

KRAVSPESIFIKASJON

KONKURRANSE

FOR INNGÅELSE AV TILVISNINGSAVTALER FOR UMLEIEBOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE

1 Formål med dokumentet

Kravspesifikasjonen tar for seg de krav som stilles til boligene som tilbys, samt til leverandørens oppfølging av bomiljøet.

2 Om Gjesdal kommunes behov for utleieboliger for vanskeligstilte

Gjesdal kommune har 20.08.2024 invitert til tilbudsforespørsel konkurranse for tilvisningsboliger.

3. Hva avtalen gjelder

Avtalen er mellom _____ og Gjesdal kommune og gjelder kommunens rett til å tilvise leieboliger til sine boligsøkere i adresse Delfelt B18 Kodlidalen.

4. Avtalen gjelder disse leieobjektene

5. Hva betyr tilvising?

Når kommunen har tilvisingsrett, så betyr det at kommunen har rett til å tilvise en ledig leiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen avgjør hvem som anses som vanskeligstilt. Eieren/utleieren og boligsøkeren inngår leiekontrakt etter husleielovens bestemmelser. Kommunen er ikke part i noen del av leieforholdet mellom utleier og leietaker.

6. Disse betingelsene gjelder

- (Alternativ 1) Tilvisingsretten omfatter alle boligene i prosjektet, men kommunen kan til enhver tid i hele avtaleperioden kun tilvise _____ boliger.
- (Alternativ 2) Kommunen kan til enhver tid tilvise alle boligene i prosjektet ettersom det er fire eller færre boliger i tilvisingsprosjektet.
- (Alternativ 3) Kommunen kan til enhver tid tilvise alle boligene i prosjektet ettersom tilvisingsprosjektet etableres i et eierseksjons sameie etter eierseksjonsloven § 24, fjerde ledd bokstav f.
- Leiekontraktene med beboerne som er tilvist fra kommunen, skal ha en varighet på tre år i henhold til husleieloven, med tre måneders gjensidig oppsigelsestid.
- Metode/modell for beregning og fastsettelse av husleie er denne:
Regulering skjer etter husleielovens bestemmelser.
- Utleier må som sikkerhet godta standard garantidokument utarbeidet av kommunen eller utarbeidet av Kommunal- og distriktsdepartementet i 2023: [Selvskyldnergaranti for husleieavtale \(docx\)](#)
- Ved brudd på avtalen, blant annet salg og seksjonering og bestemmelsene om prosedyren for tilvising i punktene 10 a og b, plikter både kommune og eier å varsle Husbanken.
-

7. Avtalens varighet

Avtalen løper i 20 år fra dato for utbetaling av lånet fra Husbanken.

8. Partenes forpliktelser og rettigheter:

_____ kommune har rett til å tilvise leieboliger til sine boligsøkere.
Hvis kommunen ikke benytter seg av denne retten innen avtalte frister (se punkt 10), kan _____ annonsere og leie ut boligene til andre leietakere. Se punkt 10 d.
Eier/utleier plikter å vedlikeholde boligene i henhold til husleieloven.
Eier/utleier må også inngå en samarbeidsavtale med kommunen som avklarer hvordan bomiljøet ivaretas.

Senest 6 måneder før utløpet av avtalen skal utleier sende en oversikt til kommunen der det fremgår når leieforholdene opphører.

Kommunen og utleier kan heve avtalen ved vesentlig mislighold av avtalen. Vesentlig mislighold foreligger for eksempel hvis utleier gjentatte ganger bryter varslingsplikten i punkt 10 og leier ut boligen direkte i det ordinære markedet.

9. Hvordan tilvise boliger?

- a. Eier/utleier varsler kommunen skriftlig når en bolig blir ledig. Varselet gis når leietaker sier opp leieforholdet, eller tre måneder før leiekontrakten utløper slik at kommunen kan tilvise ny boligsøker. Ved nybygg skal kommunen varsles tre måneder før ferdigstillelse.
- b. Når kommunen har tilvist en bolig, har kommunen ansvar for at boligsøkeren straks avtaler visning med eier/utleier. Utleier må gi boligsøker tilgang til boligen innen 10 dager fra det tidspunkt boligsøkeren tar kontakt med eier/utleier. Hvis boligen er bebodd, må utleieren i tillegg gi leietakeren varsel i god tid før visning kan gjennomføres.
- c. Hvis boligsøkeren ikke ønsker å ta imot tilbudet om leiekontrakt, må kommunen eller boligsøker gi beskjed om dette til eier/utleier innen tre dager regnet fra søkeren fikk tilgang til boligen. Kommunen må da finne en annen boligsøker. Kommunen har ansvar for at boligsøkeren straks avtaler visning med eier/utleier.
- d. Hvis det ikke er blitt inngått leiekontrakt tre uker før boligen står ledig, kan eier/utleier annonsere, holde visninger og leie ut boligen i ordinært marked med fem års varighet.
- e. Hvis utleier har varslet kommunen for sent etter bokstav a, blir tidspunktet for utleiers adgang til å leie ut boligen uten kommunens tilvisning forskjøvet tilsvarende lengden på forsinkelsen.
- f. Når kommunen har tilvist boliger innenfor gjeldende frister, skal eier/utleier inngå leiekontrakt med kommunens boligsøkere. På tidspunktet for kontraktsinngåelse skal kommunen ha sørget for at dokumentasjon for stilt depositum eller garanti er oversendt utleier. Før boligsøker overtar bør kommunen godkjenne at boligen er innflyttingsklar.
- g. Når leietaker overtar leiligheten, skal utleier og leietaker sammen fylle ut en overtakelsesprotokoll. Leieboerforeningen og Huseiernes Landsforbund har utarbeidet en overtakelsesprotokoll som utleier kan benytte.
- h. Kommunens tilvisingsrett gjelder på nytt for alle boliger i prosjektet etter hvert som leieavtalene opphører, dersom kommunen ikke benytter avtalt antall boliger i henhold til punkt 7.

10. Krav til boligene

Gjesdal kommune stiller som krav at boligene er av god kvalitet, og har en hensiktsmessig utforming/planløsning. Gjesdal kommune og Husbanken skal sikre at boligene er egnet for målgruppen. Prosjekter som tilfører nærmiljøet en positiv merverdi er særlig etterspurt.

Gjesdal kommune stiller som krav at prosjektet er i tråd med planverk etter plan- og bygningsloven. Boligene skal være av god kvalitet, og ha en hensiktsmessig leilighets sammensetning/ utforming/planløsning.

Ved tildeling av lån til oppføring av utleieboliger med kommunal tilvisingsavtale for vanskeligstilte på boligmarkedet er det tilstrekkelig at prosjektet tilfredsstillende forskriftskravene i gjeldende TEK. Prosjektene skal ha varierte boligtyper, gode felles- og utearealer. Leverandøren bes om å begrunne hvordan prosjektet tilbyr boliger av god kvalitet i et godt bomiljø.

Kriterier som står på kommunens hjemmeside for prosjektet gjelder også.

11. Krav til oppfølging av bomiljø

Det forventes at boligene det inngås tilvisningsavtale for, inngår i et ordinært bomiljø, og det forutsettes at utleier bidrar til å fremme og utvikle gode, stabile og trygge bomiljø gjennom tett oppfølging av dette.

Utleier bes derfor om å beskrive sitt apparat for forvaltning av utleieboligene, både med hensyn til innhold og omfang (for eksempel – tilgjengelige ressurser, forebyggende og korrigerende planer mv).

I en egen samarbeidsavtale med kommunen avklares ansvarsfordeling mellom utleier og kommunen som er viktig for oppfølging av bomiljøet.

10. Særlige bestemmelser

Det er ikke avtalt noen særlige bestemmelser mellom partene.
Eller

Følgende særlige bestemmelser er avtalt:

11. Signatur

Denne kontrakten er undertegnet i