



**Konkurrenceudsættelse  
af indkøb af administration  
af pleje- og ældreboliger**

**Udbudsmateriale**

**Dragør Kommune**

<b>1. OPGAENS OMFANG OG YDELSER.....</b>	<b>3</b>
1.1 INDLEDNING.....	3
1.2 TIDSPAN.....	3
1.3 OPGAENS OMFANG.....	3
<b>2. KONKURRENCEBETINGELSER.....</b>	<b>3</b>
2.1 DEN ORDREGIVENDE MYNDIGHED.....	3
2.2 UDBUDSFOR.....	4
2.3 FORMKRAV.....	4
2.4 SPROG.....	4
2.5 EJENDOMSRET.....	4
2.6 SPØRGSMÅL TIL MATERIALET.....	4
2.7 TILBUDSFRIST.....	4
2.8 ÅBNING AF DE INDKOMNE TILBUD.....	5
2.9 VEDSTÅESESFRIST.....	5
2.10 ORDREGIVERS FORBEHOLD.....	5
2.11 KONTRAKTUDKAST OG TILBUDSGIVERS FORBEHOLD.....	5
2.12 ALTERNATIVE TILBUD.....	5
2.13 KONSORTIER.....	6
2.15 FORTROLIGHED.....	6
2.16 UNDERRETNING OM VALG AF TILBUD.....	6
2.17 KONTRAKTINDGÅELSE.....	6
2.18 UDVÆLGELSES-/EGNETHEDSKRITERIER.....	6
2.19 TILDELINGSKRITERIUM.....	7
2.20 TJEKLISTE.....	9

## Bilagsfortegnelse

Bilag 1	Tro og love erklæring
Bilag 2	Tilbudsformular
Bilag 3	Kravspecifikation
Bilag 4	Kontraktudkast
Bilag 5	Databehandleraftale

## **1. Opgavens omfang og ydelser**

### **1.1 Indledning**

Nærværende konkurrenceudsættelse vedrører indgåelse af kontrakt med Dragør Kommune om administration af kommunens pleje- og ældreboliger.

Kontraktværdien vurderes, at være under tærskelværdien for denne type ydelser. I det der er tale om opgaver, hvis løsning kræver indgående kendskab til dansk ret og et højt niveau af danske sprogkunderskaber, vurderes kontrakten ikke at have grænseoverskridende interesse.

Udbuddet sker på denne baggrund som en frivillig konkurrenceudsættelse af ydelser i henhold til udbudslovens § 193, stk. 1, nr. 3. Der er således ikke tale om et EU-udbud.

Med "udbud" menes i det følgende alene nærværende frivillige konkurrenceudsættelse.

### **1.2 Tidsplan**

Gennemførelsen af nærværende udbud forventes at ske efter følgende tidsplan:

Offentliggørelse af udbuddet	Mandag den 3. april 2017
Frist for modtagelse af spørgsmål	Tirsdag den 18. april 2017 kl. 12.00
Tilbudsfrist	Fredag den 5. maj 2017 kl. 12.00
Politisk behandling af tilbud	Juni 2017
Underretning om tildeling	Fredag den 23. juni 2017
Forventet kontraktunderskrivelse	Uge 34 2017
Opstart af aftale	1. januar 2018

### **1.3 Opgavens omfang**

Nærværende udbud omfatter levering af ejendomsadministration vedrørende almene pleje- og ældreboliger tilhørende Dragør Kommune.

Der er tale om i alt 117 almene pleje- og ældreboliger fordelt på flere lokationer i Dragør Kommune, jf. bilag 3 – Kravspecifikation, fordelt på forskellige afdelinger.

Udbuddet omfatter også administration af servicearealer.

Kontrakten er gældende fra den 1. januar 2018 til og med den 31. december 2021.

## **2. Konkurrencebetingelser**

### **2.1 Den ordregivende myndighed**

Dragør Kommune ("Ordregiver")  
Kirkevej 7  
2791 Dragør

Kontaktperson: Carsten Kjær-Knudsen (carstenk@dragoer.dk)

## 2.2 Udbudsform

Udbuddet sker som en frivillig konkurrenceudsættelse af ydelser i henhold til udbudslovens § 193, stk. 1, nr. 3.

## 2.3 Formkrav

Tilbudsgiver opfordres til at fremsendes sit samlede tilbud i to eksemplarer (1 original og 1 kopi) samt på en USB-nøgle.

Ved uoverensstemmelser mellem de afleverede eksemplarer har originalen forrang.

Alle forhold i udbudsmaterialet skal være indregnet i tilbuddet. Dragør Kommune er berettiget, men ikke forpligtet, til at indhente supplerende oplysninger.

Alle beløb i tilbuddet skal angives i danske kroner eksklusiv moms.

## 2.4 Sprog

Tilbud samt al kommunikation i udbuds- og kontraktperioden skal være på dansk.

## 2.5 Ejendomsret

Tilbudsmaterialet med tilhørende bilag betragtes som Ordregivers ejendom og vil ikke blive returneret eller udleveret.

Der ydes ikke godtgørelse for afgivelse af tilbud eller for udarbejdelse af tilbudsmateriale.

## 2.6 Spørgsmål til materialet

Alle henvendelser i forhold til udbuddet, herunder spørgsmål til udbudsmaterialet, skal fremsendes pr. e-mail til Carsten Kjær-Knudsen [carstenk@dragoer.dk](mailto:carstenk@dragoer.dk) under overskriften "Administration af pleje- og ældreboliger".

Telefonisk korrespondance kan resultere i overtrædelse af ligebehandlingsprincippet. Ordregiver skal derfor opfordre tilbudsgiverne til at afstå fra at rette telefonisk henvendelse til ordregiver.

Frist for modtagelse af spørgsmål til udbudsmaterialet er tirsdag **den 18. april 2017 kl. 12.00.**

De stillede spørgsmål samt besvarelsen heraf vil i anonymiseret form blive lagt ud på Dragør Kommunes hjemmeside: <https://www.dragoer.dk/erhverv/indkoeb-og-udbud/udbud/> senest mandag den 24. april 2017. Det er op til tilbudsgiver selv at indhente spørgsmål – svar og eventuelle rettelsesblade på ovennævnte hjemmeside.

## 2.7 Tilbudsfrist

Tilbud skal afgives skriftligt i lukket kuvert, enten direkte leveret eller pr. brev (ikke pr. e-mail).

Tilbud overbringes eller sendes til:

Dragør Kommune  
Kirkevej 7  
2791 Dragør

Att. Carsten Kjær-Knudsen

Tilbud skal overbringes/fremsendes i lukket kuvert og bedes mærket med teksten: "*Tilbud – Må ikke åbnes i posten – Administration af pleje- og ældreboliger*".

Tilbud skal være modtaget på ovennævnte adresse inden:

**fredag den 5. maj 2017 kl. 12.00.**

Tilbudsgiver bærer selv ansvaret for, at tilbuddet når rettidigt frem. Ordregiver er forpligtet til at afvise tilbud, der først modtages efter tilbudsfristens udløb – uanset omfanget af overskridelsen.

## **2.8 Åbning af de indkomne tilbud**

Der vil ikke være adgang til at overvære åbningen af tilbud.

## **2.9 Vedståelsesfrist**

Tilbudsgiver skal vedstå sit tilbud i indtil 90 dage regnet fra tilbudsfristen.

## **2.10 Ordregivers forbehold**

Ordregiver tager forbehold for beslutninger, truffet i kommunalbestyrelsen, eller af anden myndighed, og som har indflydelse på ordregivers mulighed for opfyldelse af kontrakten. I sådanne tilfælde påberåber ordregiver sig ret til at opsige kontrakten med 3 måneders varsel, dog tidligst fra tidspunktet for kontraktens ikrafttræden.

## **2.11 Kontraktudkast og tilbudsgivers forbehold**

Ordregiver har udarbejdet det i udbudsmaterialet indeholdte kontraktudkast. Ved afgivelse af tilbud accepterer tilbudsgiver de vilkår, der følger af kontraktudkastet.

Tilbudsgiver opfordres til at afstå fra at tage forbehold, herunder standardforbehold, i tilbuddet. Forbehold i tilbuddet kan medføre, at tilbuddet afvises.

Såfremt tilbudsgiver opfatter vilkår i kontrakten som uacceptable eller uhensigtsmæssige, opfordres tilbudsgiver til at stille spørgsmål hertil frem for at tage forbehold. Ordregiver vil herefter tage stilling til, om der skal foretages ændringer i udbudsmaterialet.

## **2.12 Alternative tilbud**

Tilbudsgiver kan ikke afgive alternative tilbud.

### **2.13 Konsortier**

Såfremt flere tilbudsgivere byder i fællesskab, hæfter disse solidarisk i forhold til Ordregiver. Det skal af tilbuddet fremgå, med hvilken tilbudsgiver Ordregiver kan føre afklarende drøftelser med bindende virkning for de øvrige tilbudsgivere i konsortiet.

Ved sammenslutninger af tilbudsgivere (konsortium) skal oplysningerne under pkt. 2.18 Udvælgelses-/egnethedskriterier gives for hver deltager i konsortiet.

### **2.15 Fortrolighed**

Ethvert tilbud vil blive behandlet fortroligt af ordregiver dog med de begrænsninger, som følger af lovgivningen.

Hvis der er dele af tilbuddet, som tilbudsgiver mener, er af en sådan karakter, at de skal undtages fra aktindsigt, bedes dette tydeliggjort i tilbuddet. Det skal i givet fald præciseres, hvad der er begrundelsen for, at tilbudsgiver ikke mener, at der skal gives aktindsigt i disse dele.

I sidste ende er det dog ordregiver, der træffer beslutning om hvorvidt, og i hvilket omfang, der skal meddeles aktindsigt i henhold til offentlighedslovens regler.

### **2.16 Underretning om valg af tilbud**

Underretning om ordregivers beslutning om kontrakttildeling vil blive fremsendt samtidigt pr. e-mail til alle tilbudsgivere. Med underretningen vil blive givet en kort redegørelse for den trufne afgørelse.

### **2.17 Kontraktindgåelse**

Der indgås kontrakt med den vindende tilbudsgiver på baggrund af det kontraktudkast, der fremgår af nærværende udbudsmateriale, men tilpasset ud fra indholdet af det vindende tilbud.

Kontraktsproget er dansk.

### **2.18 Udvælgelses-/egnethedskriterier**

Den nedenfor angivne dokumentation skal vedlægges tilbuddet. For konsortier og konsortielignende konstellationer gælder dokumentationskravet for samtlige deltageres vedkommende. Såfremt den krævede dokumentation ikke medsendes, kan tilbuddet ikke tages i betragtning.

- a) Kort beskrivelse af tilbudsgivers virksomhed (navn på selskab, selskabsform, tidspunkt for selskabets stiftelse, adresse samt oplysning om kontaktperson og dennes kontaktdata, herunder e-mail).
- b) Tro og love erklæring om, at virksomheden har opfyldt sine forpligtelser med hensyn til betaling af bidrag til sociale sikringsordninger og at virksomheden har opfyldt sine forpligtelser med hensyn til betaling af skatter og afgifter. Formular, der skal benyttes af tilbudsgiver til denne erklæring, indgår som en del af udbudsmaterialet.

- c) Kopi af gyldig erhvervs- og produktansvarsforsikring jf. § 13 i kontraktudkastet. Forsikringen skal mindst dække med en samlet årlig forsikringssum på 5.000.000 danske kr. og leverandørens eventuelle selvrisiko må ikke overstige 100.000 danske kr. pr. skade.
- d) Virksomhedens seneste årsregnskab. I det omfang tilbudsgiver er en nystartet virksomhed, skal der fremlægges revisorerklæring, der dokumenterer, at tilbudsgiver har tilstrækkelig økonomisk styrke til at løfte kontrakten.
- e) Referenceliste vedrørende tilsvarende eller lignende kontrakter udført inden for de seneste tre år regnet fra tidspunktet for offentliggørelse på [www.udbud.dk](http://www.udbud.dk)  
Referenceliste bør indeholde oplysninger om ordregiver, kontraktens karakter og tilbudsgivers omsætning på kontrakten.

Ordregiver vil på baggrund af den under punkt a-e oplistede dokumentation vurdere, om tilbudsgiver er egnet til at udføre opgaven.

Tilbudsgivere, der på baggrund af den fremlagte dokumentation, ikke vurderes egnede til at løfte den udbudte opgave, vil ikke komme i betragtning ved tildelingen af kontrakten.

## **2.19 Tildelingskriterium**

Kontrakten vil blive tildelt den leverandør, der afgiver det for Dragør Kommune økonomisk mest fordelagtige tilbud efter tildelingskriteriet bedste forhold mellem pris og kvalitet.

De opnåede point for pris ganges med 60 % og det opnåede antal point for kvalitet ganges med 40 %.

Det bemærkes, at tilbudsgiver skal anføre underkriterium 1 (pris) selvstændigt på tilbudsformularen (bilag 2). Underkriterium 2 (kvalitet) skal besvares selvstændigt i Word-dokument eller lignende.

### **Underkriterium 1: Pris**

Ved bedømmelsen af prisen, vil der blive vurderet på den af tilbudsgiver oplyste pris.

Prisen opgøres som et årligt administrationsbidrag i danske kroner pr. boligenhed.

Prisen skal angives som fast pris ekskl. moms og omfatte alt, hvad der fremgår af udbudsmaterialet, herunder kravspecifikation og kontraktudkast.

Det bemærkes dog, at tilbudsgiver på tilbudsformularen (bilag 2) skal afgive en separat årspris for administration af de samlede servicearealer. Årsprisen vil i forbindelse med tilbudsvurderingen blive udregnet pr. boligenhed og tillagt det årlige administrationsbidrag pr. boligenhed, såfremt Ordregiver ønsker at gøre brug af tilbuddet på administration af servicearealer.

Såfremt Ordregiver vælger at gøre brug af tilbuddet om administration af serviceareal vil der kun være tale om én kontrakttildeling, således at administration af pleje- og ældreboliger samt serviceareal kun kan tildeles samme tilbudsgiver.

### **Procedure for evaluering af underkriteriet pris**

Ordregiver vil anvende en lineær pointmodel til at omregne priser til point ud fra et fastsat prisspænd. Ordregiver har i dette tilfælde valgt et prisspænd på 50 %.

“Laveste samlede tilbudssum”, tildeles 8 point. En samlet tilbudssum, der svarer til laveste samlede tilbudssum + 50 % eller derover tildeles 0 point.

Ved beregningen anvendes følgende formel:

$$\text{Point} = \text{maksimumpoint} - (\text{maksimumpoint} / 50 \%) \times (\text{pris} - \text{laveste pris}) / \text{laveste pris}$$

Viser det sig, at der er en tilbudspris, der ligger udenfor spændet på 50 % skal der anvendes den sekundære model.

Ved denne model øger man spændet til 65 %. Der anvendes følgende formel.

$$\text{Point} = \text{maksimumpoint} - (\text{maksimumpoint} / 65 \%) \times (\text{pris} - \text{laveste pris}) / \text{laveste pris}$$

Er der stadig tilbud, der ligger udenfor spændet fastsat i den sekundære model anvendes en tertiær model. Her anvendes en ikke lineær pointmodel. Der anvendes følgende formel.

$$\text{Point} = \text{Maksimumpoint} \times \text{laveste pris} / \text{pris}$$

## Underkriterium 2: Kvalitet

Ved bedømmelse af kvalitet vil der blive vurderet på tilbudsgiverens opfyldelse og besvarelse af følgende delkriterier:

Krav	Dokumentation
Relevant erfaring.	Tilbudsgiver skal indsende en beskrivelse af tilbudsgivers erfaring, herunder CV for relevante medarbejdere. Der skal også indsendes en beskrivelse af den konkrete organisation som skal varetage opgaven.
Relevante kompetencer til løsning af opgaverne.	Tilbudsgiver skal give eksempler på relevante uddannelser, bygningsmæssig indsigt og juridisk indsigt eller andet.
Erfaring med og principper for afholdelse af afdelingsmøder i afdelinger med ældre og handicappede beboere.	Tilbudsgiver skal beskrive hvilke erfaringer tilbudsgiver har på området. Tilbudsgiver skal give eksempel på indkaldelse, dagsorden og referat fra afdelingsmøde.
Erfaring med øvrig involvering af ældre og handicappede.	Tilbudsgiver skal beskrive de værdier som lægges til grund for kontakten med beboerne.
Stabilitet i løsning af opgaven.	Tilbudsgiver skal beskrive hvordan opgaver løses i spidsbelastningssituationer (ferie, sygdom eller andre uforudsete situationer).
Samarbejdsrelationen til ordregiver og øvrige interessenter, herunder vicevært og Omsorgscentret Enggården.	Tilbudsgiver skal beskrive hvorledes tilbudsgiver vil sikre gode samarbejdsrelationer.



--	--

## Evaluering af underkriteriet kvalitet

Ordregiver vil fortage en separat bedømmelse, af hvor mange point hvert enkelt tilbud skal have på en absolut pointskala fra 0-8.

Opfyldelse af kriteriet	Point
Bedst mulige opfyldelse af kriteriet	8
Glimrende/fortrinlig opfyldelse af kriteriet	7
God/meget tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet	6
Over middel i opfyldelse af kriteriet	5
Middel/tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet	4
Under middel i opfyldelse af kriteriet	3
Mindre tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet	2
Ringe opfyldelse af kriteriet	1
Dårlig opfyldelse af kriteriet (men konditionsmæssigt)	0

## 2.20 Tjekliste

Tilbudsgiver skal huske følgende i forbindelse med afgivelse af tilbud:

- Kort beskrivelse af tilbudsgivers virksomhed, jf. punkt 2.18.
- Tro- og love erklæring, jf. punkt 2.18.
- Kopi af gyldig erhvervsansvarsforsikring, jf. punkt 2.18
- Virksomhedens seneste årsregnskab, jf. punkt 2.18.
- Referenceliste, jf. punkt 2.18.
- Udfyldt tilbudsformular og besvarelse af underkriterium 2.
- Alternative tilbud er ikke tilladt, jf. punkt 2.12.
- Forbehold i tilbuddet kan medføre afvisning, jf. punkt 2.11.
- Tilbudsmaterialet i 1 original samt 1 kopi samt en USB-nøgle, jf. punkt 2.3.
- Mærkning af den lukkede kuvert med teksten "*Tilbud – Må ikke åbnes i posten – Administration af pleje- og ældreboliger*", jf. punkt 2.7.
- Korrekt adressering, jf. punkt 2.7.

- Rettidig fremsendelse eller overbringelse med henblik på overholdelse af tilbudsfristen i punkt 2.7.