



Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Konkurransesgrunnlag

Inngåelse av tilvisningsavtaler for utleieboliger og utlysning av tomt

Innholdsfortegnelse

1	Oppdraget.....	4
1.1	Oppdragsgiver	4
1.2	Anskaffelsens formål og omfang.....	4
1.3	Tomt tilgjengelig for anbudsvinner	5
1.4	Fremdriftsplan for anskaffelsesprosessen.....	5
1.5	Kontrakt	5
1.5.1	Kontraktperiode.....	5
1.5.2	Kontraktbestemmelser	5
1.5.3	Brudd på skatte- og avgiftsforpliktelser	5
1.6	Kunngjøring	6
1.7	Tilleggsopplysninger	6
1.8	Rettelser, suppleringer eller endring av konkurransegrunnlaget.....	6
2	Regler for gjennomføring av konkurransen	6
2.1	Prosedyre	6
2.2	Tilbudsfrist	6
2.3	Innlevering av tilbud.....	7
2.4	Ønsket presentasjonsform	7
2.5	Vedståelsesfrist	7
2.6	Opplysningsplikt	8
2.7	Taushetsplikt	8
2.8	Offentlighet	8
2.9	Forbehold	8
3	Krav til leverandører.....	8
3.1	Generelt om kvalifikasjonskrav	8
3.2	Obligatoriske og ufravikelige krav	9
3.3	Andre kvalifikasjonskrav	9
3.3.1	Krav knyttet til leverandørens organisatoriske og juridiske stilling	9
3.3.2	Krav knyttet til leverandørens økonomiske og finansielle stilling	9
3.3.3	Krav knyttet til leverandørens tekniske/faglige kvalifikasjoner	11
4	Oppdragsgivers behandling av tilbudene	11
4.1	Tildelingskriteriene.....	11
4.2	Tildeling av kontrakt og begrunnelse.....	12
	Vedlegg	12

1 Oppdraget

1.1 Oppdragsgiver

Hammerfest kommune heretter kalt oppdragsgiver, inviterer til åpen konkurranse i forbindelse med fremskaffelse av utleieboliger for vanskeligstilte.

Hammerfest kommune ønsker fremskaffelse av boliger for vanskeligstilte gjennom inngåelse av tilvisningsavtaler.

Hammerfest kommunes behov er som følger:

- Ca. 12 stk. toroms boliger
- Ca. 9 stk. treroms boliger

Vi er opptatt av å kunne tilby boliger i Hammerfest. Oppdragsgivers kontaktperson:

Kontaktperson:

Andreas Veum Gamst

E-post: andreas.gamst@hammerfest.kommune.no Telefon: 95 94 76 31

Eventuelle spørsmål skal rettes til kontaktpersonen per e-post.

Det skal ikke være kontakt/kommunikasjon med andre personer hos oppdragsgiver enn nevnte kontaktpersoner.

1.2 Anskaffelsens formål og omfang

Hammerfest 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.

Tilvisningsavtaler vil gi Hammerfest kommune rett til å tilvise boligsøkere for leie av boligene som er omfattet av avtalen. Boligutbygger inngår deretter leiekontrakt med den enkelte boligsøker.

Ved nybygging, kjøp og ombyggingsprosjekter kan det ved inngåelse av tilvisningsavtaler søkes om lån til utleieboliger i Husbanken. For nærmere informasjon om lån til utleieboliger med kommunal tilvisningsrett. For ytterligere opplysninger, se [Veileder for lån fra Husbanken - Husbanken](#).

Boligene skal benyttes av innbyggere som av ulike årsaker har utfordringer med å skaffe seg gode og stabile boforhold.

Hammerfest kommune ønsker å inngå tilvisningsavtaler med profesjonelle boligaktører. 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 skal være innenfor akseptabelt leienivå for Hammerfest kommune.

1.3 Tomt tilgjengelig for anbudsvinner

Tilbydere kan stille tilgjengelig egen tomt for prosjektet om ønskelig. Vinner av anbudskonkurransen vil imidlertid få tilbud om tomt på Nedre Hauen under forutsetning av at det inngås tilvisningsavtale med Hammerfest kommune. Dette er imidlertid et uforpliktende tilbud og ikke en forutsetning for å delta i anbudskonkurransen eller for å gi tilbud om prosjekter på andre eiendommer.

Tomten som tilbys er området BBB1 i Hammerfest kommunes sentrumsplan og pris på tomten er 13 000 000,-.

Se forøvrigte vedlagte situasjonsriss og verdivurdering fra eiendomsmeidler

1.4 Fremdriftsplan for anskaffelsesprosessen

Planlagt uke	Aktivitet
Uke 6	Kunngjøring av konkurranse
Uke 09	Tilbudsfrist
Uke 10	Evaluering av kvalifikasjoner/tilbud
Uke 11	Forhandlinger
Uke 12	Kontraktsinngåelse

Ovennevnte fremdriftsplan er tentativ.

1.5 Kontrakt

1.5.1 Kontraktperiode

En tilvisningsavtale og samarbeidsavtale inngås med Hammerfest kommune, hvor utleieobjektet er lokalisert. Kontrakten vil ha en løpetid på 20 år.

1.5.2 Kontraktbestemmelser

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

1.5.3 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.

1.6 Kunngjøring

Konkurransen annonseres på kommunens hjemmeside, kommunens facebook side og i Finnmark Dagblad.

1.7 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.

1.8 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. Det er likevel besluttet å gjennomføre 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.

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

2.2 Tilbudsfrist

Siste frist for innlevering av tilbud er FREDAG 02.08.2024 kl. 12:00 (se kunngjøring). Komplette tilbud skal være oppdragsgiver i hende før utløpet av tilbudsfristen. For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

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 «Konkurransen for inngåelse av tilvisningsavtale for utleieboliger til vanskeligstilte»

Tilbudet skal leveres til:

Navn: Hammerfest kommune – bolig- og eiendom – v/Bolig- og eiendomssjef Andreas Veum Gamst

Adresse: postmottak@hammerfest.kommune.no

2.4 Ønsket presentasjonsform

Tilbudet skal være på norsk. Tilbud og beskrivelse leveres som søkbar PDF og alle vedlegg skal være nummererte med egen vedleggsoversikt.

Dokumentasjon	Jf. pkt.	Skilleark
<ul style="list-style-type: none">• Signert tilbudsbrev. Forbehold skal klart fremgå av tilbudsbrevet med henvisning til hvor i tilbudet forbeholdet framkommer (sidetall og punktnummer)		1
<ul style="list-style-type: none">• Attest for skatt og merverdiavgift	jf. punkt 2.2	2
<ul style="list-style-type: none">• Dokumentasjon på leverandørens organisatoriske og juridiske stilling,	jf. punkt 2.3.1	3
<ul style="list-style-type: none">• Dokumentasjon på leverandørens finansiell og økonomisk stilling,	jf. punkt 2.3.2	4
<ul style="list-style-type: none">• Dokumentasjon på leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner	jf. punkt 2.3.3	5
<ul style="list-style-type: none">• Leverandørens besvarelse på kravspesifikasjonen		6
<ul style="list-style-type: none">• Dokumentasjon ift. tildelingskriteriene,	jf. punkt 3.1	7

Manglende innlevering av dokumentasjon kan medføre avvisning.

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

2.5 Vedståelsesfrist

Leverandøren er bundet av tilbudet i 3 mnd. fra tilbudsdato.

2.6 Opplysningsplikt

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

2.7 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.

2.8 Offentlighet

Ved innsynsforespørsler fra andre, og/eller media vil Hammerfest kommune ta kontakt med aktørene for å gjøre avklaring rundt hva som må sladdes eller unndras offentlighet.

2.9 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 (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 kontraktsbestemmelser.

3 Krav til leverandører

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
<ul style="list-style-type: none"> Leverandøren skal ha ordnede forhold med hensyn til skatte- og merverdiavgifts-innbetaling. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Utenlandske leverandører skal fremlegge attest fra tilsvarende myndigheter som de norske.</p>

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
<ul style="list-style-type: none"> Leverandøren skal være et lovlig etablert foretak 	<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> Leverandøren skal ha økonomisk kapasitet til å gjennomføre oppdraget/kontrakten 	<ul style="list-style-type: none"> 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 knyttet til leverandørens tekniske/faglige kvalifikasjoner

Krav	Dokumentasjonskrav
For inngåelse av tilvisningsavtale og for å få innvilget lån til utleieboliger i Husbanken forutsettes det at selskapet driver profesjonell utleie og har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger.	<ul style="list-style-type: none">• Firmaattest• Beskrivelse av foretaket• Beskrivelse av foretakets faglige kvalifikasjoner og erfaring knyttet til profesjonell utleie

4 Oppdragsgivers behandling av tilbudene

4.1 Tildelingskriteriene

- Tildelingen skjer på basis av helhetsvurdering av følgende kriterier:
- Boligstandard og planløsning/utforming
- Boligforvaltning
- Leveringstid
- Utleiers/utbyggers forpliktende leiepris
- Arealutnyttelse på tomt
- Utbyggers dokumentasjon av plankompetanse
- At søker oppfyller Husbankens kriterier for finansiering

Som dokumentasjon på ovennevnte kriterier bes følgende dokumentasjon vedlagt tilbudet:

- Prospekt/byggetegninger/beskrivelse/foto
- Organisasjonsbeskrivelse, inkl. tilbudte ressurser
- Prosjektplan/gjennomføringsplan
- Tabell/dokumentasjon på forpliktende leiepris (leiepris ved overtagelse)

4.2 Tildeling av kontrakt og begrunnelse

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

Dato: 17.06.2024

Andreas Veum Gamst
Virksomhetsleder
Bolig- og eiendom

Hammerfest kommune
M 959 47 631
hammerfest.kommune.no



Vedlegg

Vedlegg 1:
Tilvisningsavtale mellom Hammerfest kommune og utbygger

Vedlegg 2:
Kartutsnitt tomt ledig for tildeling

Vedlegg 3:
Verdivurdering eiendomsmegler