla með því.

33. gr.

Meðferð reikninga vegna innkaupa

Í skriflegum samningum um innkaup á verkum, vöru eða þjónustu skal skýrt kveðið á um reikningsgerð og greiðslutilhögun. Um slíka tilhögun ber að fara eftir reglum Félagsbústaða.

34. gr.

Keðjuábyrgð

Við kaup fasteigna og annarra innkaupa skal krefjast þess að seljandi tryggi og beri ábyrgð á að allir starfsmenn, hvort sem um ræðir starfsmenn verktaka, undirverktaka eða starfsmannaleiga, fái laun, starfskjör, sjúkra- og slysatryggingar og önnur réttindi í samræmi við gildandi kjarasamninga og lög hverju sinni.

Í útboðsgögnum vegna verka og þjónustu skal kveða á um heimild kaupanda til að krefjast þess að aðalverktaki tryggi og beri ábyrgð á að allir starfsmenn, hvort sem um ræðir starfsmenn verktaka, undirverktaka eða starfsmannaleiga, fái laun, starfskjör, sjúkra- og slysatryggingar og önnur réttindi í samræmi við gildandi kjarasamninga og lög hverju sinni. Einnig skal heimilt að kveða á um að aðalverktaki skuli með virku eftirliti tryggja að starfsmenn undirverktaka og starfsmannaleiga fái viðeigandi laun og réttindi í samræmi við framangreint. Skal bjóðandi undirrita yfirlýsingu um ábyrgð sína að þessu leyti og skila inn með tilboði sínu.

Jafnframt skal mælt fyrir um í útboðsgögnum vegna verka og þjónustu að kaupandi hafi heimild til að greiða vangoldnar verktakagreiðslur til undirverktaka og annarra starfsmanna, sem svara til launatengdra greiðslna, á kostnað aðalverktaka standi hann ekki í skilum með slíkar greiðslur. Skilyrði fyrir beitingu þessa ákvæðis er að ekki sé deilt um réttmæti hinnar vangoldnu kröfu, kröfur séu í nánu og eðlilegu sambandi við framkvæmd opinbers samnings, lokauppgjör á samningi hafi ekki farið fram og að kröfur berist kaupanda innan fjögurra mánaða frá því að þær féllu í gjalddaga. Við greiðslu slíkra krafna þarf að gæta að uppgjöri opinberra gjalda þeim tengdum og gildandi reglum um vinnslu og varðveislu persónuupplýsinga.

Verði aðalverktaki uppvís að brotum gegn keðjuábyrgð sinni skal kaupandi beita samningsbundum sektarákvæðum þar til samningsaðili hefur rétt hlut allra starfsmanna sem um ræðir. Skal kaupandi veita samningsaðila stuttan frest til úrbóta. Verði ekki bætt úr innan þess frests er kaupanda heimilt að segja upp samningi aðila án frekari fyrirvara.

35. gr.

Trúnaðarskylda

Allir starfsmenn er koma að innkaupum og innkaupamálum skulu gæta þagmælsku um það sem þeir fá vitneskju um í starfi sínu og leynt á að fara vegna einka- og almannahagsmuna samkvæmt lögum eða eðli máls.

36. gr.

Breytingar á samningi á gildistíma

Heimilt er að breyta samningi á gildistíma hans án þess að hefja nýtt innkaupaferli í eftirfarandi tilvikum:

- a) Skýr endurskoðunarákvæði eru í samningi t.d. verðbreytingar, valmöguleikar, umfang og skilyrði.
- b) Þegar um er að ræða viðbótarverk, -þjónustu eða -vörur sem ekki var gert ráð fyrir í umsömdum innkaupum og nauðsynlegt er, vegna ófyrirsjáanlegra atvika, að sami aðili sjái um.
- c) Þegar þörf fyrir breytingar kemur til vegna ófyrirsjáanlegra atvika sem kaupandi gat ekki séð fyrir og verðmæti viðbótarinnkaupa er ekki meira en helmingur af upphaflegri samningsfjárhæð.
- d) Breytinga er óskað á aðilum samnings í samræmi við skýra heimild í samningi og nýr aðili uppfyllir hæfiskröfur útboðsgagna.
- e) Breytingar óháð verðmæti eru óverulegar.
- f) Verðmæti breytinga er lægra en viðmiðunarfjárhæðir eða lægra en 10% af samningi um vöru eða þjónustu og 15% af verksamningi. Meta þarf í heild verðmæti allra breytinga.

Ekki er heimilt að breyta samningi á gildistíma hans ef breyting verður talin veruleg, sbr. ef:

- a) Breyting hefði gert fleiri bjóðendum kleift að taka þátt í upphaflegu innkaupaferli hefði hún verið til staðar í upphafi.
- b) Breyting verður á fjárhagslegu jafnvægi samnings eða rammasamnings í þágu fyrirtækis sem ekki var gert ráð fyrir í upphaflegum samningi.
- c) Breyting víkkar verulega út gildissvið samnings.
- d) Annað fyrirtæki kemur í stað þess sem kaupandi gerði upphaflegan samning við án heimildar í samningi.

37. gr.

Uppsögn samnings

Kaupanda er heimilt að segja samningi upp einhliða meðan á gildistíma hans stendur við eftirfarandi aðstæður:

- a. Ef veruleg breyting hefur verið gerð á samningi sem hefði átt að leiða til þess að hefja skyldi nýtt innkaupaferli, sbr. 45. gr.
- b. Ef fyrirtæki, sem upphaflega var valið, hefði átt að vera útilokað frá innkaupaferli, sbr. 6. og 7. mgr. 33. gr.
- c. Ef ekki hefði átt að gera samning við fyrirtæki í ljósi alvarlegs brots á reglum þessum.

38. gr.

Kærur og kvartanir

Sé um að ræða innkaup sem falla undir lög um opinber innkaup, getur aðili borið fram kæru til kærunefndar útboðsmála í samræmi við ákvæði þeirra laga. Leiðbeina skal þátttakendum í innkaupaferli um kærufresti samkvæmt gildandi lögum um opinber innkaup þegar innkaupaferlið fellur undir gildissvið laganna.

Kærunefnd útboðsmála hefur ekki lögsögu yfir einstökum innkaupum Félagsbústaða sem eru undir viðmiðunarfjárhæðum þeim er gilda hverju sinni um útboðsskyldu samkvæmt lögum.

39. gr.

Hæfis- og siðareglur

Enginn starfsmaður Félagsbústaða eða stjórnarmaður má eiga aðild að ákvörðunum um innkaup, sem varða aðila sem þeir eru náskyldir eða í hagsmunatengslum við. Ber starfsmanni eða stjórnarmanni að hafa frumkvæði að því að gera viðvart um ástæður er kunna að valda vanhæfi hans.

Starfsmönnum og stjórnarmönnum Félagsbústaða er óheimilt að þiggja boðsferðir sem tengjast viðskiptum við Reykjavíkurborg nema með sérstakri heimild framkvæmdastjóra hverju sinni.

40. gr.

Gildistaka

Reglur þessar öðlast gildi 23. ágúst 2019.