

## KONKURRANSEGRUNNLAG FOR INNGÅELSE AV TILVISNINGSAVTALER FOR UMLEIEBOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE

Delfelt B18 , Kodlidalen

### **1.1 Oppdragsgiver**

Gjesdal kommune ved Boligkontoret, heretter kalt oppdragsgiver, inviterer til konkurranse for inngåelse av tilvisningsavtaler for utleieboliger til vanskeligstilte.

Oppdragsgivers kontaktperson:

Navn: Per Rovik, leder Boligkontoret

E-post: [per.rovik@gjesdal.kommune.no](mailto:per.rovik@gjesdal.kommune.no)

Eventuelle spørsmål skal rettes til kontaktpersonen per e-post.

Det skal ikke være kontakt/kommunikasjon med andre personer hos oppdragsgiverne enn nevnte kontaktperson.

### **1.2 Anskaffelsens formål og omfang**

Gjesdal kommune har til enhver tid behov for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Denne anskaffelsen har til formål å fremskaffe flere kommunalt tilgjengelige utleieboliger, slik at flere i nevnte målgruppe, sikres gode og stabile boforhold i det private leiemarkedet. Kommunen ønsker å inngå tilvisningsavtaler med én eller flere profesjonelle utleieaktører.

En tilvisningsavtale gir kommunen rett til å henvise boligsøkere til de boligene som er omfattet av avtalen, mens det enkelte leieforhold er regulert gjennom ordinær leieavtale mellom utleier og den enkelte leietaker som er tilvist fra kommunen.

**Gjesdal kommune er eier av delfelt B18 i Kodlidalen og ønsker samarbeid med profesjonelle utleiere gjennom inngåelse av tilvisningsavtale for fremskaffelse av utleieboliger. Kombinert med enten utleie av resterende boliger eller livsløpsboliger som utbygger selger.**

Bebyggelsen skal være konsentrert bebyggelse som beskrevet i reguleringsbestemmelsene.

Det skal være mest mulig utnyttelse i forhold til maks antall i reguleringsbestemmelsene, som tilsier maks antall 16 boenheter.

Slik fordeling av boligene:

40% av total utnyttelse skal være utleieboliger med tilvisningsavtale

60% utleie på vanlig utleiemarked

Begge deler finansiert av Husbanken

Hver boligtype, hhv boliger med tilvisningsavtale og vanlig utleieboliger, skal ha slik fordeling:  
50% boliger med 3soverom  
50% med 2 soverom

Markedsleie vil ligge til grunn for fastsettelse av leien når leieforholdet starter.

I arbeidet med å øke antall kommunale utleieboliger er det særdeles viktig å unngå å etablere boligtiltak i områder som allerede har høy tetthet av kommunale utleieboliger, og opphoping av negative levekårsindikatorer.

Boligene skal være lokalisert sentralt rundt Ålgård og i nærheten av offentlig kommunikasjon.

### **1.3 Fremdriftsplan for anskaffelsesprosessen**

Dato	Aktivitet
20.08.2024	Kunngjøring av konkurransen. Legges ut på kommunens hjemmeside samt at det sendes e-post til aktuelle tilbydere
12.09.2024	Informasjonsmøte i Gjesdal kommune om prosjektet. Husbanken deltar.
14.10.2024	Påmeldingsfrist
Innen 24.10.2024	Valg/loddtrekning deltagere
Innen 31.10.2024	Oppstartsmøte.
10.03.2025	Tilbudsinlevering
	<u>Betaling av tomt senest innen 30.11.2025 . Eller ved søknad om rammetillatelse/ igangsettelse hvis det kommer før. Tillegg ssb fra 01.01.2025</u>

Ovennevnte fremdriftsplan er tentativ.

### **1.4 Kontrakt**

#### **1.4.1 Kontraktperiode**

En tilvisningsavtale inngås med Gjesdal kommune, hvor utleieobjektene er lokalisert. Kontrakten vil ha en løpetid på minst 20 år.

#### **1.4.2 Kontraktbestemmelser**

Avtaleforholdet vil bli regulert av vedlagte kontraktsmal tilvisningsavtaler, se vedlegg 2.

### **1.4.3 Brudd på skatte- og avgiftsforpliktelser**

Leverandøren og eventuelle underleverandører skal til enhver tid oppfylle sine forpliktelser til å betale skatter og/eller avgifter.

Oppdragsgiver kan til enhver tid foreta kontroll av leverandøren og eventuelle underleverandørers oppfyllelse av forpliktelser til å betale skatter og/eller avgifter.

Dersom leverandøren i ikke uvesentlig grad misligholder sine forpliktelser til å betale skatter og/eller avgifter, kan oppdragsgiver, etter at leverandøren er gitt en frist til å rette, heve kontrakten. Dersom leverandøren vesentlig misligholder sine forpliktelser til å betale skatter og/eller avgifter kan oppdragsgiver heve kontrakten uten at leverandøren er gitt en frist til å rette. Retten til å heve gjelder ikke dersom kravet formelt er bestridt overfor kompetent myndighet og leverandøren overfor oppdragsgiver kan sannsynliggjøre at kravet ikke er berettiget.

Dersom leverandørens underleverandører i ikke uvesentlig grad misligholder sine forpliktelser til å betale skatter og/eller avgifter, kan oppdragsgiver, etter at underleverandøren er gitt en frist til å rette, kreve at leverandøren snarest mulig skifter ut sin underleverandør, uten kostnad for oppdragsgiver. Retten til å kreve utskifting gjelder ikke dersom kravet er formelt bestridt overfor kompetent myndighet, og leverandøren overfor oppdragsgiver kan sannsynliggjøre at kravet mot underleverandøren ikke er berettiget. Dersom leverandøren ikke skifter ut underleverandørsom den er forpliktet til å skifte ut, kan oppdragsgiver heve avtalen.

### **1.4.4 Brudd på konkurranselovgivningen**

Dersom det er klar sannsynlighetsovervekt for at leverandøren har brutt konkurranselovens §§ 10 eller 11 eller tilsvarende bestemmelser, kan oppdragsgiver heve kontrakten dersom dette etter en konkret vurdering anses for å være forholdsmessig.

Dersom det er klar sannsynlighetsovervekt for at leverandørens underleverandør har brutt konkurranselovens §§ 10 eller 11 eller tilsvarende bestemmelser kan oppdragsgiver kreve at leverandøren snarest mulig skifter ut sin underleverandør, uten kostnad for oppdragsgiver. Retten til å kreve utskifting gjelder ikke dersom kravet er formelt bestridt overfor kompetent myndighet, og leverandøren overfor oppdragsgiver kan sannsynliggjøre at kravet mot underleverandøren ikke er berettiget. Dersom leverandøren ikke skifter ut underleverandør som den er forpliktet til å skifte ut, kan oppdragsgiver heve avtalen.

Før heving etter første ledd og før krav om utskifting av underleverandør i annet ledd skal oppdragsgiver vurdere den tid som er gått siden bruddet på konkurranselovens §§ 10 eller 11 ble begått, hvilke selfcleaningtiltak som er iverksatt fra leverandøren eller underleverandørens side og eventuelt andre momenter som kan ha betydning for vurderingen av om hevingen eller utskiftingen er forholdsmessig. Dersom bruddet på konkurranselovgivningen direkte har rammet eller berørt Bergen kommune, vil heving alltid anses å være forholdsmessig.

### **1.5 Kunngjøring1.6 Tilleggsopplysninger**

Dersom leverandøren finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, kan han skriftlig be om tilleggsopplysninger hos oppdragsgivers kontaktperson.

Dersom det oppdages feil i konkurransegrunnlaget, bes det om at dette formidles skriftlig til oppdragsgivers kontaktperson.

Skriftlig henvendelse om tilleggsopplysninger merkes "Tilleggsopplysning i konkurranse – Konkurranse for inngåelse av tilvisningsavtaler for utleieboliger til vanskeligstilte", og sendes til oppdragsgivers kontaktperson.

Det oppfordres om at spørsmål til konkurransegrunnlaget rettes til oppdragsgivers kontaktperson senest 6 dager før utløpet av tilbudsfristen. Alle spørsmål og svar vil bli sendt til samtlige aktører som har meldt sin interesse.

### **1.7 Rettelser, suppleringer eller endring av konkurransegrunnlaget**

Innen innleveringsfristens utløp har oppdragsgiver rett til å foreta rettelser, suppleringer eller endringer av konkurransegrunnlaget som ikke er av vesentlig karakter.

## **2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN**

### **2.1 Prosedyre**

Lov og forskrift om offentlige anskaffelser kommer i utgangspunktet ikke til anvendelse på inngåelse av tilvisningsavtaler for utleieboliger.

### **2.2 Tilbudsfrist**

Siste frist for innlevering av tilbud er 10.03.2025 kl.12:00 til Gjesdal kommune, Boligkontoret, Rettedalen 1, 4330 Ålgård. Kontaktperson Per Rovik.

Tilbudet skal være oppdragsgiver i hende på innleveringsstedet før utløpet av tilbudsfristen.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avvise tilbud som kommer inn etter tilbudsfristen.

### **2.3 Innlevering av tilbud**

Tilbudet skal være skriftlig og undertegnet av person(er) som har fullmakt til å forplikte leverandøren.

Tilbudet skal være merket med «Konkurranse for inngåelse av tilvisningsavtale for utleieboliger til vanskeligstilte»

Tilbudet skal være på norsk og leveres i 2 eksemplarer. I tillegg bes levert en utgave av tilbudet hvor det som leverandøren mener er forretningshemmeligheter er sladdet. Tilbudet inklusiv den sladdede versjonen bes også leveres elektronisk på minnepinne. Ved motstrid, rangerer papirversjonen foran den elektroniske versjonen.

Tilbudet skal leveres til:

Navn: Gjesdal kommune, Boligkontoret, Rettedalen 1, 4330 Ålgård. Kontaktperson Per Rovik.

### **2.4 Ønsket presentasjonsform**

Tilbudet skal leveres i A4-format, innsatt i ringperm med inndeling som beskrevet nedenfor.

Dokumentasjon	Jf.pkt.	Skilleark
---------------	---------	-----------

Signert tilbudsbrev. Forbehold skal klart fremgå av tilbudsbrevet med henvisning til hvor i tilbudet forbeholdet fremkommer (sidetall og punktnummer)		1
Attest for skatt og merverdiavgift	Jf.punkt 3.2	2
Dokumentasjon på leverandørens organisatoriske og juridiske stilling	Jf.punkt 3.3.1	3
Dokumentasjon på leverandørens finansielle og økonomiske stilling	Jf.punkt 3.3.2	4
Dokumentasjon på leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner	Jf.punkt 3.3.3	5
Leverandørens besvarelse på kravspesifikasjonen		6
Dokumentasjon ift. tildelingskriteriene	Jf.punkt 4.1	7
Sladdet utgave av tilbudet		8

Manglende innlevering av dokumentasjon kan medføre avvisning.

Det gjøres oppmerksom på at dersom leverandør ønsker å søke finansiering med lån fra Husbanken, så gjelder egne krav til dokumentasjon. Det vises her til pkt. 4 i kravspesifikasjonen.

### **2.5 Vedståelsesfrist**

Leverandøren er bundet av tilbudet til 16.05.2025 kl. 12:00.

### **2.7 Opplysningsplikt**

Oppdragsgiver vil gi skriftlig melding med en kort begrunnelse dersom leverandør eller tilbud avvises, samtlige tilbud forkastes eller konkurransen avlyses.

### **2.8 Taushetsplikt**

Oppdragsgiver og dennes ansatte plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til opplysninger om tekniske innretninger og fremgangsmåter eller drifts- og forretningsforhold det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, jf. forvaltningsloven § 13.

### **2.9 Offentlighet**

Leverandørene bes levere en utgave av tilbudet hvor det som leverandøren mener er forretningshemmeligheter er sladdet. Ved begjæring om innsyn skal oppdragsgiver uavhengig av dette vurdere hvorvidt opplysningene er av en slik art at oppdragsgiver plikter å unta dem fra offentlighet.

### **2.10 Forbehold**

Det er ikke anledning til å ta vesentlige forbehold mot konkurransegrunnlaget (forbehold mot grunnleggende elementer). Tilbud som inneholder slike vesentlige forbehold, kan bli avvist.

Andre forbehold skal være presise og entydige, slik at oppdragsgiver kan vurdere og prise disse uten kontakt med leverandøren. Forbehold skal klart fremgå av tilbudsbrevet med henvisning til hvor i tilbudet forbeholdet framkommer (sidedall og punktnummer).

Tilbud som inneholder forbehold som medfører at tilbudet ikke lar seg sammenligne med øvrige tilbud, kan bli avvist.

Leverandørens henvisning til standardiserte leveringsvilkår eller lignende vil bli betraktet som forbehold dersom de avviker fra foreliggende konkurranse- eller kontraktsbestemmelser.

## **3 KRAV TIL LEVERANDØRENE**

### **3.1 Generelt om kvalifikasjonskrav**

Leverandørens kvalifikasjoner vil bli vurdert ut fra innlevert dokumentasjon. Det er kun leverandører som er funnet kvalifisert som vil få sine tilbud evaluert.

### **3.2 Obligatoriske og ufravikelige krav**

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal ha ordnede forhold med hensyn til skatte- og merverdiavgiftsinnbetaling	Attest for skatt og merverdiavgift som ikke er eldre enn 6 måneder gammel. Attesten bestilles og hentes ut i Altinn. Hvis dette ikke er mulig kan den bestilles hos skatteoppkrever eller Skatteetaten.  Utenlandske leverandører skal fremlegge attest fra tilsvarende myndigheter som de norske.

### **3.3 Andre kvalifikasjonskrav**

Oppfyllelse av de obligatoriske kravene ovenfor og kvalifikasjonskravene nedenfor er en forutsetning for videre deltakelse i konkurransen.

#### **3.3.1 Krav knyttet til leverandørens organisatoriske og juridiske stilling**

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal være et lovlig etablert foretak	Norske selskaper: Firmaattest.  Utenlandske selskaper: Godtgjørelse på at selskapet er registrert i bransjeregister eller foretaksregister som foreskrevet i lovgivningen i det land hvor leverandøren er etablert.

### 3.3.2 Krav knyttet til leverandørens økonomiske og finansielle stilling

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal ha økonomisk kapasitet til å gjennomføre oppdraget	Foretakets 3 siste årsregnskap inklusive noter, styrets, årsberetninger og revisjonsberetninger, samt nyere opplysninger som har relevans for foretakets regnskapstall.  Kredittvurdering/rating, ikke eldre enn 1 år, og som baserer seg på siste kjente regnskapstall.

Dersom leverandøren av gyldige grunner ikke kan fremlegge den dokumentasjonen oppdragsgiver har anmodet om, kan han godtgjøre sin økonomiske og finansielle stilling med ethvert annet dokument som oppdragsgiver kan akseptere.

### 3.3.3 Krav knyttet til leverandørens faglige kvalifikasjoner

Krav	Dokumentasjonskrav
For inngåelse av tilvisningsavtale og for å få innvilget lån i Husbanken forutsettes det at selskapet driver profesjonell utleie og har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger.	Utfylt momentliste for beskrivelse av utleieselskap (vedlegg 3)  Firmaattest

## 4 OPPDRAGSGIVERS BEHANDLING AV TILBUDENE

### 4.1 Tildelingskriteriene

### 4.2 Tildeling av kontrakt, begrunnelse og karenperiode

Henviser til presentasjon av 12.09.2024 hvor dette fremkommer.

Leverandører som har deltatt i konkurransen vil få en skriftlig tilbakemelding om hvem oppdragsgiver vil inngå kontrakt med og begrunnelse for valget.

\* \* \*

Dato:

---

Navn/tittel

**VEDLEGG**

**Vedlegg 1: Kravspesifikasjon**

**Vedlegg 2: Mal tilvisningsavtaler**

**Vedlegg 3: Mal samarbeidsavtale**