

Sykehusinnkjøp HF

Organisasjonsnummer 916 879 067

Telefon +47 78 95 07 00

post@sykehusinnkjop.no

Sykehusinnkjøp HF, Postboks 40, 9811 Vadsø

Konkurransbestemmelser

Åpen anbudskonkurranse etter lov om offentlige anskaffelser og forskrift om offentlige anskaffelser del I og del III

NY: Leie av boliger i Narvik for sykehusansatte

Saksnr.: 2023/316



Innhold

1	Generell informasjon om konkurransen	3
1.1	Oppdragsgiver og kunde	3
1.2	Anskaffelsens formål og omfang.....	3
1.3	Begrepsoversikt.....	3
1.4	Avtaletype	3
1.5	Opsjoner	3
1.6	Avtaleperiode.....	3
1.7	Delkontrakter	4
1.8	Konkurransesgrunnlaget	4
1.9	Viktige datoer.....	4
2	Regler for gjennomføring av konkurransen	5
2.1	Anskaffelsesprosedyre	5
2.2	Kommunikasjon	5
2.3	Skatteattest.....	5
2.4	Etiske krav til leverandørene i kontraktperioden.....	5
3	Krav til tilbudet.....	5
3.1	Innlevering av tilbud	5
3.2	Tilbudets utforming	5
3.3	Alternative tilbud	6
3.4	Parallele tilbud	6
3.5	Språk	6
3.6	Forbehold	6
3.7	Vedståelsesfrist.....	6
3.8	Omkostninger	6
3.9	Offentlighet.....	6
4	Det europeiske egenerklæringskjemaet (ESPD).....	7
4.1	Generelt om det europeiske egenerklæringskjemaet	7
4.2	Nasjonale avvisningsgrunner	7
5	Kvalifikasjonskrav.....	7
5.1	Registreringer, autorisasjoner mv.....	7
5.2	Økonomisk og finansiell kapasitet	7



5.3	Tekniske og faglige kvalifikasjoner.....	8
5.4	Støtte fra andre virksomheter	8
6	Tildelingskriterier og evaluering	9
6.1	Utdyping av tildelingskriteriene.....	9
6.1.1	Pris	9
6.1.2	Kvalitet	9
6.1.3	Nærhet til sykehus	10
6.2	Tildeling av kontrakt.....	10
6.3	Forbehold om avlysing.....	10
6.4	Kontraktsvilkår	10



1 Generell informasjon om konkurransen

1.1 Oppdragsgiver og kunde

Oppdragsgiver for denne konkurransen er Sykehusinnkjøp HF.

Sykehusinnkjøp HF er eid av de fire regionale helseforetakene, Helse Sør-Øst RHF, Helse Vest RHF, Helse Midt-Norge RHF og Helse Nord RHF, hvorav eierandelen er på 25 prosent hver. Foretaket har strategisk og operativt ansvar for innkjøp til spesialisthelsetjenesten. Ved gjennomføringen av anskaffelsen er Sykehusinnkjøp HF en innkjøpssentral i henhold til regelverket om offentlige anskaffelser, og er rett saksøkt eller innklaget ved tvisteprosesser som gjelder påstand om feil begått i en anskaffelsesprosess.

Sykehusinnkjøp HF, divisjon nord er avtaleforvalter. For mer informasjon, se www.sykehusinnkjop.no.

Sykehusinnkjøp HF gjennomfører anskaffelsen på vegne av Kunden. Kunde på denne avtalen er Universitetssykehuset Nord-Norge HF.

1.2 Anskaffelsens formål og omfang

Anskaffelsens formål er å inngå avtaler om leie av totalt 16 boenheter til ansatte ved UNN HF, herunder totalt 14 stk studio/2-roms leiligheter og 2 stk 3-roms leiligheter. UNN HF leier samtlige boliger for framleie til deres ansatte både for korttids og langtidsleie. Med ansatte forstås alt av personell som har sitt arbeidssted ved UNN HF eller har annen tilknytning til UNN HF.

Se Vedlegg 2 - Kravspesifikasjon og Vedlegg 3 - Prisskjema for nærmere beskrivelse.

1.3 Begrepsoversikt

Oppdragsgiver	Sykehusinnkjøp HF
Kunde	Universitetssykehuset Nord-Norge HF, UNN, Leietaker
Leverandør	Utleier, Tilbyder
Leieavtale	Kontrakt, Avtale

Denne oversikten gjelder for samtlige konkurransedokumenter (med vedlegg).

1.4 Avtaletype

Leieavtale med en leverandør per delkontrakt.

1.5 Opsjoner

Kunden ønsker opsjon på kjøp av renhold av boenhet etter utflytting. Dette gjelder for de tilfeller hvor beboer ikke har utført tilstrekkelig renhold etter utflytting (utvask etter endt opphold).

Opsjon kan bestilles av leietaker i hele avtaleperioden.

1.6 Avtaleperiode

Leieavtalen skal ha en varighet på 5 år regnet fra tiltredelsestidspunkt.

Oppdragsgiver kan deretter forlenge avtalen med inntil 5 år av gangen (5 + 5 + 5 + 5 år). Maksimal samlet avtaleperiode er 20 år. Avtalen forlenges på liklydende vilkår på initiativ fra Kunde eller Oppdragsgiver, senest 12 måneder innen avtalens utløp.



1.7 Delkontrakter

Anskaffelsen er delt inn i følgende delkontrakter:

1	Studio eller 2-roms leiligheter i samme bygning (7 stk)
2	Studio eller 2-roms leiligheter i samme bygning (7 stk)
3	3-roms leiligheter i samme bygning (2 stk)

Tilbud kan gis for en delkontrakt, flere delkontrakter eller alle delkontraktene.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å tildele en samlet kontrakt til en leverandør, der en leverandør har tilbudt på alle delområder/delkontrakter og det samlede tilbudet har det beste forholdet mellom pris, kvalitet og nærhet til sykehus totalt sett, jf. anskaffelsesforskriften § 19-4 (5).

1.8 Konkurransesgrunnlaget

Konkurransesgrunnlaget består av dette dokumentet og følgende vedlegg:

Dokument	Navn
Vedlegg 1	Tilbudsbrev
Vedlegg 2	Kravspesifikasjon
Vedlegg 3	Prisskjema
Vedlegg 4	Svarskjema erfaring
Vedlegg 5	Forpliktelseserklæring
Vedlegg 6	Bruksanvisning og begrunnelse for sladding av tilbud
Vedlegg 7	Leieavtale m/bilag
Vedlegg 8	Overtakelsesprotokoll
Bilag 1	Kontraktskrav etisk handel
Bilag 2	Krav til MVA ved utleie av eiendom
Bilag 3	Endringsprotokoll

1.9 Viktige datoer

Aktivitet	Tidspunkt
Frist for å stille spørsmål til konkurransesgrunnlaget	Se Mercell
Frist for å levere tilbud	Se Mercell
Evaluering	Uke 39-40 (tentativ)
Tildelingsbeslutning og meddelelse til tilbyderne	Uke 40-42 (tentativ)
Avtaleinngåelse	Uke 41-43 (tentativ)
Oppstart av avtale *	01.08.2025 (01.01.2025) *

*) Boligene skal være innflyttingsklare 01.01.2025, men senest 01.08.2025. Dersom boligene er klare først 01.08.2025 må leverandør sørge for midlertidige boliger i Narvik fra 01.01.2025.



2 Regler for gjennomføring av konkurransen

2.1 Anskaffelsesprosedyre

Anskaffelsen vil bli gjennomført som åpen anbudskonkurranse etter lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser og forskrift 12. august 2016 nr. 974 om offentlige anskaffelser del I og III.

I denne konkurransen er det ikke anledning til å forhandle. Det er følgelig ikke anledning til å endre tilbudet etter tilbudsfristens utløp. [Videre gjøres det oppmerksom på at tilbud som inneholder vesentlige avvik fra anskaffelsesdokumentene skal avvises. Oppdragsgiver kan også avvise tilbud som inneholder avvik fra anskaffelsesdokumentene, uklarheter eller lignende som ikke må anses ubetydelige. Forbehold som oppgis i tilbuds brevet kan medføre avvisning av tilbudet.](#)

2.2 Kommunikasjon

All kommunikasjon i prosessen skal foregå via kommunikasjonsmodulen for gjeldende konkurranse i Merzell-portalen (<https://www.mercell.com>). Dette for at all kommunikasjon skal loggføres. Annen kommunikasjon med personer som deltar i beslutningsprosessen er ikke tillatt, og henvendelser som skjer på annen måte kan ikke påregnes besvart. Ved spørsmål som angår alle tilbydere, vil Oppdragsgiver besvare dette anonymisert til alle tilbyderne.

2.3 Skatteattest

Valgte leverandør skal på forespørsel levere skatteattest for merverdiavgift og skatteattest for skatt. Dette gjelder bare dersom valgte leverandør er norsk.

Skatteattesten skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra fristen for å levere forespørsel om å delta i konkurransen eller tilbud.

2.4 Etske krav til leverandørene i kontraktperioden

Oppdragsgiver stiller krav til leverandørene om at de varene som skaffes er produsert på en lovlig og etisk forsvarlig måte. Dersom leverandøren bruker underleverandører for å oppfylle denne kontrakten, er leverandøren forpliktet til å videreføre og bidra til etterlevelse av kravene også hos sine underleverandører. Avtalevilkårene om etisk handel vil derfor bli lagt til grunn ved inngåelse av kontrakt. «Bilag 1 - Kontraktskrav etisk handel» er et bilag til rammeavtalen.

3 Krav til tilbudet

3.1 Innlevering av tilbud

Alle tilbud skal leveres elektronisk via gjeldende konkurranse i Merzell-portalen, www.mercell.no. Systemet tillater ikke levering av tilbud etter tilbudsfristen.

Kontakt Merzell Support, tlf. 21 01 88 60 eller e-post support@mercell.com ved spørsmål knyttet til opprettelse av bruker hos Merzell og funksjonalitet i verktøyet.

Det anbefales at tilbudet leveres i god tid før fristens utløp. Leverte tilbud kan endres helt frem til tilbudsfristens utløp. Det sist leverte tilbudet regnes som det endelige tilbudet.

3.2 Tilbudets utforming

Ved innlevering i Merzell skal tilbyderens navn angis med kortnavn, maks. 8 bokstaver. Eksempel:
Vedlegg X [tilbyders navn maks 8 karakterer] Tilbudsbrev



Tilbudet skal leveres med filnavn i henhold til følgende struktur:

Dokument	Navn
Vedlegg 1	Utfylt tilbudsbrief [Word-format]
Vedlegg 2	Utfylt kravspesifikasjon [Excel-format]
Vedlegg 3	Utfylt prisskjema [Excel-format]
Vedlegg 4	Utfylt svarskjema erfaring [PFD-format]
Vedlegg 5	Utfylt bruksanvisning og begrunnelse for sladding av tilbud [Word-format]
Vedlegg 6	Sladdet versjon av tilbudet [Word-format]
Vedlegg 7	[Eventuelt utfylt forpliktelseserklæring] [PDF-format]
Vedlegg 8	[Eventuelt annet dokument/vedlegg fra leverandøren] (Tegninger som viser Leieobjektet, herunder plantegninger for bygninger og situasjonstegninger for uteareal og parkeringsplasser)

3.3 Alternative tilbud

Alternative tilbud aksepteres ikke.

3.4 Parallele tilbud

Parallele tilbud aksepteres ikke.

3.5 Språk

Tilbudet skal være skrevet på norsk.

Brosjyrer, produktdatablad, mv. kan også leveres på engelsk med mindre annet er oppgitt i Vedlegg 2 - Kravspesifikasjon.

3.6 Forbehold

Tilbyders eventuelle forbehold bes oppgitt i Vedlegg 1 – Tilbudsbrief. Forbehold skal være presise og entydige slik at Oppdragsgiver kan vurdere disse uten kontakt med tilbyder.

Ethvert avvik fra konkurransegrunnlaget innebærer en risiko for at tilbyder eller tilbud må avvises fra konkurransen.

3.7 Vedståelsesfrist

Tilbudet er [bindende i 4 måneder](#) regnet fra tilbudsfristen.

3.8 Omkostninger

Omkostninger tilbyder pådrar seg i forbindelse med konkurransen vil ikke bli refundert.

3.9 Offentlighet

Enhver kan begjære innsyn i de innkomne tilbudene, jf. lov 19. mai 2006 nr. 16 om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd § 3. For å forenkle innsynsprosessen skal tilbyderen fylle ut Vedlegg 6 - Bruksanvisning og begrunnelse for sladding av tilbud med sin vurdering av hvilke opplysninger i tilbudet som er underlagt lovbestemt taushetsplikt og begrunnelse for hvorfor vilkårene for taushetsplikt er oppfylt.



Tilbyder skal legge ved en sladdet versjon av tilbudet i tråd med sin vurdering av lovbestemt taushetsplikt. Dette lages som et eget vedlegg og merkes Vedlegg 6 - Sladdet versjon av tilbudet. Det bes om at sladdet tilbud leveres i redigerbart format slik at oppdragsgiver kan bearbeide dokumentet hvis det blir nødvendig. Det sladdede tilbudet vil bli gjort om til et låst dokument i PDF før det blir gitt innsyn.

Dersom tilbyder ikke anser noen opplysninger i tilbudet som taushetsbelagt, bes dette bekreftet i Vedlegg 1 - Tilbudsbrev.

4 Det europeiske egenerklæringskjemaet (ESPD)

4.1 Generelt om det europeiske egenerklæringskjemaet

Leverandøren skal fylle ut ESPD slik det fremgår av Merccell.

Oppdragsgiver kan på ethvert tidspunkt i konkurransen be om alle eller deler av dokumentasjonsbevisene dersom det er nødvendig for å sikre at konkurransen gjennomføres på riktig måte.

4.2 Nasjonale avvisningsgrunner

I henhold til ESPD del III: Avvisningsgrunner, seksjon D: «Andre avvisningsgrunner som er fastsatt i den nasjonale lovgivingen i oppdragsgiverens medlemsstat» presiseres det at i denne konkurransen gjelder også alle avvisningsgrunnene i anskaffelsesforskriften § 24-2, inkludert de rent nasjonale avvisningsgrunnene:

- Paragraf 24-2 annet ledd
- Paragraf 24-2 tredje ledd bokstav i

5 Kvalifikasjonskrav

For å kunne få sitt tilbud evaluert må leverandøren fylle ut ESPD-skjemaet om at han oppfyller kvalifikasjonskravene.

Se kunngjøringskjemaet.

5.1 Registreringer, autorisasjoner mv.

Kvalifikasjonskrav	Dokumentasjonskrav
Tilbyder skal være registrert i et foretaksregister eller et handelsregister i den staten der tilbyder er etablert.	Norske selskaper: Firmaattest <i>Utenlandske selskaper: Godtgjørelse på at selskapet er registrert i et faglig register i den staten der tilbyder er etablert.</i>

5.2 Økonomisk og finansiell kapasitet

Kvalifikasjonskrav	Dokumentasjonskrav
Tilbyder skal ha tilstrekkelig økonomisk og finansiell soliditet til å kunne gjennomføre kontraktsforpliktelsene.	Oppdragsgiver vil vurdere Tilbyders oppfyllelse av kvalifikasjonskravet på følgende måter:



<p>Det er et krav at Tilbyder har:</p> <ul style="list-style-type: none">• positiv egenkapital	<ul style="list-style-type: none">• Siste avlagte årsregnskap med noter inkludert revisorerklæring.• Resultatregnskap og balanse siste halvår dersom det er mer enn seks måneder siden siste årsregnskap. <p>Dersom Tilbyder har saklig grunn til ikke å fremlegge den dokumentasjonen Oppdragsgiver har krevd over, kan Tilbyder godtgjøre sin økonomiske og finansielle kapasitet ved ethvert annet dokument, herunder for eksempel ved en morselskapsgaranti, bankgaranti, mv.</p> <p>Oppdragsgiver forbeholder seg retten til selv å ta ut ratingrapport for å verifisere at Tilbyder har tilstrekkelig økonomisk og finansiell kapasitet.</p> <p>Dokumentasjon innleveres med tilbudet.</p>
--	--

5.3 Tekniske og faglige kvalifikasjoner

Kvalifikasjonskrav	Dokumentasjonskrav
<p>Tilbyder skal ha tilstrekkelig evne og kapasitet til å kunne gjennomføre kontraktsforpliktelsene.</p> <p>Tilbyder skal ha erfaring med utleieboliger, utleieadministrasjon og eiendomsdrift.</p>	<p>Oppdragsgiver vil her vurdere Tilbyders erfaring med utleieadministrasjon og eiendomsdrift i forhold til:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beskrivelse av foretaket og foretakets faglige kvalifikasjoner og erfaring knyttet til profesjonell utleie må leveres.• Har virksomheten tidligere bygget/eid/forvaltet utleieboliger?• Har virksomheten andre utleieboliger under forvaltning: Hvis ja, beskriv disse. <p>Tilbyder bes fylle ut Vedlegg 4 – «Svarskjema erfaring»</p> <p>Dokumentasjon innleveres med tilbudet.</p>

5.4 Støtte fra andre virksomheter

En leverandør kan støtte seg på kapasiteten til andre virksomheter for å oppfylle kvalifikasjonskravene. Dette gjelder uavhengig av den juridiske tilknytningen mellom leverandør og virksomheten(e). Dersom en leverandør ønsker å støtte seg på andre virksomheter for å tilfredsstille



kvalifikasjonskravene må ESPD-erklæring leveres elektronisk for både leverandør og virksomheten(e) som leverandøren støtter seg på.

Leverandøren skal dokumentere at han råder over de nødvendige ressursene ved å legge frem forpliktelseserklæring fra disse virksomhetene.

Dersom leverandøren støtter seg på kapasiteten til andre virksomheter for å oppfylle kravene til økonomisk og finansiell kapasitet, skal virksomhetene leverandøren støtter seg på være solidarisk ansvarlige for utførelse av kontrakten. Dette dokumenteres ved å legge frem dokumentasjon, jf. punkt 5.2.

6 Tildelingskriterier og evaluering

Tildeling av kontrakt vil skje på grunnlag av hvilket tilbud som har det beste forholdet mellom pris, kvalitet og nærhet til sykehus.

Tildelingskriterium	Vekting
Pris	60 %
Kvalitet	20 %
Nærhet til sykehus	20 %

6.1 Utdyping av tildelingskriteriene

6.1.1 Pris

Består av husleie pr måned. Husleie (betales av Kunden) og inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Forvaltning, drift, utvikling, vedlikehold og service av/i leieforholdet samt nødvendig utskifting av møbler/utstyr ved behov.
- Eventuelle felleskostnader
- Renovasjonsavgift
- Vann- og avløpsavgift
- Energi/strøm til fellesarealer
- Fiber/internett og kabel-TV/pakke med ulike kanaler
- Drift av fellesområder, herunder rengjøring, snømåking og plenklipping av fellesområder (og parkeringsplasser).

Tilbudet vil bli evaluert i henhold til vedlegg 3 – «Prisskjema».

Pris evalueres i henhold til den forholdsmessige metoden. Deltilbudet med lavest totalsum pris gis poengscore 10. Karakterene for de øvrige deltilbud beregnes etter følgende formel:

$$(Sum\ beste\ tilbud)/(Sum\ tilbud\ X)*10= Sluttkarakter\ tilbud\ X.$$

6.1.2 Kvalitet

Her vurderes oppfyllelse av evalueringskravet kvalitet i kravspesifikasjonen. Kundens fagpersoner vil vurdere kvalitet basert på opplysninger gitt i tilbudet.



Det gis poeng på en skala fra 0 til 10 der 10 er best. Det tilbudet som vurderes å oppfylle det enkelte evalueringsskrav best oppnår score 10. Øvrige tilbud scores relativt til beste tilbud. Tilbud med høyeste samlet score for tildelingskriterium kvalitet gis poengscore 10. Karakterene for de øvrige tilbud normaliseres etter følgende formel:

$$(Total\ poengscore\ tilbud\ X / høyeste\ total\ poengscore) * 10 = Sluttkarakter\ tilbud\ X.$$

6.1.3 Nærhet til sykehus

Her vurderes oppfyllelse av evalueringsskrav i kravspesifikasjonen, herunder at tilbydde boenheter bør fortrinnsvis være plassert i gangavstand til sykehuset. Adresse til sykehuset er Stasjonsveien 61, 8515 Narvik. I mangel av eventuelle boliger med nærhet til sykehuset, vil sentrumsnære boliger også bli vurdert.

Det gis poeng på en skala fra 0 til 10 der 10 er best. Det tilbudet som vurderes som best for kriteriet oppnår høyest poengsum 10. Tilbudene får poeng basert på skjønn ut fra de gitte forhold. Øvrige tilbud scores relativt til beste tilbud. Karakterene for de øvrige tilbud normaliseres etter følgende formel:

$$(Total\ poengscore\ tilbud\ X / høyeste\ total\ poengscore) * 10 = Sluttkarakter\ tilbud\ X.$$

6.2 Tildeling av kontrakt

Beslutning om tildeling av kontrakt (leieavtaler) vil bli varslet skriftlig til alle tilbydere samtidig i rimelig tid før kontrakt inngås. Beslutningen vil inneholde en begrunnelse for valget og gi informasjon om karenstid før inngåelse av kontrakt.

6.3 Forbehold om avlysning

Oppdragsgiver gjør oppmerksom på at konkurransen kan bli avlyst med øyeblikkelig virkning dersom det foreligger saklig grunn, jf. anskaffelsesforskriften § 10-4 første ledd. Slik saklig grunn kan være økonomiske og andre forretningsmessige hensyn.

6.4 Kontraktsvilkår

Kontraktsvilkår med bilag er lagt ved konkurransegrunnlaget.