

Referent

Referat

Mødedato: 18. september 2024 Tidspunkt: 10.00
Mødested: AAB afd. 55, Ejendomskontoret
Til stede: AAB55_Wagn Bernhardt Jensen (Ad Light)
AAB55_Camilla Vallentin Pehrson
Tegnestuen Michael Frølich ApS
Jim Nielsen (JNI)
Afbud: -
Referent: Jim Nielsen tager referat.

Referatet er løbende, under mødet, i hvert punkt og skrevet i enighed.

Referat rundsendes til deltagerkreds personer, der har været c.c. på de si

Jim Nielsen Udbudskonsulent & tværgående projektleder **Direkte tlf.:** +4533760425
Mobil nr.: +4529135070
E-mail: jni@aab.dk

Sagsnummer: S2024-05430
Dokument nummer: D2024-414329
Dato: 18. september 2024

Referat af møde 18. september 2024

Mødet er initieret på baggrund af AAB afd. 55's ønske om udbud af arealpleje, herunder virksomhedsoverdragelse af medarbejdere og salg af eksisterende maskinpark.

Wagn stillede indledningsvist spørgsmål til kravet om EU udbud. Jim præsenterede tærskelværdierne for hhv. varekøb og tjenesteydelser på 1,6 mio excl. moms og for bygge-og anlægsopgaver på 41,3 mio excl. moms. Tærskelværdierne opgøres for den totale kontraktperiode incl. optionsperioder.

Wagn henviste til Tilbudsloven, hvor der blot kan ske offentlig eller indbudt licitation, idet kontraktværdien ved 5+2 forventes at udgøre ca. 39,2 mio excl. moms.

Wagn og Michael var ikke enige i Jim's definition og bad Jim dobbelttjekke og vende tilbage.

(Efter mødet har Jim vendt spørgsmålet med udbudsadvokat fra DLA Piper Advokatselskab, der bekræfter, at arealpleje utvivlsomt er tjenesteydelse og skal udbydes efter Udbudsloven, såfremt kontraktværdien overstiger tærskelværdien på 1,6 mio kr. excl. moms).

Afdeling 55 har anvendt Tegnestuen Michael Frølich ApS som rådgiver til udarbejdelse af udbudsmateriale samt bilag.

Udbudskonsulent Jim Nielsen har fået ansvaret for at hjælpe afdeling 55 i mål med ovenstående EU udbud.

Ved mail af 11. september 2024, har Jim fremsendt en række bemærkninger og forbehold.
Mailen fra Jim er herunder udspecificeret til brug for dette referat:

Tlf.: 33760100

CVR: 31428815

EAN: 5790001690915

Bank: 3001 3015110325

A).

Min opgave er formalisering af eksisterende materiale til et EU-udbud, herunder gennemførelse af udbudsprocessen og sikre overholdelse Udbudsloven.

Enighed om, at Jim som udbudskonsulent er AAB's ansvarlige for udbudsprocessen. Såfremt det bliver et EU udbud, jf. Udbudsloven, sikrer Jim udbudsloven overholdt, mens Michael Frølich er afdelingens praktiske repræsentant i forhold til eksempelvis besigtigelse og svar på spørgsmål fra tilbudsgivere.

Såfremt det bliver tilbudsindhentning jf. Tilbudsloven, sikrer Jim processen jf. Tilbudsloven overholdt som tilsynsførende og Michael Frølich indgår på samme linje som ovenfor.

B).

Der er uoverensstemmelser i materialet, eksempelvis krav om, at tilbudsgiver ikke må anvende underleverandører, men af bilagsmaterialet gives mulighed for, at oplyse data om underleverandører. Jeg gennemgår og får kvalificeret, men kvalificerer alene eksisterende fejl og modsigelser.

Enighed om ovenstående. Jim tilretter ovenstående, med markering, og sender opdateret materiale til deltagerkredsen.

C).

Jeg tager ikke stilling til faktuelle, kvalitetsmæssige eller kvantitative mængder i forhold til jeres krav og forudsætninger. Dette forventes at være kvalificeret i det udarbejde materiale.

Enighed.

D).

Jeg har vendt personalesituationen ift. virksomhedsoverdragelse og eventuelle opsigelser med HR. Dels skal vi sikre, at der inden offentliggørelse af udbudsmaterialet er eller bliver kommunikeret til medarbejderne, eventuelt på et gå-hjem-møde eller lign. i afdelingen. Leder af HR, Birgitte Lund-Skovbo og jeg deltager gerne ved et sådanne møde, såfremt medarbejderne har spørgsmål til enten virksomhedsoverdragelse (Birgitte) eller til udbudsprocessen (mig). Herudover skal vi inden udbuddet have en afklaring af jeres holdning til:

Enighed om, at der skal være et informationsmøde for de involverede medarbejdere snarest muligt.

Aftalt:

**Camilla inviterer og byder velkommen
Wagn præsenterer baggrund og formål
Birgitte og Jim deltager**

Mødedato aftalt til 2. oktober 2024 kl. 12-13 (formøde) og kl. 13-14 (informationsmøde).

Jim sender mødeinvitation og beder Birgitte/HR række ud til Camilla for understøttelse ift. emne og tekst til mødeindkaldelsen til medarbejderne.

1/. Hvad der skal ske med de medarbejdere, der eventuelt ikke ønsker at blive virksomhedsoverdraget.

Alle medarbejdere bliver jf. kravspecifikationen garanteret minimum 1 års ansættelse i den virksomhed, der virksomhedsoverdrages til.

HR er ved at afklare, hvorvidt medarbejdere, der ikke ønsker at tage imod tilbud om virksomhedsoverdragelse, opsiges af AAB eller har pligt til at lade sig virksomhedsoverdrage og dermed, ved manglende ønske herom, selv opsiges deres stilling.

Såfremt AAB skal opsiges, ønsker afdelingen som udgangspunkt at fritstille.

Det blev drøftet, hvorvidt der ønskes fritstilling eller, at udbudstidsplanen rykkes, så eksempelvis de første 3 måneders opsigelse er arbejde (før kontraktstart) og evt. opsigelse udover 3 måneder, er fritstilling. Wagn tydeliggjorde, at der foretrækkes hurtig kontraktstart og at omkostninger til eventuelle fritstillinger afregnes af afdelingen.

2/. Her er der opsigelse på 3-9 mdr. (incl. godtgørelse ift. anciennitet).

Er drøftet jf. pkt. 1/.

3/. Enten skal udbudstidsplanen rettes, så kontraktstart bliver samtidig med sidste (evt) opsigelsesdato,

Er drøftet jf. pkt. 1/.

Wagn oplyser, at kontraktstart er vigtigere end økonomi på evt. opsigelser. Wagn ønsker gerne kontraktstart hurtigst muligt, gerne 1. december 2024, senest 1. januar 2025.

4/. Ellers skal I tage stilling til, at der kan komme følgeomkostninger, efter kontraktstart, til opsigelsesperioder.

Er drøftet jf. pkt. 3./

5/. Afslutningsvis skal der tages stilling til, om I ønsker at fritstille de medarbejdere der evt. ikke ønsker at tage imod tilbud om virksomhedsoverdragelse eller hvad medarbejderne i givet fald forventes at udføre, hvis deres nuværende opgaver er udbudt til anden leverandør. HR-processen forankres i HR, men det er vigtigt, at tidsplan og varsler, samt jeres forventninger, er afstemt i udbudstidsplanen.

Er drøftet jf. pkt. 1/ og 3/.

6/. HR har efterfølgende fremsat spørgsmål til: Om de medarbejdere, der ikke er en del af virksomhedsoverdragelsen, i dag laver nogle af de grønne opgaver, som skal i udbud. Hvis de gør, må du gerne undersøge, i hvor stor/lille grad, de udfører opgaverne kontra dem som skal flyttes.

Der bevares tre medarbejdere samt Camilla, to ejendomsfunktionærer (Leif og Michael) og en HK assistent (Hanne).

De to ejendomsfunktionærer der bevares (Leif og Michael), laver primært syn (ind- og udflytningssyn) samt servicebesøg. Disse to laver ikke arealpleje.

E).

Jeg har brug for at fjerne kontaktoplysninger på Tegnestuen I har anvendt/anvender til materialeudarbejdelsen. Der skal ikke fremstå tvivl om, hvem der er ordregiver og udbyder. Det er Boligforeningen AAB og afd. 55.

Enighed om, at kontaktoplysninger på Tegnestuen fjernes, såfremt der gennemføres EU udbud.

F).

Spørgsmål til udbuddet / undervejs i udbudsprocessen, herunder alle spørgsmål og svar samt tilbudsaflevering m.v. kommer til alene at foregå via udbudssystemet Mercell. Jeg er ansvarlig for processen og sikrer formalia overholdt. Den lavpraktiske håndtering i forhold til besvarelse af spørgsmål m.v., sker ved, at jeg fremsender spørgsmålene (til?) enten jer, Tegnestuen eller begge. Der skal ske en hurtig afklaring/besvarelse til mig, hvorefter jeg offentliggør spørgsmål i anonymiseret form, sammen med jeres svar.

Spørgsmål fremsendes af Jim til både Michael, Wagn og Camilla. Svar returneres til Jim, der offentliggør og udsender via Mercell.

1/. Procedure normalt i sådanne opgaver er: Rådgiverfirmaet står for dette, da de er forsikret, det er AAB ikke.

Enighed.

2/. Tilsynsførende for AAB-afdeling 55 er dig i dette tilfælde Jim.

Enighed jf. tidligere drøftet.

3/. Byggeudvalget som udpeges af bestyrelsen, deltager i alle møder og beslutninger,

Jim evaluerer de indkommende tilbud ift. konditionsmæssighed og grundlæggende ift. evalueringskriterier. Herefter gennemføres møde mellem Jim og afd. 55/Byggeudvalg, hvor Jim præsenterer indkommende tilbud og evaluering. Afd. 55/Byggeudvalget træffer endelig beslutning på baggrund af Jims præsentation. Herefter tildeler Jim, standstill træder i kraft m.v.

Tildelingskriterier er i dag sat til 60 % pris og 40 % kvalitet.

Wagn og Camilla italesatte, at der ønskes ændret til pris 40 % og kvalitet 40 %. Herudover ønskes indarbejdet yderligere tildelingskriterie vedr. personale 10 % Herudover ønskes også vægtning af referencer i samme størrelse som afd. 55: 10 % Jim retter materialet til.

4/. Der mangler en estimeret pris på maskinparken. Den skal eftersendes mig. Det er væsentligt, at tilbudsgiver kender estimeret / forventet købssum af dette.

Prisen er sendt tidligere, men opsummeres på vores møde

Wagn oplyste, at han tidligere har vurderet maskinpark til ca. 2,2 mio incl. moms. Med afsæt i nypriser minus ca. 50 %.

Bilag 7 – Maskinpark blev gennemgået og det viste sig behov for, at denne bliver gennemgået og kvalificeret igen. Småting udgår og særligt antallet af store maskiner dobbelttjekkes.

Wagn og Michael forestår dette og sender opdateret oversigt til Jim.

Kaffemaskine, bestik m.v. udgår og små værktøj samles i én pulje med én estimeret pris.

Alle store maskiner køres ud, registreres og tages billeder. Michael indsætter køretimer på maskinoversigten.

Når alle maskiner/biler er registreret, tages uvildig vurdering, eksempelvis BMI A/S eller anden.

Wagn fremsender opdateret oversigt til Jim sammen med billeder. Wagn ønsker, at Jim forestår rekvirering af den uvildige vurdering. Afregning sker fra afd. 55.

Den pris der sælges for, hvad kan den bruges til.

Wagn ønsker helst salgssummen ”spærret”, så den hensættes og der efter 12 mdr. sker evaluering og her tages stilling til, hvad der videre skal ske.

Jim orienterede, at salgssummen som udgangspunkt indtægtsføres i afdelingen og ved årsregnskab, fremkommer – forventeligt – overskud, der overskudsdisponeres på afdelingsmødet. Jim afklarer mulighederne for ”spærret” og vender tilbage.

(Efter mødet har økonomichef Helle Friis-Nielsen besvaret: ”Salgssummen vil indgå i afdelingsregnskabets drift og gøre at afdelingen får et ekstra overskud. Overskuddet kan ifm disponeringen af resultatet overføres til dv-planen på en spærret linje, der alene kan bruges til fremtidig tilbagekøb af maskiner. Josefine vil sammen med Wagn sikre at det bliver gjort på den måde.”)

G).

Der mangler en ruslandserklæring jf. EU-forordning 833/2014 med ændring 576/2022. Den udarbejder og vedlægger jeg som bilag, på lige linje med økonomisk kapacitet m.v.

Enighed.

H).

Jeg mangler kontraktudkast. Hvis den er lavet, skal jeg blot have den. Hvis den ikke er lavet, skal I tage stilling til om jeg skal udarbejde den, eller I ønsker at Tegnestuen udarbejder og at jeg kvalitetstjekker den. Kontraktudkastet skal med som aftalebilag til udbudsmaterialet. Hvis

kontraktudkast ikke er udarbejdet og jeg skal gøre det, har jeg brug for at stille nogle afklarende spørgsmål til ønsker og krav – herunder mislighold, sanktionering, bod, mulighed for opsigelse m.v.

Der er ikke udarbejdet kontraktudkast.

Jim udarbejder kontraktudkast og fremsender sammen med øvrigt revideret materiale.

I).

Der indarbejdes fee fra leverandør til AAB's Indkøbsfunktion i udbudsmaterialet jf. ØDA og OB's ramme og beslutning herom samt tidligere indgået aftale med jer om samme. Hvis der, mod forventning, af den ene eller anden grund ikke indgås kontrakt eller I nu/senere ønsker at annullere processen, afregnes der arbejde for medgået tid jf. takstbladet.

Enighed.

J).

Evalueringen af indkommende tilbud foretager jeg – eller vi i fællesskab – på baggrund af de evaluerings- og tildelingskriterier, I har sat op i materialet. Jeg har brug for en afklaring af, hvem der ønskes at indgå i evalueringen og på hvilket niveau.

Drøftet jf. pkt. F) 3/.

K).

Er det korrekt forstået, at tilbudsgiver forpligter sig at købe komplet maskinpark, incl. el-kedler og køkkenudstyr m.v. jf. oversigten – men at der ikke nogen steder er beskrevet, hvilke eller hvordan lokaler og arealer til maskiner stilles til rådighed/udlånes/udlejes. Eller forventes det, at maskinpark incl. el-kedler, skostativer m.v. fjernes af tilbudsgiver efter købet?

Drøftet jf. pkt. F) 4/.

Der udarbejdes jf. udbudsmaterialet før-syns rapport af materielgård med værkstedslokaler, frokoststue, omklædningsrum, skabe m.v. Herudover 4 depotrum rundt i afdelingen.

Det skal indskrives, at afdeling 55 personale fortsat har adgang til alle lokaler/arealer, herunder at kontor i forlængelse af frokoststue, fortsat anvendes af afd. 55 personale. Rengøring og almindelig vedligeholdelse m.v. påhviler tilbudsgiver både ind- og udvendigt.

L).

Rammen for tidsplan – minimum 50 dage:

Afdeling 55 ønsker helst kontraktstart 1. december 2024.

M).

Når jeg har modtaget det sidste jf. ovenstående, har jeg brug for op til 8 dage til færdig gennemgang og kvalificering, herefter kan jeg offentliggøre udbudsmaterialet

Fint.

N).

Tilbudsfrist minimum 30 dage fra offentliggørelse

Fint.

O).

Der skal fastsættes tidspunkt for besigtigelse samt spørgefrist og passende svarfrist (senest 6 dage før tilbudsfrist)

Aftalt at Jim laver udbudstidsplan. Besigtigelse og øvrige frister sætter Jim ind. Obligatorisk besigtigelse med tilmelding.

Wagn tydeliggjorde 3 dage svarfrist er nok.

Michael ønsker gerne onsdag/torsdag spørgefrist, så svar kan udarbejdes over weekenden.

P).

Der skal fastsættes evalueringstid afhængig af jeres ønske til denne proces
Tildeling og afslag – herefter 10 dages stand still

Drøftet jf. pkt. O)

Q).

Kontraktindgåelse

Opstartsmøde og kontraktstart

Vi er derfor tidligst på kontraktstart 1. december.

Enig. Jf. pkt. O).

Øvrigt:

- **Kontraktlængde drøftet. Afdeling 55 ønsker 5 årig kontrakt med mulighed for 2x2 års forlængelse.**
- **Opsigelsesbestemmelser drøftet. Fastholdes som de fremgår.**
- **Danskkundskaber indskrives. Jim indskrives.**
- **Minimumskrav til egenkapital og/eller omsætning indsættes. Jim vurderer og sætter ind.**
- **Dato for informationsmøde: 2. oktober 2024 kl. 12-13 (formøde) kl. 13-14 (medarbejdere). Deltagere er Wagn, Camilla, Birgitte og Jim. Birgitte/HR vender tilbage til Camilla ift. overskrift/indkaldelse.**

Opgavefordeling – Kort opsummeret:

- Wagn/Michael opdaterer bilag 7 maskinpark og sender til Jim**
- Jim foranlediger vurdering af maskinpark, når han modtager opdateret liste og billeder fra Wagn/Michael**
- Jim opdaterer øvrigt materiale, udarbejder kontraktudkast og udbudstidsplan og fremsender til endelig godkendelse**
- Jim booker mødet 2. oktober og Birgitte/HR vender retur til Camilla**