



KONKURRANSEGRUNNLAG

Leie av lokaler – Kristiansten Festning

Innhold

1. Innledning	2
2. Beskrivelse av leieobjektet	2
2.1 Beliggenhet og adresse	2
2.2 Formål med leien	2
2.3 Leieperioden	2
2.4 Bygningsvern og teknisk stand	3
2.5 Leien/felleskostnader m.m.	3
2.6 Annet	3
.....	4
2.7 Kontraktsvilkår	4
3. Om konkurransen	4
3.1 Generelt	4
3.2 Skatteattest	4
3.3 Offentlighet og taushetsplikt	4
4. Tildelingskriterier	4
5. Frister	5
6. Tilbudsinnlevering	5
6.1 Adresse for innlevering	5
6.2 Tilbudsformat	5
7. Evaluering og tildeling	5
8. Vedlegg	5

1. Innledning

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg (Forsvarsbygg) utlyser konkurranse om leie av lokaler på Kristiansten Festning til publikumsrettet virksomhet, inkludert servering.

Kristiansten Festning er, ved siden av Domkirken, det viktigste landemerket i Trondheim, med Donjonen synlig fra store deler av byen. Festningen er i dag endret fra et lukket, militært område, til et attraktivt og tilgjengelig rekreasjonsområde og turistmål og en kulturarena med potensial for videreutvikling. Kristiansten fremstår som et naturlig utfluktsmål for både store og små, og her møtes mennesker i et historisk miljø – nåtid og fortid. Indre Festning har et årlig besøkstall på ca. 200.000.

Som eiendomsforvalter er det Forsvarsbygg sin oppgave å legge til rette for utvikling som skaper nytt liv på historisk grunn.

Det er en grunnleggende forutsetning at etableringen av leieforholdet skal utvide tilbudet til publikum på festningen og opprettholde tilgjengeligheten for allmennheten i et langsiktig perspektiv.

Forsvarsbygg utlyser lokalene på www.Forsvarsbygg.no hvor tilbudsdokumentene er lagt ut. Alle dokumenter, eller annen kommunikasjon som omhandler tilbudet, skal være/foregå på norsk.

Kontaktperson i konkurranseprosessen er:

Asbjørn Fosså, avtaleansvarlig Leie

E-post: asbjorn.fossa@forsvarsbygg.no

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

2. Beskrivelse av leieobjektet

2.1 Beliggenhet og adresse

Tilbudet om leie gjelder følgende lokaler, som er nærmere beskrevet i Bilag 1:

- Leie av Kommandantboligen, med adresse Kristianstensbakken 30. Leietaker gis også rett å benytte uteareal ved Kommandantboligen, som vist i Bilag 1 faktaark lokaler til leie 2024.
- Som et tillegg, er det også mulig å leie Kongens kasematt, Dronningens kasematt, Kronprinsens kasematt og/eller Haubitzmagasinet. Ved leie av Hubitzmagasinet gis leietaker rett til å benytte tilknyttet uteareal som vist i Bilag 1 faktaark lokaler til leie 2024. .

Det er anledning til å befare de aktuelle lokalene på Kristiansten festning etter avtale med kontaktperson.

2.2 Formål med leien

Forsvarsbygg ønsker tilbud på leie av lokaler nevnt i pkt. 2.1, med formål om å tiltrekke publikum til Kristiansen Festning og skape nytt liv på det historiske området. Det stilles krav til at leietaker driver en publikumsrettet virksomhet som skaper et positivt miljø for besøkende, hvor servering i sommerhalvåret vil være en obligatorisk del av driften. Dette skal bidra til å gjøre området mer attraktivt for både lokalbefolkningen og turister.

2.3 Leieperioden

Leieperioden har en varighet på 5 år, med opsjon for videre leie i 5 nye år. Overtakelse etter avtale, tidligst 01.01.2025.

2.4 Bygningsvern og teknisk stand

Kristiansten Festning er fredet etter kulturminneloven.

Området er regulert til spesialområde for bevaring. Bygningene inngår i verneplanen for Kristiansten festning. Vernebestemmelsene tilsier at det ikke skal foretas endringer i bygningenes eksteriør og interiør. Utleier kan etter behov bistå leietaker med å innhente nødvendige vurderinger/avklaringer med vernemyndigheten.

Siden tilbudet gjelder svært gamle bygg med bygningsvern oppfordrer vi tilbyderne om å gjennomføre en selvstendig vurdering av bygningenes tilstand og planløsninger. Verneplan for Kristiansten festning kan oversendes på forespørsel.

Forsvarsbygg har p.t. ingen planlagte vedlikeholdsprosjekter for de aktuelle byggene.

2.5 Leien/felleskostnader m.m.

Tilbyder skal betale fast årlig leie, eller en prosentvis andel av virksomhetens brutto omsetning ekskl. mva. for leie av leieobjektet (Årlig omsetningsbasert vederlag). For tilleggsarealer kan det tilbys spotleie.

For omsetningsbasert leie gjelder følgende:

All inntekt fra tilbyders servering inne og ute, samt servering til øvrige arrangementer på Kommandantboligen inngår i beregningsgrunnlaget. Tilbyder som får tildelt kontrakten må på forespørsel fremlegge revisorbekreftet årsoppgave over omsetning.

Tilbyder skal tilby en prosentsats av brutto omsetning i årlig omsetningsbasert vederlag til Utleier. Uavhengig av oppnådd omsetning skal tilbyder, i tillegg til tilbudt omsetningsbasert vederlag, garantere for en minimumsleie (Garantert årlig minimumsleie) til Utleier.

Dersom avtalt prosentandel av omsetningsbasert vederlag blir lavere enn garantert minimumsleie, skal leietaker betale Garantert årlig minimumsleie til Utleier. Dersom avtalt årlig omsetningsbasert vederlag blir høyere enn årlig garantert minimumsleie skal tilbyder i stedet betale den avtalte prosentsatsen av virksomhetens totale årlige brutto omsetning, slik som det fremgår i første og andre avsnitt ovenfor. Ved valg av omsetningsbasert leie er årlig garantert minimumsleie satt til NOK 200.000,- eks. mva.

Leiesummen innbetales kvartalsvis med et á konto beløp som utgjør ¼ av garantert minimumsleie. Dette utgjør årlig et beløp tilsvarende Garantert minimumsleie. Ved årsslutt foretas en avregning av tilbudt Omsetningsbasert vederlag mot innbetalt Garantert minimumsleie. Dersom Omsetningsbasert vederlag overstiger innbetalt beløp har Utleier krav på denne differansen fra tilbyder.

Tilbyder skal i tillegg til årlig garantert minimumsleie og/eller årlig omsetningsbasert vederlag, betale en forholdsmessig andel av kostnader forbundet med forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader).

2.6 Annet

Leietakeren skal for egen regning og risiko investere i alt av møbler, inventar og utstyr som er nødvendig for gjennomføring av tilbudt serveringskonsept, og som ikke leveres av utleier.

Tilbyder skal dekke alle utgifter til egen drift, herunder serviceavtaler og løpende vedlikehold for teknisk utstyr, forsikringer, strømforsyning/nettleie og renhold. Opplistingen her er ikke uttømmende. Se leiekontrakten.

Leietaker må inngå egen tømmeavtale for fettutskiller.

Tilbyder må inngå egen avtale for søppelhåndtering tilknyttet serveringsvirksomheten.

2.7 Kontraktsvilkår

Leieforholdet reguleres av kontraktsvilkårene i vedlagte utkast til leieavtale, Bilag 2.

Kontraktens vedlegg utarbeides ved kontraktsinngåelse.

3. Om konkurransen

3.1 Generelt

Forsvarsbygg anser det som usikkert om en kontrakt for leie av lokaler til publikumsrettet virksomhet, som inkluderer servering, skal klassifiseres som en tjenestekonsesjonskontrakt i henhold til konsesjonskontraktforskriften, eller som en alminnelig leiekontrakt som faller utenfor anskaffelsesregelverket. På bakgrunn av denne usikkerheten har Forsvarsbygg valgt å anse kontrakten som en tjenestekonsesjonskontrakt som følger anskaffelsesregelverket. Konkurransen vil dermed følge de grunnleggende prinsippene for offentlige anskaffelser, i tillegg til relevante forvaltningsrettslige prinsipper.

Konkurransen vil gjennomføres som en åpen tilbudskonkurranse. Det vil si at alle interesserte kan gi tilbud.

Basert på de innkomne tilbud, vil Forsvarsbygg vurdere om, og eventuelt i hvilken grad, det er hensiktsmessig å gjennomføre avklaringer eller forhandlinger.

Tilbyderne oppfordres 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.

3.2 Skatteattest

Valgte leverandør skal på forespørsel levere skatteattest for merverdiavgift og skatteattest for skatt. Skatteattesten skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra fristen for å levere tilbud.

3.3 Offentlighet og taushetsplikt

For allmennhetens innsyn i dokumenter knyttet til en offentlig anskaffelse gjelder lov om offentlighet i forvaltningen (offentlighetsloven). Oppdragsgiver og dennes 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. forvaltningsloven § 13.

4. Tildelingskriterier

- 1. Konsept og forretningside** (Vekting: 50%)
 - Tilbyder skal beskrive sitt konsept for virksomheten, inkludert:
 - Målgruppe og markedsstrategi
 - Planlagt meny (mat og drikke) og evt. øvrig vareutvalg
 - Hvordan konseptet passer inn på Kristiansten Festning og områdets historiske karakter samt publikumsgrunnlaget, inkludert både lokale og tilreisende.
 - Fokus på bærekraft, innovasjon, og lokal forankring.
 - Tilbydere som presenterer et gjennomarbeidet og realistisk driftskonsept vil få høyere poeng.
- 2. Tilbudt årlig leiesum** (Vekting: 30%)
 - For Kommandantboligen: Tilbyder kan tilby enten en fast årlig leie eller en omsetningsbasert leie. Begge alternativer vil bli vurdert, men prisen vil være en avgjørende faktor.
 - For kasemattene og Haubitzmagasinet: Tilbud med fast årlig leie eller spotleie vil bli vurdert, med fokus på hvor konkurransedyktige leiesummene er i forhold til markedsverdien.
 - Tilbydere som inkluderer leie av kasemattene og/eller Haubitzmagasinet vil få høyere poeng.
- 3. Erfaring og referanser** (Vekting: 10%)

- Tilbyder skal dokumentere erfaring fra serveringsvirksomhet. Vurderingen vil inkludere:
 - Antall års erfaring
 - Referanser fra tidligere eller nåværende prosjekter innen serveringsbransjen
 - Suksesshistorier eller dokumenterte resultater fra tidligere prosjekter (for eksempel økonomisk suksess, kundetilfredshet, eller prisutmerkelse).
4. **Forbehold** (Vekting: 10%)
- Tilbud som har færre eller ingen forbehold knyttet til leieavtalen vil bli vurdert høyere. Forbehold kan indikere risiko eller behov for endringer i avtalevilkårene, noe som kan påvirke gjennomførbarheten av avtalen.
 - Eventuelle ytterligere forbehold vil bli vurdert. Tilbud med færrest mulig forbehold vil bli foretrukket, da dette reduserer usikkerheten for utleier.

5. Frister

Frist for å levere tilbud er **tirsdag 1. november 2024 kl. 12.00**. Tilbyder må minimum vedstå seg tilbudet 3 måneder regnet fra tilbudsfristen. For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

6. Tilbudsinnlevering

6.1 Adresse for innlevering

Tilbudet skal leveres på e-post til: post@forsvarsbygg.no

Merk eposten: «Tilbud – Leie av lokaler Kristiansten Festning 2025»

6.2 Tilbudsformat

Tilbudet skal omfatte utfyllt og signert tilbudsskjema med all relevant informasjon, inkludert leieobjekt(er) og leiebeløpsforslag, konseptbeskrivelse, eventuelle forbehold, mm.

Tilbudet leveres i følgende versjoner:

- **PDF-format.** Forsvarsbygg skal benytte denne versjonen til arkivformål. Dokumentet skal være signert, komplett og lagret som ett dokument/en fil.
- **Sladdet versjon.** Tilbudet er i utgangspunktet ikke unntatt offentlighet. Det er mulig å sladde tilbudet for taushetsbelagte opplysninger som anses som forretningshemmeligheter. Dersom tilbyder mener det er relevant, skal det leveres en ytterligere kopi av tilbudet som er sladdet for taushetsbelagte opplysninger. Sladdet kopi leveres som ett dokument/en fil i PDF-format.

7. Evaluering og tildeling

Alle innkomne tilbud vil bli evaluert i samsvar med tildelingskriteriene. Forsvarsbygg forbeholder seg retten til å forkaste tilbud som ikke oppfyller kravene.

8. Vedlegg

- Bilag 1: Lokaler til leie Kristiansten Festning – faktaark
- Bilag 2: Utkast til leieavtale
- Bilag 3: Tilbudsskjema