

UDBUDSBETINGELSER

**NÆSTVED KOMMUNES SALG AF EN DEL AF GRUNDAREALET BELIGGENDE
SKOVALLE 17, 4700 NÆSTVED, DEL AF MATR. NR. 5A, HOLSTED BY, HER-
LUFSHOLM TIL OPFØRELSE AF FRIPLEJEHJEM OG ØVRIGE BOLIGER**

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	INDLEDNING	3
2.	PROJEKTET	3
2.1	Krav til projektet	3
2.2	Krav til tilbudsgivers beskrivelse af projektet	4
2.3	Tidsplan og proces	4
3.	REGELGRUNDLAG	5
4.	VEJLEDENDE TAKSTER	5
5.	UDBUDSMATERIALET	5
6.	UDBUDSPROCESSEN	6
6.1	Tidsplan	6
6.2	Besigtigelse af arealet	7
6.3	Spørgsmål	7
6.4	Tilbudsfrist	8
6.5	Tilbuddets indhold	8
6.6	Forhandling	8
6.7	Vurdering og valg af køber	9
6.8	Forbehold	9
6.9	Vedståelsesfrist	9
6.10	Vederlag	9
7.	BEHANDLING AF PERSONOPLYSNINGER	10
8.	FORTROLIGHED	11
9.	BETINGELSER FOR DELTAGELSE	11
9.1	Udelukkelsesgrunde og egnethedskrav	11
10.	TILDELINGSKRITERIUM	12
10.1	Højeste pris	12
10.2	Projektet	12
10.3	Tidsplan og proces	12
11.	INDSENDELSE AF DOKUMENTATION I FORM AF SERVICEATTEST	13

1. INDLEDNING

Næstved Kommune (herefter "kommunen") udbyder hermed en del af grundarealet beliggende Skovalle 17, 4700 Næstved, en del af Matr. nr. 5a, Holsted By, Herlufsholm ("arealet"), til salg til opførelse af friplejehjem samt naturligt tilhørende servicefunktioner i relation til friplejehjemmet og øvrige boliger, jf. lokalplan 083.2, delområde c.

Formålet med kommunens salg er, at en privat developer skal udvikle og opføre et friplejehjem på arealet, og at den private developer i den forbindelse indgår en aftale med en operatør om drift af friplejehjemmet, eller selv driver friplejehjemmet.

Salget af arealet med vilkår om, at der skal etableres et friplejehjem på arealet, sker som følge af et politisk ønske i Næstved Kommunes Byråd, om samlet set at øge udbuddet af plejehjemspladser i kommunen.

Projektet forudsættes at kunne holdes inden for det eksisterende plangrundlag med mulighed for, inden for rammerne af planloven, at søge dispensation.

Udbuddet sker med forbehold for Næstved Kommunes Byråds godkendelse.

2. PROJEKTET

På baggrund af udbuddet indgås en betinget købsaftale (herefter "købsaftalen") mellem kommunen og den vindende tilbudsgiver. Ud over de salgsvilkår, der fremgår af nærværende udbudsbetingelser, henvises således generelt til vilkårene i købsaftalen med tilhørende underbilag.

Købsaftalen bortfalder, såfremt betingelserne i købsaftalen ikke opfyldes rettidigt.

Kommunens krav til projektet er beskrevet i det følgende.

2.1 Krav til projektet

Kommunen stiller følgende krav, som tilbudsgiver skal acceptere som en del af sit tilbud for projektet (herefter "projektet").

For nærmere oplysninger om og regulering af vilkårene nedenfor henvises desuden til købsaftalen. De oplistede punkter nedenfor kan således ikke stå alene, men skal læses i sammenhæng med købsaftalen.

Friplejehjemmet skal minimum indeholde 60 plejehjemspladser.

Friplejehjemmet skal udføres ud fra det skitseprojekt, som vedlægges købstilbuddet, jf. pkt. 2.2 og pkt. 11.2.

Friplejehjemmet skal udføres i overensstemmelse med den tilbudte proces- og tidsplan, jf. pkt. 2.3 og pkt. 11.3.

Næstved Kommune forudsætter ikke en kontraktuel eller eksklusiv visitationsret til et nærmere fastsat antal plejeboligpladser på friplejehjemmet.

2.2 **Krav til tilbudsgivers beskrivelse af projektet**

Friplejehjemmet skal opføres ud fra det skitseprojekt, som skal vedlægges købstilbuddet.

- **Skitseprojektet skal:**
 - Indeholde situationsplan/dispositionsplan 1:500, der viser, hvordan det samlede byggeri og de tilknyttede byrum arkitektonisk og landskabeligt såvel som funktionelt spiller sammen og danner et nyt attraktivt og bæredygtigt område i samspil med den omkringliggende by.
 - Indeholde eksempler på planer, snit og facader af friplejehjemmet samt de øvrige boliger i mål 1:200, som giver god indsigt i og forståelse af det foreslåede byggeprojekt.
 - Indeholde min. to rumlige illustrationer, som beskriver forslaget set i sammenhæng med omkringliggende områder og byrum.
 - Afleveres digitalt (pdf-fil) som en A3-mappe på maks. 15 sider.
 - Suppleres af en kort beskrivelse, som belyser, hvordan skitseforslaget forholder sig til udbuddets krav og kriterier.

2.3 **Tidsplan og proces**

Kommunen stiller følgende krav til tidsplan og proces for opførelse af friplejehjemmet:

Eventuel ansøgning om dispensation fra den gældende lokalplan, som er nødvendig for gennemførelsen af Projektet skal være indsendt senest 3 måneder efter købsaftalens indgåelse.

Byggeriet skal stå færdigt senest den 1. april 2029.

Indflytning af første beboer skal ske senest den 1. maj 2029

Tilbudsgiver skal som en del af sit tilbud vedlægge en procesbeskrivelse, som indeholder tidsplan, aktiviteter, ansvarsfordeling mv., og som illustrerer, hvordan tilbudsgiver vil tilrettelægge processen, så kontraktens terminer og delterminer overholdes. Tidsplanen skal anskueliggøre, i hvilket omfang og hvornår

tilbudsgiver planlægger aktiviteter, som involverer kommunen og andre relevante interessenter, herunder fx ansøgning om byggetilladelse, eventuel bruger- og borgerdialog i forbindelse med byggeriet og indflytningsproces.

Ved manglende opfyldelse har kommunen mulighed for tilbagekøb af arealet, jf. "Deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg", samt købsaftalens pkt. 4.2.1.

Hvis køber ønsker det, vil der være mulighed for, at køber kan få adgang til at tage jordprøver og lignende med efterfølgende tildækning. Det forudsætter dog, at kommunen som ejer af arealet meddeler tilladelse (ejerfuldmagt) til, at køber eller købers rådgivere kan foretage jordprøver, geotekniske undersøgelser og eventuelle andre relevante undersøgelser af arealet. Ejerfuldmagten skal foreligge inden undersøgelsesarbejdet påbegyndes.

3. REGELGRUNDLAG

Arealet sælges i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 og vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021, jf. Kommunestyrelseslovens § 68.

4. VEJLEDENDE TAKSTER

Afregningsprisen over for friplejeboligoperatøren vil ske efter kommunens til enhver tid gældende takster for egne plejeboliger.

Kommunen har foretaget en foreløbig beregning af taksterne i plejeboliger, som ligger på følgende vejledende niveau:

- Centertaksten (opgaver mv., jf. serviceloven) 1.687 kr. pr. døgn inkl. moms (2025 niveau) for en almen plads.

Dette er en foreløbig beregning med udgangspunkt i driften af kommunens nuværende 11 plejehjem. Der foretages medio 2026 opdaterede beregninger.

Kommunen gør udtrykkeligt opmærksom på, at der kan ske ændringer i taksterne, herunder som følge af politiske beslutninger om serviceniveau, bemanning, organisering mv.

Køber bærer selv risikoen for de kommercielle forudsætninger, som køber måtte lægge ind i sine beregninger af sit købstilbud.

5. UDBUDSMATERIALET

Udbudsmaterialet vil være tilgængeligt på kommunens hjemmeside:

Det samlede udbudsmateriale består af følgende dokumenter:

- Nærværende udbudsbetingelser
 - Bilag A: Tro- og loveerklæring vedrørende gæld til det offentlige og udelukkelsesgrundene

- Udkast til betinget købsaftale med tilhørende bilag:
 - Bilag 0: UDBUDSMATERIALET
 - Bilag 1: tekniske dokumenter, kort mv. (eventuelt med underbilag)
 - Bilag 1A - Udstykningsrids
 - Bilag 1B - Vejledende kortbilag vedr. privat fællesvej (Bøjle-vejen)
 - Bilag 1C - Jordforureningsattest
 - Bilag 1D - Lokalplan 083.2
 - Bilag 1E - Ejendomsskat
 - Bilag 1F - Servitutredegørelse
 - Bilag 2: Tilbudsblanket (købstilbud)
 - Bilag 3: Tingbogsattest af 23. juni 2026, herunder tinglyste servitutter
 - Bilag 4: Deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videre salg

Tilbudsgiver opfordres til at sikre, at tilbudsgiver har hentet det fulde udbudsmateriale, og er selv ansvarlig for at holde sig opdateret om udbudsprocessen, herunder om eventuelle ændringer og opdateringer på kommunens hjemmeside.

Kommunen kan ikke gøres ansvarlig for eventuelle forkerte oplysninger i kortmateriale mv., som ikke er udarbejdet af kommunen.

6. UDBUDSPROCESSEN

6.1 Tidsplan

Tidsplanen for udbuddets gennemførelse er som følger:

Aktiviteter	Foreløbige datoer
Offentliggørelse af udbudsmateriale	Juni 2026
Frist for indsendelse af spørgsmål	15. oktober 2026
Frist for levering af købstilbud	31. oktober 2026
Evaluering af købstilbud og eventuel forhandling	November 2026
Indstilling af vindende tilbudsgiver til Byråd	December 2026
Indgåelse af betinget købsaftale	Januar 2027

Tidsplanen er vejledende. Kommunen forbeholder sig således retten til at ændre ovenstående tidsplan, hvis det findes nødvendigt.

Kommunen tilstræber at besvare eventuelle spørgsmål til udbudsmaterialet så hurtigt som muligt.

Kommunen kan dog ikke forventes at besvare henvendelser i juli måned grundet ferie.

6.2 Besigtigelse af arealet

Det er muligt at besigtige arealet uden forudgående aftale.

Det er ikke muligt at stille spørgsmål under besigtigelsen, idet spørgsmål skal stilles i overensstemmelse med pkt. 6.3 nedenfor.

6.3 Spørgsmål

Eventuelle spørgsmål stilles til: Kasnjo@naestved.dk (cc ejendomsjura@naestved.dk).

Tilbudsgivernes opmærksomhed henledes på, at alle spørgsmål skal ske skriftligt. Der kan således ikke rettes telefoniske eller personlige henvendelser.

Tilbudsgiverne opfordres til at fremsætte eventuelle spørgsmål løbende, dog senest i henhold til fristen i tidsplanen, jf. pkt. 6.1.

Spørgsmål vil blive besvaret i anonymiseret form, i det omfang det er muligt, løbende og hurtigst muligt inden tilbudsfristen.

Eventuelle spørgsmål/svar vil fremgå på kommunens hjemmeside. Svar på spørgsmål fremsendes således ikke direkte til spørger, hvorfor potentielle tilbudsgivere opfordres til at holde sig orienteret her.

6.4 Tilbudsfrist

Tilbudsfristen for det indledende tilbud er:

31. oktober 2026 kl. 12.00

Tilbud skal indsendes elektronisk til følgende mailadresser: følgende mail-adresse: Kasnjo@naestved.dk (cc ejendomsjura@naestved.dk).

Tilbuddet skal indeholde de oplysninger, som fremgår af pkt. 6.5.

6.5 Tilbuddets indhold

Tilbuddet skal være skriftligt og skal indeholde følgende:

- Tilbudsgivers navn, CVR.nr., adresse og e-mailadresse. Afgives tilbuddet af flere virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde oplysninger for hver af disse virksomheder samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet og hæftelsesforhold.
- Erklæring, udstedt senest 30 kalenderdage inden tilbudsfristen, fra et anerkendt penge- eller kreditinstitut, der er underlagt tilsyn af en finansiel tilsynsmyndighed i et EU- eller EØS-medlemsland, hvori penge- eller kreditinstituttet bekræfter, at tilbudsgiver har tilstrækkelig finansiel formåen til at kunne betale købesummen og realisere projektet, jf. pkt. 9.1.1.
- Underskrevet tro- og loveerklæring vedrørende gæld til det offentlige og udelukkelsesgrundene.
- Tilbudsblanketten udfyldt og underskrevet
- Skitseprojekt med tilhørende beskrivelse, jf. pkt. 10.2
- Tids- og procesplan, jf. pkt. 10.3

Tilbuddet skal være på dansk.

6.6 Forhandling

Kommunen forbeholder sig retten til inden for rammerne af udbudsbekendtgørelsen at gennemføre forhandlinger med de tilbudsgivere, som opfylder minimumskravene i pkt.9.

Kommunen forbeholder sig således ret til at gennemføre flere forhandlingsrunder, ligesom kommunen forbeholder sig ret til at forhandle med tilbudsgiverne på et skriftligt grundlag, dvs. uden afholdelse af forhandlingsmøder.

Kommunen giver hurtigst muligt efter tilbudsfristens udløb tilbudsgiverne besked om, hvorvidt forhandlingsmøder ønskes gennemført og i givet fald hvornår. Kommunen forventer, at eventuelle forhandlingsmøder afholdes i overensstemmelse med tidsplanen (pkt. 6.1).

Gennemføres forhandlingsmøderne, vil tilbudsgiverne forud for mødet modtage en dagsorden. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder pris.

Forhandlingerne vil ske under overholdelse af ligebehandlingsprincippet, hvilket bl.a. indebærer, at kommunen ikke som en del af forhandlingerne må foretage "ikke uvæsentlige" ændringer af udbudsgrundlaget.

6.7 Vurdering og valg af køber

Efter modtagelsen af de endelige tilbud vil kommunen evaluere tilbuddene i overensstemmelse med tildelingskriterierne (pkt. 10).

Kommunen forbeholder sig retten til at kontakte en tilbudsgiver med henblik på en afklaring af det afgivne købstilbud, og i den forbindelse at få uddybet vilkår og eventuelle uklarheder med henblik på at kunne vurdere de økonomiske konsekvenser af disse.

Tilbudsgiverne vil ikke have mulighed for at deltage ved åbningen af tilbuddene.

Kommunen forbeholder sig ret til at forkaste alle tilbud.

6.8 Forbehold

Tilbudsgiverne opfordres til ikke at tage forbehold. Hvis tilbudsgiver opfatter vilkår i udbudsmaterialet som uacceptable eller uhensigtsmæssige, opfordres tilbudsgiver til at stille spørgsmål hertil frem for at tage forbehold. Kommunen vil herefter tage stilling til, om der skal foretages ændringer i udbudsmaterialet, og om disse kan foretages inden for rammerne af bestemmelserne i udbudsbekendtgørelsen.

6.9 Vedståelsesfrist

Tilbudsgiverne skal vedstå tilbuddet i 5 måneder efter udløbet af tilbudsfristen.

6.10 Vederlag

Der udbetales ikke vederlag til tilbudsgiverne for deres deltagelse i udbudsprocessen, ligesom tilbuddet ikke returneres.

7. BEHANDLING AF PERSONOPLYSNINGER

De deltagende virksomheder er forpligtede til at sikre overholdelse af gældende GDPR-regulering, herunder bl.a. ved i fornødent omfang at orientere medarbejdere, direktører, bestyrelse og andre, hvis personoplysninger indgår i udbuddet, om, at oplysningerne sendes til kommunen, og at personoplysninger om dem behandles som led i tilbudsprocessen.

Tilbudsgiver er derfor ansvarlig for at orientere de registrerede, herunder de pågældende medarbejdere, hvis personoplysninger sendes til kommunen i forbindelse med udbuddet, om nedenstående:

Kommunen modtager visse personoplysninger fra de deltagende virksomheder med henblik på gennemførelse af udbuddet.

Kommunen behandler alene de oplysninger, som de deltagende virksomheder indsender under udbuddet.

Kommunen foretager behandling af personoplysninger med hjemmel i databeskyttelsesforordningen artikel 6, stk. 1, litra c, om behandling, der er nødvendig for at overholde en retlig forpligtelse, som påhviler den dataansvarlige, og artikel 6, stk. 1, litra e, om offentlig myndighedsudøvelse. Oplysninger om strafbare forhold behandles i henhold til databeskyttelsesforordningens artikel 10 med hjemmel i databeskyttelseslovens § 8, samt udbudslovens § 135, jf. § 152, jf. Implementeringsbekendtgørelsens § 10, stk. 1, nr. 1, jf. § 11.

Kommunen kan overføre oplysningerne til tredjemand i form af rådgivere, der bistår med tilbudsprocessen, fx i forbindelse med teknisk bistand, juridisk bistand og/eller bistand til evaluering af tilbud. Oplysningerne kan også videregives til tilsynsmyndigheder.

Personoplysninger indeholdt i tilbud opbevares, så længe at det er nødvendigt for formålet med behandlingen, dvs. indtil salget er endeligt gennemført, og i mindst 5 år fra tilbudsdagen. Denne periode kan forlænges, såfremt det er nødvendigt for kommunens overholdelse af lovmæssige forpligtelser, eller såfremt kommunen fortsat opbevarer oplysningerne i forbindelse med eventuelle retskrav.

Den registrerede har følgende rettigheder efter de gældende regler:

- Ret til indsigt i og berigtigelse eller sletning af personoplysninger eller begrænsning af behandling vedrørende den registrerede
- Ret til dataportabilitet.

Den registrerede kan udøve sine rettigheder ved at rette henvendelse til kommunen, men der kan konkret være tilfælde, hvor retten er betinget og/eller begrænset.

Den registrerede kan desuden altid klage til Datatilsynet (kontaktoplysninger findes på www.datatilsynet.dk.)

Den registrerede har ret til indsigelse mod behandling af personoplysninger, der er baseret på legitime interesser eller offentlig myndighedsudøvelse, samt til at anmode om begrænsning af behandlingen.

8. FORTROLIGHED

Ethvert tilbud vil blive behandlet fortroligt af kommunen og dennes rådgivere, dog med de begrænsninger der følger af lovgivningen, herunder offentlighedslovens regler om aktindsigt.

9. BETINGELSER FOR DELTAGELSE

9.1 Udelukkelsesgrunde og egnethedskrav

Salget af grunden sker for at øge den samlede forsyning af plejeboliger i kommunen, og det er derfor væsentligt for kommunen i forbindelse med salget at kunne udelukke virksomheder, som ikke har den fornødne pålidelighed eller egnethed til at løfte opgaven med at etablere det efterfølgende byggeri.

Derfor stilles der i udbudsmaterialet krav til, at tilbudsgiverne ikke må være omfattet af forhold svarende til forhold omfattet af udelukkelsesgrundene i udbudslovens §§ 135-136 (deltagelse i kriminel organisation, konkurrencefordrejning mv.) og § 137, nr. 2, vedr. konkurs, insolvens mv.

Der stilles herudover følgende krav for tilbudsgivers deltagelse for at sikre, at tilbudsgiver har den fornødne faglig og økonomisk robusthed.

9.1.1 Økonomisk og finansiel formåen

For at sikre, at køber har den fornødne økonomiske kapacitet til at løfte opgaven med at gennemføre projektet, stiller Næstved Kommune følgende krav til tilbudsgivernes økonomiske egnethed:

Tilbudsgiver skal fremlægge en erklæring, udstedt senest 30 kalenderdage inden tilbudsfristen, fra et anerkendt penge- eller kreditinstitut, der er underlagt tilsyn af en finansiell tilsynsmyndighed i et EU- eller EØS-medlemsland, hvori penge- eller kreditinstituttet bekræfter:

At tilbudsgiver har tilstrækkelig finansiell "styrke" til at kunne betale købesummen og realisere projektet.

10. TILDELINGSKRITERIUM

Det vindende tilbud vælges på baggrund af bedste forhold mellem pris og kvalitet med følgende underkriterier, som indgår med lige stor vægt:

- Højeste pris
- Projektet
- Tidsplan og proces

Kommunen foretager en samlet vurdering af tilbudsgivernes købstilbud efter ovenstående underkriterier, som beskrives nærmere i det følgende.

10.1 Højeste pris

Ved evalueringen af tilbuddene i forhold til underkriteriet "Højeste pris" vil kommunen lægge vægt på den samlede tilbudte købesum, der fremgår af tilbuddene, således at den højeste samlede købesum vurderes bedst, mens den laveste købesum vurderes dårligst. Købesummen skal afgives som et fast beløb inkl. moms, og afgives på den med udbudsmaterialet vedlagte tilbudsblanket.

10.2 Projektet

Evaluering af underkriteriet "Projektet" vil ske på baggrund af følgende elementer:

Tilbudsgivers skitseforslag vil blive vurderet ud fra en helhedsvurdering af arkitektoniske og visuelle udtryk, byggeriets funktion og brugervenlighed som friplejehjem, byggeriets bæredygtighed, samt byggeriets samspil med lokalområdet. Det vægtes således positivt, at:

- Byggeriet fremstår funktionelt velegnet som plejehjem, herunder i hvor høj grad tilbudsgiver har indtænkt funktionalitet, som gør byggeriet særligt brugervenligt for såvel beboere, som personale.
- Byggeriet opføres ikke som store sammenhængende bygninger, som afskærmer for gennemsyn og adgang til bevægelse gennem området.
- Grønne arealer og byrum omkring byggeriet er åbne, så der er adgang for offentligheden.

10.3 Tidsplan og proces

Evaluering af underkriteriet "Tidsplan og proces" vil ske på baggrund af følgende:

Kommunen foretager en samlet vurdering af tilbudsgivers procesplan. Til brug for evalueringen vægtes det positivt, i hvor høj grad at

- Procesplanen fremstår robust og realistisk i forhold til de i købsaftalen indeholdte frister, herunder i forhold til håndtering af risici, bemanning, myndighedsbehandling mv.

11. INSENDELSE AF DOKUMENTATION I FORM AF SERVICEATTEST

Forud for indgåelse af betinget købsaftale skal den vindende tilbudsgiver til kommunen fremsende dokumentation for, at tilbudsgiver ikke er omfattet af de i pkt. 9 nævnte udelukkelsesgrunde. Dette kan ske ved indsendelse af serviceattest, som ikke må være udstedt mere end 6 måneder før tilbudsfristen. Eller anden tilsvarende dokumentation for tilbudsgivere uden for Danmark.

Hvis tilbudsgiver beror sig på andre enheders økonomiske og finansielle kapacitet, jf. foranstående, skal denne enhed påtage sig solidarisk at hæfte for tilbudsgivers forpligtelser i forbindelse med købet.