

SPØRGSMÅL OG SVAR TIL UDBUDSMATERIALET (10.JULI 2011)

Spørgsmål	Svar
<p>1. Vedr. Pkt. 8 i Leverancekontrakten – udlejers sikkerhedsstillelse</p> <p>Det er et usædvanligt krav, at udlejer skal stille sikkerhed for kontraktmæssig levering af lejemålet. Lejer har ingen økonomiske forpligtelser i forhold til udlejer, før lejemålet er leveret og træder i kraft, og har således ikke ”udlæg”, som med rimelighed berettiger en garantistillelse fra udlejers side.</p> <p>Vi anmoder på den baggrund om, at pkt. 8 udgår.</p>	<p>Eksempelvis en forsinkelse med opførelse/ombygning, der udskyder ikrafttrædelsestidspunktet, vil påføre Ordregiver omkostninger til erstatningslejermål, der skal indgås med relativt kort varsel.</p> <p>Pkt. 8 fastholdes derfor.</p>
<p>2. Pkt. 4.4 i Erhvervslejekontrakten – partiel opsigelse</p> <p>Udlejer har en interesse i, at der ikke sker partiel opsigelse af bygningsmæssige afsnit, der er så integrerede i de øvrige dele af bygningen, eller har sådanne ankomstforhold el. lign., at de reelt ikke egner sig til gendulejning til tredjemand.</p> <p>Det foreslås på den baggrund, at pkt. 4.4 omformuleres således, at lejemålet kan opsiges partielt af lejer f.s.v.a. nærmere angivne bygningsafsnit, der ikke nødvendigvis følger fordelingen på bruger/uddannelse, jf. pkt. 2.4.</p> <p>Tilbudsgiverne skal således som led i deres tilbud angive, hvilke afsnit lejemålet partielt kan opsiges i. Dette kan belyses ved et bilag.</p>	<p>Tilbudsgiverne kan, som lagt op til i spørgsmålet, som led i deres tilbud oplyse, hvilke dele af lejemålet, der kan opsiges partielt.</p> <p>Det behøver således ikke være snævert knyttet til den opdeling af arealer, der er nævnt i pkt. 2.4 og pkt. 5.1.</p> <p>I forbindelse med tildeling og kontraktindgåelse vil ordlyden af pkt. 4.4 i kontrakten blive konsekvenstilpasset i overensstemmelse med tilbudsgivers oplysninger om muligheden for partiel opsigelse.</p> <p><u>Ordregiver ønsker størst mulig fleksibilitet, og derfor vil mulighederne for partiel opsigelse blive inddraget i evalueringen under underkriteriet "Arkitektur og funktionalitet" (vægtes med 25 %).</u></p>
<p>3. Pkt. 5.1 i Erhvervslejekontrakten – leje af parkering</p> <p>Foruden den tilbudte årlige lokaleleje, der ifølge udbudsmaterialet maksimalt må andrage kr. 1.000 pr. m2, skal udbudsmaterialet give tilbudsgiver</p>	<p>Hvis tilbudsgiver ikke, som led i den tilbudte løsning og til den tilbudte pris, tilbyder parkeringspladser, vil det indgå med negativ vægt ved evalueringen af underkriteriet "Arkitektur og funktionalitet (vægtes med 25 %)", jf. udbudsbetingelserne.</p> <p>Det er ikke et mindstekrav, at der tilbydes</p>

<p>mulighed for, at tilbudsgiver i tillæg hertil kan tilbyde en årlig leje pr. parkeringsplads/parkeringsrettighed, som tilbudsgiver kan stille vederlagsfri til rådighed for lejer.</p>	<p>parkeringspladser.</p>
<p>4. Pkt. 5.4 i Erhvervslejekontrakten – indeksering af lejen</p> <p>Bestemmelsen angiver, at indeksering af lejen finder sted første gang den 1. januar 2012, hvilket må bero på en fejl. Første indeksering ifølge lejekontrakten sker den 1. januar 2015, idet det forudsættes, at lejemålet træder i kraft i 2014.</p>	<p>Tilbuddet skal være baseret på 2011-priser, og der vil ske indeksering som anført i Erhvervslejekontrakten. Indeksering vil ske første gang i januar 2012, selvom lejemålet først tages i brug på et noget senere tidspunkt. Ved erhvervslejekontraktens ikrafttræden vil lejen således være den tilbudte leje, indekseret efter retningslinjerne i pkt. 5.4</p>
<p>5. Pkt. 5.6 i Erhvervslejekontrakten – erhvervslejelovens §§ 10-12</p> <p>Vi er lidt usikre på, hvad der menes med denne bestemmelse. Ejendomsskatter og -afgifter samt afgifter til vand, el, renovation, kloak m.v., jf. herved ELL § 10 og 11, afholdes af lejer (enten direkte eller via driftsbudgettet), hvorfor bestemmelsen efter vores opfattelse er irrelevant og derfor skal udgå</p>	<p>Ordregiver er enig i, at bestemmelsen er overflødig og kan udgå.</p>
<p>6. Pkt. 6 i Erhvervslejekontrakten – Vedligeholdelse/fornyelse centrale tekniske anlæg m.v.</p> <p>Det er centralt for udlejer, at drift, vedligeholdelse og evt. fornyelse af de centrale tekniske anlæg tilrettelægges og håndteres af udlejer. De centrale tekniske anlægs vedligeholdelsesstand er afgørende for ejendommens til enhver tid værende værdi, lige som spørgsmålet om vedligeholdelses-stand/fornyelse af de tekniske anlæg kan give anledninger til tvister mellem udlejer og lejer i den situation, hvor lejer har opsagt lejemålet og skal fraflytte.</p> <p>Vi vil derfor anmode om, at pkt. 6 tilrettes</p>	<p>Der er tale om et lejemål, der sandsynligvis vil blive benyttet af ordregiver i en lang årrække. Ordregiver ønsker derfor selv at stå for vedligeholdelse, drift og eventuel fornyelse af installationer i det omfang, det er beskrevet i pkt. 6 og 8 i Erhvervslejekontrakten.</p> <p>Udlejer er berettiget til at føre tilsyn med, at ordregiver løbende foretager relevante vedligeholdelses- og fornyelsestiltag, jf. Erhvervslejekontraktens pkt. 8.3.</p> <p>De nævnte omkostninger til lovpligtig energimærkning mv. afholdes af lejer; enten direkte eller ved refusion i forholdet 1:1 (hvis lejer er enelejer og ellers forholdsmæssigt).</p> <p>Da omkostningerne afholdes af lejer (Ordregiver) efter de skitserede retningslinjer, vil disse omkostninger ikke indgå i evalueringen, jf. den i udbudsbetingelserne beskrevne evalueringsmodel.</p>



<p>således, at drift, vedligeholdelse og fornyelse af de centrale tekniske anlæg (vand- og varmeanlæg, ventilations- og køleanlæg, elevatorer) påhviler udlejer, idet lejer over driftsbudgettet pålignes drifts- og vedligeholdelsesudgiften og henlæggelser til fornyelse.</p> <p>Udlejer skal endvidere være berettiget at påligne lejer udgifter til lovpligtig energimærkning / energiledelsesordning vedrørende lejemålet og udgifter til evt. spildevandslaug / grundejerforening, som ejendommen måtte være pligtigt medlem af.</p> <p>Tilbudsgiverne skal således i deres tilbud vedlægge et driftsbudget, hvori budgetterede beløb for de udgiftsposter, som udlejer kan viderefakturere til lejer, angives.</p>	
<p>7. Pkt. 2 i kravspecifikationen - mindstekrav</p> <p>På side 2 i Kravspecifikationen er anført, at Kravspecifikationen er udtryk for Universitetets mindstekrav, og at forbehold herfor medfører, at tilbuddet er ukonditionsmæssigt.</p> <p>Der anmodes om, at tilbudsgiverne gives adgang til at beskrive deres eget projekt med tegninger og en detaljeret bygningsbeskrivelse uden derved automatisk at være ukonditionsmæssige ved enhver afvigelse fra Kravspecifikationen med tilhørende bilag. Eventuelle afvigelser kan Universitet håndtere ved vurderingen af de indkomne bud, naturligvis under forudsætning af, at afvigelserne ikke vedrører grundlæggende elementer i udbuddet.</p>	<p>Indledningsvis bemærkes det, at det i udbudsbetingelserne er angivet hvilke dokumenter og beskrivelser, der som minimum skal medsendes tilbuddet.</p> <p>Foranlediget af det fremsendte spørgsmål oplyses det hermed, at <u>Kravspecifikationen ikke i sin helhed er et betragte som et mindstekrav</u>. Det er dog et mindstekrav, at de angivne lovregler er opfyldt.</p> <p>I det omfang den tilbudte løsning ikke lever op til Ordregivers kravspecifikation, bedes tilbudsgiverne tydeligt oplyse dette i overensstemmelse med retningslinjerne i udbudsbetingelsernes pkt. 7.1.</p> <p>Enhver fravigelse fra Ordregivers øvrige ønsker til byggeriet i Kravspecifikation vil medføre, at forholdet efter omstændighederne vil blive kapitaliseret eller tillagt negativ vægt ved evalueringen af de kvalitative underkriterier. Det er derfor vigtigt, at tilbudsgiverne i videst muligt omfang tilbyder en løsning, der imødekommer Ordregivers ønsker. Der henvises til udbudsbetingelsernes beskrivelse af håndtering af forbehold mv.</p>

UDBUD AF SKRÆDDERSYET LEJEMÅL (20. JULI 2011)
Indkomne spørgsmål til udbudsmaterialet og besvarelse heraf (2. udsendelse)

Spørgsmål	Svar
<p>Pkt. 5.4 - indeksering Lejekontrakten foreskriver en ”ren” nettoprisindeksering af lejen.</p> <p>Vil udbyder være indstillet på at ændre bestemmelsen, således det enten præciseres, at lejen aldrig kan blive reguleret i nedadgående retning, eller at der fastsættes en minimumsregulering på 2% p.a. kombineret med en maksimal regulering på 4% p.a.?</p>	<p>Der ønskes ikke ændret på grundlaget for indeksering. Lejekontraktens oprindelige regulering fastholdes.</p>
<p>Pkt. 12.3 – Salg af lejemålet I bestemmelsen er anført, at lejer kan modsætte sig salg til en erhverver, hvis der er rimelig grund til at antage, at erhververen ikke i samme omfang som udlejer vil drage omsorg for rimelig vedligeholdelse af ejendommen. Formuleringen kan indebære, at ”det bedste bliver den godes fjende”, hvorfor der anmodes om, at denne del af bestemmelsen udgår.</p> <p>Udbyder er fuldt beskyttet ved formuleringen af den øvrige del af bestemmelsen, hvorefter lejer kan modsætte sig salg, såfremt erhververen i den almindelige offentlighed har et ry eller rygte, der gør vedkommende mindre egnet som udlejer til en offentlig lejer.</p>	<p>Universitetet vil ikke usagligt hindre en overdragelse med henvisning til, at tilbudsgiver (dvs. overdrager) har været særligt omhyggelig med f.eks. vedligeholdelse. Den oprindelige formulering fastholdes dog.</p>
<p>Pkt. 15.1 - Tinglysning I bestemmelsen er anført, at lejekontrakten tinglyses med prioritet forud for servitutter og byrder, hvilket er usædvanligt og vanskeligt gennemførligt. Der anmodes om, at det præciseres, at lejekontrakten tinglyses med prioritet forud for al pantegæld med respekt af de på anmeldelsestidspunktet tinglyste servitutter og byrder på ejendommen.</p>	<p>Som anmodet præciseres, at lejekontrakten kan lyses med respekt af de på tilbudsafgivelsestidspunktet / anmeldelsestidspunktet lyste servitutter.</p> <p>Det er naturligvis som en selvfølge forudsat, at der ikke er lyst servitutter mv., der kan hindre universitets brug af lokalerne i overensstemmelse med lejekontraktens bestemmelser.</p>
<p>Af tjeklisten i udbudsbetingelsernes pkt. 13 fremgår, at der skal afleveres alle bilag i udfyldt stand. Menes hermed Kontrakt om levering af skræddersyet</p>	<p>Tilbudsgiver skal vedlægge tilbuddet de udfyldte tro- og loverklæringer. De tomme felter i kontrakt dokumenterne udfyldes på baggrund af</p>



lejemål og Erhvervslejekontrakt?	de i tilbuddet indeholdte oplysninger, og kontrakterne skal derfor ikke udfyldes og vedlægges tilbuddet. Samtlige efterspurgte oplysninger, herunder også til brug for evalueringen, skal fremgå af tilbuddet.
----------------------------------	--