



Inbjudan till anbudsansökan

Avseende förhyrning av Hemvårds HUB

2026-03-13

Malmö stad

1. ALLMÄN INFORMATION

1.1 Inbjudan

Malmö kommun, Hälsa - vård och omsorgsnämnden ("**Beställaren**") genomför upphandling av hyresavtal avseende Hemvårdshub ("**Hyresobjektet**") inklusive den byggtreprenad som hyresavtalet förutsätter ("**Upphandlingen**").

Hyresvärdens åtagande enligt förfrågningsunderlaget omfattar därmed i huvudsak (i) projektering, uppförande och iordningställande av Hyresobjektet, och (ii) uthyrning av det anpassade Hyresobjektet till Beställaren ("**Uppdraget**").

Hyresobjektet som Beställaren önskar hyra ska vara lokal för hemtjänst och hemsjukvård ska motsvara Beställarens villkor och krav som framgår av denna inbjudan, se särskilt punkt 1.4 och kommande förfrågningsunderlag.

Intresserade leverantörer inbjuds härmed in till att ansöka om att få lämna anbud i Upphandlingen enligt de villkor och krav som framgår av förfrågningsunderlaget.

Potentiella avtalsleverantörer benämns nedan "**Anbudssökande**", "**Anbudsgivare**" respektive "**Leverantör**". Upphandlingskontrakt ("**Hyresavtalet**") kommer att presenteras i Steg 2 och kommer tecknas med den Anbudsgivare som tilldelas kontrakt i Upphandlingen ("**Hyresvärden**").

Alla namn och personuppgifter som förekommer i förfrågningsunderlag enligt dessa upphandlingsföreskrifter hanteras enligt reglerna i EU:s dataskyddsförordning (EU) 2016:679 (GDPR). Detsamma förutsätts gälla för de namn och personuppgifter som lämnas i anbud eller annan handling enligt dessa upphandlingsföreskrifter.

Anbudsgivare förbinder sig att upplysa berörda parter om behandlingen samt hänvisa till Beställarens riktlinjer för behandling av personuppgifter som finns på: www.malmo.se/personuppgifter.

1.2 Upphandlande myndighet

Malmö kommun, Hälsa - vård och omsorgsnämnden
205 80 Malmö

Org. nr. 212000-1124

1.3 Information om Beställaren

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden är den politiska nämnd som ansvarar för bistånd och insatser som riktar sig till äldre personer, till vuxna personer med fysisk funktionsnedsättning, till vuxna personer med somatisk sjukdom och personer med demenssjukdom.

För utförlig information om Beställarens verksamhet, se www.malmo.se.

1.4 Beskrivning av upphandlingsföremålet

Hyresobjektet som Beställaren önskar hyra ska vara större lokaler för hemtjänst och hemsjukvård i Fosie inom resursområde Hindby, Gullvik, Gullviksborg och Nydala. Lokalerna ska vara cirka 2 000–3 000 kvadratmeter som utgångspunkt för en personalstyrka om cirka 260 personer.

Hemtjänsten och hemsjukvården är primärt cykelburen och knutet till rubricerat resursområde. Det geografiska läget är därför av stor betydelse och ska vara beläget i del av Fosie, Malmö, i enlighet med bilaga 1, se även bilaga 3 Verksamhetsbeskrivning.

Hyresvärden ska projektera och iordningsställa Hyresobjektet enligt Beställarens villkor och krav som framgår av denna inbjudan och kommande förfrågningsunderlag ("**Anpassningen**"). När Hyresvärden genomfört Anpassningen ska Hyresobjektet uthyras till Beställaren i enlighet med villkor som närmare kommer presenteras i Hyresavtalet.

Det geografiska läge inom vilket Hyresobjektet ska ligga presenteras i Bilaga 1. *Karta över geografisk placering*. Hyresobjektet ska vara beläget inom markerat område på den bifogad kartan.

Kraven på Hyresobjektet presenteras i Steg 2. Uppdragets omfattning i detalj samt krav på Hyresobjektet framgår av kontraktshandlingarna i dess helhet.

1.5 **Förutsättningar för Upphandlingens genomförande**

Beställaren har rätt att avbryta Upphandlingen om det föreligger sakliga skäl för avbrytande. Sakliga skäl kan t.ex. utgöras av att:

- inkomna anbud överstiger Beställarens budget för projektet
- inkomna anbud inte uppfyller i förfrågningsunderlaget ställda krav
- upphandling inte kan komma till stånd på grund av förhållande som inträffat under anbudssöknings- eller anbudstiden och som inte kunnat förutses
- erforderliga tillstånd och politiska beslut inte erhålls.

Om Beställaren avbryter Upphandlingen utgår ingen ersättning till Anbudssökande eller Anbudsgivare.

1.6 **Tillträdesdag**

Hyresobjektet ska 2027-03-01 kunna tillträdas av Beställaren, senast den 2027-09-01.

Om Upphandlingen blir föremål för överprövning förskjuts tillträdesdag enligt ovan framåt i motsvarande mån.

1.7 **Upplysning om sanktionerna mot Ryssland och Belarus**

EU har beslutat om sanktioner mot Ryssland och Belarus till följd av Rysslands aggression mot Ukraina. Dessa sanktioner ("**Sanktionerna**") påverkar upphandlande myndigheter och offentliga upphandlingar på flera olika sätt:

- För det första finns ett förbud mot att göra betalningar med mera till vissa uppräknade personer och organisationer (frysning av tillgångar).
- För det andra finns ett förbud mot att importera, köpa och transportera vissa uppräknade varor (importförbud).
- För det tredje finns ett förbud mot att tilldela och fullgöra offentliga kontrakt med ryska aktörer.

Sanktionerna innehåller vissa begränsade möjligheter till undantag. Kommerskollegium har ett särskilt uppdrag i fråga om hanteringen av dessa undantag.

Den upphandlande myndigheten är förbjuden att direkt eller indirekt göra betalningar till sådana aktörer som omfattas av Sanktionerna (finns upptagna på sanktionslistorna). Några krav som hänger samman med detta, till exempel skadestånd, får heller inte beviljas. Den upphandlande myndigheten får heller inte importera sådana varor och tjänster som omfattas av Sanktionerna.

Den upphandlande myndigheten får inte heller tilldela kontrakt till eller i förhållande till en leverantör som tillhör någon av följande kategorier:

- a) Ryska medborgare eller fysiska eller juridiska personer som är etablerade i Ryssland
- b) Juridiska personer, enheter eller organ vars äganderätter till mer än 50 % direkt eller indirekt ägs av någon som avses i a)
- c) Fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som agerar för, eller på uppdrag av, en enhet som avses i a) eller b).

Detta gäller även om någon sådan aktör utgör underleverantör, leverantör eller enhet vars kapacitet utnyttjas i upphandlingen och står för mer än 10 % av det aktuella kontraktets värde.

Sanktionerna är beslutade genom EU-förordningar. Det noteras att det både tillkommer sanktioner löpande och att det löpande listas ytterligare personer, organisationer och företag till förordningarna. Det är de ursprungliga förordningarna inklusive de vid var tid senast tillkomna ändringarna av förordningarna som åsyftas i detta förfrågningsunderlag och det åligger Anbudssökande att hålla sig uppdaterad. Det noteras även att Sanktionerna träder ikraft vid olika datum och att kraven och villkoren i dessa dokument gäller från respektive datum för ikraftträdande av Sanktionerna.

Ytterligare information om Sanktionerna finns på Kommerskollegiums webbplats. Det finns även information om Sanktionernas betydelse i upphandlingar på Upphandlingsmyndighetens webbplats.

2. UPPHANDLINGSFÖRESKRIFTER

2.1 Upphandlingsförfarande

Upphandlingen genomförs i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU") och de regler som gäller för upphandling över tillämpligt tröskelvärde.

Upphandlingen genomförs som förhandlat förfarande med föregående annonsering.

Upphandlingen genomförs i följande två steg.

Steg 1 – Beställaren bjuder in leverantörer att inkomma med en anbudsansökan (prekvalificering). Efter sista dag för anbudsansökan kommer Beställaren pröva om de som lämnat in anbudsansökan uppfyller de krav på Anbudssökanden som följer av punkt 4 (prövning av Anbudssökande och anbudsansökningar). Anbudssökande som inte är kvalificerad enligt punkt 4 utesluts från fortsatt

deltagande i Upphandlingen. Anbudssökande som inte är kvalificerade att delta i Upphandlingen får information om detta. Ersättning för kostnader i samband med anbudsansökan utgår inte.

Samtliga kvalificerade Anbudssökanden kommer samtliga att bjudas in att lämna anbud.

Steg 2 – Beställaren bjuder in de kvalificerade Anbudssökandena till anbudsgivning. Till denna senare inbjudan bifogas förfrågningsunderlaget. Efter anbudstidens utgång sker utvärdering av anbudet, utifrån det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet, på grunden bästa förhållande mellan pris och kvalitet i enlighet med 16 kap. 1 § LOU. Utvärderingsmodellen kommer således innehålla både priskriterium och kvalitetskriterium.

Efter sista anbudsdag kommer inkomna anbud prövas i förhållande till vad som anges i förfrågningsunderlaget, på så sätt att ställda krav uppfylls samt att anbudet inte innehåller några reservationer.

Beställaren kan också komma att förhandla med en eller flera Anbudsgivare. Syftet med eventuella förhandlingar är att Anbudsgivare ska kunna anpassa sina anbud till de förutsättningar och krav som följer av förfrågningsunderlaget. Förhandlingarna får inte avse minimikrav eller tilldelningskriterier. Förhandling kan vidare komma att genomföras i successiva steg. Observera dock att anbud även kan komma att antas utan föregående förhandling. Det ska särskilt noteras att i förekommande fall gäller villkoren enligt förfrågningsunderlaget oförändrade.

Närmare beskrivning av utvärderingsmodellen kommer att göras i det förfrågningsunderlag som presenteras i samband med anbudsansökan.

Ytterligare information om Beställarens rätt till förhandling lämnas i Steg 2.

2.2 Inbjudan till anbudsansökan

Inbjudan till anbudsansökan består, utöver detta dokument, av följande handlingar.

Bilaga 1. Karta över geografisk placering

Bilaga 2. Ansökningsformulär

2.3 Tillhandahållande av inbjudan till anbudsansökan

Inbjudan till anbudsansökan publiceras via upphandlingsverktyget Kommers (www.kommersannons.se)

2.4 Ersättning

Anbudssökanden har inte rätt till ersättning för upprättande av anbudsansökan och/eller anbud.

2.5 Frågor och kommunikation om Upphandlingen

Eventuell begäran om förtydligande av inbjudan till anbudsansökan och frågor om Upphandlingen under anbudstiden ställs genom funktionen "Frågor och svar" i Kommers. Sådana frågor ska ställas senast tio (10) dagar före sista dag för avgivande av anbudsansökan via Kommers. Endast svar lämnade genom Kommers är bindande för Beställaren och Anbudssökande.

Svar och kompletteringar kommer att publiceras senast sex (6) dagar före sista dag för avgivande av anbudsansökan via Kommers. Om inbjudan erhållits på annat sätt åligger det Anbudssökande att själv kontrollera om några svar på inkomna frågor, förtydliganden eller kompletteringar har publicerats via Kommers.

Beställaren vill understryka att samtliga potentiella Anbudssökande uppmanas ställa frågor om det finns något krav i inbjudan som det finns önskemål om att ändra eller förtydliga. Beställaren har haft för avsikt att beskriva ramarna för Upphandlingen i denna inbjudan, men är lyhörd och i viss mån flexibel om Anbudssökande tror att Beställaren skulle kunna vara intresserad av något projekt som i något avseende avviker från angivna förutsättningar.

2.6 Inlämning av anbudsansökan

Anbudsansökan ska lämnas genom att ifyllt ansökningsformulär laddas upp elektroniskt i Kommers.

Support för hantering av upphandlingssystemet, i vilket det elektroniska anbudet lämnas, www.kommersannons.se. Teknisk support Antirio (08-612 34 53) helgfria vardagar mellan 08:00–17:00. Användandet av upphandlingssystemet och Teknisk support är kostnadsfritt för Anbudssökande.

2.7 Sista dag för anbudsansökan

Ansökan om att få lämna anbud ska vara Beställaren tillhanda senast den 2026-04-16.

Anbudsansökningar som inte är Beställaren tillhanda inom utsatt tid kommer att förkastas.

2.8 Öppning av anbudsansökningar

De anbudsansökningar som inkommit i rätt tid öppnas vid ett protokollfört slutet sammanträde. Anbudssökanden har inte rätt att själv närvara vid öppning av anbudsansökningarna. Anbudssökanden kan begära att en representant från Sydsvenska Industri- och Handelskammaren närvarar vid öppningen av anbudsansökningarna. Anbudssökanden som begär sådan närvaro svarar för kostnad för representanten.

2.9 Komplettering och förtydligande av anbudsansökningar

Möjligheten för Beställaren att begära kompletterande uppgifter avseende inlämnad anbudsansökan efter sista dag för anbudsansökan är begränsad i enlighet med 4 kap. 9 § LOU. För att Beställaren ska ha möjlighet att pröva och utvärdera anbudet är det därför viktigt att anbudsansökan innehåller samtliga begärda uppgifter.

Beställaren kan, inom ramen för LOU, tillåta eller begära att en Anbudsgivare rättar en felskrivning, felräkning eller något annat fel i en handling som getts in av Anbudsgivaren. Beställaren får vidare tillåta eller begära att Anbudsgivare förtydligar eller kompletterar sådan handling. Kompletteringar och förtydliganden får endast ske om det är förenligt med principerna om likabehandling och öppenhet. Eventuell begäran om förtydligande eller komplettering ska besvaras skriftligt.

2.10 **Inbjudan att lämna anbud och meddelande om kvalificering**

Efter genomförd kvalificering kommer Beställaren att meddela Anbudssökande om huruvida Anbudssökanden kommer bjudas in till anbudsgivning eller inte. Meddelande om kvalificering samt anbudsinbjudan skickas elektroniskt via Kommers.

2.11 **Anbudsansökans giltighetstid**

Anbudssökande är bunden av sin anbudsansökan i 90 dagar efter ansökningstidens utgång (ursprunglig giltighetstid för anbudsansökan).

2.12 **Tilldelningsbeslut**

Tilldelningsbeslut fattas först efter Steg 2.

3. **ANSÖKANS FORM OCH INNEHÅLL**

3.1 **Uppställda krav, uppgifter och dokument**

Anbudssökande ska vid anbudsansökan använda sig av det ansökningsformulär som utgör en del av denna inbjudan. Anbudsansökan ska i övrigt innehålla samtliga de uppgifter och dokument som efterfrågas för anbudsansökan i inbjudan.

Anbudssökande bekräftar genom undertecknande av ansökningsformulär att samtliga i inbjudan ställda krav uppfylls.

3.2 **Helt eller delat anbud**

Anbudsansökan ska avges helt i enlighet med denna inbjudan.

Beställaren tydliggör att parallella anbudsansökningar accepteras. Detta innebär att en Leverantör kan lämna in flera parallella fristående anbudsansökningar, exempelvis om en Leverantör har flera fastigheter som uppfyller de obligatoriska kraven, under förutsättning att anbudsansökningarna avges helt i enlighet med denna inbjudan, dvs. uppfyller samtliga obligatoriska krav, se även punkt 4.8.

3.3 **Språk**

Anbudsansökan ska huvudsakligen och om inget annat anges lämnas på svenska. För dokument som inte är på svenska ska Anbudssökanden på Beställarens begäran tillhandahålla översättning till svenska.

3.4 **Kontaktuppgifter**

Anbudssökanden ska i anbudsansökan ange följande kontaktuppgifter.

- Anbudssökandens företagsnamn, adress och organisationsnummer.
- Kontaktperson hos Anbudssökanden med uppgift om telefonnummer och e-postadress till vilken anbudsinbjudan och tilldelningsbeslut kan skickas.

Såvitt avser fastigheter paketerade i bolag, noteras att bolaget som fastigheten är paketerad i, tillika det bolag som har för avsikt att ingå Hyresavtalet vid eventuell tilldelning, ska anges som Anbudssökande.

3.5 Underskrift av behörig företrädare

Anbudsansökan ska undertecknas av behörig företrädare för Anbudssökanden. Behörigheten ska på begäran kunna styrkas, exempelvis med bevis avseende firmateckning eller skriftlig fullmakt.

Undertecknande av anbudsansökan sker genom att ansökningsformulär undertecknas, skannas in och skickas in elektroniskt via Kommers. Anbudsansökan kan också undertecknas elektroniskt. I sådant fall ska Beställaren kunna validera det elektroniska undertecknandet.

3.6 Offentlighet och sekretess

Beställaren lyder under offentlighetsprincipen och de regler som gäller avseende handlingsoffentlighet och sekretess i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ("OSL"). Huvudregeln är dock att alla handlingar blir offentliga efter fattat tilldelningsbeslut.

Anbudssökande som begär att enbart vissa delar av anbudsansökan ska omfattas av sekretess ska ange vilka delar som avses samt varför sekretess ska gälla för de delarna.

4. PRÖVNING AV ANBUDSSÖKANDE OCH ANBUDSANSÖKNINGAR

4.1 Egenförsäkran – ESPD

Under efterföljande rubriker uppställs ett antal krav med avseende på uteslutningsgrunder och kvalificering/urvalskriterier. Det noteras särskilt att Anbudssökande, istället för att bifoga handlingar och uppgifter avseende (i) uteslutning, (ii) lämplighet, (iii) ekonomisk och finansiell ställning, (iv) teknisk och yrkesmässig kapacitet, kan fylla i och lämna in en ESPD (det europeiska enhetliga upphandlingsdokumentet, frivillig leverantörsförsäkran).

Inga andra uppgifter eller krav framgår av ESPD utan Anbudssökande väljer själv om Anbudssökande följer krav på bevis i förfrågningsunderlaget eller lämnar in en ESPD.

Om en Anbudssökande åberopar andra företags kapacitet ska Anbudssökandens ESPD åtföljas av en särskild ESPD för vart och ett av de företag vars kapacitet åberopas.

Notera särskilt att om en ESPD lämnas in istället för de bevis som anges nedan, kommer dessa bevis att begäras in inför en eventuell tilldelning.

4.2 Uteslutning

Om det föreligger någon uteslutningsgrund för Anbudssökanden i enlighet med 13 kap. 1–3 a §§ LOU, avseende de fall där Anbudssökanden begått vissa brott, missat att betala skatter och socialavgifter eller om de föreligger missförhållande i övrigt i fråga om Anbudssökandens verksamhet, kommer Anbudssökanden att uteslutas.

Anbudssökande intygar genom undertecknande av ansökningsformulär att uteslutningsgrund enligt 13 kap. 1–3 a §§ LOU inte föreligger avseende Anbudssökanden, samt eventuella underleverantörer eller andra företag vars kapacitet åberopats.

Ovanstående krav gäller under hela avtalstiden och för samtliga eventuella ytterligare underleverantörer som anlitas i projektet.

4.3 **Lämplighet – Krav avseende Sanktionerna**

Till säkerställande av att varken Anbudssökande eller det tänka kontraktsförhållandet, direkt eller indirekt, omfattas av Sanktionerna mot Ryssland och Belarus som beslutats av EU, ska Anbudssökande intyga att Anbudssökande

- Inte direkt eller indirekt omfattas av Sanktionerna.
- Inte kommer att använda sig av underleverantörer med mera som omfattas av Sanktionerna, eller åberopa kapaciteten hos sådana aktörer i Upphandlingen.
- Inom ramen för avtalsförhållandet inte kommer att medverka till köp, import eller transport av sådana produkter och tjänster som omfattas av EU:s importrestriktioner.
- Omedelbart ska upplysa Beställaren om Anbudssökandens rättsliga status, ägarförhållanden eller representation innebär, eller förändras på ett sådant sätt, att den omfattas av Sanktionerna.
- Omedelbart ska upplysa Beställaren om det finns anledning att misstänka att förhållandena är sådana att en underleverantör eller ett åberopat företag omfattas av Sanktionerna.
- Kommer samarbeta i frågor som rör efterlevnaden av Sanktionerna och tillhandahålla de uppgifter som är nödvändiga i detta avseende.

Anbudssökande intygar genom undertecknande av ansökningsformulär att samtliga krav enligt ovan är uppfyllda. Beställaren förbehåller sig dock rätten att begära in bevis till styrkande av att kraven enligt ovan är uppfyllda.

4.4 **Lämplighet - Juridisk ställning och registrering**

Anbudssökande ska i förekommande fall vara registrerad för inbetalning av mervärdesskatt, innehållen preliminär A-skatt, F-skatt och arbetsgivaravgift. Anbud kan inte antas från Anbudssökande/Anbudsgivare som inte är registrerad trots att skyldighet härtill föreligger.

Om Anbudssökande bedriver näringsverksamhet ska Anbudssökande uppfylla ställda krav på registrering i aktiebolags- eller handelsbolagsregister eller liknande register som gäller för Anbudssökande och som förs i det land där Anbudssökande verksamhet är etablerad.

Anbudssökanden intygar genom undertecknande av ansökningsformulär att kravet enligt ovan är uppfyllt. Beställaren förbehåller sig dock rätten att begära in bevis till styrkande av att kraven enligt ovan är uppfyllda.

4.5 **Lämplighet - Ekonomisk och finansiell ställning**

Anbudssökande ska ha en tillräcklig finansiell förmåga och ekonomisk ställning för genomförande av Uppdraget. Notera att nedanstående krav helt eller delvis kan uppfyllas genom åberopande av annat företags kapacitet. Se även punkt 4.9.

Kreditvärdighet

Anbudssökande som minst uppfyller riskklass 3 enligt UC:s kreditupplysning, rating 60 enligt kreditupplysningen hos Creditsafe, ratingklass 6 enligt Business Checks kreditupplysning, rating AA enligt Soliditets kreditupplysning eller motsvarande kreditvärdighet hos annat likvärdigt kreditvärderingsinstitut anses uppfylla kravet på kreditvärdighet.

Till styrkande av att kravet enligt ovan är uppfyllt kommer Beställaren att inhämta utdrag från UC:s kreditupplysning.

Om Beställaren inte kan erhålla kreditupplysning från UC:s kreditupplysning förbehåller sig Beställaren rätten att begära att Anbudssökande inkommer med utdrag som styrker att Anbudssökanden uppfyller kravet på kreditvärdighet. Anbudssökande som vill åberopa intyg från annat kreditvärderingsinstitut ska bifoga detta till sin anbudsansökan. Utdrag får inte vara äldre än två (2) veckor räknat från sista dag för avgivande av anbudsansökan.

Anbudssökande som inte uppnår kreditvärdighet enligt ovan ska ändå anses uppfylla kravet om a) och/eller b) nedan är uppfyllda.

- a) Anbudssökanden på begäran inlämnar en sådan förklaring att det kan anses klarlagt att Anbudssökanden har motsvarande ekonomiska stabilitet.
- b) Intyg lämnas på begäran gällande Anbudssökandens ekonomiska stabilitet av moderbolag eller annan garant ("**Garanten**"). Sådant intyg ska vara undertecknat av Garantens firmatecknare. Efterfrågad riskklassificering samt kraven ovan ska i dessa fall på motsvarande sätt redovisas och uppfyllas av Garanten. Garanten ska ha minst samma kreditvärdighet som anges ovan (rating 60 enligt kreditupplysningen hos Creditsafe, riskklass 3 enligt UC, ratingklass 6 enligt Business Check, rating AA enligt Soliditet).

Nystartade företag ska redovisa sin ekonomiska ställning och styrka att de har tillräcklig finansiell ställning för att fullgöra Uppdraget. Bevis kan utgöras av senaste resultaträkning eller revisorsintyg.

4.6 Miljöledningsarbete

Anbudssökande ska för sin verksamhet ha ett miljöledningssystem med rutiner/system för intern kontroll, uppföljning, åtaganden och avvikelser samt övrigt systematiskt arbete för uppföljning av miljöpåverkan. Detta innebär att följande ska finnas:

1. Miljöpolicy som:
 - Är daterad och antagen av ledningen
 - Innehåller ett åtagande om ständig förbättring
2. Uppgifter om vad i företagets verksamhet som har eller kan ha en betydande påverkan på miljön.
3. Beslutade mål och åtgärder för att nå förbättringar i fråga om miljöpåverkan och risker samt plan för när dessa ska genomföras.
4. Rutiner för:
 - Uppföljning av miljöarbetet
 - Hantering av avvikelser, korrigerande och förebyggande åtgärder

- Kompetensutvecklingsplan för personalen med avseende på miljöhänsyn och energibesparing

Punkterna 2 – 4 ska vara relevanta för den delen av Leverantörens verksamhet som berörs av utförande av Uppdraget.

Anbudssökanden ska till styrkande av att kravet är uppfyllt bifoga intyg om viss certifiering, exempelvis ISO 14001 eller annat motsvarande system, alternativt en beskrivning av Anbudssökandens miljöledningssystem som visar att de aktuella kraven är uppfyllda.

Redovisningen ska innehålla en sammanfattning av Anbudssökandens miljöledningssystem, innehållande minst ovan angivna punkter.

4.7 **Kvalitetsledningsarbete**

Anbudssökande ska i sin verksamhet bedriva ett systematiskt kvalitetsarbete.

Anbudssökanden ska till styrkande av att kravet enligt ovan är uppfyllt bifoga intyg om viss certifiering, exempelvis ISO 9001 eller en beskrivning av kvalitetsledningsåtgärder som visar att de aktuella kraven är uppfyllda. Sådan beskrivning ska innehålla en redogörelse av följande kvalitetsledningsåtgärder eller likvärdigt:

- Namn på Anbudssökandens kvalitetsansvarige, kontaktperson gentemot Beställaren och eventuellt andra ansvariga personer och deras ansvarsområden.
- Anbudssökandens kvalitetspolicy.
- Kvalitetsmål inkl. handlingsplan (strukturerat aktivt arbete för att öka kvaliteten).
- Rapportering och behandling av avvikelser relaterade till de ställda kraven.
- Rapportering, dokumentation och hantering av reklamationer och klagomål.
- Rutin för uppföljning av kravuppfyllnad av uppställda krav, leveranssäkerhet, kvalitetsmål och kundnöjdhet.

4.8 **Teknisk och yrkesmässig kapacitet**

Uppdragsspecifik kapacitet

Anbudssökande ska på fastighet/-er eller del av fastighet inom Malmö stad (se punkt 1.4) ha kapacitet att fullgöra Uppdraget.

Anbudssökande ska till styrkande av att kravet är uppfyllt i sin anbudsansökan ange adress och fastighetsbeteckning för offererat hyresobjekt.

Det noteras att Anbudsgivare i steg 2 får ange annan adress och fastighetsbeteckning och således offerera annan fastighet, under förutsättning att kravet fortsatt är uppfyllt.

Leverantörer som äger flera fastigheter alternativt innehar flera tomträtter inom kravställt geografiskt område och som vill kunna offerera olika fastigheter i steg 2, det vill säga lämna in flera anbud i steg 2, uppmanas att skicka in parallella anbudsansökningar i enlighet med punkt 3.2.

Genom angivande av adress och fastighetsbeteckning intygar Anbudssökande att Anbudssökande är ägare till angiven fastighet alternativt innehar tomträtt till aktuell fastighet, eller kommer att äga fastigheten/inneha tomträtt genom att ha ingått avtal om förvärv av fastighet eller av tomträtt (fastighetsöverlåtelseavtal, avsiktsförklaring eller motsvarande) med tillträde senast vid Hyresavtalets ingående.

Erfarenhet genom andra uppdrag/referenser

Anbudssökande ska ha tillräcklig teknisk och yrkesmässig kapacitet och tidigare erfarenhet för att kunna utföra Uppdraget. Notera att referensuppdrag även kan vara utfört av Anbudssökandes underleverantör eller samarbetspartner vars kapacitet Anbudssökande har åberopat. För det fall Anbudssökanden åberopar annat företags tekniska och yrkesmässiga kapacitet, kommer referenstagningen att ta sikte på hur det åberopade företaget utfört det aktuella referensuppdraget. Se även punkt 4.9.

Referensprojekt avseende förhyrning och förvaltning

Anbudssökande ska till styrkande av att kraven enligt ovan är uppfyllda i sin ansökan uppvisa att Anbudssökanden under en längre tid hyrt ut och förvaltat minst två (2) fastigheter. Anbudssökande ska påvisa dokumenterad erfarenhet av att driva långsiktigt kontinuerligt underhåll av fastigheter.

Följande ska redovisas i ansökningsformuläret gällande de två (2) referensuppdragen avseende förhyrning och förvaltning:

- Fastighet och verksamhet
- Tidsperiod för uthyrning
- En kort beskrivning av uppdraget
- Referensföretag med uppgift om kontaktperson på referensföretaget inklusive telefonnummer och mailadress. Kontaktperson för referensuppdraget avseende förhyrning och förvaltning ska vara hos hyresgästen.

Referensprojekt avseende byggnation

Anbudssökande ska till styrkande av att kravet på tidigare erfarenhet är uppfyllt i sin anbudsansökan redovisa uppgift om ett (1) referensprojekt avseende byggnation av anpassning/ombyggnation för hyresobjekt, med minst 2 000 kvm. Referensuppdraget ska vara färdigställt, dvs. godkänt vid slutbesiktning.

Följande ska redovisas i ansökningsformuläret gällande referensuppdraget avseende byggnation:

- Tidsperiod för genomförandet av byggnationen
- En kort beskrivning av uppdraget
- Referensföretag med uppgift om kontaktperson på referensföretaget inklusive telefonnummer och mailadress. Kontaktperson för referensuppdraget avseende byggnation ska vara hos beställaren av byggnationen.

Referenstagning kommer att genomföras enligt följande

Referenserna kommer att kontaktas för att besvara ett antal frågor avseende Anbudssökandens erfarenhet och kapacitet med utgångspunkt i utfört uppdrag. Referenserna kommer att kontaktas per telefon cirka två veckor efter sista dag för ansökan. Referenspersonerna kommer att få nedanstående frågor och ska besvara dessa utifrån en på förhand given poängskala.

Anbudssökanden ansvarar för att kontaktpersonen är vidtalad. Om kontaktpersonen inte är anträffbar vid första försöket görs minst fyra (4) försök ytterligare. Vid uteblivet svar ges anbudet noll (0) poäng avseende aktuell referens. Beställaren kan komma att begära kompletterande kontaktuppgifter om det visar sig att lämnade kontaktuppgifter inte längre är giltiga.

Frågor:

1. Hur bedömer ni att Anbudssökanden samarbetar med beställaren/hyresgästen?
2. Hur bedömer ni att Anbudssökanden håller utlovad kvalitet i sitt arbete?
3. Hur bedömer ni att Anbudssökanden håller överenskomna tider?
4. Hur bedömer ni att Anbudssökanden hanterat oförutsedda händelser och problem i entreprenaden/hyresförhållandet?
5. Hur bedömer ni att Anbudssökanden sköter kommunikation med, och återrapportering till beställaren/hyresgästen?

Poängskala:

Ej godkänt – 0 poäng

Tveksamt godkänt – 2 poäng

Godkänt – 3 poäng

Väl godkänt – 4 poäng

Mycket väl godkänt – 5 poäng

För kvalificering krävs att det genomsnittliga betyget för de omdömen som lämnas är minst 3,5 på varje referens på en femgradig skala. Genomsnittligt betyg räknas på varje referens för sig. För kvalificering krävs vidare att Anbudssökande inte erhåller betyget noll (0) på någon fråga. Anbudssökande som erhåller betyget noll (0) på någon delfråga blir således inte kvalificerad, oavsett genomsnittligt betyg på övriga frågor.

4.9 **Åberopande av andra företags kapacitet**

En leverantör kan i enlighet med LOU åberopa andra företags ekonomiska, tekniska och yrkesmässiga kapacitet för uppfyllande av krav, såsom kraven på ekonomisk ställning i punkt 4.5 och kraven på tidigare erfarenhet i punkt 4.8.

Det noteras särskilt att bolag vars verksamhet endast består i att äga en fastighet ofta saknar exempelvis egen omsättning och annan kapacitet för uppfyllande av krav. En sådan leverantör behöver i förekommande fall åberopa andra företags kapacitet. Det förtydligas särskilt att Anbudssökande även behöver åberopa kapacitet som den förfogar över inom den egna koncernen.

Anbudssökande ska i förekommande fall till sin anbudsansökan bifoga intyg som visar att Anbudssökanden kommer att förfoga över nödvändiga resurser för att

Uppdraget ska kunna utföras. Intyg ska vara undertecknat av behörig firmatecknare för det åberopade företaget.

Utöver möjligheten för en leverantör att lämna ett anbud i vilket andra samarbetande leverantörers kapacitet kan åberopas, följer det av LOU att flera leverantörer kan lämna anbud gemensamt. Gemensamt anbud för flera leverantörer kan exempelvis lämnas genom ett joint venture-bolag.
