

UDBUDSBETINGELSER

Forpagtning af grillbaren på Omø



SLAGELSE
KOMMUNE

JANUAR 2025

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	2
1.1	Bilagsoversigt	2
2	Praktiske oplysninger	3
2.1	Den ordregivende myndighed	3
2.2	Tidsplan	3
2.3	Forpagtningsperiode	4
2.4	Aftalevilkår	4
2.5	Generelt om forpagtningen	4
3	Ansøgning	4
3.1	Generelt om processen	4
3.2	Egnethedskrav for ansøgningen	4
3.3	Interviews	5
3.4	Formkrav til ansøgningen	5
3.4.1	Navn og kontaktoplysninger	5
3.4.2	Virksomhedsoplysninger	5
3.4.3	Faglige kvalifikationer	5
3.4.4	Motivation for ansøgning	6
3.4.5	Forretningsplan	6
4	Vurdering og evaluering	6
4.1	Pointskala	6
4.2	Generelle vilkår for vurderingen	7
4.3	Særligt for vurderingen af forretningsplanen	7
4.4	Særligt for interview	8
4.5	Endelige vurdering og evaluering	8
5	Øvrige vilkår	9
5.1	Kommunale Ejendommers forbehold og annullering af udbud	9
1.1.1	Annullering af udbud	9
1.1.2	Kommunale Ejendommers forbehold	9
5.2	Sociale klausuler	9
5.3	Tavshedspligt	9
5.4	Aktindsigt	9
5.5	Underleverandører & Konsortier	9
5.6	Erstatning og forsikring	9

1 Indledning

Omø ligger 50 minutters sejlads fra Stignæs ved Skælskør. Den første færge afgår kl. 5 fra Omø og sidste færge sejler fra Stignæs i retning mod Omø kl. 21.

Der bor pt. 142 borgere på øen, som har en dagligvarebutik og skole i Omø By, som ligger ca. 1 km fra havnen.

Omø er et populært turismemål om sommeren for sommerhusgæster, endagsturister og sejlerturister, der lægger til i øens lystbådehavn. Der er 151 sommerhuse på øen og det estimeres at der årligt er 4.000 overnattende både i lystbådehavnen. I 2023 var der 50.120 passagerrejser med Omøfærgen.

Grill og Kiosk på Omø (herefter betegnet 'grillbaren') ligger i en kommunal bygning med sejler-stue toiletfaciliteter og tekøkken.

Bygningen udgør et vigtigt samlingspunkt for øboere, sommerhusgæster, endagsbesøgende og fritidssejlere og er et sted, hvor man naturligt passerer forbi. Den tidligere forpagter har forestået salg af morgenbrød fra grillen.

På øen er der en gårdbutik og café i sommerhusområdet i den sydlige del af øen. I en anden bygning på havneområdet sælger frivillige fiskefrikadeller i højsæsonen. Omø Bryghus holder også til i området. Der er pt. ikke andre spisesteder på øen.

Der er flere store events på øen i juli måned som Omø Kapsejlad og Omø Kulturdage. Ølejrbevægelsen organiserer også ø-ferie på Omø.

Det er muligt at leje cykler på havnen, og frivillige tilbyder at køre besøgende rundt i en traktørbus.

Ifølge kommunens Ø-politik vil kommunen arbejde for at fremme turismeudviklingen på øen ved at understøtte etablering og drift af iværksættere, håndværksvirksomheder, kreative og liberale erhverv, turisme samt landbrug og fiskeri. Derfor ønsker kommunen skabe rammer for at øen kan have et spisested på havneområdet, som holder åbent i perioden fra Påske til efterårsferie og som signalerer kvalitet og gode oplevelser.

Den kommende forpagter udvælges på baggrund af en ansøgningsrunde og efterfølgende interviewrunde, som evalueres samlet. Se mere herom under afsnit 4 nedenfor.

Interessererede aktører opfordres til at indsende en ansøgning, som beskrevet under afsnit 3 nedenfor.

Forpagtningen udbydes via en annoncering, hvor det samlede udbudsmateriale kan hentes via Slagelse Kommunes hjemmeside.

1.1 Bilagsoversigt

Dette dokument opstiller betingelser og vilkår for hele udbudsprocessen - herunder bl.a. oplysninger om tidsplan, ansøgningskrav og udvælgelsesvilkår.

Den samlede materialeoversigt ser ud som følgende:

- Udbudsbetingelser
- Bilag 1: Kontraktudkast
- Bilag 2: Kravsspecifikation
- Bilag 3: Ansøgningsblanket

- Bilag 5: Oversigtskort over Omø
- Bilag 6: Plantegning
- Bilag 7: Inventar- og løsøreoversigt

2 Praktiske oplysninger

2.1 Den ordregivende myndighed

Den ordregivende myndighed er forpagtningsudbuddet er:

Slagelse Kommune

Kommunale Ejendomme

Dahlsvej 3

4220 Korsør

(Herefter benævnt "Kommunale Ejendomme")

Kontaktperson: Nikolaj Hyttel

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

Er der uoverensstemmelse mellem Kommunale Ejendommers skriftlige angivelser og mundtlige udsagn, gælder de skriftlige angivelser til enhver tid forud for de mundtlige.

Under udbudsproceduren og efter modtagelsen af tilbud samt ved kontraktindgåelse med den vindende forpagter er Kommunale Ejendomme dataansvarlig myndighed og vil behandle oplysninger om ansøgere og eventuelle personhenførbare data i disses tilbud efter reglerne i databeskyttelsesloven og enhver anden national lovgivning.

Oplysningerne anvendes til gennemførelsen af udbuddet samt ved kontraktindgåelse med den vindende forpagter.

2.2 Tidsplan

Følgende tidsplan gælder for udbuddet af forpagtningsaftalen:

Annoncering offentliggøres	3. februar 2025
Besigtigelse	Mulighed for besigtigelse efter aftale med havnefogeden i perioden 3. februar til 23. februar
Ansøgers spørgefrist	12. februar 2025
Kommunale Ejendommers svarfrist	16. februar 2025
Deadline for indsendelse af ansøgning	24. februar 2025
Interviews	3.- 5. marts 2025
Orientering om tildeling	7. marts 2025
Underskrivelse af kontrakt	12. marts 2025
Forpagtningsopstart	10. april 2025

Der kan ske løbende ændringer i tidsplanen. Derfor opfordres I til at holde jer løbende orienteret om ændringsmeddelelser via hjemmesiden for annonceringen.

Der er mulighed for at deltage i besigtigelse af forpagtningen og de tilstødende faciliteter.

Tilmelding til besigtigelse skal ske på mail eller tlf til havnefoged Jesper Hansen 24 41 29 48 / jesha@slagelse.dk

Ved tilmelding til besigtigelse skal deltager angive navn og eventuelt virksomhedsnavn, samt antal personer som møder op fra samme ansøger. Max. 2 pers. pr. ansøger.

2.3 Forpagtningsperiode

Forpagtningsperioden løber fra den 10. april 2025 til den 9. april 2030 med mulighed for forlængelse i yderligere 2x1 år, dvs. den samlede forpagtningslængde kan løbe op til 7 år.

Læs nærmere om kontraktperioden og øvrige aftalevilkår i kontraktudkastet (udbudsbilag 1).

2.4 Aftalevilkår

Forpagtningsaftalen indgås på baggrund af kontraktudkastet (udbudsbilag 1).

Nærværende bilagsoversigt betragtes som en del af kontraktgrundlaget.

2.5 Generelt om forpagtningen

Nærværende udbud omfatter forpagtningen af grillbaren på Omø, hvilket bl.a. vedrører den daglige cafédrift, samt værtskabet for turister der besøger Omø.

Nærmere beskrivelse af opgaven og dertilhørende minimumskrav til forpagtningen er angivet i kravspecifikationen (udbudsbilag 2).

Forpagtningen giver mulighed for salg/servicering af turister og borgere på øen med f.eks. "Mad ud af huset".

Grillbaren på Omø ejes af Slagelse Kommune og administreres i det daglige af Entreprenørservice i Slagelse Kommune.

Bygninger og udearealer driftes af Slagelse Kommune, Entreprenørservice.

Slagelse Kommune håber med dette udbud at vække interessen hos en eventuelt kommende forpagter og samarbejdspartner.

3 Ansøgning

3.1 Generelt om processen

I forbindelse med nærværende udbud opfordres alle interesserede aktører til at indsende en ansøgning.

Kommunale Ejendomme vil foretage en vurdering af alle ansøgninger, og på baggrund af evalueringen invitere de bedst egnede ansøgere videre til et interview hos Kommunale Ejendomme, jf. tidsplanen.

3.2 Egnethedskrav for ansøgningen

Kommunale Ejendomme stiller følgende egnethedskrav til alle ansøgere:

- Det er en fordel, at ansøgeren har minimum 2 års erfaring med faktisk drift af restauration, køkken el.lign.

Ansøger skal på Kommunale Ejendommens anmodning aflægge dokumentation for dette.

Ansøgninger der ikke opfylder egnethedskravet, kommer ikke i videre betragtning i udbudsprocessen.

Har Kommunale Ejendomme begrundet mistanke til at tro, at egnethedskravet for en ansøgning ikke er opfyldt, kommer ansøgningen ligeledes ikke i videre betragtning i udbudsprocessen.

3.3 Interviews

I forlængelse af ansøgningsprocessen indkaldes maksimum 3 ansøgere til et interview med Kommunale Ejendomme.

Interviewet tager udgangspunkt i den indsendte ansøgning, og giver Ansøger mulighed for at uddybe sine beskrivelser i tilbudsmaterialet. Derudover har Kommunale Ejendomme mulighed for at stille direkte spørgsmål til beskrivelserne.

Kommunale Ejendomme agter at tage referat af interviewet.

3.4 Formkrav til ansøgningen

Interesserede ansøgere skal skrive en motiveret ansøgning til Kommunale Ejendomme.

Ansøgningen **skal** som minimum indeholde følgende:

- Navn og kontaktoplysninger, jf. afsnit 3.4.1
- Virksomhedsoplysninger, jf. afsnit 3.4.2
- Faglige kvalifikationer, jf. afsnit 3.4.3
- Motivation for ansøgning, jf. afsnit 3.4.4
- Forretningsplan (læs nærmere krav nedenfor), jf. afsnit 3.4.5

Ansøgninger, der ikke efterlever nærværende formkrav, kan ikke påregne at blive evalueret i den videre ansøgningsproces.

3.4.1 Navn og kontaktoplysninger

Ansøger skal klart og entydigt i ansøgningen angive hvilken juridisk eller fysisk person, der er Ansøger og dermed forpagtningsansvarlig overfor Kommunale Ejendomme.

Øvrige kontaktoplysninger omfatter telefonnummer, e-mail, m.v.

3.4.2 Virksomhedsoplysninger

Eventuelt virksomhedsnavn og CVR-nummer, hvis forpagtningen skal drives af en eksisterende virksomhed.

3.4.3 Faglige kvalifikationer

Dokumentation for faglige kvalifikationer i form af CV for ansøger.

CV'et skal indeholde oplysninger om erhvervsfaglig baggrund, praktisk erfaring, sprogkunderskaber, referencer etc.

CV'et kan suppleres med en beskrivelse af Ansøgers eksisterende organisation eller virksomhed herunder fx antal ansatte og faglige kvalifikationer for de ansatte (dog ikke CV'er).

Beskrivelsen af ansøgers faglige kvalifikationer må maksimalt fylde 2 A4-sider.

3.4.4 Motivation for ansøgning

Ansøgningen skal indeholde en motiveret begrundelse for, hvorfor ansøger ønsker at være forpagter af grillbaren på Omø. Begrundelsen må maksimalt fylde 1 A4-side.

3.4.5 Forretningsplan

Ansøgningen skal indeholde en udførlig beskrivelse af forretningsplanen for den forpagtede café.

Beskrivelsen **skal** som minimum omfatte følgende:

- Ansøgers vision for forpagtningen
 - Hvad er målet med forpagtningen
- Beskrivelse af forretningskonceptet
 - Madkoncept
 - Priser
- Øvrig beskrivelse af forretningsplan:
 - Plan for personale
 - Fx cateringplan, hvor vidt ansøger ønsker at gøre rent i Sejlerstuen
 - Budget

NB: Kommunale Ejendomme opfordrer til, at man ikke vedlægger materiale som ikke fremgår af tilbudsdispositionen. Dette gælder fx standard-salgsmateriale o.l., da disse kan have indhold, som strider med forpagtningens minimumskrav eller aftalens vilkår.

4 Vurdering og evaluering

4.1 Pointskala

Ved evalueringen af egnede ansøgninger vurderes den samlede ansøgning efter følgende pointskala:

Point	Vurdering
8	Gives for bedst mulige opfyldelse af kriterierne
7	Gives for meget tilfredsstillende opfyldelse af kriterierne
6	Gives for god opfyldelse af kriterier
5	Gives for lidt over middel opfyldelse af kriterierne
4	Gives for middel opfyldelse af kriterierne
3	Gives for lidt under middel opfyldelse af kriterierne
2	Gives for mindre tilfredsstillende opfyldelse af kriterierne
1	Gives for meget utilfredsstillende opfyldelse af kriterierne
0	Gives for utilstrækkelig opfyldelse af kriterierne

Ansøger skal som minimum opnå 6 point i samlet vurdering af ansøgning og CV for at komme i betragtning til interview og senere afsluttende evaluering.

På baggrund af denne evaluering inviterer Kommunale Ejendomme op til 3 ansøgere videre til interviewrunden.

Kommunale Ejendomme forbeholder sig ret til ikke at invitere ansøgere videre til interviewrunden,

4.2 Generelle vilkår for vurderingen

Følgende kriterier vægtes ved evalueringen:

- Solid erfaring med cafédrift eller lignende erfaring
- Erfaring med afholdelse af konference og events
- Erfaring med at sikre kvalificeret personale, selv om der er tale om sæsonudsving
- Erfaring med konceptudvikling for spisesteder
- Motivation og samarbejde – herunder lysten og evnen til at ville arbejde under et fælles koncept

På baggrund af ansøgningen og interview m. ansøgere foretager Kommunale Ejendomme en samlet vurdering af, hvorledes ansøgningen lever op de ovenstående kriterier.

Det vægtes generelt positivt, at ansøgningen beskriver en konkret praktisk erfaring og tilgang til ovenstående kriterier.

Det vægtes generelt negativt, hvis ansøgningen er utydelig eller ukonkret omkring erfaring og tilgang til ovenstående kriterier.

4.3 Særligt for vurderingen af forretningsplanen

Hvad angår ansøgningens forretningsplan gælder følgende for evalueringen heraf:

- Vision:
 - Det vægtes positivt at beskrivelsen indeholder en udviklende og langsigtet vision.
- Koncept:
 - Det vægtes positivt at konceptet har et tidssvarende præg, hvor der er taget højde for tidens tendenser.
 - Det vægtes endvidere positivt at konceptet er helhedsorienteret, og at der eksempelvis er en rød tråd i menu-udvalget.
 - Det vægtes positivt at der tages højde for øens forskellige målgrupper.
- Øvrig forretningsplan:
 - Det vægtes positivt at der beskrives en gennemarbejdet forretningsplan, hvor der sammenhæng imellem visionen, konceptet og den daglige drift af forretningen.
 - Det vægtes endvidere positivt, at forretningsplanen indeholder en beskrivelse af, hvordan man sikrer at løse værtskabet på stabil vis, herunder vægtes det også positivt at beskrivelsen redegør for en tilstrækkelig og realistisk personaleplan.

Det vægtes generelt positivt, at ansøgningen beskriver en konkret realistisk tilgang til ovenstående kriterier.

Det vægtes generelt negativt, hvis ansøgningen er utydelig eller ukonkret omkring tilgangen til ovenstående kriterier.

4.4 Særligt for interview

Den endelige evaluering sker efter endt interview-runde, hvor Kommunale Ejendomme sammenstiller den mundtlige præsentation af forretningsplanen med den skriftlige ansøgning, og vurderer interviewet efter nærværende pointskala.

Det vægtes positivt at præsentationen har tydelig sammenhæng med ansøgningen, samt at ansøgeren tydeligt formår at uddybe sine tanker og begrundelser for indholdet i ansøgningen.

4.5 Endelige vurdering og evaluering

Evalueringen vægtes således:

- Ansøgning 50%
- Interview 50%

Hvert kriterie tildeles en karakter ud fra ovenstående pointskala.

Ansøgningen/tilbuddet med højeste gennemsnitspoint betragtes som det bedste.

Ansøgningen med **højeste point** i tilbudsevalueringen vinder udbuddet af forpagtningen. Derved lægges denne ansøgning til grund for forpagtningsaftalen, jf. kontraktudkastet (bilag 1)

Eksempel:

Hvis den skriftlige ansøgning tildeles 6 point og interviewet 2 point lander ansøgningen samlet set på 4 point.

Kommunale Ejendomme forbeholder sig ret til ikke at invitere nogle ansøgere videre til interviewrunden, eller ikke at tildele forpagtningen til en ansøger. Dette vil altid ske ud fra en konkret, saglig vurdering i forhold til udbuddets tildelingskriterier, eller på baggrund af manglende konkurrence i udbuddet.

5 Øvrige vilkår

5.1 Kommunale Ejendommers forbehold og annullering af udbud

1.1.1 Annullering af udbud

I forbindelse med en eventuel annullering af tilbuddet yder Kommunale Ejendomme ingen kompensation for Ansøgers omkostninger til udarbejdelse af ansøgningen, samt eventuel deltagelse i interview.

1.1.2 Kommunale Ejendommers forbehold

Kommunale Ejendomme forbeholder sig retten til at foretage ændringer eller opsigelse af kontrakterne med Leverandøren såfremt der sker ændringer fra lovgivers side, i bevillinger, politiske eller organisatoriske ændringer m.m., som har væsentlig betydning for kontrakten.

Kommunale Ejendomme forbeholder sig ret til at tildele forpagtningen til det næstbedste kvalificerede tilbud, såfremt den vindende Ansøger ikke lever op til egnetheden for opgaven.

5.2 Sociale klausuler

Aftalen vil i relevant omfang regulere udvisning af samfundsansvar. I den forbindelse tænkes der særligt på visse sociale klausuler, herunder overholdelse af blandt andet ILO-konventioner, se nærmere om ILO-konventioner i kontraktudkastet (bilag 1).

5.3 Tavshedspligt

Nærværende materiale skal behandles fortroligt. Ansøgere skal iagttage ubetinget tavshed over for uvedkommende vedrørende forhold, der måtte komme til Ansøgenes kendskab i forbindelse med tilbudsgivningen.

Såfremt Ansøger uberettiget videregiver eller udnytter fortrolige oplysninger finder Straffelovens §§ 152-152d anvendelse, hvorefter Ansøger kan straffes med bøde eller fængsel.

5.4 Aktindsigt

Dokumenter med forbindelse til nærværende udbud, herunder de fx indkomne ansøgninger er underlagt reglerne om aktindsigt. Kommunale Ejendomme vil derfor være forpligtet til at indrømme aktindsigt i materialet i det omfang, det følger af lovgivningen.

5.5 Underleverandører & Konsortier

Såfremt Ansøgeren anvender underleverandører til at drive forpagtningen, så garanterer forpagteren for opfyldelsen af aftalen i samme omfang, som hvis Ansøgeren selv havde udført leverancen (Kædeansvar).

5.6 Erstatning og forsikring

Kommende forpagter er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for enhver person – og tingsskade, herunder også produktansvar.

Forpagteren er forpligtet til at tegne en erhvervsansvarsforsikring eller produkt- og erhvervsansvarsforsikring på minimum 1.000.000 kr., som skal gælde i hele aftaleperiodens løbetid.

Forpagteren skal senest ved kontraktunderskrivelsen forelægge dokumentation for forsikringsforholdet, før forpagtningsaftalen kan indgås.

Derudover opfordrer Bortforpagter til, at Forpagter har en behørig løsøreforsikring i hele forpagtningsperioden, så Forpagters ejendele er dækket ved skadestilfælde.