**KONKURRANSE-**

**GRUNNLAG**

**KONKURRANSE**

**FOR INNGÅELSE AV TILVISNINGSAVTALE FOR UTLEIEBOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET**



**INNHOLDSFORTEGNELSE**

[1 OPPDRAGET 3](#_Toc442434225)

[1.1 Oppdragsgiver 3](#_Toc442434226)

[1.2 Anskaffelsens formål og omfang 3](#_Toc442434227)

[1.3 Fremdriftsplan for anskaffelsesprosessen 4](#_Toc442434228)

[1.4 Kontrakt 4](#_Toc442434229)

[1.4.1 Kontraktsperiode](#_Toc442434230)…………………………………………………………………….4

[1.4.2 Kontraktsbestemmelser](#_Toc442434231)……………………………………………………………...4

[1.4.3 Brudd på skatte- og avgiftsforpliktelser......................................................................4](#_Toc442434236)

[1.4.4 Brudd på konkurranselovgivningen](#_Toc442434237)…………………………………………………5

[1.5 Kunngjøring 5](#_Toc442434238)

[1.6 Tilleggsopplysninger 5](#_Toc442434239)

[1.7 Rettelser, suppleringer eller endring av konkurransegrunnlaget 5](#_Toc442434240)

[2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN 5](#_Toc442434241)

[2.1 Prosedyre 5](#_Toc442434242)

[2.2 Tilbudsfrist 6](#_Toc442434243)

[2.3 Innlevering av tilbud 6](#_Toc442434244)

[2.4 Ønsket presentasjonsform 6](#_Toc442434245)

[2.5 Vedståelsesfrist 7](#_Toc442434246)

[2.6 Leverandørkonferanse](#_Toc442434247) 7

[2.7 Opplysningsplikt 7](#_Toc442434250)

[2.8 Taushetsplikt 7](#_Toc442434251)

[2.9 Offentlighet 7](#_Toc442434252)

[2.10 Forbehold 7](#_Toc442434254)

[3 KRAV TIL LEVERANDØRENE 8](#_Toc442434256)

[3.1 Generelt om kvalifikasjonskrav 8](#_Toc442434257)

[3.2 Obligatoriske og ufravikelige krav 8](#_Toc442434258)

[3.3 Andre kvalifikasjonskrav 8](#_Toc442434259)

[3.3.1 Krav knyttet til leverandørens organisatoriske og juridiske stilling...........................8](#_Toc442434260)

[3.3.2 Krav knyttet til leverandørens økonomiske og finansielle stilling](#_Toc442434261)………………….8

[3.3.3 Krav knyttet til leverandørens tekniske/faglige kvalifikasjoner](#_Toc442434262)…………………….8

[4 OPPDRAGSGIVERS BEHANDLING AV TILBUDENE 9](#_Toc442434263)

[4.1 Tildelingskriteriene 9](#_Toc442434264)

[4.2 Tildeling av kontrakt og begrunnelse 9](#_Toc442434265)

# OPPDRAGET

For årene 2023 – 2026 har Frøya kommune kartlagt et behov for utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen erverver og bygger boliger selv, men er interessert i å prøve ut modellen med utleie via tilvisningsavtale. Ønskelige leiligheter fordeler seg som følger:

* 2 roms størrelse ca. 45-50 kvm.
* 3 roms størrelse ca. 60-70 kvm.
* 4 roms størrelse ca. 70-80 kvm

Oppdraget kan fordeles over flere mindre prosjekt. Det kan derfor være behov for flere leverandører for å oppfylle oppdraget. Det er ikke satt restriksjoner på prosjektenes beliggenhet i kommunen, men det største presset er rundt Sistranda.

Fordelingen av antallet boenheter i forhold til størrelse og antall i hver gruppe kan endres fra kommunens side fram mot kontraktsinngåelse.

## Oppdragsgiver

Frøya kommune, heretter kalt oppdragsgiver, inviterer til åpen konkurranse i forbindelse med fremskaffelse av utleieboliger for vanskeligstilte gjennom inngåelse av tilvisningsavtaler.

Oppdragsgivers kontaktperson:

Navn : Thomas Elier Sandvik, Allmenne og tekniske tjenester

E-postadresse : thomas.sandvik@froya.kommune.no

Eventuelle spørsmål skal rettes til kontaktpersonen per e-post.

## Anskaffelsens formål og omfang

Frøya kommune har til enhver tid behov for boliger til vanskeligstilte og denne anskaffelsen har til formål å fremskaffe flere kommunalt tilgjengelige utleieboliger gjennom tilvisningsavtaler med det private utleiemarkedet.

Boligene skal benyttes av innbyggere i kommunen som av ulike årsaker har utfordringer med å skaffe seg gode og stabile boforhold. Boligene skal være nøkterne med god standard.

Frøya kommune ønsker å inngå tilvisningsavtaler med én eller flere profesjonelle boligeiere. En tilvisningsavtale gir kommunen rett til å henvise boligsøkere til de boligene som er omfattet av avtalene, mens det enkelte leieforhold er regulert gjennom ordinær leieavtale mellom utleier og den enkelte leietaker som er tilvist fra kommunen. Husleien for det enkelte leieforhold skal være innenfor et nøkternt og moderat leienivå.

## Fremdriftsplan for anskaffelsesprosessen 2023

|  |  |
| --- | --- |
| **Planlagt uke** | **Aktivitet** |
| Uke 21 | Kunngjøring av konkurranse |
| Uke 26 | Tilbudsfrist |
| Uke 27 | Evaluering av kvalifikasjoner/tilbud |
| Uke 32 - 34 | Forhandlinger |
|  |  |
| Uke 36 | Kontraktsinngåelse |
|  |  |

Ovennevnte fremdriftsplan er tentativ.

## Kontrakt

### Kontraktsperiode

En tilvisningsavtale inngås med Frøya kommune. Kontrakten vil ha en løpetid på 20 år.

### Kontrakts bestemmelser

Avtaleforholdet vil bli regulert av vedlagte kontraktsmal tilvisningsavtaler.

### Brudd på skatte- og avgifts forpliktelser

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.

### 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 utskiftning av underleverandør i annet ledd skal oppdragiver vurdere den tid som er gått siden bruddet på konkurranselovens §§ 10 eller 11 ble begått, hvilke «self cleaning» tiltak som er iverksatt fra leverandøren eller underleverandørens side og eventuelt andre momenter som kan ha betydning for vurderingen av om hevingen eller utskiftningen er forholdsmessig. Dersom bruddet på konkurranselovgivningen direkte har rammet eller berørt kommunen, vil heving alltid anses å være forholdsmessig.

## Kunngjøring

Konkurransen er annonsert På Frøya.no, Hitra-Frøya og på Frøya kommunes hjemmeside froya.kommune.no og kommunes facebookside.

## 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”, og sendes til oppdragsgivers kontaktperson.

Det oppfordres om at spørsmål til konkurransegrunnlaget rettes til oppdragsgivers kontaktperson senest 6 dager før utløpet av tilbudsfristen.

## 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

## Prosedyre

Lov og forskrift om offentlige anskaffelser kommer i utgangspunktet ikke til anvendelse på inngåelse av tilvisningsavtaler for utleieboliger. Det er likevel besluttet å gjennomføre en konkurranse som hensyn tar prinsippene i § 5 i lov om offentlige anskaffelser, herunder prinsippene om konkurranse og likebehandling. I tillegg gjelder de bestemmelser som framgår av dette konkurransegrunnlaget.

Denne anskaffelsen følger prosedyren for konkurranse med forhandling i ett trinn.

## Tilbudsfrist

Siste frist for innlevering av tilbud er fredag 30/06 - 2023, kl.12.00, i resepsjonen/servicetorg hos oppdragsgiver eller til postmottak@froya.kommune.no

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

For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

## Innlevering av tilbud

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

Tilbudet skal være merket med ***«Utleieboliger med tilvisningsavtale»***

Tilbudet skal være på norsk. I tillegg bes levert en utgave av tilbudet hvor det som leverandøren mener er forretningshemmeligheter er sladdet. Tilbudet inklusiv den sladdede versjonen kan leveres elektronisk på minnepinne.

Tilbudet skal leveres til:

Navn: Frøya kommune

Adresse: Rådhusgata 25, 7260 Sistranda, eller – i resepsjonen/servicetorg, eller

e-post: postmottak@froya.kommune.no

## Ønsket presentasjonsform

Tilbudet skal leveres med inndeling som beskrevet nedenfor.

| **Dokumentasjon**  | **Jf. pkt.** | **Side** |
| --- | --- | --- |
| * Signert tilbudsbrev.

Forbehold skal klart fremgå avtilbudsbrevet med henvisning til hvor i tilbudet forbeholdet framkommer (sidetall og punktnummer) |  | 1 |
| * Attest for skatt og merverdiavgift
 | jf. punkt 2.2 | 2 |
| * Dokumentasjon på leverandørens organisatoriske og juridiske stilling,
 | jf. punkt 2.3.1 | 3 |
| * Dokumentasjon på leverandørens finansiell og økonomisk stilling,
 | jf. punkt 2.3.2 | 4 |
| * Dokumentasjon på leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner
 | jf. punkt 2.3.3 | 5 |
| * Leverandørens besvarelse på kravspesifikasjonen
 |  | 6 |
| * Dokumentasjon ift. tildelingskriteriene,
 | jf. punkt 3.1 | 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. Det vises her til pkt. 4 i kravspesifikasjonen.

## Vedståelsesfrist

Leverandøren er bundet av tilbudet til 1/10 - 2023, kl. 1200

## Leverandørkonferanse

Det er ikke langt opp til leverandørkonferanse i denne utlysningen

## Opplysningsplikt

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

## 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.

## 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.

## 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 avtilbudsbrevet med henvisning til hvor i tilbudet forbeholdet framkommer (sidetall 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 kontrakts bestemmelser.

# KRAV TIL LEVERANDØRENE

## 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. Nye aktører ønskes velkommen til å delta.

## 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. |

## Andre kvalifikasjonskrav

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

### 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.
 |

### Krav knyttet til 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.

### Krav knyttet til leverandørens 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
 |

# OPPDRAGSGIVERS BEHANDLING AV TILBUDENE

## Tildelingskriteriene

* **Tildelingen skjer på basis av helhetsvurdering av følgende kriterier:**
* Beliggenhet (i forhold til behov for spredning av boliger for vanskeligstilte)
* Boligstandard og planløsning/utforming
* Stipulerte utleiepriser for de enkelte boligstørrelsene
* Boligforvaltning
* Levringstid

Som dokumentasjon på ovennevnte kriterier bes følgende dokumentasjon vedlagt tilbudet:

* Prospekt/byggetegninger/beskrivelse/foto
* Organisasjonsbeskrivelse, inkl. tilbudte ressurser

## Tildeling av kontrakt, begrunnelse og karensperiode

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

\* \* \*