

Udbudsbetingelser

for leje af

Lystrupminde Naturskole

Den 17. maj 2021

1	Indledning	3
2	Den ordregivende myndighed	3
3	Beskrivelse af projektet.....	4
3.1	Formål og baggrund	4
3.2	Kontraktperioden.....	4
4	Udbudsbetingelser	5
4.1	Udbudsprocedure.....	5
4.2	Egnethedskriterier	5
4.2.1	Den fysiske eller juridiske person	5
4.2.2	Tilbudsgivers tekniske og/eller faglige egnethed.....	5
4.2.2.1	Ansøgning	5
4.2.2.2	Faglige kvalifikationer	5
5	Tilbudsvurdering.....	6
5.1	Tildelingskriterium	6
5.2	Underkriterier	7
6	Tilbudsbetingelser	9
6.1	Tilbudsfrist m.v.....	9
6.2	Minimumskrav til tilbuddets indhold, udformning m.v.....	9
6.3	Sprog	10
7	Kontraktgrundlag.....	10
7.1	Aflysning	10
7.2	Omkostninger ved deltagelse	10
7.3	Alternative tilbud	10
7.4	Forbehold.....	11
7.5	Spørgsmål og rettelser	11
7.6	Fortrolighed.....	12
8	Tidsplan for udbud.....	13
9	Udbudsmateriale.....	13

1 Indledning

Udbudsforretningen vedrører en offentlig kontrakt om leje af Lystrupminde Naturskole. Erhvervslejemålet er ledig til overtagelse pr. 1. juli 2021.

Kontrakten er tidsbegrænset i 5 år og ophører herefter uden yderligere varsel. Årsagen til tidsbegrænsningen er, at Udlejer forventer at bygningerne skal afhændes, hvis ikke der kan opnås en hensigtsmæssig forretningsmodel med det givne formål for lejemålet.

Kontrakten annonceres som et offentligt udbud.

Der er mulighed for at deltage i besigtigelse den 27. maj 2021 kl. 14.00-16.00. I særlige tilfælde kan der være besigtigelse efter aftale. På grund af Covid-19 situationen skal man tilmelde sig besigtigelsen senest tirsdag den 25. maj kl 12.00, hvorefter man får tildelt et mødetidspunkt. Husk der skal bæres mundbind eller visir indendørs.

Tilmelding skal ske til Naturstyrelsen Søhøjlandet, Malene Qvistgaard, på tlf.: 25276360 eller E-mail shl@nst.dk og det skal oplyses, hvem som møder op.

Alle interesserede opfordres hermed til at afgive tilbud på erhvervslejemålet i overensstemmelse med specifikationerne i udbudsmaterialet.

2 Den ordregivende myndighed

Ordregiver er:

Naturstyrelsen Søhøjlandet

Vejlsøvej 12
8600 Silkeborg

Kontaktperson: Malene Qvistgaard
E-mail adresse: maqui@nst.dk

Alle henvendelser skal ske skriftligt pr. E-mail og skal være på dansk.

Er der uoverensstemmelser mellem ordregivers skriftlige angivelser og mundtlige udsagn, gælder de skriftlige angivelser til enhver tid forud.

Under udbudsproceduren og efter modtagelsen af tilbud samt ved kontraktindgåelse med den vindende tilbudsgiver er ordregiver dataansvarlig myndighed og vil behandle oplysninger om tilbudsgivere og eventuelle personhenførbare data i disses tilbud efter reglerne i databeskyttelsesforordningen og enhver anden national lovgivning, som supplerer bestemmelserne i databeskyttelsesforordningen, fx databeskyttelsesloven og regler udstedt i medfør af denne.

Oplysningerne anvendes til gennemførelsen af udbuddet samt ved kontraktindgåelse med den vindende tilbudsgiver. Databeskyttelsesforordningen giver rettigheder til de registrerede, og ordregivers behandling af personoplysninger er beskrevet i persondatapolitikken på www.nst.dk, hvortil der henvises.

3 Beskrivelse af projektet

3.1 Formål og baggrund

Udbuddet omfatter: Udleje af Lystrupminde Naturskole til Naturskole og/eller outdoorvirksomhed, herunder lejrskole, outdoor kurser, -konferencer o.lign.

Lystrupminde Naturskole har fungeret som en ubemandet naturskole i mange år. Der har været åbent for en- eller flere dagsekskursioner med naturmæssigt formål. Naturstyrelsen ønsker at afprøve en ny forretningsmodel, hvor bygningerne udbydes til en privat virksomhed eller forening der har til formål udbyde en bred vifte af kursustilbud med fokus på natur og miljø herunder læringsforløb – for børn og unge, outdoor kurser for voksne, virksomheder, foreninger m.v. samt understøtte udvikling af lokalområdet.

Lystrupminde Naturskole ligger i naturskønne omgivelser ved Vrads i Midtjylland. Skolen er indrettet i et gammelt beboelseshus midt mellem Velling Skov og Snabegård Skov. Beboelseshuset var tidligere en del af et større savværkskompleks. I dag er bevaret den gamle savværkslade som er offentlig tilgængelig. Velling Skov og Snabegård Skov udgør en sammenhængende skov på godt 500 ha. Begge skove er præget af tunneldale, der er skabt af istidernes gletschere og deres smeltevand. Skovene byder på spændende og varierende vandreruter, der kan kobles sammen med naturstien Horsens – Silkeborg.

Lejemålet Lystrupminde Naturskole består af tre dele: Beboelseshus, hestestald og spejderhytte. Beboelseshuset er indrettet med køkken, toiletter, overnatningsplads og undervisningsrum til 28 personer. Hestestalden er indrettet med borde/bænke og udslagsvask, som kan anvendes i undervisningsøjemed. Spejderhytten er primitivt indrettet med spiseplads og der forefindes primitivt køkken og toilet i kælderen.

Lejemålet er ledig til overtagelse pr. 1. juli 2021. Lejemålet er tidsbegrænset i 5 år og ophører herefter uden yderligere varsel. Årsagen til tidsbegrænsningen er, at Udlejer forventer at bygningerne skal afhændes, hvis ikke der kan opnås en rentabel forretningsmodel med det give formål for lejemålet.

Selve beskrivelsen af og kravene til det udbudte erhvervslejemål fremgår af vedlagte kontraktudkast jf. bilag 1.

3.2 Kontraktperioden

Erhvervslejemålet er fra den 1. juli 2021 til den 30. juni 2026, hvor lejemålet ophører uden yderligere varsel.

4 Udbudsbetingelser

4.1 Udbudsprocedure

Ved et offentligt udbud kan alle interesserede ordregivere afgive tilbud. Vurderingen af de indkomne tilbud vil ske i to faser: Egnethedsvurderingsfasen og tildelingsfasen.

Formålet med egnethedsvurderingen er at sikre, at konkurrencen kommer til at foregå mellem tilbudsgivere, som er egnede til at varetage det udbudte lejemål. Egnethedsvurderingen vil ske på baggrund af de oplysninger, der efterspørges i pkt. 4.2, "Egnethedskriterier".

I tildelingsfasen foretages en konkret vurdering af de indkomne tilbud, og på baggrund heraf besluttet det hvilken tilbudsgiver, der skal have tildelt kontrakten. Tildelingen vil ske ud fra det angivne tildelingskriterium, der fremgår af pkt. 5.1, "Tildelingskriterium".

4.2 Egnethedskriterier

Ordregiver vil foretage en bedømmelse af tilbudsgivers egnethed til at opfylde den udbudte kontrakt. Egnethedsbedømmelsen omfatter tilbudsgivers egne forhold vedrørende økonomisk egnethed og teknisk egnethed.

Ordregiver kan efter en konkret vurdering kræve, at den tilbudsgiver, man agter at indgå kontrakt med, fremsender en fuld serviceattest udstedt af Erhvervsstyrelsen som yderligere dokumentation, inden kontrakten underskrives. Serviceattesten må tidligst være udstedt 3 måneder før tilbudsfristens udløb.

4.2.1 *Den fysiske eller juridiske person*

Tilbudsgiver skal klart og entydigt oplyse på tilbudsgiverblanketten bilag 2, hvilken juridisk eller fysisk person, der er tilbudsgiver og dermed ansvarlig over for ordregiver.

4.2.2 *Tilbudsgivers tekniske og/eller faglige egnethed*

Tilbudsgiver skal som dokumentation for den tekniske og faglige egnethed vedlægge følgende:

4.2.2.1 *Ansøgning*

Ansøgning med begrundelse for hvorfor ansøger ønsker at leje Lystrupminde Naturskole. Ansøgningen må højst være på 1 A4-side.

4.2.2.2 *Faglige kvalifikationer*

Dokumentation for faglige kvalifikationer i form af CV for tilbudsgiver indeholdende oplysninger om teoretisk og faglig baggrund, praktisk erfaring, referencer fra tidligere beskæftigelse med outdoorvirksomhed og pædagogik etc. Alternativt en beskrivelse af tilbudsgivers organisation eller virksomhed, antal ansatte, faglige kvalifikationer for de ansatte (ikke CV'er).

Der må maksimalt afleveres 3 A4-sider CV og/eller beskrivelse af virksomhed med højst 3 referencer som bilag.

Består tilbudsgiver juridisk af flere ejere, kan tilbudsgiver fremsende CV under pkt. 4.2.2.2 for alle ejere. Tilbudsgiver skal i så fald underskrive og vedlægge Bilag 3 – Persondataunderretning.

Ved evalueringen af både ansøgning og tekniske og/eller faglige egnethed benyttes følgende absolutte pointskala fra 0-8:

- 8 Bedst mulige opfyldelse af kriterierne
- 7 Glimrende/fortrinlig opfyldelse af kriterierne
- 6 God/meget tilfredsstillende opfyldelse af kriterierne
- 5 Over middel i opfyldelse af kriterierne
- 4 Middel/tilfredsstillende opfyldelse af kriterierne
- 3 Under middel i opfyldelse af kriterierne
- 2 Mindre tilfredsstillende opfyldelse af kriterierne
- 1 Utilstrækkelig opfyldelse af kriterierne
- 0 Dårlig opfyldelse af kriterierne

Kriterier for faglige kvalifikationer i prioriteret rækkefølge:

- *Solid erfaring med drift af outdoorvirksomhed*
- *Solid erfaring med formidling af natur og friluftsliv til børn og unge*
- *Solid erfaring med formidling af natur og friluftsliv til voksne*
- *Samarbejde – herunder lysten og evnen til at ville arbejde med lokale aktører*
- *Relevant friluftsfaglig og eller pædagogisk uddannelse*
- *Kendskab til natur og friluftsliv*

Både ansøgning og CV tildeles point. Tilbudsgiver skal som minimum opnå 8 point i samlet vurdering af ansøgning og CV for at komme i betragtning.

5 Tilbudsvurdering

Tilbudsvurderingen vil ske på grundlag af det nedenfor angivne tildelingskriterium med henblik på at identificere det vindende tilbud.

Som grundlag for vurderingen indgår alle de efterspurgte oplysninger under pkt. 5.2, ”Underkriterier”, der modtages fra tilbudsgiveren i forbindelse ved afgivelse af tilbuddet.

5.1 Tildelingskriterium

Valg af lejer sker på baggrund af tildelingskriteriet det bedst egnede forretningskoncept.

5.2 Underkriterier

Vurderingen af det tilbud med det bedst egnede forretningskoncept vil ske på baggrund af nedenstående kriterier med den angivne vægtning:

1. **Forretningskoncept 40%**
2. **Pris i form lejeafgift 30%**
3. **Personlige kvalifikationer 30%**

Ad 1: Forretningskoncept (vægtning 40 %)

Beskrivelse af kriterierne for forretningskoncept i prioriteret rækkefølge:

- *Hvordan Naturskolen foreslås drevet*
- *Hvilke aktiviteter lejer forventer at tilbyde skoler og institutioner*
- *Hvilke aktiviteter lejer forventer at tilbyde virksomheder, private og organisationer/foreninger*
- *Forslag til samarbejde med lokale aktører i regi af LIGA Syd*
- *Forslag til udvikling af Lystrupminde Naturskole*

Der må højst afleveres 3 A4-sider med beskrivelse af forretningskoncept.

Ad 2: Pris i form af lejeafgift (vægtning 30%)

Erhvervslejen er vurderet til 69.350 kr. årligt, som udgør minimumslejen. Den tilbudte pris skal angives som tilbudt merafgift i % af minimumslejen.

Eksempel

Tilbudt merafgift i % af minimumslejen: 10 %

Beregning af lejeafgift ved tilbudt merafgift på 10%:

69.350 kr. + 10 % = 76.285 kr.

Tilbudt lejeafgift i form af % tilbudt merafgift oplyses på vedlagte bilag 2 "Tilbudsblanket".

Den tilbudte lejeafgift evalueres ved at foretage en omregning efter følgende model:

Priser vil blive omregnet til en lineærmodel, hvor højest tilbudte lejeafgift får 8 point, og de øvrige tilbudte lejeafgifter omregnes til point ved brug af følgende formel:

*Tilbuddets point = 8 * tilbudte lejeafgift / højeste tilbudte lejeafgift*

Eksempel med 3 tilbudsgivere, hvor højeste tilbudte merafgift er 20 %.

Tilbudgiver 1

Tilbudt merafgift i % af minimumslejen: 10 %

Tilbudt lejeafgift: 76.285 kr.

Tilbuddet point = $8 * 76.285 \text{ kr.} / 83.220 \text{ kr.} = 7,34 \text{ point}$

Tilbudgiver 2

Tilbudt merafgift i % af minimumslejen: 20 %

Tilbudt lejeafgift: 83.220 kr.

Tilbuddet point = $8 * 83.220 \text{ kr.} / 83.220 \text{ kr.} = 8,00 \text{ point}$

Tilbudgiver 3

Tilbudt merafgift i % af minimumslejen: 2 %

Tilbudt lejeafgift: 70.737 kr.

Tilbuddet point = $8 * 70.737 \text{ kr.} / 83.220 \text{ kr.} = 6,80 \text{ point}$

Ad 3: Personlige kvalifikationer (vægtning 30 %)

Personlige kvalifikationer evalueres ved en samtale.

I samtalen vil der blive spurgt ind til faglige kvalifikationer og det beskrevne forretningskoncept. Der vil også blive spurgt ind til visionen for samarbejdet med lokale aktører.

Samtalen forventes at vare cirka ½ time og forventes gennemført den 14. juni 2021 med deltagelse af skovrider Søren Hald og Malene Qvistgaard

Ved evalueringen af underkriterie 1 og samtalen i underkriterie 3 bedømmes, hvor mange point hvert tilbud skal have på hvert af de to underkriterier om kvalitet ved brug af følgende absolutte pointskala fra 0-8:

- 8 Bedst mulige opfyldelse af kriteriet
- 7 Glimrende/fortrinlig opfyldelse af kriteriet
- 6 God/meget tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet
- 5 Over middel i opfyldelse af kriteriet
- 4 Middel/tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet
- 3 Under middel i opfyldelse af kriteriet
- 2 Mindre tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet
- 1 Utilstrækkelig opfyldelse af kriteriet
- 0 Dårlig opfyldelse af kriteriet (men konditionsmessigt tilbud)

Hvert tilbud vil blive evalueret ud fra en samlet pointscore, der udgør summen af tilbuddets vægtede point for hvert af underkriterierne.

Den samlede pointscore beregnes sådan:

Tilbuddets samlede pointscore = (pointscore for underkriteriet forretningskoncept x kriteriets vægtning) + (pointscore for underkriteriet pris x kriteriets vægtning) + (pointscore for underkriteriet personlige kvalifikationer x kriteriets vægtning).

Jo højere tilbuddets samlede pointscore er, desto bedre er forretningskonceptet. Tilbuddet med den højeste samlede pointscore er således det tilbud med det bedst egnede forretningskoncept.

6 Tilbudsbetingelser

Tilbudsgiver skal afgive tilbud på baggrund af udbudsmaterialet. Endelig kontrakt indgås på baggrund af det vedlagte udkast til kontrakt, jf. bilag 1.

6.1 Tilbudsfrist m.v.

Tilbud skal være ordregiver i hænde senest tirsdag den 8. juni 2021 kl. 12.00.

Tilbud, der modtages efter dette tidspunkt, vil ikke blive taget i betragtning.

Tilbud skal sendes med elektronisk post til:

Naturstyrelsen Søhøjlandet

E-mail: shl@nst.dk

I mailens emnefelt skal angives:

”Må ikke åbnes i postmodtagelsen Lystrupminde – tilbud på leje”.

Tilbudsgiver skal vedstå sit tilbud i 3 måneder regnet fra tilbudsfristens udløb.

Ordregiver anser ikke udbudsforretningen for afsluttet, før kontrakten, jf. bilag 1, er underskrevet af begge parter. Uanset om kontrakten tildeles til en anden tilbudsgiver, er tilbudsgiveren bundet af sit tilbud, indtil ordregiver har indgået kontrakt, men dog ikke længere end vedståelsesperioden angivet ovenfor.

6.2 Minimumskrav til tilbuddets indhold, udformning m.v.

Tilbuddet skal indeholde følgende:

1. Tilbudsblanket, med angivelse af den tilbudte lejeafgift jf. pkt. 5.2 ”Underkriterie 1”, og hvor det entydigt skal fremgå, hvilken juridisk eller fysisk person eller sammenslutning der afgiver tilbud., jf. pkt. 4.2.1, ”Den juridiske person”.
2. Dokumentation for teknisk og/eller faglig egnethed jf. pkt. 4.2.2
 - Ansøgning (højst 1 A4-side)
 - CV/beskrivelse af virksomhed (højst 3 A4-sider med højst 3 referencer som bilag)
3. Beskrivelser, jf. pkt. 5.2, ”Underkriterier”.

- Forretningskoncept (højest 3 A4-sider)
- 4. Erklæring om underretning om behandling af personoplysninger i forbindelse med udbud jf. pkt. 4.2.2.2 ”Faglige kvalifikationer”
- Persondataunderretning

Ordregiver forbeholder sig ret til at berigtige eller afhjælpe formelle fejl og mangler ved de modtagne tilbud.

Indeholder det afleverede tilbud flere sider og referencer end de anførte højeste sideantal og/eller det højeste antal efterspurgte referencer vil ordregiver alene forholde sig til indholdet på det eller de første sider sammenholdt med det efterspurgte antal sider og de første 3 nævnte referencer.

6.3 Sprog

Tilbuddet med tilhørende bilag samt eventuelle skriftlige spørgsmål, jf. punkt 7.5 afgivet i udbudsperioden skal være affattet på dansk. Samtalen foregår på dansk.

7 Kontraktgrundlag

Kontrakten indgås på baggrund af det vedlagte kontraktudkast, jf. bilag 1.

Kontrakten fastlægger de forpligtelser og rettigheder, der vil være gældende mellem kontraktparterne i forbindelse med levering af de ydelser, der er omfattet af udbuddet. Det bemærkes, at kontraktudkastets grundlæggende vilkår ikke kan ændres.

7.1 Aflysning

Ordregiver forbeholder sig ret til, indtil udbudsforretningen er afsluttet med endelig indgåelse af kontrakt, at aflyse udbuddet og herefter eventuelt gennemføre nyt udbud, såfremt der foreligger en ikke usaglig begrundelse for at aflyse. En eventuel aflysning vil blive meddelt alle tilbudsgivere pr. e-mail med oplysning om årsagen til aflysningen.

7.2 Omkostninger ved deltagelse

Deltagelse i udbudsforretningen sker for tilbudsgivers egen regning og risiko, og omkostninger og/eller tab, som tilbudsgiver måtte pådrage sig i forbindelse med deltagelse i udbudsforretningen, er ordregiver uvedkommende, herunder også hvis ordregiver måtte beslutte at aflyse udbudsforretningen uden tildeling af kontrakt.

7.3 Alternative tilbud

Alternative tilbud modtages ikke.

7.4 Forbehold

Tilbudsgiver er ikke berettiget til at tage forbehold vedrørende grundlæggende elementer i det samlede udbudsmateriale. Forbehold vedrørende grundlæggende elementer såsom den afgivne pris, fastsatte tidsfrister og kontraktudkastet kan medføre, at tilbuddet betragtes som ikke konditionsmæssigt.

Eventuelle forbehold, som ikke vedrører grundlæggende elementer i det samlede udbudsmateriale, vil om muligt blive prissat af ordregiver og denne pris lagt til tilbudsgivers tilbudte forpagtningsafgiftsprocent. Ordregiver har dog også ret til i stedet ikke at tage disse tilbud i betragtning.

Eventuelle forbehold skal tydeligt angives.

7.5 Spørgsmål og rettelser

Såfremt tilbudsgiver opfatter elementer i materialet som uklare eller uhensigtsmæssige, opfordres tilbudsgiver til at stille uddybende spørgsmål.

Ordregiver skal som følge af ligebehandlingsprincippet behandle alle tilbudsgivere lige. Dette indebærer bl.a., at ordregiver skal give alle tilbudsgivere samme informationer under udbudsforretningen.

Tilbudsgiver kan skriftligt stille spørgsmål til udbudsmaterialet og udbudsforretningen i øvrigt.

Spørgsmål, der modtages senest mandag den 31. maj 2021 kl 12.00, kan forventes besvaret. Ordregiver vil bestrebe sig på at besvare alle spørgsmål senest onsdag den 2. juni 2021 kl 12.00.

Spørgsmål vil blive besvaret skriftligt. Spørgsmål, svar og eventuelle rettelsesblade vil i anonymiseret form blive offentliggjort på www.nst.dk, hvor tilbudsgiverne selv har ansvar for at holde sig opdateret.

Spørgsmål, der modtages og besvares mundtligt under besigtigelsen vil i anonymiseret form sammen med evt. rettelsesblad blive offentligt gjort på lige fod med de skriftlige spørgsmål og svar på www.nst.dk.

Spørgsmål og svar indgår som bilag til lejekontrakten.

Det er tilbudsgivers ansvar, at spørgsmål og svar samt eventuelle rettelsesblade er modtaget, idet ansvar for eventuelt mangelfuldt tilbud som følge af manglende rettelsesblade alene påhviler tilbudsgiver.

7.6 Fortrolighed

Når tilbudsgiver udarbejder sit tilbud, bør tilbudsgiver være opmærksom på, at dokumenter i ordregivers udbud, herunder indkomne tilbud, vil kunne være omfattet af retsreglerne om adgang til aktindsigt hos myndigheder inden for den offentlige forvaltning. Det betyder, at konkurrenter m.fl. kan få aktindsigt i tilbud, der afgives. Det indgår dog bl.a. i bedømmelsen heraf, om den, der har afgivet et tilbud, har bedt om, at dele af tilbuddet behandles fortroligt og i den forbindelse har indikeret, hvilke oplysninger og/eller elementer i tilbuddet, der ønskes behandles fortroligt.

Såfremt der er oplysninger eller elementer i tilbuddet, som af forretningsmæssige hensyn ønskes undtaget fra aktindsigt, opfordres tilbudsgiver derfor til at angive dette i sit tilbud. Ordregiver vil dog uanset tilbudsgivers tilkendegivelser om fortrolighed være berettiget og forpligtet til at give aktindsigt i det omfang, som følger af lovgivningen. Ordregiver træffer afgørelse om eventuel aktindsigt efter at have hørt den, hvis oplysninger der anmodes om aktindsigt i.

8 Tidsplan for udbud

Udbudsforretningen gennemføres i overensstemmelse med følgende tidsplan:

Tirsdag den 18. maj 2021 Onsdag den 19. maj 2021	Offentliggørelse på www.nst.dk Annonce i Midtjyllands Avis
Torsdag den 27. maj 2021 kl. 14.00-16.00 Tilmeldingsfrist: Tirsdag den 25. maj 2021 kl. 12.00	Besigtigelse. Tilmelding til Malene Qvistgaard, Tlf.: 25276360 Mail: shl@nst.dk
Mandag den 31. maj 2021 kl. 12.00	Spørgsmål, jf. pkt. 7.5, der modtages senere end dette tidspunkt, kan ikke forventes besvaret
Tirsdag den 8. juni 2021 kl. 12.00	Tilbudsfrist
Mandag den 14. juni 2021	Forventet samtale, jf. pkt. 5.2 Underkriterie 3
Torsdag den 17. juni 2021	Forventet udmelding om tildelingsbeslutning
Uge 25 2021	Forventet kontraktindgåelse
Torsdag den 1. juli 2021	Kontraktens ikrafttræden

9 Udbudsmateriale

Det samlede udbudsmateriale består af disse udbudsbetingelser og følgende bilag:

Bilag 1: Kontraktudkast

Bilag 2: Tilbudsblanket

Bilag 3: Persondataunderretning