

Hamar kommune

Kjøp av 32 stk omsorgsboliger for mennesker med demens

Konkurransesgrunnlag



04.06.2020

Revisjon	Dato	Kommentar

Innhold

1. Informasjon om hva som skal kjøpes og prosjektet	3
1.1 Hva som skal kjøpes.....	3
1.2 Bakgrunn for prosjektet.....	3
1.3 Organisering	4
1.4 Fremdrift.....	4
2. Regler for gjennomføring av konkurransen	4
2.1 Anskaffelsesprosedyre	4
2.2 Konkurransesgrunnlaget	5
2.3 Offentlighet.....	5
2.4 Språkkrav.....	5
2.5 Spørsmål og endringer i konkurransesgrunnlaget	5
2.6 Vedståelsesfrist.....	6
2.7 Avlysning av konkurransen	6
2.8 Habilitet og taushetsplikt	6
2.9 Kostnader.....	6
3. Kvalifikasjonsfasen	6
3.1 Innledning	6
3.2 Innlevering av kvalifikasjonssøknad	6
3.3 Søknadens utforming.....	6
3.4 OM ESPD-skjemaet	7
3.5 Avvisningsgrunner	7
3.6 Adgangen til å støtte seg på andre virksomheter	8
3.7 Attester og erklæringer.....	8
3.8 Tilbyders økonomiske og finansielle soliditet	9
3.9 Tilbyders tekniske og faglige kapasitet.....	9
3.10 Søksmålsfrist.....	10
4. Tilbudsfasen.....	10
4.1 Innledning	10
4.2 Innlevering av tilbud	10
4.3 Tilbudets utforming	10
4.4 Tildelingskriterier	11
4.5 Forhandlingene.....	12
4.6 Innstilling på kontraktstildeling	14
4.7 Avklaringsmøter med Husbanken.....	14

Vedlegg

Konkurransedokumentene består av følgende dokumenter:

	Dette konkurransegrunnlaget
Vedlegg 1	Søknadsskjema
Vedlegg 2	Mal tilbudsbrev
Vedlegg 3	Mal for forpliktelseserklæring
Vedlegg 4	Prisskjema
Vedlegg 5	Kontraktsvilkår
Vedlegg 6	Kravspesifikasjon
Vedlegg 7	Romprogram med utstyrliste
Vedlegg 8	BREEAM NOR Preanalyse
Vedlegg 9	Eventuelt publiserte tilleggsmeldinger

1. INFORMASJON OM HVA SOM SKAL KJØPES OG PROSJEKTET

1.1 Hva som skal kjøpes

Hamar kommune har til hensikt å inngå avtale om kjøp av 32 stk nøkkelferdige omsorgsboliger for mennesker med demens, samt tilhørende personalbase. Tilbyder må om nødvendig selv skaffe til veie tomt, innhente alle nødvendige myndighetstillatelser og oppføre omsorgsboligene.

Omsorgsboligene skal ligge sentrumsnært og innen rimelig gangavstand fra Parkgården som er Helse- og omsorgsavdelingens base i distrikt Sentrum. Rimelig gangavstand er vurdert å være inntil ca 750 meter, men helst 500 meter eller mindre.

All innlevering og kommunikasjon skal skje elektronisk via Merccell portalen, www.merccell.no.

1.2 Bakgrunn for prosjektet

Mennesker med demenssykdom er en av de mest prioriterte til omsorgsbolig med heldøgns tilsyn. For disse menneskene er det viktig med tilstrekkelig trygghet for i størst mulig grad ivareta evnen til egenomsorg. Omsorgsboliger med heldøgns tilsyn vil i mange tilfelle være et bedre tilbud enn sykehjemsplass til denne brukergruppen, i store deler av sykdomsperioden. Det er derfor viktig med et tilstrekkelig antall av slike boliger som en forebygging av akuttbehov for sykehjemsplass.

Antall innbyggere med demens i Hamar vil stige pga. alderssammensetningen i befolkningen. Det er allerede i dag et større behov for slike boliger enn det kommunen kan imøtekomme. En anskaffelse av nye omsorgsboliger for mennesker med demens vil derfor kunne virke forebyggende på presset på institusjonsplasser, og viktigst av alt, bidra til et godt og riktig omsorgstilbud for denne brukergruppen.

Hamar kommunestyre gjorde følgende vedtak den 27.03.19:

Hamar kommunestyre vedtar å innhente tilbud på 32 omsorgsboliger for demente med tilhørende personalbase. Hamar kommune har til intensjon å kjøpe disse boligene forutsatt at økonomien i prosjektet er innenfor rammene av denne saken.

Hamar kommunestyre gjorde også vedtak om oppjustering av økonomisk ramme i september 2019. Det er avsatt kr 100 millioner i økt bevilgningsramme for gjennomføringen av prosjektet, herunder inndekking av alle relevante kostnader som prosjektadministrasjon, inventar i personalbaser og fellesarealer etc. Med bakgrunn i avsatt ramme er det vurdert at maksimal kjøpesum mot utbygger er ca kr 94 millioner, herunder inndekking av leverandørens kostnader knyttet til merverdiavgift.

Investeringstilskudd fra Husbanken vil være sentralt for finansieringen av prosjektet. Det påligger derfor leverandøren å tilby omsorgsboliger som oppfyller Husbankens krav. Dette er nærmere beskrevet i kravspesifikasjonen.

De nøkkelferdige omsorgsboligene skal i utgangspunktet overleveres til kommunen senest innen utgangen av **oktober** 2022. Kfr punkt 1.4 *Fremdrift* nedenfor.

Hamar kommune kunngjorde konkurranse om den samme anskaffelsen i oktober 2019. Konkurransen ble avlyst med bakgrunn i at innkomne tilbud oversteg budsjett. I konkurransen som nå kunngjøres er budsjettet økt noe. Forrige tilbud ble også inngitt i slutten av mars 2020, da

usikkerheten var stor knyttet til situasjonen med tiltak for å hindre smitte av covid-19. Alle endringer i anbudsdokumentene i forhold til versjonen som ble kunngjort i oktober 2019 er markert med rødt.

1.3 Organisering

Oppdragsgiver er Hamar kommune, representert ved Nils Solbraa.

Oppdragsgiver har engasjert Byggeråd AS ved Kjetil Kjærnes til å ivareta prosjektledelsen i prosjektet.

Norconsult AS ved Jan Nylund og Geir Stensrud har bistått Hamar kommune i forbindelse med utarbeidelse av kravspesifikasjon for hhv elektrotekniske fag og VVS-tekniske fag. Disse konsulentene fristilles til å kunne ta oppdrag for utbyggeren eller andre som utbygger engasjerer.

1.4 Fremdrift

Det vil bli lagt opp til følgende fremdrift:

Kunngjøring av konkurranse	Juni 2020
Frist for forespørsel om kvalifisering	12.08.20 kl 1600
Tilbakemelding om kvalifisering	21.08.20
Tilbudsfrist nr 1 – Skisseforslag	21.09.20 kl 1600
Første forhandlingsomgang	28.09.20
Tilbudsfrist nr 2 - Komplette tilbud	13.11.20 kl 1600
Eventuell andre forhandlingsomgang	19.11.2020
Endelig tilbudsfrist	26.11.2020
Innstilling av valgte leverandør (tildelingsmeddelelse)	Antatt uke 49-50
Karenstid	10 dager
Avklaringsprosess med Husbanken	Antatt uke 50-51
Kontraktsignering	Antatt uke 51
Frist for ferdigstilling av omsorgsboligene *	Innen utgangen av november 2022

Alle datoer etter søknadsfrist er tentative og kan bli endret underveis i prosessen.

* Det åpnes for innspill til sluttfrist i tilbud som innleveres innen tilbudsfrist nr 1. Sluttfrist fastsettes endelig i forbindelse med forhandlingene i første runde.

2. REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

2.1 Anskaffelsesprosedyre

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til lov om offentlige anskaffelser av 17. juni 2016 (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) FOR 2016-08-12-974. del I og del III.

Denne anskaffelsen følger prosedyren konkurranse med forhandling. Konkurransen vil bli foretatt i to faser. Den første fasen er kvalifikasjonsfasen, der alle leverandører kan sende søknad om å bli kvalifisert. Kun de leverandører som vurderes kvalifisert kan bli invitert til å inngi tilbud.

Den andre fasen er tilbudsfasen, som består av to tilbudsfrister. Konkurransen er planlagt gjennomført slik at leverandørene til første tilbudsfrist kun trenger å beskrive de tilbudte løsninger på et noe mer overordnet skissenivå, som de så i første forhandlingsomgang får tilbakemeldinger på.

Først ved tilbudsfrist nr 2 skal det levers et «komplett» tilbud med mer detaljerte tegninger og detaljeringer, som så blir gjenstand for drøftelser i andre forhandlingsomgang.

Det vil bli gjennomført en første vurdering av mottatte tilbud før første forhandlingsomgang. Dersom det er mer enn tre mottatte tilbud, vil kun de tre tilbudene som etter en vurdering mot tildelingskriteriene anses best bli invitert til forhandlinger.

Etter andre forhandlingsomgang vil det bli satt en felles tilbudsfrist for endelig tilbud. De endelige tilbudene blir evaluert, og valgte leverandør utpekt og meddelelse om dette sendt alle tilbyderen. Se nærmere om de planlagte forhandlingene under punkt 4.5.

Før kontraktisering skal valgte leverandør delta i møte med Husbanken for å sikre at alle de krav som Husbanken stiller blir oppfylt, se punkt 4.7.

2.2 Konkurransesgrunnlaget

Konkurransesgrunnlaget består av dokumentene som er listet opp i vedleggslisten ovenfor. Konkurransesgrunnlaget er tilgjengelig på Mercell med link fra kunngjøring i Doffin.no.

2.3 Offentlighet

For allmennhetens innsyn i tilbud og anskaffelsesprotokoll gjelder lov av 2006-05-19 nr 16: Lov om rett til innsyn i dokument i offentlig virksomhet (offentlighetsloven).

Loven begrenser oppdragsgivers muligheter til å unnta hele eller deler av tilbudet fra offentlighet. Dersom det blir bedt om innsyn i søknad eller tilbud, vil oppdragsgiver kontakte den aktuelle tilbyder og be dem uttale seg og komme med forslag til hvilke opplysninger som tilbyder anser som forretningshemmeligheter.

Det gjøres oppmerksom på at hele tilbudet ikke kan anses som forretningshemmelighet, kun de konkurransesensitive delene. Det er heller ikke tilbyder som avgjør hva som er forretningshemmelighet, det er et forhold som det er opp til oppdragsgiver å vurdere.

2.4 Språkkrav

All kommunikasjon fra Oppdragsgiver vil foregå på norsk.

Søknad, tilbud og andre henvendelser fra leverandørene, herunder tilhørende dokumentasjon, skal utformes på norsk, svensk, dansk eller engelsk.

Forhandlingene vil bli gjennomført på norsk. Leverandøren kan stille med personell som kan norsk, svensk eller dansk.

2.5 Spørsmål og endringer i konkurransesgrunnlaget

Leverandøren kan gjennom Mercell skriftlig stille spørsmål eller be om tilleggsopplysninger fra Oppdragsgiver.

Innen tilbudsfristens utløp kan Oppdragsgiver gi tilleggsinformasjon eller foreta endringer i konkurransesgrunnlaget som ikke er vesentlige. Endringer meddeles alle gjennom Mercell.

Oppdragsgiver kan gi en forlengelse av tilbudsfristen dersom endringer kommer så sent at det blir vanskelig for leverandørene å ta hensyn til det i tilbudet.

2.6 Vedståelsesfrist

Tilbudet skal forplikte tilbyderens 4 måneder regnet fra tilbudsfristen for endelig tilbud.

2.7 Avlysning av konkurransen

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen dersom det foreligger saklig grunn. Overskridelse av budsjett for anskaffelsen skal anses som saklig grunn.

2.8 Habilitet og taushetsplikt

Ved behandling av saker som omfattes av denne konkurransen gjelder reglene om habilitet i forvaltningsloven § 6 til § 10 og kommuneloven § 40 nr. 3.

Reglene om taushetsplikt i forvaltningsloven gjelder. Oppdragsgiver og hans ansatte plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til opplysninger om tekniske innretninger og fremgangsmåter eller drifts- og forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, av hensyn til den opplysningen angår.

2.9 Kostnader

Kostnader som leverandøren pådrar seg ved å delta i konkurransen, er Oppdragsgiver uvedkommende.

3. KVALIFIKASJONSFASEN

3.1 Innledning

Den første fasen er altså kvalifikasjonsfasen. I denne skal interesserte tilbydere inngi en søknad med dokumentasjon på at de er kvalifisert til å utføre oppdraget. Kun de leverandører som vurderes kvalifisert kan bli invitert til å inngi tilbud.

3.2 Innlevering av kvalifikasjonssøknad

Søknaden skal leveres i oppdragsgivers konkurransegjennomførings-verktøy www.mercell.no

Er du ikke bruker hos Mercell, eller har du spørsmål knyttet til funksjonalitet i verktøyet, for eksempel, hvordan du skal gi tilbud, ta kontakt med Mercell Support på tlf: 21 01 88 60 eller på e-post til: support@mercell.com.

Leverandøren er ansvarlig for at komplett søknad blir levert innenfor de tidsfristene som er satt. Oppdragsgiver har ikke mulighet til å hensynte linjebrudd, systemtreggheter og lignende som måtte forsinke leveringen. Oppdragsgiver anbefaler at leverandøren gjør seg kjent med, og starter med utfylling og opplasting av søknad i konkurransegjennomføringsverktøyet i god tid i forkant av angitte frister for levering.

Det minnes om at det ikke er adgang til å levere søknadene per e-post eller papir.

3.3 Søknadens utforming

Søknaden om kvalifisering leveres i Mercell-portalen. Søknaden skal inneholde følgende:

1. Søknadsbrev, signert av person med fullmakt til å forplikte leverandøren. Det bes om at det vedlagte skjemaet benyttes.
2. Skatteattest

3. Firmaattest
4. Siste to års regnskaper
5. Beskrivelse av leverandørens inntil tre mest relevante oppdrag i løpet av de siste 10 årene
6. Dokumentasjon på råderett over tomtearealet som tilbudet baserer seg på
7. Utfylt ESPD-skjema
8. Eventuelle forpliktelseserklæringer og ESPD-skjema fra støtteforetak (se punkt 3.6) – Forpliktelseserklæringer skal kun leveres dersom leverandøren støtter seg på kapasiteten til andre virksomheter ved oppfyllelse av kvalifikasjonskravene. Disse virksomhetene må i tillegg levere egne separate ESPD-skjemaer.

3.4 OM ESPD-skjemaet

ESPD-skjemaet er det europeiske egenerklæringsskjemaet, og er obligatorisk å bruke ved anskaffelser etter anskaffelsesforskriften del III. ESPD står for European Single Procurement Document som oversettes til Det Europeiske Egenerklæringsskjemaet. Det er et standard elektronisk skjema som er fylt ut av Oppdragsgiver, og skal besvares av leverandøren. ESPD er en egenerklæring, som fungerer som et foreløpig bevis for at leverandøren oppfyller kriteriene med hensyn til avvisning og oppfyllelse av kvalifikasjonskravene.

Se følgende link for hvordan dette skjemaet skal fylles ut inne i Mercell sin løsning
<https://www.mercell.com/nb-no/64931596/esp-d-egenerklaringsskjema.aspx>

Kvalifikasjonskravene til denne konkurransen er angitt i ESPD-skjemaets del IV, A – D. Skjemaet inneholder imidlertid ikke nødvendigvis all informasjon om hvert av kvalifikasjonskravene. Kvalifikasjonskravene er også angitt nedenfor, i dette dokumentet. ESPD-skjemaets angivelse av kvalifikasjonskravene må derfor leses i sammenheng med kvalifikasjonskravene slik de fremgår der i punkt 3.7 til 3.9 under.

Det er ikke nødvendig at selve ESPD-skjemaet signeres.

For informasjon om-, og veiledning til utfylling av ESPD-skjemaet se:

<https://www.anskaffelser.no/digitalisering/oppdragsgivere/egenerklaeringsskjema-esp-d>

og

<https://www.regjeringen.no/no/tema/naringsliv/konkurransopolitikk/offentlige-anskaffelser-/andre-kolonne/det-europeiske-egenerklaringsskjemaet/id2525560/>

3.5 Avvisningsgrunner

I ESPD-skjemaets del III skal leverandøren gi opplysninger om en rekke avvisningsgrunner som følger av EU-retten.

De norske anskaffelsesreglene går lenger enn hva som følger av avvisningsgrunnene angitt i EUs direktiv om offentlige anskaffelser og i standardkjemaet for ESPD. Det presiseres derfor at i denne konkurransen gjelder og alle avvisningsgrunnene i FOA § 24-2, inkludert de rent nasjonale avvisningsgrunner.

De følgende av avvisningsgrunnene i FOA § 24-2 er rent nasjonale avvisningsgrunner:

- **Rettskraftig dømt.** FOA § 24-2 (2). I denne bestemmelsen er det angitt at oppdragsgiver skal avvise en leverandør når han er kjent med at leverandøren er rettskraftig dømt eller har vedtatt et forelegg for de angitte straffbare forholdene. Kravet til at oppdragsgiver skal avvise leverandører som har vedtatt forelegg for de angitte straffbare forholdene er et særnorsk krav.
- **Alvorlige feil.** FOA § 24-2 (3) bokstav i. Avvisningsgrunnen i ESPD skjemaet gjelder kun alvorlige feil i yrkesutøvelsen, mens den norske avvisningsgrunnen også omfatter andre alvorlige feil som kan medføre tvil om leverandørens yrkesmessige integritet.

Leverandøren oppfordres for øvrig på generelt grunnlag til å sette seg inn i avvisningsgrunnene, som står i FOA kapittel 24.

3.6 Adgangen til å støtte seg på andre virksomheter

Leverandøren kan velge å støtte seg på kapasiteten til andre virksomheter for å oppfylle kravene til økonomisk og finansiell kapasitet (se punkt 3.8), og tekniske og faglige kvalifikasjoner (se punkt 3.9) listet opp nedenfor. Dette gjelder uavhengig av den rettslige forbindelsen mellom dem.

Dersom en leverandør på denne måten støtter seg på kapasiteten til andre virksomheter, skal han dokumentere at han råder over de nødvendige ressursene, for eksempel ved å fremlegge en forpliktelseserklæring fra disse virksomhetene.

Dersom man på denne måten støtter seg på kapasiteten til andre virksomheter, må det fra den virksomheten også innleveres eget, separat ESPD-skjema. Dette kommer i tillegg til at det må leveres forpliktelseserklæring fra virksomheten.

Dette gjelder uavhengig av den rettslige forbindelsen mellom leverandøren og virksomheten man støtter seg på. Altså selv om virksomheten er morselskap, søsterselskap eller tilsvarende, eller er en fast samarbeidspartner eller lignende.

3.7 Attester og erklæringer

Krav	Dokumentasjonskrav
Deltakeren skal ha ordnede forhold med hensyn til betaling av skatt og merverdiavgiftsinnbetaling	Skatte- og merverdiavgiftsattest. Skatteattesten skal ikke være mer enn 6 måneder gammel regnet fra tilbudsfristens utløp. Utenlandske deltakere skal fremlegge attester fra tilsvarende myndigheter som de norske. Dersom det er restanser må dette begrunnes
Deltakeren skal være et lovlig etablert foretak	Firmaattest fra Foretaksregisteret i Brønnøysund Utenlandske selskaper: Godtgjørelse på at selskapet er registrert i bransjeregister eller foretaksregister som foreskrevet i det land hvor leverandøren er etablert.

3.8 Tilbyders økonomiske og finansielle soliditet

Krav	Dokumentasjonskrav
Tilbyderen skal ha økonomisk kapasitet til å gjennomføre kontrakten. Herunder gjennomsnittlig årlig omsetning på minimum kr 50 millioner per år de siste to år.	Siste to års tilgjengelige årsregnskap I tillegg til de innsendte årsregnskaper kommer oppdragsgiver selv til å innhente en kredittvurdering for hver leverandør, som vi inngår i vurderingen.

Dersom leverandøren har saklig grunn til ikke å fremlegge den dokumentasjon for økonomiske og finansielle soliditet oppdragsgiver har krevd, kan han dokumentere sin økonomiske og finansielle kapasitet ved å fremlegge ethvert annet dokument som Oppdragsgiver anser egnet. I slikt tilfelle anbefales det at leverandøren god tid før søknadsfrist forhører seg med Oppdragsgiver hvilken type dokument dette kan være.

3.9 Tilbyders tekniske og faglige kapasitet

Krav	Dokumentasjon
Det kreves at leverandøren har relevant erfaring med gjennomføring prosjekt som omfatter oppføring eller rehabilitering av bygg av omtrentlig sammenlignbar størrelse og kompleksitet.	Beskrivelse av leverandørens inntil 3 mest relevante oppdrag/prosjekter i løpet av de siste 10 år. Beskrivelsen skal inkludere en redegjørelse for det aktuelle prosjektet, hva slags type bygg, angi sted (geografisk), areal, tidspunkt for utførelse, omtrentlig, kontraktsverdi. Det er leverandørens ansvar, gjennom sin beskrivelse, å demonstrere at de oppgitte oppdrag/prosjekter er av omtrentlig sammenlignbar størrelse og kompleksitet. Oppdragsgiver vil også vektlegge eventuell egen erfaring med leverandørene
Tilbyderen skal ha råderett over minst en tomt/grunn som tilbudet kan basere seg på.	Tilbyder skal fremlegge dokumentasjon på råderett over tomteareal som tilbudet kan basere seg på, herunder tilbudt uteoppholdsareal og parkering. Det bør vedlegges kartsnitt som viser matrikelnummer (gårds- og bruksnummer) for det aktuelle areal, samt utskrift av grunnboken som viser hjemmelshaver for disse. Dersom hjemmelshaver er en annen enn leverandøren, må det også vedlegges bekreftelse på at leverandør disponerer arealet i kontraktsperioden. Dette kan være f.eks. en forpliktelseserklæring, festekontrakt e.l.

3.10 Søksmålsfrist

Frist for begjæring om midlertidig forføyning mot oppdragsgivers beslutning om å avvise eller forkaste en søknad om å delta i konkurransen er 15 dager fra meddelelse om dette er sendt, jf. anskaffelsesforskriften § 20-7.

4. TILBUDSFASEN

4.1 Innledning

Den andre fasen er tilbudsfasen. Kun leverandører som er kvalifisert, og eventuelt utvalgt etter utvelgelseskriteriene, blir invitert til å inngi tilbud.

Alle inviterte tilbydere vil få sine tilbud evaluert, og invitert til forhandlinger.

4.2 Innlevering av tilbud

Tilbudet skal leveres i oppdragsgivers konkurransegjennomførings-verktøy www.mercell.no. Dette gjelder både det første, opprinnelige tilbudet, og senere reviderte versjoner.

Er du ikke bruker hos Mercell, eller har du spørsmål knyttet til funksjonalitet i verktøyet, for eksempel, hvordan du skal gi tilbud, ta kontakt med Mercell Support på tlf: 21 01 88 60 eller på e-post til: support@mercell.com.

Leverandøren er ansvarlig for at komplett tilbud blir levert innenfor de tidsfristene som er satt. Oppdragsgiver har ikke mulighet til å hensynte linjebrydd, systemtreggheter og lignende som måtte forsinke leveringen. Oppdragsgiver anbefaler at leverandøren gjør seg kjent med, og starter med utfylling og opplasting av søknad i konkurransegjennomføringsverktøyet i god tid i forkant av angitte frister for levering.

Det minnes om at det ikke er adgang til å levere tilbudene per e-post eller papir.

4.3 Tilbudets utforming

Konkurransen er planlagt gjennomført slik at leverandørene til første tilbudsfrist kun trenger å beskrive de tilbudte løsninger på et noe mer overordnet skissenivå, som de så i første forhandlingsomgang får tilbakemeldinger på. Først ved tilbudsfrist for revidert tilbud skal det levers et «komplett» tilbud med mer detaljerte tegninger og detaljeringer, som så blir gjenstand for drøftelser i andre forhandlingsomgang.

Til **Tilbudsfrist nr 1** (opprinnelig tilbudsfrist) skal det leveres:

1. Tilbudsbrev signert av ansvarlig representant for leverandøren. Tilbudsbrevet må inneholde en aksept av vilkår i konkurransegrunnlaget. Eventuelle avvik må fremkomme her og være angitt i henhold til de bestemmelser som er gitt om forbehold og avvik i dette konkurransegrunnlaget. Videre må brevet inneholde navn og kontakinformasjon til leverandørens kontaktperson. Kfr vedlagte mal for tilbudsbrev (vedlegg 2).
2. En foreløpig organisasjonsplan med angivelse av hvilke typer selskaper som er planlagt benyttet som underleverandører og samarbeidspartnere i leveransen.
3. Utfylt prisskjema (vedlegg 4)
4. Beskrivelse av prosjektet med planlagt bruk av tomten og andre virksomheter på tomten, herunder alder og tilstand på eventuelt eksisterende bygg.

5. Forslag til skisseløsning fra arkitekt eller tilsvarende som viser hvordan tilbyder ser for seg å etablere omsorgsboligene med tilhørende funksjoner på den aktuelle tomten. Skissene må vise tenkt plassering av de fire bogruppene, og en tenkt planløsning innad i bogruppene. Skissene må videre vise planlagte kommunikasjonsveier i bygget, uteoppholdsareal og hvordan grensesnittet mot eventuelle andre boliger eller virksomheter på tomten tenkes løst. Det skal leveres situasjonsplan og plantegning for alle plan i den delen av bygget som tilbys.
6. Redegjørelse for hvilke eventuelle reguleringsendringer som kreves for å kunne realisere den foreslåtte løsningen.
7. Angivelse av hvor stor andel av totalt antall oppnåelige poeng man sikter mot å oppnå i BREEAM-systemet (minimum 45 % jf kravspesifikasjonen). Kfr punkt 4.4 nedenfor vedrørende tildelingskriterium Miljø)

Til **Tilbudsfrist nr 2** (frist for revidert tilbud) skal det leveres:

1. Oppdatert tilbudsbrev, dersom det er noen endringer i dette fra opprinnelig tilbud, særlig om det er noen nye eller endringer i eventuelle avvik/forbehold.
2. En oppdatert organisasjonsplan med angivelse av hvilke selskaper (med navn) som er planlagt benyttet som underleverandører og samarbeidspartnere i leveransen
3. Revidert prisskjema (vedlegg 4).
4. Redegjørelse for eventuelle forpliktelser som en eventuell avtale vil innebære for kommunen, herunder deltakelse i sameie med driftsansvar etc.
5. Arkitekttegninger av tilbudt løsning, med detaljeringsnivå tilsvarende som kreves ifm søknad om rammetillatelse etter Plan- og bygningsloven, herunder minst:
 - Situasjonsplan i målestokk 1:500
 - Plantegninger av alle plan i målestokk 1:100
 - Snitt i målestokk 1:100
 - Fasadetegninger i målestokk 1:100
 - Utomhusplan i målestokk minimum 1:200 som viser utformingen av tilbudt uteoppholdsareal. Vises her blant annet til Kravspesifikasjon punkt 10.7.
6. Oppdatert beskrivelse av prosjektet med planlagt bruk av tomten og andre virksomheter på tomten, herunder alder og tilstand på eventuelt eksisterende bygg. Forventede driftskostnader og vedlikeholdsbehov skal beskrives.
7. Oppdatert redegjørelse for hvilke reguleringsendringer som kreves for å kunne realisere den foreslåtte løsningen.
8. Eventuelt endring av hvor stor andel av totalt antall oppnåelige poeng man sikter mot å oppnå i BREEAM-systemet (minimum 45 % jf kravspesifikasjonen).

4.4 Tildelingskriterier

Tildelingen vil skje på bakgrunn av hvilket tilbud som har det beste forholdet mellom kostnad og kvalitet, basert på følgende kriterier:

Tildelingskriterium	Dokumentasjon
Pris/kostnad (vekt 70 %) Tilbudene vil bli evaluert på bakgrunn av den samlede tilbudssum som fremkommer av prisskjemaets punkter summert.	Ferdig utfylt prisskjema.
Kvalitet og funksjonalitet i utformingen av prosjektet (vekt 20 %) Dette kriteriet vil bli evaluert på bakgrunn av det tilbudte bygg og leiligheters kvalitet og funksjonalitet, med særlig vekt på:	Tegninger som angitt i punkt 4.3 ovenfor.

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Tilrettelegging for effektiv drift</u>. Lokaliseringen av bogrupperne og personalavdelingen legger til rette for effektiv drift. Eksempelvis vil samlokalisering av to og to avdelinger, med felles vaktrom, innebære effektiviseringspotensial. Korte avstander mellom de ulike bogrupperne og personalavdelingen mht f.eks. nattevakt e.l. er en fordel. • <u>Uteområde</u>. God tilpassing og tilrettelegging for aktuell brukergruppe vil vektlegges. Se Husbankens beskrivelse av gode utemiljøer. Herunder vil også inngå utforming av vandreruter med godt omfang og god kvalitet på utemøbler, beplantning etc. Ivaretagelse av sikkerhetsaspektet vil være viktig, dvs at beboerne ikke har mulighet for å «gå seg bort», risiko for trafikkert gate etc. • <u>Lokalisering 500-750 m</u>. Se kravspesifikasjonen punkt 1.4. • <u>Normalisering og integrering</u>. Se Husbanken sin veileder med hensyn på ønsket normalisering og integrering av omsorgsboliger i annen ordinær boligbebyggelse. Tilbyder vil score på å ivareta disse hensynene på en god måte utover minstekravene til Husbanken. • <u>Byggets tilstand</u> vil inngå i vurderingen. Eldre bygningsmasse vil kunne innebære kortere forventet levetid enn ny bygningsmasse. Konsekvensene av dette vil inngå i vurderingen. 	<p>Beskrivelse av prosjektet med planlagt bruk av tomten og andre virksomheter på tomten, herunder alder og tilstand på eventuelt eksisterende bygg.</p>
<p>Miljø (vekt 10 %) Som fremkommer av kravspesifikasjonen, er det stilt krav om BREEAM-NOR-sertifisering av bygget på nivå «Good». Dette innebærer at leverandøren må oppnå minimum 45 % av totalt antall oppnåelige poeng i BREEAM-systemet. Dersom leverandøren tilbyr å levere et prosjekt som innebærer en poengscore som utgjør mer enn 45 % av totalt antall oppnåelige poeng i BREEAM-systemet, vil leverandøren oppnå score på tildelingskriterium Miljø. Sertifisering på nivå «Excellent», som krever at man oppnår 70 % av totalt antall oppnåelige poeng, vil gi full score på tildelingskriterium Miljø. Tilbys poengsum som utgjør mellom 45 % og 70 % av totalt antall oppnåelige poeng, vil score på tildelingskriterium Miljø vurderes lineært. Tilbys eksempelvis 55 % av totalt antall oppnåelige poeng (som tilsvarer sertifisering på nivå «Very good»), utgjør dette et tillegg utover minstekravet på 10 %, av totalt 25 %, noe som vil utgjøre 4 av 10 oppnåelige poeng på tildelingskriteriet Miljø. Kfr for øvrig Kravspesifikasjonens punkt 1.10 Miljø.</p>	<p>Angivelse av hvilken Breeam-klassifisering man lover minst å oppnå.</p>

4.5 Forhandlingene

Før de første forhandlingene forbeholder oppdragsgiver seg retten til å redusere antallet leverandører til tre. Dette vil bli gjort på bakgrunn av tildelingskriteriene over. De leverandørene som ikke blir invitert til første forhandlingsrunde vil bli informert om dette, og er dermed ute av den videre konkurransen.

De leverandører som vurderes å ha de tre beste tilbudene vil bli invitert til forhandlinger. Oppdragsgiver vil kontakte den enkelte leverandør, og med rimelig frist angi tidspunktet for

forhandlinger. Leverandørene må derfor være forberedt på at forhandlinger vil bli gjennomført i tidsrommet angitt i punkt 1.4 over, og ha tilgjengelig de personer som skal delta.

Forhandlingene vil bli avholdt i Hamar Rådhus, henvendelse i resepsjonen. Dersom en leverandør anser det som uforholdsmessig byrdefullt å møte i Hamar Rådhus, kan leverandøren anmode om at forhandlingene avholdes som video- eller telefonkonferanse. Dette vil ikke endre de øvrige leverandørens anledning til å gjennomføre fysiske forhandlinger i Hamar Rådhus.

Nærmere detaljer om forhandlingene vil bli gitt med invitasjonen til forhandlinger.

I forhandlingene er det adgang til å forhandle om alle sider av leverandørens tilbud, så som forretningsmessige vilkår, pris og tekniske spesifikasjoner. Det er ikke tillatt å forhandle om tildelingskriteriene og absolutte krav / minstekrav.

Leverandøren skal ikke fremsette nytt tilbud eller tilby forbedringer under forhandlingene. Leverandøren skal merke seg det som fremkommer under forhandlingene, og senere inngi et revidert tilbud. Nye tilbud eller forbedringer som fremsettes under forhandlingene vil ikke bli tillagt vekt, hvis de ikke også er inntatt i det reviderte tilbudet.

Under forhandlingene har leverandøren selv ansvaret og risikoen for hvilke deler av tilbudet som kan og bør forbedres. Oppdragsgiver har ingen plikt til å påpeke alle sider av leverandørens tilbud som kan forbedres. Oppdragsgiver kan, etter egen vurdering, påpeke et forhold dersom det vil bli tillagt vesentlig eller avgjørende betydning i den etterfølgende tildelingsevalueringen, eller har vært av betydning i disfavør av den aktuelle leverandør. Dette gjelder særlig dersom den aktuelle leverandørs tilbud ligger svært likt med beste tilbud, og forholdet dermed kan bli utslagsgivende.

Det er også lovlig å forhandle om mindre viktige sider ved konkurransegrunnlaget, så fremt ikke endringene må anses som vesentlige. Eventuelle endringer i konkurransegrunnlaget som følge av forhandlingene skal umiddelbart sendes til alle de gjenværende leverandørene.

Utover dette vil forhandlingene bli gjennomført i samsvar med regler i FOA §§ 23-7 og 23-10, herunder kravene til likebehandling og reglene om taushetsplikt. Oppdragsgiver skal særlig sørge for at det ikke gis opplysninger om innholdet i øvrige deltagers tilbud eller som kan stille noen leverandører bedre enn andre.

Forhandlingene er planlagt gjennomført i to omganger. Først etter tilbudsfrist for opprinnelig tilbud, og deretter etter til tilbudsfrist for revidert tilbud.

I første forhandlingsomgang er det planlagt særlig å fokusere på den foreløpig tilbudte løsningsbeskrivelse, som kan bestå av et skisseprosjekt for utforming, plassering og løsninger på de tilbudte leiligheter. Det vil til tilbudsfrist for opprinnelig tilbud ikke være påkrevet at det vedlegges detaljerte og ferdigprosjekterte tegninger og løsninger. Formålet er at oppdragsgiver i første forhandlingsomgang gir hver tilbyder sine foreløpige tilbakemeldinger og vurdering. Det vil også kunne bli aktuelt å gjennomgå den tilbudte prisen, og identifisere kostnadsdrivende elementer. Basert på disse, samt det som ellers fremkommer i forhandlingene, skal leverandørene så videre utvikle og detaljere sitt tilbud, som inngis innen tilbudsfrist for revidert tilbud.

Til andre forhandlingsomgang skal leverandørene ha ferdigutviklet og detaljert sitt tilbud. I andre forhandlingsomgang vil fokus kunne være ulikt for de ulike leverandører, avhengig av hva

oppdragsgiver mener det er nødvendig å fokusere nærmere på og utfordre leverandøren til å forbedre.

Det er ikke planlagt flere forhandlingsomganger enn to. Dette kan likevel bli endret. Det vil ved behov bli gjennomført så mange forhandlingsomganger som Oppdragsgiver finner formålstjenlig. Oppdragsgiveren vil avslutte forhandlingene ved å sette en felles frist for mottak av endelige tilbud fra de gjenværende leverandørene. Det er ikke tillatt å forhandle om de endelige tilbudene.

Oppdragsgiver vil føre forhandlingsprotokoll under forhandlingene. Forhandlingsprotokollen skal inneholde alle viktige og relevante opplysninger som fremkommer under forhandlingene, men vil likevel kunne bli ført i stikkordsmessig form.

Leverandøren har et medvirkningsansvar for protokollføringen, og skal oppfordre Oppdragsgiver til å protokollføre opplysninger som leverandøren mener er av betydning. Dersom formuleringer er viktige skal leverandøren be om at protokollføringen skjer ordrett. Dersom leverandør ber om det, vil Oppdragsgiver innen kort tid etter forhandlingene sende leverandøren en kopi av forhandlingsprotokoll. Dette gjøres kun på oppfordring fra leverandøren.

4.6 Innstilling på kontraktstildeling

Alle tilbydere vil samtidig og i rimelig tid før kontrakt inngås få skriftlig tildelingsmeddelelse om hvem Oppdragsgiver vil tildele kontrakt (valgte leverandør). Meldingen vil inneholde en begrunnelse for valget, og angi en karenperiode (også kalt klagefrist) før kontrakt inngås. Med "kontrakt inngås" menes tidspunktet da begge parter undertegner kontrakten.

4.7 Avklaringsmøter med Husbanken

Husbanken stiller en rekke krav til boligene for å yte investeringstilskudd. Disse kravene skal være oppfylt i tilbudene, og vil kunne bli gjenstand for drøftelse i forhandlingsmøtene. Det er imidlertid vurdert å være unødvendig ressurskrevende å gjennomføre komplett godkjennelsesprosess fra Husbanken med alle tilbyderne. Kun valgte leverandør vil derfor gjennomføre en slik prosess i møte med Husbanken.

Det understrekes at møtet med Husbanken ikke er noe forhandlingsmøte. Valgte leverandør vil ikke få anledning til å endre på sitt tilbud, herunder pris, men kun å dokumentere for Husbanken at deres krav blir oppfylt i slik grad at Husbanken gir sin godkjennelse. Dersom møtene med Husbanken viser at det er nødvendig med endringer i det tilbudte for å oppnå godkjennelse, er dette leverandørens ansvar og vil måtte håndteres av leverandøren uten at den tilbudte pris kan økes, eller tilbudet på noen punkter reduseres/forverres.

Dersom møtene med Husbanken viser at leverandørens tilbud ikke kan oppnå godkjennelse, vil tilbudet bli avvist, og kontrakt tildelt den leverandør som etter en ny evaluering vurderes å ha det beste tilbudet.