



Tilbudsgrunnlag

Leie av lokaler til serveringsvirksomhet Kristiansten Festning

INNHALDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING

- 1.1 GENERELT OM LEIEFORHOLDET
- 1.2 AVTALENS VARIGHET
- 1.3 ANNONSERING OG KONKURRANSE
- 1.4 KONTAKTPERSON

2 TILDELINGSKRITERIER

- 2.1 KRITERIER
- 2.2 NÆRMERE OM TILBYDERS KONSEPTBESKRIVELSE

3 GENERELT OM TILBUDET

- 3.1 GENERELLE KRAV TIL TILBUDSUTFORMINGEN
- 3.2 TILBUDSINNLEVERING
- 3.3 SPRÅK
- 3.4 FORBEHOLD
- 3.5 ALTERNATIVE TILBUD
- 3.6 KOSTNADER
- 3.7 FEIL/TILLEGGSOPPLYSNINGER
- 3.8 OFFENTLIGHET
- 3.9 TAUSHETSPLIKT
- 3.10 RETUR AV TILBUD
- 3.11 TILDELING AV KONTRAKT

4 FRISTER

- 4.1 TIDFRISTER
- 4.2 VEDSTÅELSEFRIST
- 4.3 BEFARING

1 INNLEDNING

1.1 Generelt om leieforholdet

Tilbudet gjelder leie av lokaler på Kristiansten Festning.

Kristiansten Festning er ved siden av Domkirken, det viktigste landemerket i Trondheim, med Donjonen synlig fra store deler av byen. Valg av profil er basert på festningens og byens tilknytning til militær ingeniørkunst gjennom den nye byplanen og festningen som ble etablert fra 1681 av, med ingeniøroffiserene Jean Caspar de Cicignon og Anthony Coucheron som ansvarlige for planleggingen. Trondheim har dessuten alltid vært et viktig militærstrategisk sted, synliggjort også i moderne tid gjennom anlegg fra 2.verdenskrig og senere, Byplanens og festningens geometriske utlagte planformer, knytter an til Trondheims nåværende posisjon som Norges teknologihovedstad. Med rette kan man si at de utenlandske, godt skolerte fortifikasjonsoffiserene, ga impulser til videre utvikling av ingeniør- og arkitekturkompetanse både i Trondheim og i andre festningsbyer.

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. Tilbudet til familier, barn og unge er særlig lagt vekt på, med både skole og barnehager på festningens område, og ulike aktiviteter gjennom året. 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. 300.000.

Staten v/ Forsvarsdepartementet v/ Forsvarsbygg ønsker tilbud på leie av lokaler til serveringsvirksomhet på Kristiansten festning, nærmere beskrevet i vedlegg nr. 1.

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.

Utleie av lokaler er ikke underlagt lov om offentlig anskaffelser. Valg av tilbyder vil skje ut fra en helhetlig vurdering av hvilket tilbud som best ivaretar Statens interesser. Det er en grunnleggende forutsetning at etableringen av leieforholdet skal utvide tilbudet til publikum og på festningen og opprettholde tilgjengeligheten for allmennheten i et langsiktig perspektiv.

Kristiansten Festning er fra 10. november 2014 fredet etter kulturminneloven.

Bygningenes adresse:
Kristianstensbakken 30, Kommandantboligen
Kristianstensbakken 38, Haubitzmagasinet

Forsvarsbygg sin registerbenevnelse:
Kommandantboligen Bygning 160101 0002
Haubitzmagasinet Bygning 160101 0005

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.

Kommandantboligen er en del av Indre Festning som er åpen fra kl. 08.00 til kl. 21.00 (09.00 - flaggfiring fra 1 oktober til 31. mars). Avvikende åpningstider avtales med Forsvarsbygg)

Parkering ved indre festning håndheves av Apcoa As på vegne av Forsvarsbygg.

Tilbudet om leie gjelder kun bygg med følgende tillegg:

1. Leietaker gis rett å nytte uteareal som vist i Bilag1 ved Kommandantboligen.
2. Leietaker gis rett til å benytt uteareal ved Haubitz som vist i Bilag 1.

Leietaker er ansvarlig for alle godkjenninger for bruk av uteareal til servering.

Bygget overleveres slik det fremstår ved innflytting med alt løst inventar med mindre annet avtales med utleier.

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

1.2 Avtalens varighet

Avtalen har en varighet på 5 år. Opsjon for videre leie i 5 nye år. Oppstart ca. 1. mai 2020.

Det velges en -1- leietaker på avtalen.

1.3 Annonsering og konkurranse

Forsvarsbygg lyser ut leien av lokalene på følgende kanaler: www.Forsvarsbygg.no hvor tilbudsdokumentene er lagt ut.

Konkurransen som er valgt er **åpen tilbudskonkurranse**. Det vil si at alle interesserte kan gi tilbud.

Konkurransen tillater dialog, herunder forhandlinger og avklaringer. Det kan gjennomføres dialog vedrørende alle sider ved de innleverte tilbudene. Utleier planlegger å velge tilbud på bakgrunn av en vurdering av tilbudene slik de foreligger ved tilbudsfristens utløp. Dialog i form av avklaringer eller korrigeringer vil bli gjennomført i henhold til de behov som eventuelt oppstår.

Dialog gjennom forhandlinger kan likevel bli gjennomført dersom utleier etter at tilbudene er mottatt vurderer dette som formålstjenlig. Utvelgelsen av hvem det eventuelt skal forhandles med vil i så fall skje etter en vurdering av tildelingskriteriene. Det presiseres at ingen av tilbyderne kan forvente å få forhandle om sitt tilbud og derfor må levere sitt beste tilbud.

Tilbyderne oppfordres på det sterkeste til å følge de anvisninger som gis i dette tilbudsgrunnlaget med vedlegg og eventuelt stille spørsmål ved uklarheter per e-post til kontaktperson.

1.5 Kontaktperson

Kontaktpersoner i utleieprosessen 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 kontaktpersoner.

2 TILDELINGSKRITERIER

2.1 Kriterier

I valget av tilbyder vil følgende kriterier bli vurdert:

Egenskaper ved tilbyder:

1. Selskapsform, eierstruktur, vedtekter
2. Finansiering, likviditet, kredittverdighet, kreditthistorikk.
3. Personer i styret, daglig leder, sentrale medarbeidere.
4. Bransjeerfaring og omdømme
5. Forståelse av antikvariske rammebetingelser
6. Erfaring fra sammenlignbare prosjekter/referanseprosjekter

Egenskaper ved tilbudet

1. Forbehold i forhold til vedlagte utkast til leieavtale
2. Andre forbehold
3. Tilbudt årlig leiesum
4. Tilbyders forretningsplan, konseptbeskrivelse, markeds- og driftskonsept

Leietaker tegner egne abonnement for renovasjon. Containere plasseres etter anvisning fra utleier.

Leietaker tegner eget abonnement for strøm etter egne målere for hvert bygg.

Kommunale avgifter samt brøyting/plenklipping betales som ett tillegg til den årlige leien.

For å tilstrebe at tilbudene i størst mulig grad skal være sammenlignbare, vil FB utarbeidet et felles tilbudsunderlag bestående av tre dokumenter:

1. Dette dokumentet som beskriver rammebetingelser for tilbudet med bilag
2. Utkast til leieavtale med bilag
3. Tilbudsskjema for utfylling

Forsvarsbygg vurderer gjerne konkrete forslag til endringer i fremlagt utkast til leieavtale, herunder også forslag som innebærer avvik fra utkast til avtaletekst med forutsetninger om ansvars- og risikofordeling mellom leietaker og utleier. Slike forslag må i tilfelle innarbeides i tilbuds brevet som spesifikke forbehold fra tilbyders side.

2.2 Nærmere om tilbyders konseptbeskrivelse:

I vurderingen av ulike konseptbeskrivelser vil Forsvarsbygg blant annet legge vekt på:

1. Tilbudets driftskonsept
2. Konseptets tilpasning til omgivelsene og publikumsgrunnlaget (pkt. 26 i utkast til leieavtale)
3. Tilbudets tilpasning til verneplanen for Kristiansten Festning og utleiers omdømme
4. Åpningstider Kommandantboligen.
 - a. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at Indre Festning er åpen fra kl. 08.00 til kl. 21.00 (09.00 - flaggfiring fra 1 oktober til 31. mars). Avvikende åpningstider avtales med Forsvarsbygg)
5. Vareutvalg og markedsprofil
6. Klimaavtrykk og Miljøpåvirkning.

3 GENERELT OM TILBUDET

3.1 Generelle krav til tilbudsutformingen

Tilbudet skal være skriftlig og bindende.

Tilbyder skal være et etablert norsk selskap, registrert i foretaksregisteret. Tilbudsbrevet signeres av den som tegner for selskapet i henhold til firmaattesten.

Tilbudet skal omfatte:

1. Signert tilbudsbrev
Tilbudsbrevet skal angi tilbyders planer for lokalene i henhold til Forsvarsbygg sine føringer i pkt. 2.1 i kapittel 2 og konsept for øvrig.
2. Utfylt og signert tilbudsskjema
Dersom tilbyder har forbehold eller presiseringer til noen av bestemmelsene i utkast til leieavtale, skal disse beskrives konkret i tilbudsbrevet med tydelig henvisning til hvilket punkt i avtaleutkastet det gjelder.
Tilbudsbrevet skal være signert av person som innehar signaturrettet for tilbyder i henhold til firmaattest.
3. Firmaattest og skatteattest.

Ved eventuell motstrid mellom opplysninger gitt i vedlagte utkast til leieavtale og opplysninger gitt på annen måte, herunder for eksempel i annonser, under befaringer eller i andre deler av tilbudsgrunnlaget, skal opplysninger gitt i utkast til leieavtale ha gyldighet foran øvrige opplysninger.

3.2 Tilbudsinnlevering

Tilbudet skal leveres på epost:

Pr epost til: **post@forsvarsbygg.no**

Merk eposten: «Sak 2014/5240: Tilbud – Leie av lokaler Kristiansten Festning»

Tilbudet må være Forsvarsbygg i hende innen tilbudsfristen.

Tilbyder har risikoen for at tilbudet når frem i tide. For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

Tilbudet leveres på følgende måte:

- **MS-kompatibel versjon.** Forsvarsbygg skal benytte denne versjonen til evalueringsformål. Versjonen må være sikret mot virus og være komplett.
- **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.

For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

3.3 Språk

Alle dokumenter, eller annen kommunikasjon som omhandler tilbudet, skal være/foregå på norsk.

3.4 Forbehold

Tilbud som etter eventuelle avklaringer inneholder forbehold som blir vurdert som vesentlige, vil bli avvist.

Forbehold som blir vurdert som ikke ubetydelige kan i alle tilfeller medføre at tilbudet ikke blir tatt i betraktning.

Forbehold(ene) skal klart fremgå av tilbudet og være presise og entydige slik at Forsvarsbygg kan vurdere disse uten kontakt med tilbyderen.

3.5 Alternative tilbud

Alternativt tilbud aksepteres ikke.

3.6 Kostnader

Alle kostnader som tilbyder har med tilbudsprosessen skal i sin helhet dekkes av de respektive tilbydere.

3.7 Feil/tilleggsopplysninger

Dersom det oppdages feil i tilbudsgrunnlaget, eventuelt at det mangler opplysninger av betydning, bes det om at dette formidles pr. e-post til Forsvarsbyggs kontaktperson.

Frem til en uke før tilbudsfristens utløp 13.mars 2020 besvares ikke spørsmål i denne saken på telefon. Eventuelle spørsmål fra tilbyderne skal frem til denne dato fremsettes til e-post

asbjorn.fossa@forsvarsbygg.no.

Slike spørsmål og Forsvarsbyggs sitt eventuelle svar vil bli sendt til alle tilbydere. Spørsmålsstillers identitet vil i slike tilfeller ikke bli oppgitt.

3.8 Offentlighet

I henhold til Offentleglova (heretter benevnt "Offl.") § 23 (1) vil Forsvarsbygg holde tilbudene i konkurransen skjermet for offentlig innsyn frem til valget av tilbyder er gjort. Deretter er kun opplysninger i tilbudene som er å anse som forretningshemmeligheter eller taushetsbelagte personopplysninger, unntatt fra offentligheten, ref. , Offl § 13 og Forvaltningsloven § 13.

Tilbyder skal levere en elektronisk utgave av tilbudet hvor det som anses å være forretningshemmeligheter er sladdet. Ved begjæring om innsyn, skal Forsvarsbygg uavhengig av dette vurdere hvorvidt opplysningene er av en slik art at Forsvarsbygg plikter å unnta dem fra offentlighet.

3.9 Taushetsplikt

Forsvarsbygg plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til opplysninger om tekniske innretninger og fremgangsmåter eller drifts- og forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår, jf. Offl§ 13, jf. forvaltningsloven § 13.

3.10 Tildeling av kontrakt.

Alle tilbyderne vil få informasjon om hvem det inngås leiekontrakt med.

4 FRISTER

4.1 Tidsfrister

Frist for å levere tilbud er **fredag 13.mars 2020 kl. 12.00**.

4.2 Vedståelsesfrist

Tilbyder må minimum vedstå seg tilbudet 3 måneder regnet fra tilbudsfristen.

4.3 Befaring

Det er anledning til å befare de aktuelle lokalene på Kristiansten festning. Ta kontakt med:
Asbjørn Fosså, mobil: 95867587.