

**KONKURRANSE-
GRUNNLAG**

KONKURRANSE

**FOR INNGÅELSE AV TILVISNINGSAVTALE FOR UMLEIEBOLIGER TIL
VANSKELIGSTILTE**

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	OPPDRAGET	3
1.1	Oppdragsgiver	3
1.2	Anskaffelsens formål og omfang	3
1.3	Fremdriftsplan for anskaffelsesprosessen	4
1.4	Kontrakt	4
1.4.1	Kontraktperiode	4
1.4.2	Kontraktbestemmelser	4
1.4.3	Brudd på skatte- og avgiftsforpliktelser	4
1.4.4	Brudd på konkurranselovgivningen	5
1.5	Kunngjøring	5
1.6	Tilleggsopplysninger	5
1.7	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	6
2.4	Ønsket presentasjonsform	7
2.5	Vedståelsesfrist	7
2.6	Leverandørkonferanse	7
2.7	Opplysningsplikt	8
2.8	Taushetsplikt	8
2.9	Offentlighet	8
2.10	Forbehold	8
3	KRAV TIL LEVERANDØRENE	9
3.1	Generelt om kvalifikasjonskrav	9
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	10
4	OPPDRAGSGIVERS BEHANDLING AV TILBUDENE	10
4.1	Tildelingskriteriene	10
4.2	Tildeling av kontrakt og begrunnelse	11
	VEDLEGG	11

1 OPPDRAGET

1.1 Oppdragsgiver

Asker kommune v/Eiendom heretter kalt oppdragsgiver, inviterer til åpen konkurranse i forbindelse med fremskaffelse av utleieboliger for vanskeligstilte.

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

Behov er som følger:

<ul style="list-style-type: none">• 80 stk. toroms boliger
<ul style="list-style-type: none">• 13 stk. fireroms boliger
<ul style="list-style-type: none">• 2 stk. femroms boliger

Vi er opptatt av å kunne tilby boliger i ulike deler av kommunen, og ønsker derfor mest mulig spredning.

Oppdragsgivers kontaktperson:

Kontaktperson:

Håvard Røyne, rådgiver

Linda Vindenes, rådgiver

E-post: post@asker.kommune.no

Telefon: 66 90 90 00

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

Asker 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 som av ulike årsaker har utfordringer med å skaffe seg gode og stabile boforhold.

Asker 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 gjengs leienivå for de ulike områdene i Asker.

1.3 Fremdriftsplan for anskaffelsesprosessen

Planlagt uke	Aktivitet
Uke 24	Kunngjøring av konkurranse
Uke 35	Søker-/leverandørkonferanse
Uke 39	Tilbudsfrist
Uke 40/41	Evaluering av kvalifikasjoner/tilbud
Uke 42	Forhandlinger
Uke 42/43	Kontraktsinngåelse

Ovennevnte fremdriftsplan er tentativ.

1.4 Kontrakt

1.4.1 Kontraktperiode

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

1.4.2 Kontraktbestemmelser

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 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 Asker kommune, vil heving alltid anses å være forholdsmessig.

1.5 Kunngjøring

Konkurransen er annonsert i Budstikka.

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 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.

1.7 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. 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 30.09.2016, kl.12.00**, i resepsjonen hos oppdragsgiver.

Tilbudet skal være oppdragsgiver i hende på innleveringsstedet 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 **«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: Asker kommune - Rådhuset

Adresse: Knud Askers vei 25, 1384 Asker – i resepsjonen

2.4 Ønsket presentasjonsform

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

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
<ul style="list-style-type: none">• 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.

2.5 Vedståelsesfrist

Leverandøren er bundet av tilbudet til 30.11.2016, kl. 1200

2.6 Leverandørkonferanse

Det vil i denne konkurransen bli avholdt leverandørkonferanse onsdag 31. august 2016 kl. 12.00 – 15.00 Asker Rådhus

Leverandørene anmodes om å sende inn eventuelle spørsmål på forhånd slik at oppdragsgiver får anledning til å forberede sine svar. Spørsmål vil bli anonymisert.

2.7 Opplysningsplikt

Oppdragsgiver vil gi skriftlig melding med en kort begrunnelse dersom leverandør eller tilbud avvises, samtligge 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 tilbuds brevet 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 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 ufravi

3.3 kelige 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>

3.4 Andre kvalifikasjonskrav

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

3.4.1 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.

3.4.2 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/	<ul style="list-style-type: none">Foretakets 3 siste årsregnskap inklusive noter, styrets, årsberetninger og revisjonsberetninger, samt nyere opplysninger som har relevans for

Krav	Dokumentasjonskrav
kontrakten	foretakets regnskapstall. og/eller <ul style="list-style-type: none"> • 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.

3.4.3 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.	<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:
 - Beliggenhet (i forhold til kommunens behov for spredning av boliger for vanskeligstilte)
 - Boligstandard og planløsning/utforming
 - Boligforvaltning
 - Leveringstid
 - Utleiers/utbyggers prisvurdering i forhold til leie

Som dokumentasjon på ovennevnte kriterier bes følgende dokumentasjon vedlagt tilbudet:

- Prospekt/byggetegninger/beskrivelse/foto
- Organisasjonsbeskrivelse, inkl. tilbudte ressurser
- Prosjektplan/gjennomføringsplan

- Dokumentasjon på pris (forhåndstakst av gjengs leie pr boenhet)

4.2 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.

* * *

Dato:

Navn/tittel

VEDLEGG

Vedlegg 1:
Kravspesifikasjon

Vedlegg 2:
Kontraktsbestemmelser