



Udbudsbetingelser

Aarhus Kommune

Ejendomsmæglerbistand til udlejning af lokaler i Multimediehuset

Udbudsbetingelserne gælder for Aarhus Kommunes udbud af ejendomsmæglerbistand til udlejning af lokaler i Multimediehuset, jf. udbudsbekendtgørelse sendt til offentliggørelse den 9. maj 2012 i Supplement til den Europæiske Unions Tidende.

Udbudsbetingelser

9. maj 2012

Indhold

Indhold	3
1. Generel beskrivelse af udbuddet	5
1.1 Indledning	5
1.2 Den udbudte kontrakt	5
2. Generelle form- og procedurekrav	6
2.1 Udbudsform	6
2.2 Ordregiver	6
2.3 Formkrav til tilbuddets opbygning, indhold og aflevering	6
2.3.1 Tilbudsgivers kontaktperson	6
2.3.2 Spørgsmål til udbudsmaterialet	7
2.3.3 Yderligere oplysninger til udbudsmaterialet	7
2.3.4 Rettelser til udbudsmaterialet	7
2.3.5 Tilbudsfrist	8
2.3.6 Sprog	8
2.3.7 Et tilbud	8
2.3.8 Alternative bud	8
2.3.9 Vedståelsesfrist	9
2.3.10 Ejendomsret til udbudsmaterialet	9
2.3.11 Vederlag	9
2.4 Tilbudsbehandling	9
2.4.1 Registrering og åbning	9
3. Udvælgelseskriterier	9
3.1 Tilbudsgiverens personlige forhold	10
3.2 Udelukkelsesgrunde	10
3.3 Økonomisk og finansiel formåen	11
3.4 Teknisk og faglig formåen	12
3.5 Konsortium	12
3.6 Henvisning til andre virksomheders formåen	12
3.7 Konsekvensen af ikke at fremsende dokumentation	13
4. Tilbuddets indhold	13
4.1 Forbehold	13
5. Tilbudsevaluering	14
5.1 Vurdering af konditionsmæssighed	14
5.2 Tildelingskriterium	15
5.2.1 Pointskala	15
5.3 Beskrivelse af underkriterierne	15
5.3.1 Løsningsbeskrivelse	15
5.3.2 Tilbudte nøglemedarbejdere	15
5.3.3 Pris	16

6. Forhandlingsforbud	16
7. Praktiske forhold.....	17
7.1 Ønsket opbygning	17
7.2 Underretning om valg af tilbud	17
8. Fortrolighed	17
8.1 Ubetinget tavshed for tilbudsgiver	18
9. Tidsplan for udbudsforretningen	18
10. Oversigt over tilbudsdokumenter	18
11. Kravspecifikation	19

BILAG

Bilag 1	Rumoversigt over lejemål
Bilag 2	Tro- og loveerklæring
Bilag 3	Tilbudsbesvarelsen
Bilag 4	Udkast til kontrakt

Tilbudsgiver opfordres til straks ved modtagelsen af udbudsbetingelserne at sikre sig, at det modtagne eksemplar er fuldstændigt i overensstemmelse med ovenstående indholdsfortegnelse.

1. Generel beskrivelse af udbuddet

1.1 Indledning

Aarhus Kommune gennemfører i partnerskab med Realdania og Realdania Byg byggeprojektet Urban Mediaspace Aarhus. Projektet indeholder:

- Multimediehuset, herunder ca. 10.000 m² til udlejning
- Havnepladser
- Omlægning af infrastrukturen omkring havnen
- Automatisk p-anlæg
- Fritlægning af den sidste del af Aarhus Å
- Klimasikring af midtbyen

Multimediehuset skal foruden udlejningsarealerne huse Aarhus' nye Hovedbibliotek og Borgerservice.

Multimediehuset og p-anlægget er efter planen klar til brug i slutningen af 2014, mens havnepladserne og resten af projektet står færdigt ved udgangen af 2015.

Projektet Urban Mediaspace Aarhus realiseres i en projektorganisation med deltagelse af Borgmesterens Afdeling, Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø samt Magistratsafdelingen for Kultur og Borgerservice.

Den daglige ledelse af projektet varetages af et projektsekretariat.

Nærmere information om projektet kan findes på hjemmesiden www.urbanmediaspace.dk

1.2 Den udbudte kontrakt

Aarhus Kommune udbyder ejendomsmæglerbistand til udlejning af ca. 10.000 m² i Multimediehuset.

De ca. 10.000 m² er på nuværende tidspunkt tænkt opdelt i seks (6) lejemål, hvoraf tre (3) lejemål er placeret i bygningens niveau 2 og de resterende tre (3) lejemål er placeret i bygningens niveau 3. Som **bilag 1** til disse udbudsbetingelser er vedlagt en rumoversigt over lejemålene.

Udlejningslokalerne kan med visse begrænsninger anvendes til en bred vifte af formål inden for områder som kontor, udstilling, medievirksomhed og undervisning.

Der henvises til afsnit 11, kravspecifikation, hvoraf mindstekrav til den udbudte ejendomsmæglerbistand fremgår.

De kontraktvilkår, der gælder for indkøbet af den udbudte ydelse, fremgår af bilag 4, Kontraktudkast.

2. Generelle form- og procedurekrav

2.1 Udbudsform

Udbudsforretningen gennemføres efter reglerne om offentligt udbud i henhold til udbudsdirektivet (Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter), som er implementeret i dansk ret ved bekendtgørelse nr. 712 af 15. juni 2011 om fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter.

2.2 Ordregiver

Ordregiver under denne udbudsforretning er:

Aarhus Kommune
Sekretariatet vedrørende Urban Mediaspace Aarhus
Møllegade 1
8000 Aarhus C

Alle henvendelser til Aarhus Kommune forud for tilbudsafgivelsen skal ske via e-mail og skal rettes til:

Aarhus Kommune
Sekretariatet vedrørende Urban Mediaspace Aarhus
Att.: Projektleder, Lars Rønholt.
E-mail: urbanmediaspace@aarhus.dk

2.3 Formkrav til tilbuddets opbygning, indhold og aflevering

2.3.1 Tilbudsgivers kontaktperson

Aarhus Kommune vil sende alle meddelelser under udbudsforretningen pr. e-mail til den person, som tilbudsgiver angiver som kontaktperson i **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen.

2.3.2 Spørgsmål til udbudsmaterialet

Frist for modtagelse af spørgsmål til udbudsmaterialet er **den 6. juni 2012, klokken 12:00**.

Spørgsmålene vil blive besvaret skriftligt, og spørgsmål og svar vil i anonymiseret form senest **den 12. juni 2012** blive offentliggjort på projektets hjemmeside, www.urbanmediaspace.dk

Spørgsmål, der fremsendes efter fristens udløb, vil kun blive besvaret, i det omfang det er muligt at besvare dem senest **den 12. juni 2012**.

Spørgsmål skal pr. e-mail sendes til:

Aarhus Kommune

Sekretariatet vedrørende Urban Mediaspace Aarhus

Att.: Projektleder, Lars Rønholt

Mærket: Spørgsmål til udbud af ejendomsmæglerbistand

E-mail: urbanmediaspace@aarhus.dk

2.3.3 Yderligere oplysninger til udbudsmaterialet

Såfremt Aarhus Kommune finder det relevant, vil Aarhus Kommune frem til seks dage før tilbudsfristens udløb offentliggøre yderligere oplysninger til udbudsmaterialet. Det er tilbudsgivernes eget ansvar løbende at holde sig orienteret på følgende hjemmeside, www.urbanmediaspace.dk

2.3.4 Rettelser til udbudsmaterialet

Såfremt Aarhus Kommune har rettelser til det oprindeligt udsendte udbudsmateriale, vil det tilrettede udbudsmateriale blive gjort tilgængeligt på følgende hjemmeside, www.urbanmediaspace.dk

2.3.5 Tilbudsfrist

Tilbuddet skal være modtaget senest **den 19. juni, 2012, klokken 14:00.**

Tilbud skal indleveres på følgende adresse:

Aarhus Kommune
Sekretariatet vedrørende Urban Mediaspace Aarhus
Att.: Projektleder, Lars Rønholt
Møllegade 1
8000 Aarhus C

mærket "Tilbud på ejendomsmæglerbistand, Multimediehuset – må ikke åbnes i poståbningen".

Tilbud skal indleveres i 1 underskreven original med 2 papirkopier.

Derudover skal der indleveres en kopi i elektronisk udgave til e-mailadressen urbanmediaspace@aarhus.dk

Tilbuddet anses for rettidigt modtaget, såfremt den fysiske og underskrevne original inkl. alle bilag er modtaget indenfor tilbudsfristen.

Opmærksomheden henledes på, at tilbudsfristen overholdes strengt.

Såfremt den elektroniske kopi ikke er modtaget rettidigt, eller som følge af tekniske forhold ikke kan læses/åbnes, vil tilbudsgiver blive opfordret til at indlevere den elektroniske version på ny indenfor en af Aarhus Kommune fastsat frist. Denne frist kan være kort.

Tilbudsgiver bærer selv ansvaret for, at tilbuddet når rettidigt frem.

2.3.6 Sprog

Tilbud skal afleveres på dansk.

Spørgsmål skal stilles på dansk, og svaret vil blive givet på dansk. Der foretages ikke oversættelser.

Endelig kontrakt vil blive indgået på dansk.

2.3.7 Et tilbud

Hver tilbudsgiver kan kun afgive ét tilbud.

2.3.8 Alternative bud

Der kan ikke afgives alternative bud.

2.3.9 Vedståelsesfrist

Tilbudsgiver skal vedstå sit tilbud i 6 måneder fra fristen for modtagelse af tilbud.

Såfremt tilbudsgiver får meddelelse om, at Aarhus Kommune har identificeret tilbudsgivers tilbud som det økonomisk mest fordelagtige tilbud, er Aarhus Kommune indtil udløbet af vedståelsesfristen berettiget til ved skriftlig meddelelse til tilbudsgivers kontaktperson at forlænge vedståelsesfristen med yderligere 6 måneder.

Aarhus Kommunes meddelelse om, at kontrakten forventes indgået med en anden tilbudsgiver er ikke at anse for et aftaleretligt afslag. Først når kontrakten rent faktisk er indgået og underskrevet af de relevante parter, vil der være tale om et aftaleretligt afslag, der medfører, at tilbudsgiver ikke længere er bundet af vedståelsesfristen.

2.3.10 Ejendomsret til udbudsmaterialet

Udbudsmaterialet og de informationer, der findes heri, er Aarhus Kommunes ejendom. Såfremt Aarhus Kommune stiller krav herom, skal det udleverede materiale returneres eller destrueres.

2.3.11 Vederlag

Der ydes ikke vederlag for deltagelse i udbuddet.

Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse med udbuddet er Aarhus Kommune uvedkommende. Modtagne tilbud vil ikke blive returneret eller udleveret til tilbudsgiver.

2.4 Tilbudsbehandling

2.4.1 Registrering og åbning

Tilbuddene vil blive åbnet efter tilbudsfristens udløb **den 19. juni, 2012, klokken 14:01**. Der vil ikke være adgang til at overvære tilbudsåbningen.

3. Udvalgelseskriterier

Forud for vurderingen af det afgivne tilbud vil der ske en vurdering af tilbudsgivers generelle egnethed.

Vurderingen foretages i forhold til de nedenfor angivne kriterier på baggrund af den efterspurgte dokumentation, der skal vedlægges tilbuddet, jf. **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen.

3.1 Tilbudsgiverens personlige forhold

Af lovbekendtgørelse nr. 336 af 13. maj 1997 om begrænsning af skyldneres muligheder for at deltage i offentlige udbudsforretninger m.v., fremgår det, at offentlige ordregivere ved køb af varer og tjenesteydelser skal kræve, at enhver tilbudsgiver afgiver en erklæring på tro og love om, i hvilket omfang tilbudsgiveren har ubetalt, forfalden gæld til det offentlige i form af skatter, afgifter og bidrag til sociale sikringsordninger i henhold til lovgivningen i Danmark eller det land, hvor tilbudsgiveren er etableret.

Tilbudsgiver skal udfylde og underskrive tro- og loveerklæring om, i hvilket omfang tilbudsgiver har ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, jf. finansministeriets lovbekendtgørelse nr. 336 af 13. maj 1997 og i overensstemmelse med Aarhus Kommunes retningslinier for administration af loven af 20. marts 1996.

Fortrykt formular, der skal benyttes, findes som **bilag 2**, tro- og loveerklæring. **Opmærksomheden henledes på, at tro- og loveerklæringen skal udfyldes ved afkrydsning og underskrives.**

3.2 Udelukkelsesgrunde

Deltagelse i udbudsproceduren er udelukket, hvis ét af følgende forhold er til stede:

- a) Der er afsagt endelig dom over tilbudsgiver vedrørende deltagelse i en kriminel organisation eller bestikkelse eller svig eller hvidvaskning af penge.
- b) Tilbudsgivers bo er under konkurs, likvidation, skifte eller tvangsakkord uden for konkurs, tilbudsgiver har indstillet sin erhvervsvirksomhed eller befinder sig i en lignende situation i henhold til en tilsvarende procedure, der er fastsat i national lovgivning.
- c) Tilbudsgivers bo er begæret taget under konkursbehandling eller behandling med henblik på likvidation, skifte eller tvangsakkord uden for konkurs eller enhver tilsvarende behandling, der er fastsat i national lovgivning.
- d) Tilbudsgiver ved en retskraftig dom er dømt for en strafbar handling, der rejser tvivl om den pågældendes faglige hæderlighed.
- e) Tilbudsgiver i forbindelse med udøvelsen af sit erhverv har begået en alvorlig fejl, som de ordregivende myndigheder beviseligt har konstateret.

f) Tilbudsgiver ikke har opfyldt sine forpligtelser med hensyn til betaling af ydelser til sociale sikringsordninger i henhold til retsfor skrifterne i det land, hvor den pågældende er etableret, eller i Danmark.

g) Tilbudsgiver ikke har opfyldt sine betalingsforpligtelser med hensyn til betaling af skatter og afgifter i henhold retsfor skrifterne i det land, hvor den pågældende er etableret, eller i Danmark.

h) Tilbudsgiver svigagtigt har fremsat urigtige oplysninger i forbindelse med meddelelse af oplysninger i henhold til de nævnte udelukkelsesgrunde.

Tilbudsgiver skal afgive erklæring på tro og love om, at ingen af de ovenfor under (a)-(h) nævnte forhold er til stede. Erklæringen er vedlagt udbudsbetingelserne som **bilag 2**, tro- og loveerklæring. **Opmærksomheden henledes på, at tro- og loveerklæringen skal udfyldes ved afkrydsning og underskrives.**

3.3 Økonomisk og finansiel formåen

Aarhus Kommune vil kun indgå kontrakt med økonomisk solide virksomheder, da det har væsentlig betydning, at tilbudsgivers virksomhed består under hele kontraktperioden.

For at sikre at tilbudsgiver har den rette finansielle og økonomiske formåen, skal tilbudsgiver for at komme i betragtning leve op til følgende mindstekrav:

Positiv egenkapital i det senest afsluttede regnskabsår.

Som dokumentation for tilbudsgivers finansielle og økonomiske formåen, skal tilbudsgiver udfylde **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen, og vedlægge følgende materiale:

Revisorattesteret erklæring om egenkapitalen i det senest afsluttede regnskabsår, fx i form af årsrapport.

3.4 Teknisk og faglig formåen

Det har afgørende betydning for Aarhus Kommune, at tilbudsgiveren har den fornødne tekniske og faglige formåen til udførelse af opgaven.

For at sikre, at tilbudsgiver har den rette tekniske og faglige formåen, skal tilbudsgiver for at komme i betragtning leve op til følgende mindstekrav:

Tilbudsgiver skal angive mindst 3 referencer fra sammenlignelige ydelser, som tilbudsgiver har leveret i løbet af de seneste tre år.

Som dokumentation for tilbudsgivers tekniske og faglige formåen skal tilbudsgiver udfylde **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen og heri angive:

En liste over de væsentligste sammenlignelige ydelser tilbudsgiver har udført i løbet af de seneste tre år, med angivelse af tidspunkt herfor samt navn og telefonnummer på modtager. Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at undersøge de indsendte referencer, og tilbudsgiver må gerne fremsende flere end de krævede 3 referencer.

3.5 Konsortium

Såfremt tilbudsgiver er et konsortium, skal samtlige oplysninger under punkt 3.1-3.4 fremsendes for hver enkelt konsortiedeltager.

Samtlige konsortiedeltagere skal opfylde betingelserne i punkt 3.1 og punkt 3.2.

For så vidt angår punkt 3.3 og punkt 3.4 skal konsortiet samlet set opfylde betingelserne.

Såfremt tilbuddet afgives af et konsortium, påtager de deltagende virksomheder sig solidarisk ansvar og hæfter solidarisk over for Aarhus Kommune. De deltagende virksomheder skal udpege en befuldmægtiget, som Aarhus Kommune med bindende virkning for sammenlutningen kan indgå aftaler med. I **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen, anføres, hvem der er udpeget som befuldmægtiget.

3.6 Henvisning til andre virksomheders formåen

Hvis tilbudsgiver vil basere sig på at henvise til underleverandørers eller andre virksomheders formåen, skal tilbudsgiver dokumentere, at tilbudsgiver frit kan disponere herover.

Dokumentation for, at tilbudsgiver råder over andre enheders økonomiske og finansielle formåen og/eller faglige og tekniske formåen, skal

fremlægges i form af denne anden enheds underskrevne og daterede erklæring over for Aarhus Kommune om, at denne stiller sine ressourcer til rådighed for tilbudsgivers varetagelse af den udbudte opgave i form af ejendomsmæglerbistand til udlejning af lokaler tillige med dokumentation som angivet i punkt 3.3 og/eller punkt 3.4 ovenfor alt efter, hvilke dele af de opstillede krav tilbudsgiver vil opfylde ved at basere sig på andre enheders formåen.

3.7 Konsekvensen af ikke at fremsende dokumentation

Tilbud, der ikke indeholder dokumentation som anført ovenfor i punkt 3.1-3.4, kan Aarhus Kommune afvise som ukonditionsmæssige, eller Aarhus Kommune kan under overholdelse af ligebehandlingsprincippet og forhandlingsforbuddet vælge at anvende bekendtgørelse nr. 712 af 15. juni 2011 (implementeringsbekendtgørelsen) § 12, i det omfang bestemmelsen kan finde anvendelse.

Det betyder, at Aarhus Kommune inden for bestemmelsens rammer kan indhente supplerende oplysninger m.v. under overholdelse af ligebehandlingsprincippet og forhandlingsforbuddet, såfremt et tilbud ikke opfylder de formelle krav, der fremgår af udbudsmaterialet.

Der vil ikke være mulighed for at eftersende manglende dokumentation efter tilbudsfristens udløb, medmindre Aarhus Kommune vælger at benytte sig af de begrænsede muligheder, de udbudsretlige regler giver herfor.

4. Tilbuddets indhold

4.1 Forbehold

Det præciseres, at forbehold, der strider imod grundlæggende elementer i udbudsmaterialet, medfører, at Aarhus Kommune har pligt til at se bort fra tilbuddet.

Ved forbehold, der ikke vedrører grundlæggende elementer i udbudsmaterialet, har Aarhus Kommune ret til at se bort fra tilbuddet eller alternativt søge forbeholdet prissat, i det omfang det skønnes muligt.

Tilbudsgiverne anmodes om at angive og prissætte eventuelle forbehold i **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen.

Forbehold over for kontrakten, **bilag 4**, vil ofte udgøre forehold over for grundlæggende elementer.

Det skal fremhæves, at der ikke kan tages forbehold over for de i kravspecifikationen, punkt 11, anførte mindstekrav.

Prissætning af forbehold er ikke ensbetydende med, at Aarhus Kommune derved forpligter sig til at tage tilbud indeholdende forbehold i betragtning. Aarhus Kommune er under alle omstændigheder forpligtet til selv at søge eventuelle forbehold prissat, i det omfang tilbuddet tages i betragtning.

Tilbudsgiverne opfordres til at søge eventuelle uklarheder og usikkerheder i udbudsmaterialet afklaret ved at stille spørgsmål, således at forbehold i videst muligt omfang kan undgås, jf. proceduren herfor beskrevet i punkt 2.3.2.

Såfremt tilbudsgiver vedlægger egne eller standardiserede salgs- og leveringsbetingelser eller lignende standardiserede vilkår uden at henvide hertil i **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen, vil disse dog ikke blive anset for et forbehold, men derimod blive bortfortolket. Tilbudsgiver vil, inden tildelingsbeslutningen træffes, blive bedt om at bekræfte, at de pågældende salgs- og leveringsbetingelser eller vilkår ikke finder anvendelse. Såfremt dette ikke bliver bekræftet, afvises tilbuddet eventuelt som ukonditionsmæssigt.

5. Tilbudsevaluering

5.1 Vurdering af konditionsmæssighed

Ordregiver kontrollerer, at tilbuddet er konditionsmæssigt, hvilket vil sige, at tilbuddet opfylder følgende punkter:

- At tilbuddet er indkommet rettidigt, jf. punkt 2.3.5
- At tilbuddet er fremsendt til den korrekte adresse, jf. punkt 2.3.5
- At tilbuddet overholder alle form- og procedurekrav, jf. punkt 2.3 med tilhørende underpunkter
- At **bilag 2**, tro- og loveerklæringen, er udfyldt korrekt og vedlagt
- At **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen, er udfyldt korrekt og vedlagt
- At dokumentation for tilbudsgivers økonomiske og finansielle formåen samt tekniske og faglige formåen er vedlagt.
- At tilbuddet ikke indeholder forbehold for grundlæggende elementer
- At alle mindstekrav er opfyldt, jf. punkt 11, kravspecifikationen
- At der er vedlagt CV på tilbudte nøglemedarbejdere

5.2 Tildelingskriterium

Kontrakten vil blive tildelt den tilbudsgiver, der afgiver **”det økonomisk mest fordelagtige tilbud”**.

Følgende underkriterier med den i nedenstående skema anførte vægtning lægges til grund for tilbudsevalueringen.

De indkomne tilbud vurderes på baggrund af de fastsatte underkriterier. Hvert tilbud tildeles et antal point alt efter, hvor godt tilbuddet opfylder de enkelte underkriterier.

Underkriterier	Procentvis vægtning
Løsningsbeskrivelse	35 %
Tilbudte nøglemedarbejdere	35 %
Pris	30 %

5.2.1 Pointskala

Aarhus Kommune tildeler point på alle ovenstående underkriterier på en skala fra 0 - 100, hvor 0 er lavest og 100 er højest. Alle hele point i pointskalaen finder anvendelse.

5.3 Beskrivelse af underkriterierne

5.3.1 Løsningsbeskrivelse

Evalueringen af underkriteriet, løsningsbeskrivelse, foretages på grundlag af den af tilbudsgiver udformede beskrivelse af den udbudte opgaves løsning, jf. **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen.

Ved vurdering lægges der vægt på tilbudsgivers beskrivelse af sin arbejdsmetode for den udbudte opgaves løsning.

5.3.2 Tilbudte nøglemedarbejdere

De tilbudte nøglemedarbejdere skal angives i **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen.

Evalueringen af underkriteriet, tilbudte nøglemedarbejdere, foretages på grundlag af en vurdering af de af tilbudsgiver tilbudte nøglemedarbejdere til opgavens løsning og disses CV.

Ved vurdering lægges der vægt på de pågældendes uddannelsesmæssige baggrund, herunder om pågældende er uddannet som ejendomsmægler, de pågældendes anciennitet og de pågældendes erfaring med udlejning af lokaler svarende til de lokaler, der skal udlejes i Multimediehuset.

5.3.3 Pris

De tilbudte priser skal angives i DKK ekskl. moms i **bilag 3**, tilbudsbesvarelsen.

Timepris for tilkøb skal angives som én timepris gældende for alle tilbudsgivers medarbejdere, uanset medarbejderkategori.

På baggrund af de 2 tilbudte delpriser, vil Aarhus Kommune identificere en samlet evalueringspris.

Evalueringsprisen udregnes på baggrund af følgende formel, idet de 2 delkriterier vægtes som anført:

$$\text{Evalueringsprisen} = ((\text{Pris 1} * 0,9) + ((\text{Pris 2} * 100) * 0,1))$$

Pris 1 fremkommer på baggrund af følgende formel:

$$((\text{Tilbudt honorarprocent} * (2.000 \text{ kr./m}^2 * 10.000 \text{ m}^2)) / 100)$$

Delkriterier	Procentvis vægtning
Pris 1: Honorar	90%
Pris 2: Timepris for tilkøb	10%

6. Forhandlingsforbud

Det skal understreges, at tilbudsgivere og Aarhus Kommune ikke vil kunne forhandle om de afgivne tilbud.

Der kan dog under særlige omstændigheder gennemføres en teknisk afklaring.

Hvis Aarhus Kommune finder behov for præcisering af det afgivne tilbud eller ønsker supplerende oplysninger i relation hertil, vil den enkelte tilbudsgiver blive kontaktet med henblik på at oplyse de supplerende informationer. Aarhus Kommune sørger i den forbindelse for, at principperne om gennemsigtighed og ligebehandling bliver overholdt.

Derudover vil Aarhus Kommune have mulighed for at anvende bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 712 af 15. juni 2011 om fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter (implementeringsbekendtgørelsen).

7. Praktiske forhold

7.1 Ønsket opbygning

Aarhus Kommune ser gerne, at tilbud indleveres i en mappe med faner opdelt i følgende faner:

- Indholdsfortegnelse
- Tilbudsbesvarelsen (**bilag 3**)
- Tro og love erklæring (**bilag 2**)
- Eventuel yderligere dokumentation

7.2 Underretning om valg af tilbud

Alle tilbudsgivere vil samtidigt og skriftligt ad elektronisk vej blive underrettet om resultatet af udbudsforretningen.

Meddelelsen til den vindende tilbudsgiver om, at dennes tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at ville indgå kontrakt med tilbudsgiveren. Der er ingen kontrakt eller løfte herom, før eventuel kontrakt er underskrevet af alle parter.

Meddelelse om, at et tilbud ikke er identificeret som det økonomisk mest fordelagtige tilbud, udgør ikke et aftaleretligt afslag på tilbuddet. Tilbuddet er bindende, indtil endelig kontrakt er indgået og underskrevet.

Indgåelse af kontrakt med den vindende tilbudsgiver vil tidligst ske efter udløbet af en stand-still periode på 10 dage regnet fra dagen efter den dag, hvor ordregiveren har afsendt underretningen, jf. lov nr. 492 af 12. maj 2010 om håndhævelse af udbudsreglerne m.v. § 3.

Der vil ske offentliggørelse i "Den Europæiske Unions Tidende" i henhold til de gældende regler for offentliggørelse af indgåede aftaler.

8. Fortrolighed

Aarhus Kommune vil så vidt muligt sikre fortroligheden af alle oplysninger i tilbudsgivers tilbud, som angår tilbudsgivers fortrolige forretningsmæssige forhold.

Fortrolighedstilsagnet viger i den udstrækning, hvor lovgivningen forpligter Aarhus Kommune til at videregive oplysninger til tredjemand.

Såfremt tilbudsgiver anser oplysninger i sit tilbud for særligt konkurrencefølsomme, bedes dette tydeligt markeret i tilbuddet ud for de pågældende oplysninger.

8.1 Ubetinget tavshed for tilbudsgiver

Tilbudsgivere samt deres personale, underleverandører og rådgivere skal iagttage ubetinget tavshed med hensyn til enhver oplysning om Aarhus Kommune, der kommer til deres kendskab ved tilbudsafgivelse.

9. Tidsplan for udbudsforretningen

Nedenstående tidsplan omfatter udbudsforretningens væsentligste milepæle.

Tidsplan for udbudsforretningen	
Dato	Milepæl
09.05.12	Udbudsbekendtgørelse sendt til offentliggørelse
06.06.12	Sidste frist for modtagelse af skriftlige spørgsmål til udbudsmaterialet, klokken 12:00
12.06.12	Svar på skriftlige spørgsmål
19.06.12	Sidste frist for modtagelse af tilbud, klokken 14:00
28.06.12	Forventet offentliggørelse af udbuddets vinder og standstill periode
10.07.12	Forventet underskrivelse af kontrakten

10. Oversigt over tilbudsdokumenter

Følgende dokumenter **skal** vedlægges tilbuddet:

- Bilag 2 Tro- og loveerklæring skal vedlægges i udfyldt stand
- Bilag 3 Tilbudsbesvarelsen skal vedlægges i udfyldt stand med eventuelt supplerende materiale

11. Kravspecifikation

Den af ejendomsmægleren tilbudte ydelse skal leve op til følgende mindstekrav:

- Ejendomsmægler skal udarbejde en analyse af ejendommens karakteristika, potentielle lejersegmenter og markedskonkurrence
- Ejendomsmægler skal udarbejde udlejningsprospekt
- Ejendomsmægler skal udarbejde udkast til lejevilkår til godkendelse hos Aarhus Kommune
- Ejendomsmægler skal udarbejde udkast til lejekontrakter på lejemål til godkendelse hos Aarhus Kommune
- Ejendomsmægler skal opstille og udforme økonomiske beregninger og forudsætninger i forhold til lejeniveau
- Ejendomsmægler skal udforme udkast til driftsbudgetter for lejemål
- Ejendomsmægler skal vurdere, om der til lejemål bør være adgang til mødelokaler og/eller kantine og/eller depotfaciliteter og/eller andre faciliteter i Multimediehuset, og om det skal være en obligatorisk eller en fakultativ adgang, herunder om det skal være indeholdt i lejen. Ejendomsmægler skal beskrive og udforme vilkårene for en sådan eventuel adgang
- Ejendomsmægler skal udarbejde markedsføringsmateriale
- Ejendomsmægler skal udforme en markedsføringsplan og arbejde efter denne
- Ejendomsmægler skal præsentere Aarhus Kommune for mulige lejere og deltage i og facilitere sådanne møder
- Ejendomsmægler skal vurdere de bygningsmæssige konsekvenser af konkrete lejeres behov
- Ejendomsmægler skal i samarbejde med Aarhus Kommunes totalrådgiver på projektet afdække mulighederne for individuel indretning af de enkelte lejemål i overensstemmelse med potentielle lejeres ønsker
- Ejendomsmægler skal bistå og facilitere udarbejdelse af alternative udlejningsformer, såfremt det af markeds-mæssige årsager er nødvendigt at opdele de ca. 10.000 m² udlejningsarealer anderledes end forudsat af Aarhus Kommune på nuværende tidspunkt