

Saksnr: 310640-015



OPPLYSNINGSVESENETS FOND KONKURRANSEGRUNNLAG

Åpen anbudskonkurranse
Etter forskriftenes del I og III

Rammeavtale for anskaffelse av eiendomsmeglertjenester

1 INNLEDNING

1.1 Tilbudsinnbydelse

Opplysningsvesenets fond («Ovf» eller «oppdragsgiver») inviterer med dette til åpen anbudskonkurranse for inngåelse av rammeavtale for anskaffelse av eiendomsmeglertjenester for Ovfv (se nærmere beskrivelse av tjenestene i punkt 1.3 og kravspesifikasjonen).

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til lov om offentlige anskaffelser av 17. juni 2016 (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser av 12. august 2016 nr. 974 (FOA) del I og del III. Kontraktstildeling vil bli foretatt etter prosedyren, åpen anbudskonkurranse, jf. FOA § 13-1(1).

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 etter FOA § 24-8(1) (b). Oppdragsgiver kan avvise tilbud som inneholder avvik fra anskaffelsesdokumentene, uklarheter eller lignende som ikke må anses ubetydelige, jf. FOA § 24-8(2) (a).

Tilbyderen oppfordres derfor på det sterkeste til å følge de anvisninger som gis i dette konkurransegrunnlaget med vedlegg, og eventuelt stille spørsmål ved uklarheter per e-post til kontaktperson, se punkt 1.2.

1.2 Oppdragsgiver

Ovf er en av landets største grunneiere. Ovfv eier og forvalter verdipapirer og eiendommer.. Fondet skal holde boliger for biskoper og prester i den norske kirke, og gi tilskudd til kirkelige formål.

Ovfv forvaltes til daglig av et forvaltningsorgan underlagt Kultur- og kirke departementet. Fondet er ledet av et styre og direktør, og har i henhold til fullmakter og retningslinjer fra departementet selvstendig resultatansvar for fondets eiendeler og finanskapital. Forvaltningsorganet har ca. 70 ansatte.

Mer informasjon finnes på fondets hjemmesider: www.ovf.no.

Alle henvendelser skal skje skriftlig på e-post til kontaktperson for denne anskaffelsen:

Kontaktperson:	Ronny Rosenvold
E-post:	rro@kluge.no

Tilbyder skal ikke kontakte andre personer hos oppdragsgiver enn nevnte kontaktperson, angående anbudskonkurranse.

1.3 Formålet med anskaffelsen

Formålet med avtalen er å inngå en rammeavtale med én leverandør for å gjennomføre salg av presteboliger på landsbasis. På denne måten dekker denne kontraktstypen Ovfv's behov for løpende å foreta raske innkjøp av ytelser av samme art. Avtalen vil også omfatte bistand ved salg av landbruksareal (jord og skog) og bygningsmasse som ikke er presteboliger. Avslutningsvis vil vi også peke på at Ovfv årlig vil ha behov for bistand til å verdifastsette et mindre antall eiendommer.

Ovf har behov for å benytte seg av meglertjenester til å gjennomføre salg av boliger. Ovf ønsker derfor å knytte til seg en leverandør av meglertjenester gjennom en rammeavtale. Boliger som er besluttet solgt, skal selges til markedsverdi.

Alle avrop i avtaleperioden vil være avhengig av behov og budsjettmidler i det enkelte år. Rammeavtalen er ikke eksklusiv. Ovf har selv en salgsseksjon som forestår salg av eiendommer. Salgsseksjonen vil vurdere hvorvidt seksjonen selv skal forestå salget eller gjøre avrop på rammeavtalen. Ovf forbeholder seg også retten til å benytte andre eiendomsmeglere hvis Ovf vurderer dette som hensiktsmessig, f.eks. (men ikke begrenset til) tilfeller hvor leverandøren ikke har eiendomsmegler i rimelig nærhet til der presteboligen er lokalisert.

Se for øvrig kravspesifikasjonen, vedlegg 3.

Clemens Eiendom AS er gitt rett til å benytte avtalen på samme vilkår. Clemens Eiendom AS er et heleid datterselskap av Ovf. Selskapet er opprettet for å drive kommersiell eiendomsutvikling. Clemens Eiendom AS er ikke forpliktet til å benytte avtalen og står fritt til å benytte andre leverandører.

1.4 Deltilbud

Det er ikke adgang til å gi tilbud på deler av oppdraget.

2 KUNNGJØRING OG TIDSPLAN

Anskaffelsen er kunngjort i DOFFIN-basen.

Aktivitet	Tidspunkt
Frist for å stille spørsmål til konkurransedokumentene	21. februar 2019
Frist for å levere tilbud	1. mars 2019 kl 12:00
Meddelelse om valg av leverandør	Uke 11
Klagefrist og karensperiode (10 dager fra meddelelse om tildeling)	21. mars 2018
Kontraktsinngåelse	Uke 13
Tilbudets vedståelsesfrist	30. april 2019

Det gjøres oppmerksom på at tidspunktene etter tilbudsfristen er tentative. En eventuell forlengelse av vedståelsesfristen kan kun skje med tilbyderens samtykke.

3 NÆRMERE OM OPPDRAGET

3.1 Eiendomsmeglere

Oppdraget skal gjennomføres av eiendomsmegler med relevant bakgrunn for oppdragstypen.

Det skal utpekes én hovedansvarlig kontaktperson for rammeavtalen. Kontaktpersonen skal ha en koordinerende rolle og skal tilrettelegge for gjennomføring av avrop. Kontaktpersonen vil, i kontraktperioden, være bindeleddet mellom oppdragsgiver og utførende eiendomsmeglere.

Bruk av andre eiendomsmeglere enn dem som inngår som en del av tilbudet skal godkjennes av oppdragsgiver, jf. avtalens punkt 5.1.

I selve gjennomføringen av det enkelte avrop vil det normalt etableres direkte kontakt mellom Ovf og den enkelte ansvarlige eiendomsmegler.

3.2 Varighet og omfang

Rammeavtalen har en varighet på to år fra kontraktsignering, med opsjon på forlengelse i ytterligere ett pluss ett år.

På bakgrunn av våre vurderinger av kommende behov, antas det å bli gjort avrop på 2-3 millioner kroner per år under rammeavtalen. Dette er kun et estimert overslag, og er på ingen måte bindende for oppdragsgiver. Det gir ikke leverandøren krav på at det skal gjøres avrop for et minimumsbeløp. Det anslås at det vil være ca. 30 salg per år.

Ovf er landsdekkende og har presteboliger i alle landets fylker.

Mer informasjon på www.ovf.no samt i OVFs årsberetninger, som finnes på nettsiden.

4 KRAV TIL TILBUD

4.1 Krav til lønns- og arbeidsvilkår

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

4.2 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 seks måneder, regnet fra fristen for å levere tilbud.

4.3 Taushetsplikt

Oppdragsgiver og dens ansatte plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til opplysninger om tekniske innretninger og fremgangsmåter eller drifts- og forretningsforhold det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, jf. FOA § 7-4, jf. forvaltningsloven § 13.

4.4 Vedståelsesfrist

Tilbyderen må vedstå seg sitt tilbud til det tidspunktet som er angitt i punkt 2 ovenfor.

4.5 Oppdatering av konkurransegrunnlaget

Eventuelle rettelser, suppleringer eller endringer av konkurransegrunnlaget, samt spørsmål og svar i anonymisert form, vil bli formidlet til alle tilbydere som har registrert sin interesse for anskaffelsen.

4.6 Tilleggsopplysninger

Dersom tilbyderen finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, kan det skriftlig bes om tilleggsopplysninger hos oppdragsgiver ved oppdragsgivers kontaktperson.

Dersom det oppdages feil i konkurransegrunnlaget, bes det om at dette formidles skriftlig til oppdragsgivers kontaktperson.

4.7 Språk

Tilbud med tilhørende dokumentasjon skal utformes på norsk.

All øvrig korrespondanse i forbindelse med denne anskaffelsen, så vel muntlig som skriftlig, skal være på norsk.

5 LEVERING AV TILBUD

5.1 Bruk av konkurransegjennomføringsverktøyet til Mercell

Tilbudet skal leveres elektronisk via Mercell-portalen (www.mercell.no) innen tilbudsfristen.

Det er ønskelig at tilbyderen indikerer hvorvidt den har til intensjon å innlevere tilbud ved å trykke på fanebladet «Jeg ønsker å tilby». For å gi tilbud, trykk på fanebladet «Gi tilbud».

Er ikke tilbyderen 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

Det anbefales at tilbudet leveres i god tid før fristens utløp. Dersom tilbyderen ønsker å endre allerede innlevert tilbud, kan dette gjøres ved å åpne tilbudet, gjøre eventuelle endringer og levere på nytt helt til tilbudsfristen utgår. Det sist leverte tilbudet regnes som det endelige tilbudet.

Tilbyderen vil under innleveringsprosessen kunne bli bedt om en elektronisk signatur for å bekrefte at det er aktuell tilbyder som har sendt inn tilbudet. Elektronisk signatur kan skaffes på www.commfides.com, www.buypass.no eller www.bankid.no. Vær oppmerksom på at ikke alle bankID på mobil er compatible. Test signaturen i god tid før tilbudsinnlevering. Vi gjør oppmerksom på at det kan ta noen dager å få levert den elektroniske signaturen slik at denne prosessen settes i gang så snart som mulig. Tilbyderen har ansvaret for å sørge for at elektronisk signatur fungerer, slik at tilbudet bli levert innen tilbudsfristen.

5.2 Tilbudets utforming

Det bes om at tilbudet utformes i henhold til den disposisjon som følger under.

1. Tilbudsbrev signert av ansvarlig representant for tilbyderen, jf. bilag 1
2. Det europeiske egenerklæringsskjemaet, jf. punkt 6
3. Tilbyderens besvarelse av kvalifikasjonskravene, jf. punkt 7
4. Tilbyderens besvarelse av tildelingskriteriene, jf. punkt 8
5. Prisskjema, bilag 2
6. Oversikt eiendomsめglere, bilag 3

6 DET EUROPEISKE EGENERKLÆRINGSSKJEMAET (ESPD)

6.1 Generelt om ESPD

Som en foreløpig dokumentasjon på oppfyllelse av kvalifikasjonskrav, herunder at det ikke foreligger avvisningsgrunner, skal tilbyderen levere ESPD-skjema. ESPD-skjemaet skal leveres i Merccell.

6.2 Nasjonale avvisningsgrunner

I ESPD-skjemaets del III skal tilbyderen bekrefte at det ikke foreligger avvisningsgrunner. De norske anskaffelsesreglene går lenger enn hva som følger av avvisningsgrunnene angitt i EUs direktiv om offentlige anskaffelser og i standardskjemaet for ESPD. I denne konkurransen gjelder alle avvisningsgrunnene i anskaffelsesforskriftens § 24-2, inkludert de rent nasjonale avvisningsgrunnene.

Følgende avvisningsgrunner i anskaffelsesforskriften § 24-2 er rent nasjonale avvisningsgrunner:

- § 24-2(2). I denne bestemmelsen er det angitt at oppdragsgiver skal avvise en tilbyder når han er kjent med at tilbyderen er rettskraftig dømt eller har vedtatt et forelegg for de angitte straffbare forholdene. Kravet til at oppdragsgiver skal avvise tilbydere som har vedtatt forelegg for de angitte straffbare forholdene er et særnorsk krav.
- 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 tilbyderens yrkesmessige integritet.

6.3 Dokumentasjon for oppfyllelse av kvalifikasjonskrav

Som bekreftelse på at kvalifikasjonskravene er oppfylt, skal tilbyderen i ESPD-skjemaets Del IV: *Kvalifikasjonskrav a: Samlet angivelse for alle kvalifikasjonskravene*, erklære at de angitte kvalifikasjonskrav er oppfylt ved å svare JA, alternativt NEI, og i tillegg legge til JA eller NEI i kommentarfeltet i Merccell. Det gjøres oppmerksom på at erklæringen for oppfylte kvalifikasjonskrav gjelder alle angitte kvalifikasjonskrav.

Oppdragsgiver vil kreve at leverandøren fremlegger dokumentasjon for oppfyllelse av kvalifikasjonskravene før signering av kontrakt. Oppdragsgiver kan også kreve dokumentene fremlagt på et tidligere tidspunkt under den pågående anbudskonkurransen.

Der det er angitt i konkurransegrunnlaget at kvalifikasjonskrav skal dokumenteres (eks. referanseprosjekter), skal dokumentasjon lastes opp i Merccell som en del av tilbudet.

7 KVALIFIKASJONSKRAV

7.1 Overordnet om kvalifikasjonskrav

For å kunne få sitt tilbud evaluert, må tilbyderen oppfylle samtlige av de kvalifikasjonskravene som er oppgitt nedenfor. Tilbyderen skal besvare kvalifikasjonskravene og fremlegge etterspurt dokumentasjon sammen med tilbudet.

7.2 Tilbyderens registrering, autorisasjon mv.

Krav	Dokumentasjonskrav
Tilbyderen skal være registrert i et foretaksregister, faglig register eller et handelsregister i den staten tilbyderen er etablert.	- Norske selskaper: Firmaattest - Utenlandske selskaper: Godtgjørelse på at selskapet er registrert i et foretaksregister, faglig register eller et handelsregister i den staten tilbyderen er etablert.

7.3 Tilbyderens økonomiske og finansielle kapasitet

Krav	Dokumentasjonskrav
Tilbyderen skal ha tilstrekkelig økonomisk og finansiell kapasitet til å kunne oppfylle kontrakten.	Kredittvurdering som baserer seg på siste kjente regnskapstall. Ratingen skal være utført av kredittopplysningsvirksomhet som har konsesjon til å drive slik virksomhet. Dersom tilbyderen har saklig grunn (f.eks. er nystartet bedrift) til ikke å fremlegge den dokumentasjonen oppdragsgiver har krevd, kan han dokumentere sin økonomiske og finansielle kapasitet med ethvert annet dokument som oppdragsgiver anser egnet.

7.4 Tilbyderens tekniske og faglige kvalifikasjoner

Krav	Dokumentasjonskrav
Tilbyderen skal ha erfaring fra sammenlignbare oppdrag.	Beskrivelse av tilbyderens inntil tre (3) mest relevante oppdrag i løpet av de siste tre årene. Beskrivelsen må inkludere angivelse av oppdragets verdi, tidspunkt og mottaker (navn, telefon og e-post.). Det er tilbyderens ansvar å dokumentere relevans gjennom beskrivelsen. Tilbyderen kan dokumentere erfaringen ved å vise til kompetanse til personell han råder over og kan benytte til dette oppdraget, selv om erfaringen er opparbeidet mens personellet har utført tjeneste for en annen tilbyder.
Tilbyderen må ha tillatelse til å drive eiendomsmeglervirksomhet i Norge	Kopi av foretakets tillatelse fra Finanstilsynet.

7.5 Støtte fra andre leverandører

Dersom tilbyderen støtter seg på andre selskaper for å kvalifisere må det fremlegges forpliktelseserklæring og ESPD-skjema for selskapet. Videre må selskapet dokumentere sine kvalifikasjoner i tråd med kvalifikasjonskravene. Det vil være et annet selskap dersom det har et annet organisasjonsnummer enn tilbyderen. Dette gjelder til tross for at selskapene inngår i samme konsern.

8 TILDELINGSKRITERIER

Bare tilbud som er levert av kvalifiserte tilbydere og som innfrir minstekravene vil bli vurdert opp mot tildelingskriteriene.

Tildelingen skjer på basis av hvilket tilbud som har det beste forholdet mellom pris og kvalitet, etter følgende kriterier:

Kriterium	Vekt	Dokumentasjonskrav
Pris	40 %	Ferdig utfylt prisskjema, se bilag 3. - Meglerprovisjon 90 % - Timepris 10 %
Oppdragsforståelse og organisering	30 %	Tilbyder skal beskrive hvordan salgsoppdragene vil bli organisert og gjennomført, med sikte på at Ovf skal få så gode vilkår som mulig ved salg. Beskrivelsen bør være knyttet opp mot kravspesifikasjonen, vedlegg 3. Beskrivelsen må knyttes opp mot oppdragsgivers behov og krav, samt oppdragsforståelse og organisering. Oppdragsgiver vil særlig legge vekt på hvordan tilbyderen vil sikre at det kan tilbys lokal tilstedeværelse/nettverk i de områder hvor Ovf har eiendommer. Det skal vedlegges et eksempel på prospektet som vil bli benyttet under salgsoppdragene.
Kompetanse og erfaring	30 %	Tilbyder skal levere minimum fem, maksimalt seks, CVer på tilbudte eiendomsめglere. CVene skal inneholde opplysninger om: • Utdannelse (grad, sted og år) • Erfaring fra tidligere utførte og relevante oppdrag, herunder rolle og ansvar. Oppdragsgiver vil legge særlig vekt på erfaring med oppdrag av tilsvarende type som beskrevet i kravspesifikasjonen, vedlegg 3. Følgende CVer skal leveres: • Det skal tilbys én eiendomsめgler med forretningssted fra hver landsdel; Nord-Norge, Trøndelag, Vestlandet, Sørlandet, Østlandet. Det skal fremlegges CV for disse fem meglere. Én av disse skal være hovedansvarlig kontaktperson for rammeavtalen.

		• Oppdragsgiver vil legge særlig vekt på at tilbyder har minimum én eiendomsmegler med kompetanse på fredede og/eller bevaringsverdige bygninger. Dersom ingen av de øvrige tilbudte meglerne besitter slik kompetanse kan tilbyder levere inntil én CV på eiendomsmegler med slik kompetanse. Tilbyder skal fylle ut skjema i tilbudsmappen, bilag 3.
--	--	--

Dersom tilbyder støtter seg på personell fra andre selskaper skal det fremlegges forpliktelseserklæring fra dette selskapet som viser at tilbyder disponerer over ressursen. Det vil være et annet selskap dersom personellet er ansatt i et selskap med annet organisasjonsnummer enn tilbyder. Det gjelder til tross for at selskapene inngår i samme konsern.

Det vil bli brukt et poengsystem fra 0-10 poeng hvor 10 er beste vurdering. Laveste pris vil få 10 poeng. Tilsvarende vil beste tilbyder på øvrige tildelingskriterier gis 10 poeng. Disse vil bli vektet med de vektene som er oppgitt.

Definisjoner av landsdeler

Nord-Norge: Finnmark, Troms og Nordland.

Trøndelag: Trøndelag (tidligere Nord-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylke).

Vestlandet: Møre og Romsdal, Sogn og Fjordane, Hordaland og Rogaland.

Sørlandet: Vest-Agder og Aust-Agder.

Østlandet: Telemark, Vestfold, Buskerud, Akershus, Oslo, Hedmark, Oppland og Østfold.

9 VEDLEGG

1. Rammeavtale om eiendomsmeglingstjenester
2. Tilbudsmappe
 - a. Bilag 1: Tilbudsbrev
 - b. Bilag 2: Prisskjema
 - c. Bilag 3: Oversikt eiendomsmeglere
3. Kravspesifikasjon