



# Stange kommune

## Regler for konkurransen

### Taksering av næringseiendommer

FOA del I

Saksnummer 24/446

**Tilbudsfrist 05.04.2024 kl. 12:00**

## Innholdsfortegnelse

1	Om oppdragsgiveren	4
2	Konkurransesgrunnlagets dokumenter	4
3	Om anskaffelsen	5
3.1	Anskaffelsens formål og innhold	5
3.2	Anskaffelsens omfang	5
3.3	Opsjon	5
3.4	Miljø	5
4	Konkurransesgjennomføring	6
4.1	Regelverk og anskaffelsesprosedyre	6
4.2	Fremdriftsplan	6
4.3	Tilbyders deltakelseskostnader	7
4.4	Rettelse, endring og/eller supplering av konkurransegrunnlaget	7
4.5	Spørsmål til konkurransegrunnlaget	7
4.6	Tilbakekalling av tilbud	7
5	Særlige kontraktsvilkår	7
6	Konfidensialitet og offentlighet	8
6.1	Konfidensialitet	8
6.2	Offentlighet	8
7	Krav til tilbudet	9
7.1	Omfang av tilbudet	9
7.2	Avvik	9
7.3	Formkrav og struktur	9
7.3.1	Levering av tilbudet	9
7.3.2	Generelt	9
7.3.3	Innhold og struktur	9
8	Kvalifikasjonskrav	10
8.1	Om kvalifikasjonskravene	10
8.2	Obligatoriske krav	10
8.3	Krav til tilbyders organisatoriske og juridiske stilling	10
8.4	Krav til tilbyders økonomiske og finansielle kapasitet	10
8.5	Krav til tilbyders tekniske og faglige kvalifikasjoner	11
9	Tildelingskriterier	12
10	Evaluering	12
10.1.1	Evaluering Pris	12
10.1.2	Evaluering kvalitet	13

## Regler for konkurransen

10.2	Avlysning av konkurranse	13
10.3	Melding om valg av leverandør	13
10.4	Klage	13

## 1 Om oppdragsgiveren

Oppdragsgiver for anbudskonkurransen er Stange kommune.

Anskaffelsen er administrert av Odin Prosjekt, på vegne av Stange kommune.

For ytterligere informasjon om oppdragsgiver se:

[www.stange.kommune.no](http://www.stange.kommune.no)

Oppdragsgiverens kontaktperson for denne anskaffelsen:

<b>NAVN:</b>	Kjell.ivar@odinprosjekt.no
<b>STILLING:</b>	Ekstern rådgiver
<b>E-POST:</b>	Kjell.ivar@odinprosjekt.no

Eventuelle spørsmål skal stilles til oppgitt kontaktperson via Mercell (heretter KGV).

Det skal ikke være kontakt/kommunikasjon med andre personer hos oppdragsgiver hva gjelder anbudskonkurransen enn nevnte kontaktperson.

## 2 Konkurransesgrunnlagets dokumenter

Konkurransesgrunnlaget er delt i to deler. Del 1 inneholder dokumenter knyttet til gjennomføring av konkurransen. Del 2 inneholder kontrakt med vedlegg.

*Del 1:*

VEDLEGG	INNHold
	Konkurransesgrunnlag (dette dokumentet)
Vedlegg 1	Tilbudsbrev
Vedlegg 2	Mal tilsvarende oppdrag
Vedlegg 3	Tilbyders avvik
Vedlegg 4	Forpliktelseserklæring (dersom bruk av underleverandør)
Vedlegg 5	Egenerklæring taushetsplikt offentliglova

*Del 2:*

BILAG	INNHold
	Standard avtale for tjenestekjøp (Liten tjenestekontrakt)
Bilag 1	Oppdragsgivers kravspesifikasjon

BILAG	INNHold
Bilag 1a	Oversikt over næringseiendommer i Stange kommune
Bilag 2	Leverandørens besvarelse av kravspesifikasjon
Bilag 3	Administrative bestemmelser
Bilag 4	Samlet pris- og betalingsbestemmelser
Bilag 5	Endringer i den generelle avtaleteksten før avtaleinngåelse
Bilag 6	Endringer i den generelle avtaleteksten etter avtaleinngåelse
Bilag 7	Veileder Eiendomsskattetaksering
Bilag 8	Anbefalt standard takseringsretningslinjer

## 3 Om anskaffelsen

### 3.1 Anskaffelsens formål og innhold

Stange kommune har til hensikt å inngå avtale om takseringsarbeid på næringseiendom i kommunen i forbindelse med retaksering for eiendomsskatt i kommunen.

Det skal inngås en avtale om taksering av 271 næringseiendommer og lignende eiendommer.

For ytterligere informasjon om anskaffelsens innhold vises det til del 2 Bilag 1.

### 3.2 Anskaffelsens omfang

Det skal inngås kontrakt med én leverandør.

Estimert totalverdi for takseringsarbeid av næringseiendommer og lignende eiendommer er 900 000 NOK. Maksimal total kontraktsverdi er 1,3 MNOK.

### 3.3 Opsjon

Stange kommune vil utarbeide retningslinjer for taksering av næringseiendom etter at takseringen er ferdig. Dette arbeidet skal kunne kjøpes som en ekstratjeneste fra taksator.

### 3.4 Miljø

"Takseringstjenester av næringseiendom" omfatter hovedsakelig evaluering og vurdering av næringseiendommers verdi basert på kvantitative og kvalitative analyser, som utføres gjennom skrivebordsarbeid, observasjoner, og potensielt begrenset med stedlige undersøkelser. Hovedytelsen i denne tjenesten er den faglige ekspertisen og arbeidsinnsatsen fra utførende ressurser, hvilket ligner på karakteristikken av konsulenttjenester beskrevet som eksempel i DFØs vurderinger.

## Regler for konkurransen

Vurderingen tar hensyn til faktorer som behov for kontorplass, utstyr, energiforbruk i arbeidslokaler, reisevirksomhet knyttet til jobben, og generering av avfall. Basert på forståelse av tjenestens art, antas det at klimaavtrykket og miljøbelastningen fra disse faktorene vil være sammenlignbar med belastningen fra en gjennomsnittlig fast ansatt og dermed anses som uvesentlig.

Siden tjenesten primært krever faglig ekspertise og resulterer i en digital rapport eller vurdering, medfører de direkte og indirekte klimagassutslippene fra selve takseringsarbeidet en minimal miljøbelastning. De elementene som direkte knytter seg til tjenestens art, så som den faktiske takseringsprosessen og produksjonen av takseringsrapporten, anses derfor for å ha et uvesentlig klimaavtrykk og miljøbelastning.

På bakgrunn av denne vurderingen benytter Stange kommune unntaksbestemmelsen i anskaffelsesforskriften § 7-9 femte ledd, da "Takseringstjenester av næringseiendom" etter sin art begrunnes å ha et klimaavtrykk og en miljøbelastning som er uvesentlig. Dette unntaket fra forpliktelsen om å vekte miljø 30 % eller prioritere miljø blant de tre høyest prioriterte tildelingskriteriene, anses som berettiget og i samsvar med DFØs retningslinjer og analyser.

## 4 Konkurransgjennomføring

### 4.1 Regelverk og anskaffelsesprosedyre

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

Oppdragsgiver planlegger å tildele kontrakt uten å ha kontakt med leverandørene utover å foreta eventuelle mindre avklaringer/korrigeringer av tilbudene. Oppdragsgiver forbeholder seg likevel retten til å gjennomføre forhandlinger dersom Oppdragsgiver finner behov for dette.

Forhandlingene kan forløpe i flere faser, og Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å redusere det antallet tilbud det skal forhandles om.

Leverandøren oppfordres på det sterkeste til å følge de anvisninger som gis i dette konkurransegrunnlaget med vedlegg og eventuelt stille spørsmål ved uklarheter via oppdragsgivers kontaktperson i KGV.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen ved saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet bortfall av planlagt finansiering, budsjettoverskridelse, manglende godkjenning fra politisk hold og manglende konkurranse.

### 4.2 Fremdriftsplan

Aktivitet	Tidspunkt
Publisering av konkurransen	19.03.2024
Spørsmålsfrist	04.04.2024
<b>Tilbudsfrist</b>	<b>10.04.2024 kl. 12.00</b>

## Regler for konkurransen

Evaluering	Uke 16
Kontraktstildeling	Uke 16
Signering av kontrakt	Umiddelbart etter kontraktstildeling
Vedståelsesfrist	Tre måneder etter tilbudsfrist

Det gjøres oppmerksom på at fremdrift etter tilbudsfristen er tentativ og endringer kan forekomme. Det opereres ikke med karenperiode i denne konkurransen

### 4.3 Tilbyders deltakelseskostnader

Kostnader som tilbyderen pådrar seg i forbindelse med utarbeidelse, levering, og oppfølging vil ikke bli refundert.

Deltakelse vil ikke på noen måte forplikte oppdragsgiver til å inngå kontrakt med leverandør, eller involvere oppdragsgiver i økonomiske forpliktelser.

### 4.4 Rettelse, endring og/eller supplering av konkurransegrunnlaget

Innen tilbudsfristens utløp har oppdragsgiveren rett til å foreta rettelser, suppleringer og/eller endringer i konkurransegrunnlaget som ikke er vesentlige.

Rettelser, suppleringer eller endringer vil bli gjort tilgjengelig og sendt alle inviterte via epost.

### 4.5 Spørsmål til konkurransegrunnlaget

Eventuelle spørsmål tilbyderne måtte ha til konkurransegrunnlaget må fremmes innen fristen oppgitt i punkt 4.2.

Spørsmål skal sendes via KGV til kontaktperson angitt i konkurransegrunnlagets punkt 1.

Alle spørsmål vil bli besvart i anonymisert form og gjort tilgjengelig for alle i KGV, i god tid før tilbudsfristens utløp.

### 4.6 Tilbakekalling av tilbud

Tilbud kan tilbakekalles eller endres inntil tilbudsfristens utløp. Endring av tilbudet er å betrakte som et nytt tilbud. Dersom tilbud har blitt sendt inn til oppdragsgivers kontaktperson, og endring/tilbakekalling gjøres før tilbudsfristen utløp, må kontaktperson varsles.

## 5 Særlige kontraktsvilkår

Oppdragsgivers standard avtale for tjenestekjøp benyttes som kontrakt.

Kontrakten inneholder krav om lønns- og arbeidsvilkår, dokumentasjon og sanksjoner i samsvar med forskrift om lønns- og arbeidsvilkår av 8. februar 2008 nr. 112.

## **6 Konfidensialitet og offentlighet**

### **6.1 Konfidensialitet**

Informasjon som partene blir kjent med i forbindelse med konkurransen og gjennomføringen av kontrakten skal behandles konfidensielt, og ikke gjøres tilgjengelig for utenforstående uten samtykke fra den annen part. Taushetsplikten er likevel ikke mer omfattende enn det som følger av forvaltningsloven, jf. lov 10. februar 1967 eller tilsvarende sektorspesifikk regulering, samt etter offentleglova, se punkt 6.2 nedenfor.

### **6.2 Offentlighet**

Inntil valg av leverandør er gjort kan det nektes innsyn i tilbud og anskaffelsesprotokoll, jf. lov 19. mai 2006 nr. 16 om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd (offentleglova) § 23.

Etter at valg av leverandør er gjort er tilbud og protokoller som utgangspunkt åpne for innsyn. Det er likevel gjort noen unntak fra innsynsretten i offentleglova. Av disse unntakene er unntaket for innsyn i opplysninger som er underlagt taushetsplikt i lov eller i medhold av lov, jf. offentleglova § 13, jf. forvaltningsloven § 13. Tilbyderne skal levere en oversikt over hvilke opplysninger de mener er unntatt innsyn, samt signere egenerklæring på at oppdragsgiveren er fritatt fra taushetsplikt i forhold til opplysninger som ikke er særskilt identifisert som taushetspliktige i tilbyderens oppstilling. Mal for dette er vedlagt i del 1, jf. punkt 2.

Ved krav om innsyn skal oppdragsgiveren gjøre en konkret og Stangevstendig vurdering av hvor vidt opplysningene tilbyderen har listet opp er av en slik art at oppdragsgiveren plikter å nekte innsyn, jf. offentleglova § 29.

Oppdragsgiver er pålagt å følge prinsippet om merinnsyn, jf. offentleglova § 11.



## **7 Krav til tilbudet**

### **7.1 Omfang av tilbudet**

Det vil ikke åpnes for levering av alternative tilbud i konkurransen. Tilbydere kan heller ikke levere tilbud som bare omfatter deler av kontraktens omfang.

### **7.2 Avvik**

Tilbud som inneholder vesentlige avvik fra anskaffelsesdokumentene vil bli avvist.

Avvik skal angis presist og entydig slik at oppdragsgiveren kan evaluere tilbudet uten å ta kontakt med tilbyderen. Avvik skal på en klar og utvetydig måte referere til relevant vedlegg og punkt i konkurransegrunnlaget og/eller kontrakt.

Mal for angivelse av avvik er inntatt i del 1, jf. punkt 2.

### **7.3 Formkrav og struktur**

#### **7.3.1 Levering av tilbudet**

Tilbudet skal være oppdragsgiver i hende, levert i KGV, senest innen tilbudsfristens utløp. Tilbudsfristen er absolutt. For sent innkomne tilbud vil bli avvist. Tilbyderne bærer all risiko for feil eller forsinkelser i forsendelsen.

#### **7.3.2 Generelt**

Tilbudet vil være et uttømmende grunnlag for evaluering basert på tildelingskriteriet.

Tilbyderen er ansvarlig for at alle kvalifikasjonskrav, tildelingskriterium og andre krav i konkurransen besvares og dokumenteres.

#### **7.3.3 Innhold og struktur**

Dokumentasjon på kvalifikasjonskravene lastes opp i KGV som vedlegg.

## 8 Kvalifikasjonskrav

### 8.1 Om kvalifikasjonskravene

For å delta i konkurransen må kvalifikasjonskravene være oppfylt på tidspunktet for tilbudsfrist. Kravene er absolutte krav, og manglende oppfylting av kvalifikasjonskrav vil medføre avvisning fra konkurransen.

### 8.2 Obligatoriske krav

KRAV	DOKUMENTASJONSKRAV
Tilbyderen skal ha ordnede forhold med hensyn til betaling av skatt, arbeidsgiveravgift og merverdiavgift.	Attest for skatt og merverdiavgift. Attesten skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra tilbudsfrist. Attesten fås elektronisk i Altinn. For nærmere informasjon, se Skatteetaten.no.

### 8.3 Krav til tilbyders organisatoriske og juridiske stilling

KRAV	DOKUMENTASJONSKRAV
Det kreves at tilbyder har et lovlig etablert foretak.	Firmaattest som ikke er eldre enn 6 måneder fra tilbudsfristens utløp.

### 8.4 Krav til tilbyders økonomiske og finansielle kapasitet

KRAV	DOKUMENTASJONSKRAV
Tilbyder skal ha tilstrekkelig økonomisk og finansiell kapasitet til å kunne utføre kontrakten.	Kredittvurdering som baserer seg på siste kjente regnskapstall. Ratingen skal være utført av kredittopplysningsvirksomhet som har konsesjon til å drive slik virksomhet. Dersom leverandøren har saklig grunn til ikke å fremlegge den dokumentasjon oppdragsgiver har krevd, kan han dokumentere sin økonomiske og finansielle kapasitet ved å fremlegge ethvert annet dokument som oppdragsgiver anser egnet.

## 8.5 Krav til tilbyders tekniske og faglige kvalifikasjoner

KRAV	DOKUMENTASJONSKRAV
Tilbyder må ha erfaring med eiendomsskattetaksering av alle kategorier eiendommer som skal takseres, herunder næringseiendom. Eksempler på hva som skal takseres fremgår av bilag 1a.	Beskrivelse av de tre mest relevante oppdragene fra tilbyder de siste fem årene.
Tilbyder må ha tilstrekkelig kapasitet til å gjennomføre oppdraget.	Kort og overordnet beskrivelse av virksomheten med oversikt over tilgjengelig personell som er godkjent for føring i matrikkel, samt organisasjonsplan.

## 9 Tildelingskriterier

Kontrakten tildeles den tilbyder som har det beste forholdet mellom pris og kvalitet, basert på kriteriene nedenfor:

Kriterium	Vekt	Dokumentasjon
Pris	40 %	Utfylt bilag 4 Samlet pris- og betalingsbestemmelser. Ved evalueringen av priskriteriet vil vi benytte; <i>Fastpris for utførelse av taksering bygg jf. bilag 1a.</i>  <i>Timespris for ekstraoppdrag og opsjon vil ikke bli evaluert.</i>
Kvalitet	60 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beskrive hvordan oppdraget skal utføres i henhold til kravspesifikasjonen i bilag 1. Besvarelsen skal inneholde en overordnet prosjektplan. Maks 3 A4-sider med skriftstørrelse 11.</li> <li>Redegjørelse for fremgangsmåte og verdsettelsesprinsipper for taksering av næringseiendom. Maks 2 A4-sider med skriftstørrelse 11.</li> <li>CV for de personer som tilbys til dette oppdraget.</li> <li>Tilbydere skal legge ved et eksempel på en ferdig takst (av næringseiendom) og som viser hvordan de vil dokumentere sitt arbeid.</li> </ul>

## 10 Evaluering

Evaluering vil skje på grunnlag av innlevert dokumentasjon.

### 10.1.1 Evaluering Pris

Evalueringen vil gjøres etter følgende modell for prisevalueringen:

Modell	Forklaring	Valgt
Lineær	Beste pris tildeles 10 poeng. Beste pris * 2 eller høyere tildeles 0 poeng.	<input checked="" type="checkbox"/>
Forholdsmessig	Ikke-lineær modell der 10 = beste pris Øvrige tilbud tildeles poeng ut fra relativt avvik fra	<input type="checkbox"/>

## Regler for konkurransen

Modell	Forklaring	Valgt
	beste pris.	
Hybrid	Lineær modell, med knekkpunkt på 2,5 poeng. Beste pris får 10 poeng. Eks. Den som er 75 % høyere enn beste pris får 2,5 poeng. Pris over 75 % høyere enn beste pris blir derfor fordelt på flatere skala mellom 2,5 og 0.	<input type="checkbox"/>

### 10.1.2 Evaluering kvalitet

Evalueringen vil skje slik at beste tilbud på underkriteriene gis beste score. Øvrige tilbud vil tildeles score etter relative avvik fra beste tilbud.

## 10.2 Avlysning av konkurranse

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen ved saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet bortfall av planlagt finansiering, manglende godkjenning fra politisk hold og manglende konkurranse.

## 10.3 Melding om valg av leverandør

Etter at valg av leverandør er gjort vil alle berørte leverandører informeres skriftlig om dette.

## 10.4 Klage

Tilbydere kan klage på valg av leverandør.

Dersom oppdragsgiver finner at tildelingsbeslutningen ikke er i samsvar med tildelingskriteriene kan tildelingsbeslutningen annulleres frem til kontrakt er signert.