# Konkurransegrunnlag leige av kontorlokale. Del 1 - Innbyding

*[Alle gule felt med klammer må fyllast ut eller fjernast før utsending.]*

1. **OM LEIGETAKAR**

*[Gi ei kort skildring av kven som er leigetakar mv.]*

1. **KORT OM BEHOV OG FORMÅL**

*[Gi ei kort skildring av formål og omfang av leigebehovet. Nærare og meir utfyllande skildring blir gitt i del 2 Kravspesifikasjonen].*

Nærare skildring av behov og ønske finst i det samla konkurransegrunnlaget, sjå pkt. 3.

1. **OPPBYGGING AV KONKURRANSEGRUNNLAGET**

Konkurransen er annonsert i [namn på avis, finn.no mv.] den [dato]. Det komplette konkurransegrunnlaget består av desse dokumenta:

* Del 1: Innbyding til konkurranse som regulerer gjennomføringa av konkurransen (dette dokumentet)
* [Del 2: Kravspesifikasjon med følgjande vedlegg:
  + Vedlegg A: Romprogram for leige av eigedom
  + Vedlegg B: Krav til rom i leigeobjektet
  + Vedlegg C: Krav til bygningsdelar og tekniske installasjonar – leige av kontorlokale
  + Skjema: Etisk eigenerklæring for leige av eigedom
* [Del 3: Utkast leigekontrakt, med tilvising til lov om husleigeavtaler (husleigelova) av 26.3.1999 nr. 17 (kan lastast ned frå [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no))]

1. **INFORMASJON**
   1. Forholdet til anskaffingsregelverket og reglar for gjennomføring av konkurransen

Anskaffinga blir gjennomført i samsvar med lov om offentlige anskaffelser av 16.6.1999 nr. 69 (LOA). Anskaffinga er ikkje omfatta av LOV-2016-06-17-73 (lov om offentlige anskaffelser LOA) eller FOR-2016-08-12-974 (forskrift om offentlige anskaffelser FOA) sidan det dreier seg om leige av fast eigedom, jf. FOA § 2-4 (1) bokstav a.

Anskaffinga vil likevel bli gjennomført i samsvar med dei grunnleggjande prinsippa til alle anskaffingar, jf. LOA § 4 og dette konkurransegrunnlaget.

* 1. Tilleggsopplysningar

Dersom tilbydaren ønskjer fleire opplysningar, skal denne kontaktpersonen nyttast:

Namn:

Telefon:

E-postadresse:

* 1. Framdriftsplan

Leigetakar har lagt opp til denne tentative framdriftsplanen:

|  |  |
| --- | --- |
| **Aktivitet:** | **Tidspunkt:** |
| Frist for å levere tilbod |  |
| Tidsrom for ev. synfaringar |  |
| Forhandlingar |  |
| Kontraktsinngåing |  |

Leigetakar vil orientere aktuelle tilbydarar dersom den tentative framdriftsplanen nemnt over, blir endra.

1. **KRAV TIL TILBODET**
   1. Språkkrav

Tilbod med tilhøyrande dokumentasjon skal leverast på norsk.

* 1. Vedståingsfrist

Tilbydaren må stå ved tilbodet i [tal dagar] kalenderdagar frå utløpet av tilbodsfristen.

* 1. Innleveringsmåtar og adresser

*Alternativ 1) Ved bruk av elektronisk signatur og elektronisk konkurransegjennomføringsverktøy kan tilbod takast imot elektronisk.*

Alternativ 2) Tilbod skal vere merkt \_namn på konkurransen\_\_ og kan leverast per post eller ved fysisk overlevering. Frå og med 1. juli 2018 skal alle anskaffingar gjennomførast elektronisk.

Tilbod som skal leverast per post, skal sendast til denne adressa:

|  |  |
| --- | --- |
| Leigetakar: |  |
| Ev. kontaktperson: |  |
| Postadresse: |  |
| Postnummer: |  |

Fysisk overlevering av tilbod skal skje til denne adressa:

|  |  |
| --- | --- |
| Leigetakar: |  |
| Ev. kontaktperson: |  |
| Besøksadresse: |  |

Resepsjonen finst i [etasje] og er betent i tidsrommet [dagar og klokkeslett].

* 1. Tilbodsfrist

Frist for å levere tilbod i konkurransen er [DD.MM.ÅÅÅÅ] kl. TT:MM]. Tilbod som ikkje er levert innan fristen, vil bli avvist.

Tilbod blir rekna som levert når det er kome fram til ein av leigetakar sine tillatne leveringsadresser (sjå pkt. 5.3) innan utløpet av tilbodsfristen. Det er tilbydar som har ansvaret for at tilbodet blir levert innan fristen.

1. **KVALIFIKASJONSKRAV**

*[Tal på og type krav som blir sett til utleigar og verksemda denne driv, må fastsetjast konkret for den enkelte konkurransen. Krava i tabellen er derfor berre eit forslag til aktuelle krav for denne typen kontraktsforhold.]*

Desse krava blir stilte til tilbydarane som ønskjer å delta i konkurransen:

|  |  |
| --- | --- |
| **Krav:** | **Dokumentasjon som skal leverast:** |
| Økonomisk/finansiell stilling – vel mellom desse to alternativa:   1. Tilbydaren skal ha økonomisk kapasitet til å gjennomføre leigekontrakten. 2. Tilbydaren skal vere kredittverdig. | Årsrekneskap, inkl. årsmelding frå styret og revisorerklæring, for dei to siste åra. Dersom det etter siste rekneskapsavslutning har oppstått vesentlege forhold som kan verke inn på tilbydar si evne til å innfri forpliktingane sine knytte til kontraktsgjennomføringa, pliktar tilbydar å gjere greie for det.  Kredittvurdering av tilbydaren som ikkje er eldre enn seks månader rekna frå utløpet av tilbodsfristen. Vurderinga skal vere utferda av selskap med kredittopplysningskonsesjon frå Datatilsynet, sjå www.datatilsynet.no. Resultatet av kredittvurderinga skal komme fram som ein gradert verdi (bokstavar eller tal) mot ein definert skala.  Dersom tilbydaren, for å oppfylle kravet, viser til garantiar stilt av andre føretak (f.eks. morselskap) må det leggjast fram tilsvarande kredittvurdering frå dette selskapet. Det må vidare leggjast fram ei rettsleg bindande stadfesting frå dette selskapet om at dei heftar solidarisk for eventuelt ansvar under kontrakten. |
| Tilbydaren skal vere eit lovleg registrert firma | Firmaattest frå Brønnøysundregistera |
| Tilbydaren skal ha ein ryddig vandel og kunne vise til at grunnleggjande etiske krav blir haldne | * Utfylt eigenerklæring om etiske og strafflagde forhold. Eigenerklæringa følgjer som vedlegg til del 2 i konkurransegrunnlaget. Dersom tilbydaren svarer stadfestande på eitt eller fleire av punkta i eigenerklæringa, skal tilbydaren i tilbodsbrevet gjere greie for forholdet/forholda. * Tilbydar sine etiske retningslinjer. |
| Tilbydaren skal ha ordna forhold med omsyn til innbetaling av skatt og meirverdiavgift (gjeld for leigeforhold der samla verdi er over 500 000) | * Skatteattest * Meirverdiavgiftsattest   Ein attest for skatt og ein attest for betalt avgift blir utferda anten av det lokale skattekontoret eller skatteoppkrevjarkontoret der leverandøren har hovudkontoret sitt. Attestane skal ikkje vere eldre enn seks månader rekna frå utløpet av tilbodsfristen. |
|  |  |

1. **UTVELJINGSPROSESS, VAL AV TILBOD OG KONTRAKTSINNGÅING**

Leigetakar vil etter tilbodsfristen gjere ei vurdering av tilboda og vil blant dei kvalifiserte tilbydarane velje ut dei mest relevante tilboda til forhandlingar. Utveljinga av forhandlingspartnarar og val av endeleg tilbod, vil skje etter ei totalvurdering av tilboda der det blir lagt vekt på pris, lokalisering, kvalitet og funksjonalitet.

Det er høve til å forhandle om alle sider ved tilboda, så som forretningsvilkår, pris, romløysingar/-typar og tekniske spesifikasjonar. Dersom forhandlingane fører til endring av tilbodet, skal endringane dokumenterast skriftleg. Det kan vere aktuelt å gjennomføre ei eller fleire synfaringar som ein del av forhandlingane. Forhandlingar og avklaringar med tilbydarane skjer på den måten som leigetakar finn formålstenleg.

Kontrakt er først rekna for inngått når begge partar har underteikna og eventuelle atterhald om godkjenning av overordna myndigheit og/eller styre er gitt.

Tilbydarar ber sjølv kostnadene forbunde med deltaking i konkurransen.

1. **OFFENTLEGHEIT**

Det blir gjort merksam på at verksemda til leigetakar fell inn under verkeområdet til lov om rett til innsyn i dokument i offentleg verksemd (offentleglova) av 19.5.2006 nr. 16.

1. **ATTERHALD**

Leigetakar krev rett til å avlyse konkurransen dersom det ligg føre sakleg grunn, f.eks. ved bortfall av finansiering eller manglande godkjenning frå politisk eller overordna administrativt ledd.

1. **TILBAKEMELDING**

Dei tilbydarane som ikkje blir valde ut til forhandlingsrunden slik at tilbodet deira ikkje lenger er omfatta av vedståingsfristen i pkt. 5, vil få melding om det.

Alle tilbydarar i forhandlingsrunden vil få tilbakemelding om kva for eit tilbod som er valt.

1. **INNHALD I OG ORGANISERING AV TILBODET**

Leigetakar ber om at tilbodet inneheld slik dokumentasjon:

* Signert tilbodsbrev det det blir oppgitt eventuelle atterhald eller avvik frå kravspesifikasjon og kontraktsvilkår. Tilbydar skal vidare oppgi om leigetakar blir gitt eksklusivitet til leigeobjektet så lenge vedståingsfristen varer. Dersom slik eksklusivitet ikkje blir gitt, risikerer tilbydar at tilbodet ikkje blir valt ut til forhandlingar.
* Dokumentasjon på at kvalifikasjonskrava blir oppfylte, sjå pkt. 6 i innbydinga:
  + Årsrekneskap
  + Kredittvurdering
  + Firmaattest
  + Etisk eigenerklæring og utleigar sine etiske retningslinjer
  + Attestar for betaling av skatt og meirverdiavgift
* Dokumentasjon på tilbydde lokale og leigevilkår i samsvar med den skildringa som er gitt i kravspesifikasjonen, del 2, medrekna:
  + Leigepris pr. kvm brutto og netto leigeareal for ferdig innreidde lokale, og leigepris med og utan eventuelt påslag for mva-kompensasjon.
  + Felleskostnader
  + Energibruk/energikostnader i samsvar med den energiklassen leigetakar ønskjer, medrekna gyldig energiattest, og i tillegg dokumentasjon på at pliktig energivurdering av tekniske anlegg er i samsvar med energimerkeforskrifta, ev. framlegging av rapport frå energivurderinga.
  + Orientering om bruken av og verksemda i andre lokale i bygningen
  + Skisse/teikning over dei tilbydde lokala
  + Orientering om fleksibiliteten i leigeobjektet med tanke på planløysing mv.