

**KONKURRANSEGRUNNLAG  
FOR INNGÅELSE AV  
FORRETNINGSFØRERKONTRAKT  
FOR**



**TILBUDSFRIST:  
04.07.2017 kl. 12.00**

**Forespørsel nr. 216418  
SAK NR. 17/4391**



1	OPPDRAKSGIVER .....	3
2	INNBYDELSE TIL KONKURRANSE .....	3
3	KONKURRANSEGRUNNLAGET .....	3
4	GENERELL INFORMASJON OM KONKURRANSEN .....	4
4.1	Saksbehandler for Oppdragsgiver .....	4
4.2	Tilbudsbefaring / Tilbudskonferanse .....	4
4.3	Frist for spørsmål til konkurransegrunlaget .....	4
4.4	Innlevering av tilbud .....	4
4.5	Tilbudsfrist .....	4
4.6	Tilbudsåpning .....	4
4.7	Vedståelsesfrist .....	4
4.8	Planlagt fremdrift .....	4
4.9	Endring og tilbakekalling av tilbud .....	5
4.10	Språkkrav .....	5
4.11	Kostnader .....	5
4.12	Etiske retningslinjer .....	5
4.13	Plikt til å gjøre seg kjent med konkurransegrunlaget .....	5
5	ORIENTERING OM KONTRAKT .....	5
5.1	Planlagt kontrakt .....	5
5.2	Forbehold til kontraktsvilkår .....	5
6	UTFORMING AV TILBUDET .....	6
6.1	Format .....	6
6.2	Tilbudsbrev .....	6
6.3	Redegjørelse for kvalifikasjoner .....	6
6.4	Redegjørelse for leveranse som tilbys .....	6
6.5	Prising .....	6
7	KVALIFIKASJONSKRAV .....	6
7.1	Generelt .....	6
7.2	Organisering, registrering, autorisasjon mv. ....	6
7.3	Skatteattest .....	6
7.4	Egenerklæring om lønns- og arbeidsvilkår .....	7
7.5	Finansiell og økonomisk stilling .....	7
7.6	Faglig etikk, korrupsjon/bedrageri m.v. ....	7
7.7	Tekniske/faglige kvalifikasjoner .....	7
7.8	Miljø og kvalitetssikringssystem .....	8
8	TILDELINGSKRITERIER .....	8
8.1	Beregningsmodell .....	8
9	OFFENTLIGHET .....	8
10	AVVISNING .....	9
10.1	Avvisning av leverandør .....	9
10.2	Avvisning av tilbud .....	9
11	AVSLUTNING AV KONKURRANSEN .....	10
11.1	Avlysning .....	10
11.2	Meddelelse om valgt tilbyder .....	10
12	VEDLEGG .....	10

## 1 OPPDRAGSGIVER

Oppdragsgiver for denne kontrakten er Lillehammer Boligstiftelse, heretter benevnt Oppdragsgiver. Oppdragsgivers org.nr er 971 298 596.

Lillehammer Boligstiftelse ble opprettet 01.01.12 ved omdannelse av Furu/Sollia Boligstiftelse, Sole 2, Sigrid Undsetsvei, Sole 2 Suttestadveien/Årettaveien, Sole 2 Bakkalykkja (Sole 2 var ett organisasjonsnummer), Søndregate Boligstiftelse og Enga Boligstiftelse.

Stiftelsens formål er å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boligene til boligformål hos Sykehuset Innlandet HF, Lillehammer kommune og Oppland fylkeskommune.

Oppdragsgiver har engasjert Anskaffelsesenheten for kommunene i Gjøvikregionen til å gjennomføre denne konkurransen.

## 2 INNBYDELSE TIL KONKURRANSE

Det inviteres med dette til konkurranse for inngåelse av forretningsførerkontrakt for Lillehammer Boligstiftelse. Oppdraget eller anskaffelsen gjelder inngåelse av ny forretningsførerkontrakt for Lillehammer Boligstiftelse for perioden 01.01.2018 – 31.12.19 hvor oppdragsgiver har ensidig opsjon 1 år + 1 år.

Konkurransen avholdes som en åpen tilbudskonkurranse i henhold til lov om offentlige anskaffelser av 16. juli 1999 nr. 69 sist endret (LOV) 2016-06-17-73 og forskrift om offentlige anskaffelser, sist endret (FOR) 2016-08-12-974. Denne anskaffelsesprosedyren tillater at alle interesserte gir tilbud. Oppdragsgiver planlegger å gjennomføre dialog/forhandlinger med leverandørene og forbeholder seg retten til å gjennomføre dialog/forhandling gjeldende alle forhold som gjelder priser, ressurser, løsningsvalg og gjennomføringsevne. Beslutning om slik dialog/forhandling tas etter at tilbudene er inngitt.

Konkurransen er kunngjort i Merzell KGV og i DOFFIN, se [www.doffin.no](http://www.doffin.no).

## 3 KONKURRANSEGRUNNLAGET

Konkurransesgrunnlaget består av dette dokument med vedlegg. I dette dokumentet gis informasjon om konkurranseprosessen frem til inngåelse av kontrakt, krav til hva tilbudet skal inneholde og hvordan det skal utformes.

Vedlagte dokumenter danner grunnlag for kontrakt med valgt tilbyder/leverandør, og oppstiller således krav som er relevant for tilbyder ved utforming av tilbud.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å foreta rettelser, suppleringer og endringer av konkurransegrunnlaget fram til og med **23.06.2017**.

Eventuelle svar på mottatte spørsmål og endringer i konkurransegrunnlaget vil bli publisert via Merzell KGV.

## 4 GENERELL INFORMASJON OM KONKURRANSEN

### 4.1 Saksbehandler for Oppdragsgiver

Oppdragsgiver har engasjert Anskaffelsesenheten for kommunene i Gjøvikregionen til å gjennomføre denne konkurransen. Alle henvendelser og spørsmål vedrørende konkurransen skal rettes til:

Saksbehandler: Arve Sandvoll  
Telefon: (+47 61 18 97 95/91 71 76 96)  
E-post: [arve.sandvoll@gjovik.kommune.no](mailto:arve.sandvoll@gjovik.kommune.no)

### 4.2 Tilbudsbefaring / Tilbudskonferanse

Det vil ikke bli avholdt tilbudsbefaring / tilbudskonferanse

### 4.3 Frist for spørsmål til konkurransegrunnlaget

Alle henvendelser og spørsmål vedrørende konkurransegrunnlaget må være forelagt skriftlig til saksbehandler senest innen **16.06.2017**. Anonymiserte spørsmål og svar vil bli publisert via Mercell

### 4.4 Innlevering av tilbud

Tilbudet skal innleveres elektronisk via Mercell

### 4.5 Tilbudsfrist

Tilbudsfrist : **04.07.2017**, kl. 12.00.

For sent innkomne tilbud vil bli avvist. Leverandøren har selv risikoen for at tilbudet innleveres innen tilbudsfristens utløp.

### 4.6 Tilbudsåpning

Tilbudsåpning vil finne sted på **04.07.2017** kl. 1230. To representanter for Oppdragsgiver vil være til stede ved åpningen. Tilbudsåpningen er ikke offentlig.

### 4.7 Vedståelsesfrist

Tilbudet er bindende for tilbyder til og med 30.11.2017.

### 4.8 Planlagt fremdrift

Aktivitet	Tidspunkt
Kunngjøring i Mercell/DOFFIN	Uke 19/2017
Frist for å levere tilbud	04.07.2017, kl. 1200
Tilbudsåpning	04.07.2017, kl. 1230
Evaluering	Uke 28 – 36/2017
Valg av leverandør og meddelelse til leverandører	Uke 37 – 38/2017
Karensperiode	29.09.2017
Kontraktsinngåelse	Uke 40 – 41/2017
Virkningsdato kontrakt	01.01.2018

#### **4.9 Endring og tilbakekalling av tilbud**

Leverandøren kan ved skriftlig henvendelse til Oppdragsgiver tilbakekalle eller endre innsendt tilbud inntil tilbudsfristens utløp.

Etter tilbudsfristens utløp kan ikke leverandøren tilbakekalle eller endre sitt tilbud

#### **4.10 Språkkrav**

Tilbud og andre dokumenter i forbindelse med konkurranseprosessen skal være på norsk.

#### **4.11 Kostnader**

Samtlige omkostninger, inkl. eventuelle reise- og møteomkostninger m.v. som påløper i forbindelse med å utarbeide og innlevere tilbudet, må bæres av tilbyder. Tilbudet blir ikke returnert tilbyder.

#### **4.12 Etiske retningslinjer**

Det aksepteres ikke at det foregår kommunikasjon mellom aktuell tilbyder/tilbyders ansatte og Oppdragsgiver/Oppdragsgivers ansatte på annen måte en forutsatt i konkurransegrunnlaget og i henhold til forskrift om offentlige anskaffelser. Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen, dersom det blir gjort forsøk på å påvirke utfallet.

#### **4.13 Plikt til å gjøre seg kjent med konkurransegrunnlaget**

Leverandør må kontrollere at det mottatte konkurransegrunnlaget inneholder alle de tekstsider og vedlegg som er angitt.

Leverandør skal sette seg inn i konkurransegrunnlagets innhold, og gi svar på alle krav og spørsmål som er stilt.

Tilbudet skal omfatte komplette ytelser i henhold til konkurransegrunnlagets formål, selv om ikke alle underliggende ytelser for å oppnå dette er omtalt i konkurransegrunnlaget.

For øvrig er det leverandørs eget ansvar å gjøre seg kjent med forhold som har betydning for Oppdraget ut over det som er angitt i konkurransegrunnlaget. Leverandør må også ta høyde for at han ikke har rett til tilleggsvederlag eller fristforlengelse for forhold som leverandøren kunne eller burde ha tatt i betraktning før innlevering av tilbudet.

### **5 ORIENTERING OM KONTRAKT**

#### **5.1 Planlagt kontrakt**

Oppdragsgiver har som mål å inngå en enkeltavtale på forretningsførerkontrakt for Lillehammer Boligstiftelse for perioden 01.01.2018 – 31.12.19 hvor oppdragsgiver har ensidig opsjon 1 år + 1 år. Kontrakten vil inngås etter Statens standardavtale – Oppdragsavtalen (SSA-O). Øvrige krav og vilkår fremgår av vedlagte dokumenter.

#### **5.2 Forbehold til kontraktsvilkår**

Vedlagte kontraktsvilkår skal legges til grunn. Det er ikke anledning til å ta vesentlig forbehold til kontraktsvilkårene. Dersom tilbyder ønsker å ta forbehold til noen av kontraktsvilkårene i vedlagte kontraktsforslag, skal forbeholdene sammen med prismessige konsekvenser presiseres i tilbudsbrevet, i henhold til punkt 6.2.

## **6 UTFORMING AV TILBUDET**

### **6.1 Format**

Komplett tilbud med alle vedlegg skal leveres elektronisk i henhold til punkt 6.2 – 6.5 nedenfor via Mercell.

### **6.2 Tilbudsbrev**

I tilbudsbrevet gis en klar og entydig beskrivelse av eventuelle forebehold mot kontraktsvilkårene, med prismessige konsekvenser. Dersom tilbudet avviker fra kravspesifikasjonene, oppgis dette. Tilbudet skal være signert.

### **6.3 Redegjørelse for kvalifikasjoner**

Tilbyder skal redegjøre for og dokumentere sine kvalifikasjoner i samsvar med kvalifikasjonskravene som følger av punkt 7 nedenfor.

### **6.4 Redegjørelse for leveranse som tilbys**

Tilbyder skal redegjøre for leveransen som tilbys. Redegjørelsen skal angi de forhold som fremgår av vedlagte kontrakt med vedlegg.

Videre skal forhold som etterspørres i tildelingskriteriene, jf. punkt 8 nedenfor, redegjøres for.

### **6.5 Prising**

Tilbyder skal prise sitt tilbud i samsvar med vedlagte tilbudsskjema, se vedlegg 2.

Prisene skal være faste i ett år, og justeres første gang pr 01.01.2019. Priser oppgis i NOK, eks. merverdiavgift og ihht tilbudsskjema vedlegg 2.

## **7 KVALIFIKASJONSKRAV**

### **7.1 Generelt**

Tilbyder skal ha en organisasjon som er egnet til å sikre at kontraktsforpliktelsene oppfylles i hele kontraktsperioden. Av denne grunn stilles krav til organisering, registreringer, skatteattest, tekniske kvalifikasjoner og økonomisk og finansiell kapasitet.

Oppdragsgiver vil, når valg av leverandør er gjort, be om at VALGT LEVERANDØR inngir dokumentasjon nevnt nedenfor. Hvis nødvendig, kan oppdragsgiver, på ethvert tidspunkt i konkurransen, be alle tilbydere levere alle eller deler av dokumentasjon nevnte nedenfor.

### **7.2 Organisering, registrering, autorisasjon mv.**

Tilbyder skal være et lovlig etablert foretak og være registrert i et foretaksregister, faglig register eller et handelsregister i den staten tilbyder er etablert.

Dokumentasjonskrav:

- Norsk tilbyder skal fremlegge oppdatert firmaattest.
- Utenlandsk tilbyder skal fremlegge attest(er) for lovbestemt registrering i etableringslandet.

### **7.3 Skatteattest**

Leverandøren skal ha ordnede forhold mht. skatte- og merverdiavgift innbetaling.

Dokumentasjonskrav:

- Norsk tilbyder skal fremlegge skatteattester, ikke eldre enn 6 måneder regnet fra tilbudsfristen.
- Utenlandske tilbydere skal fremlegge attester fra tilsvarende myndigheter som de norske.
- Tilbyder skal redegjøre for eventuelle restanser.

Dersom leverandør støtter seg på underleverandører for kontraktsoppfyllelse skal det vedlegges en forpliktende erklæring om at tilbyder har den nødvendige råderett over underleverandørens kapasitet. Dersom underleverandørs utførelse forventes å overstige kr 100 000 eks mva av omsetningen skal det også vedlegges attester for betalt skatt og mva på aktuell(e) underleverandør(er).

#### **7.4 Egenerklæring om lønns- og arbeidsvilkår**

Leverandøren skal fremlegge egenerklæring om lønns- og arbeidsvilkår, dokumentasjon og sanksjoner i samsvar med forskrift om lønns- og arbeidsvilkår av 8. februar 2008 nr. 112, vedlegg 6

#### **7.5 Finansiell og økonomisk stilling**

Leverandøren skal ha tilstrekkelig økonomisk og finansiell soliditet til å kunne gjennomføre kontraktsforpliktelsene.

Dokumentasjonskrav:

- Tilbyder skal fremlegge regnskapstall som dokumenterer en årlig minimumsomsetning på to ganger forventet kontraktsverdi
- Alternativt kan kredittvurdering/rating, utført av offentlig godkjent kredittvurderingsinstitusjon, som bekrefter at leverandøren er kredittverdig. Kredittvurderingen skal ikke være eldre enn 6 mnd og skal være basert på siste kjente regnskapstall.
- Tilbyder bes redegjøre for eventuelle nødvendige forhold (som for eksempel underskudd og lav egenkapitalandel etc.)
- Dersom tilbyder av gyldige grunner ikke kan fremlegge den dokumentasjon oppdragsgiver har anmodet om, kan han godtgjøre sin økonomiske og finansielle stiling med ethvert annet dokument som oppdragsgiver kan akseptere.

#### **7.6 Faglig etikk, korrupsjon/bedrageri m.v.**

Dersom tilbyders organisasjon, ledere i organisasjonen eller eiere av organisasjonen er dømt for korrupsjon, bedrageri, hvitvasking av penger eller lignende, skal dette opplyses om. I så fall bes redegjort for aktuelle dommer og saksforholdet. Forholdene vil bli vurdert i henhold til avvisningsreglene i Anskaffelsesforskriften.

#### **7.7 Tekniske/faglige kvalifikasjoner**

Tilbyder skal ha gode kvalifikasjoner og kapasitet, relatert til kontraktsforpliktelsene. Leverandøren skal ha erfaring fra **tilsvarende** oppdrag som forretningsfører for eiendomsdrift.

Dokumentasjonskrav:

- Tilbyder skal innen forespurt kontraktsområde fremlegge liste over de viktigste og relevante leveransene/ rammeavtalene de siste 3 år, inneholdene opplysninger om kundenavn/epost,

oppdragets omfang og verdi. For at oppdragsgiver skal kunne verifisere leverandørens kvalifikasjoner og kapasitet skal det oppgis kontaktperson/ referanse på disse leveransene. Oppdragsgiver skal stå fritt til å kontakte disse.

- Tilbyder skal redegjøre for og dokumentere sin organisasjon når det gjelder kompetanse og kapasitet; gjennom en presentasjon av antall medarbeidere med angivelse av fagdisiplin og erfaring.

### 7.8 Miljø og kvalitetssikringssystem

Tilbyder skal ha implementert og ha et fungerende miljø og kvalitetssikringssystem.

Dokumentasjonskrav:

Tilbyder skal dokumentere og redegjøre for sitt miljø og kvalitetssikringssystem på avtaleområdet. Hvis rutineene er beskrevet i virksomhetens kvalitets- eller miljøledelsessystem i henhold til ISO 9001 eller 14001, eller tilsvarende 3.-parts verifiserte systemer er det tilstrekkelig å legge ved gyldig sertifikat på dette.

## 8 TILDELINGSKRITERIER

Tildeling av kontrakt vil skje på basis av hvilket tilbud som er det mest økonomisk fordelaktige for Oppdragsgiver, vurdert på bakgrunn av følgende kriterier:

Kriterier	Vekt
<b>Oppdragsforståelse / Kvalitet</b> Tilbyder skal beskrive / redegjøre for sin forståelse av oppdraget, samt hvordan man planlegger at dette oppdraget vil bli utført. Det er blant annet ønskelig med en beskrivelse av: <ul style="list-style-type: none"><li>○ hvordan leverandør ser for seg å løse sine forpliktelser overordnet/ planmessig for hele kontrakten (redegjør for hvordan man planlegger å organisere oppdraget - gjennom en presentasjon av nøkkelpersonell som vil utføre tjenesten, tilgjengelighet etc.)</li><li>○ hvordan leverandør ser for seg å planlegge og utføre beskrevne hoved- og tilleggsoppgaver.</li></ul>	50 %
<b>Totalkostnad, bestående av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pris pr. boenhet – prising av hovedoppgaver</li><li>- Timepriser – prising av tilleggsoppgaver</li></ul> Alt iht. vedlegg 2 Tilbudsskjema	50 %

Beskrivelse under hvert tildelingskriterium er ikke uttømmende.

### 8.1 Beregningsmodell

For hvert kriterium rangeres det enkelte tilbud på en poengskala fra en (1) – fem (5), der fem (5) er høyest / best. Poeng pr. kriterium multipliseres med kriteriets vekt. Det tilbud som oppnår høyest "totalscore", defineres som det økonomisk mest fordelaktige tilbudet og er vinner av konkurransen.

## 9 OFFENTLIGHET

Oppdragsgiver tar forbehold om å unnta hele eller deler av dokumenter som er knyttet til konkurransen fra offentlighet.



Offentlighetsloven gir offentlige Oppdragsgivere pålegg om meroffentlighet. Dette betyr at Oppdragsgiver skal vurdere hvilke opplysninger som ikke skal / kan offentliggjøres i forbindelse med konkurransen.

Dersom tilbudet inneholder opplysninger som Oppdragsgiver ikke kan offentliggjøre ber Oppdragsgiver om oversikt over dette i en egen sladdet versjon av tilbudet.

Kommunen vil føre protokoll i henhold til anskaffelsesforskriften og ellers følge de regler og prosedyrer som sikrer en rettferdig konkurranse. Så lenge konkurransen pågår vil protokollen være unntatt offentlighet

## **10 AVVISNING**

Ethvert avvik, uklarhet eller forbehold innebærer en risiko for at Leverandøren eller tilbudet må avvises. Oppdragsgiver foretar slike vurderinger gjennom evalueringsperioden på bakgrunn av informasjon som foreligger og tilkommer. Nedenfor er det angitt noen tilfeller der avvisning er aktuelt, jf. FOR § 9-4 og § 9-7

### **10.1 Avvisning av leverandør**

Oppdragsgiver skal avvise leverandør som:

- Ikke oppfyller krav som er satt for deltakelse i konkurransen, jf. Konkurranses grunnlagets punkt 7
- Har unnlatt å innlevere skatteattester.

Oppdragsgiver kan også avvise Leverandør dersom noen av de øvrige vilkårene i Anskaffelsesforskriften er til stede, jf FOR § 9-5

### **10.2 Avvisning av tilbud**

Oppdragsgiver skal avvise tilbudet når det:

- Ikke er levert innen fastsatt tilbudsfrist.
- Ikke tilfredsstillende til tilbudets utforming.
- Inneholder vesentlig avvik fra konkurransegrunnlaget med vedlegg
- Inneholder vesentlig forbehold mot kontraktvilkårene
- På grunn av avvik, forbehold, feil, ufullstendigheter, uklarheter eller lignede i en anbudskonkurranse kan medføre tvil om hvordan tilbudet skal bedømmes i forhold til de øvrige tilbudene.

Oppdragsgiver kan avvise tilbudet når det:

- Virker unormalt lavt i forhold til ytelsene som tilbys.
- Ikke er undertegnet.

Oppdragsgiver kan også avvise tilbudet dersom noen av de øvrige vilkårene i Anskaffelsesforskriften er til stede, jf FOR § 9-6 og 24-8 annet ledd.

## **11 AVSLUTNING AV KONKURRANSEN**

### **11.1 Avlysning**

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen dersom det foreligger saklig grunn, jf. FOR § 10-1, § 10-2 og § 10-4

### **11.2 Meddelelse om valgt tilbyder**

Valg av tilbyder(e) vil bli meddelt samtlige deltakere innen rimelig tid før kontrakt inngås, med en begrunnelse for valget og en frist for å påklage beslutningen. Oppdragsgiver vil ikke returnere innleverte tilbud.

## **12 VEDLEGG**

- Vedlegg 1: SSA-O Oppdragsavtalen med bilag 1 til Vedlegg 1
- Vedlegg 2: Tilbudsskjema
- Vedlegg 3: Vedtekter Lillehammer Boligstiftelse
- Vedlegg 4.1: Leilighetsoversikt Sykehuset Innlandet
- Vedlegg 4.2: Leilighetsoversikt Lillehammer kommune
- Vedlegg 5: Skjema for egenerklæring om lønns- og arbeidsvilkår