



Lenvik kommune

BARNBYEN

KONKURRANSEGRUNNLAG

KONKURRANSE OM TILVISNINGSAVTALE
FOR PRIVATE UMLEIEBOLIGER



Innholdsfortegnelse

1.0	Oppdraget.....	3
1.1	Oppdragsgiver.....	3
1.2	Anskaffelsens formål og omfang	3
1.3	Framdriftsplan for anskaffelser	3
1.4	Kontrakt.....	4
1.4.1	Kontraksperiode.....	4
1.4.2	Kontraksbestemmelser.....	4
1.4.3	Brudd på skatte- og avgiftsforpliktelser.....	4
1.4.4	Brudd på konkurranselovgivningen	4
1.5	Kunngjøring.....	5
1.6	Tilleggsopplysninger.....	5
1.7	Rettelser, suppleringer eller endringer av konkurransegrunnlaget.....	5
2.0	Regler for gjennomføring av konkurransen	5
2.1	Prosedyre.....	5
2.2	Tilbudsfrist.....	5
2.3	Innlevering av tilbud	6
2.4	Ønsket presentasjonsform.....	6
2.5	Vedståelsesfrist.....	6
2.6	Leverandørkonferanse	7
2.7	Opplysningsplikt.....	7
2.8	Taushetsplikt.....	7
2.9	Offentlighet.....	7
2.10	Forbehold	7
3.0	Krav til leverandørene.....	8
3.1	Generelt om kvalifikasjonskrav	8
3.2	Obligatoriske og ufravikelige krav.....	8
3.3	Andre kvalifikasjonskrav	8
3.3.1	Krav vedrørende leverandørens organisatoriske og juridiske stilling	8
3.3.2	Krav vedrørende leverandørens økonomiske og finansielle stilling.....	9
3.3.3	Krav vedrørende leverandørens tekniske/faglige kvalifikasjoner	9
4.0	Oppdragsgivers behandling av tilbudene	9
4.1	Tildelingskriteriene	9
4.2	Tildeling av kontrakt og begrunnelse	10

1.0 Oppdraget

1.1 Oppdragsgiver

Lenvik kommune inviterer til konkurranse om tilvisningsavtaler for utleieboliger i det private boligmarkedet.

Oppdragsgivers kontaktperson:

Navn: Yngvar S. Svensen – Boligkonsulent i Lenvik kommune

E-post: Yngvar.S.Svensen@lenvik.kommune.no

Eventuelle spørsmål skal rettes til kontaktperson per epost. Det skal ikke være kontakt/kommunikasjon med andre personer hos oppdragsgiver enn nevnte kontaktperson.

1.2 Anskaffelsens formål og omfang

Lenvik kommune har et stort behov for utleieboliger til kommunale formål, med hovedvekt på sentrumsnære mindre leiligheter på ca. 50 m², til de som har utfordringer på det ordinære boligmarkedet. Tilbudet vil omfatte boligsøkere som av økonomiske, helsemessige og/eller sosiale årsaker, herunder flyktninger, ikke har muligheter for å eie eller leie boliger i det private leiemarkedet. Kommunen ønsker å inngå tilvisningsavtaler med én eller flere profesjonelle utleieaktører slik at boligsøkere sikres gode og stabile leieforhold i det private leiemarkedet.

En tilvisningsavtale innebærer en avtale mellom utleier og kommune hvor kommunen gis rett til å henvise sine boligsøkere til boliger omfattet av tilvisningsavtalen, men hvor selve leieavtalen inngås mellom utleier og den tilviste boligsøker. Kommunen har ingen forpliktelser i forhold til selve leieforholdet. Kommunen har tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet i 20 år, men vil til enhver tid bare kunne tilvise inntil 40 prosent av boligene. De resterende 60 prosent eller mer av boligene er ordinære utleieboliger som utleier selv legger ut på leiemarkedet¹.

Leverandører oppfordres til å oppgi beregnet husleie for boligene i sine tilbud. Prosjekter vil bl.a. bli prioritert ut fra plan for forvaltning og bomiljø, husleie, tidspunkt for ferdigstilling, boligstandard og beliggenhet. Kommunen vil i flg. vedtatt boligpolitisk handlingsplan øke antallet kommunale utleieboliger med 150 nye utleieboliger i perioden 2016 – 2019. I en første fase er det ønskelig å få realisert ca. 100 nye utleieboliger.

1.3 Framdriftsplan for anskaffelser

Planlagt	Aktivitet
Juni 2016	Informasjon om boligfremskaffing
09.12.16	Kunngjøring av konkurranse
01.04.2017	Tilbudsfrist
15.05.2017	Evalueringsavtale av kvalifikasjoner/ tilbud
Mai / juni - 2017	Forhandlinger og kontraktsinngåelse

¹ For mer informasjon om tilvisningsavtaler, se <http://www.husbanken.no/grunnlaan-bransje/kommune-og-utbygger-sammen-om-aa-skaffe-utleieboliger/>

1.4 Kontrakt

1.4.1 Kontraksperiode

En tilvisningsavtale som inngås med Lenvik kommune har en løpetid på 20 år.

1.4.2 Kontraksbestemmelser

Avtaleforholdet vil bli regulert av vedlagte kontraktsmal tilvisningsavtaler, se vedlegg 1.

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 underleverandør som 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 selfcleaningiltak 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 Lenvik kommune, vil heving alltid anses å være forholdsmessig.

1.5 Kunngjøring

Konkurransen vil bli annonsert i Troms Folkeblad, Nordlys, og på Lenvik kommunes nettsider.

1.6 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 om tilvisningsavtale for private utleieboliger» og sendes til oppdragsgivers kontaktperson. Det er satt en frist for mottak av spørsmål til konkurransegrunnlaget hos oppdragsgivers kontaktperson senest 6 kalenderdager før utløpet av tilbudsfristen.

1.7 Rettelser, suppleringer eller endringer av konkurransegrunnlaget

Innen 6 kalenderdager før innleveringsfristens utløp har oppdragsgiver rett til å foreta rettelser, suppleringer eller endringer av konkurransegrunnlaget som ikke er av vesentlig karakter.

2.0 Regler for gjennomføring av konkurransen

2.1 Prosedyre

Lov og forskrift om offentlige anskaffelser kommer ikke til anvendelse på inngåelse av tilvisningsavtaler for private utleieboliger. Det vil imidlertid gjennomføres en konkurranse som hensyntar prinsippene i § 5 i lov om offentlige anskaffelser, herunder prinsippene om konkurranse og likebehandling. I tillegg gjelder de bestemmelser som framgår av dette konkurransegrunnlaget.

2.2 Tilbudsfrist

Siste frist for innlevering av tilbud er 01.04.2017, kl.12.00. Tilbud skal leveres på Lenvik kommunes kundetorg på Rådhuset.

Tilbudet skal være oppdragsgiver i hende på innleveringsstedet før utløpet av tilbudsfristen. For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

2.3 Innlevering av tilbud

Tilbudsbrevet skal være skriftlig og undertegnet av person(er) som har fullmakt til å forplikte leverandøren. Tilbudet skal være merket med «**Konkurranse om tilvisningsavtale for private utleieboliger**». 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: Lenvik kommune – v/ boligkonsulent Yngvar S. Svensen.

Adresse: Boks 602, Plan og tekniske tjenester, 9306 Finnsnes

2.4 Ønsket presentasjonsform

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

Dokumentasjon	Jfr. pkt.	Skilleark
Signert tilbudsbrev. Forbehold skal klart fremgå av tilbudsbrevet med henvisning til hvor i tilbudet forbeholdet framkommer (sidedall og punktnummer)		1
Attest for skatt og merverdiavgift	jf. punkt 3.2 2	2
Dokumentasjon på leverandørens organisatoriske og juridiske stilling	jf. punkt 3.3.1	3
Dokumentasjon på leverandørens finansiell og økonomisk 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 grunnlån fra Husbanken, så gjelder egne krav til dokumentasjon.

2.5 Vedståelsesfrist

Leverandøren er bundet av tilbudet til 01.05.2017, kl. 1200.

2.6 Leverandørkonferanse

Vil bli avholdt ved behov.

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 unnta 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 vil 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, vil bli avvist.

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

3.0 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
Leverandøren skal kunne dokumentere kontinuerlig arbeid med HMS	Signert HMS-forpliktelse

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 vedrørende 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 vedrørende leverandørens økonomiske og finansielle stilling

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal ha økonomisk kapasitet til å gjennomføre oppdraget/kontrakten	Foretakets 3 siste årsregnskap inklusive noter, styrets, årsberetninger og revisjonsberetninger, samt nyere opplysninger som har relevans for foretakets regnskapstall, og/eller 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 vedrørende leverandørens tekniske/faglige kvalifikasjoner

Krav	Dokumentasjonskrav
For inngåelse av tilvisningsavtale og for å få innvilget grunnlån i Husbanken forutsettes det at selskapet driver profesjonell utleie og har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger.	Firmaattest Beskrivelse av foretaket

4.0 Oppdragsgivers behandling av tilbudene

4.1 Tildelingskriteriene

Tildelingen skjer på basis av helhetsvurdering av følgende kriterier:

- Prisnivå/månedsleie (40 %)
- Beliggenhet (20 %)
- Bokkvaliteter (20 %)
- Totaliteten i prosjektet (20 %)

Som dokumentasjon på ovennevnte kriterier vil blant annet opplysningene i kravspesifikasjon under punkt 5 legges til grunn. Det skal også foreligge dokumentasjon på følgende punkter, iht. krav fra Husbanken ved søk om grunnlån. Manglende dokumentasjon vil være grunnlag for avvising.

1. Organisasjonsnummer og navn på virksomhet
2. Kontaktinfo til virksomheten (adresse, postnummer, telefon, epost og internett)
3. Organisasjonskart med eierandel
4. Organisasjonsform
5. Virksomhet/Art/Bransje
6. Stiftelsesår
7. Leder av virksomheten (navn + kontaktinfo)
8. Regnskapsfører (navn + kontaktinfo)
9. Revisor (navn + kontaktinfo):

10. Virksomhetens forretningside
11. Har virksomheten tidligere bygget/eid/forvaltet utleieboliger?
12. Har virksomheten andre utleieboliger under forvaltning?
13. Hvordan vil virksomheten gjennomføre kundeforvaltning?
14. Hvordan vil virksomheten gjennomføre den tekniske forvaltning i dette utleieprosjektet?
15. Hvordan vil det løpende vedlikeholdet bli gjennomført?
16. Hvordan vil det planlagte periodiske vedlikeholdet bli gjennomført?
17. Hvordan vil virksomheten gjennomføre den juridiske forvaltning i dette utleieprosjektet?
18. Hvordan vil virksomheten gjennomføre den økonomiske forvaltning i dette utleieprosjektet?
19. Hvordan vil virksomheten legge til rette for at det utvikler seg gode, stabile og trygge bomiljø i dette utleieprosjektet?
20. Hvordan vil virksomheten at samarbeidet med kommunen skal gjennomføres?

Dokumentasjon som skal vedlegges tilbudet:

- Prospekt
- Byggetegninger
- Beskrivelse
- Foto
- Organisasjonsbeskrivelse, inkl. tilbudte ressurser (se nærmere om dette under pkt 5 i kravspesifikasjon)

4.2 Tildeling av kontrakt og begrunnelse

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

* * *

Dato: _____

Navn/tittel

Vedlegg

Vedlegg 1: Kravspesifikasjon