

SAMARBEIDSAVTALE MELLOM KOMMUNE OG UMLEIER

1. Formål

Formålet med samarbeidsavtalen er å sørge for at utleieeiendommen representerer et stabilt, godt og trygt bomiljø for beboere, kommunen, og utleieren.

Eiendommen:

Adresse:

Gnr/bnr:

Kommune:

Dersom kommunen inngår nye tilvisingsavtaler med utleier, skal samarbeidsavtalen oppdateres med de nye eiendommene.

2. Parter

Utleier:

Navn:

Org.nr:

Adresse:

Kommune:

Navn:

Org.nr:

Adresse:

3. Varighet

Samarbeidsavtalen løper parallelt med inngått tilvisingsavtale og skal vare i minst 20 år fra utbetalingen av grunnlånet.

4. Rettigheter og plikter

- a. Tilvising og prosedyre for å inngå leiekontrakt beskrives i tilvisingsavtalen mellom partene.
- b. Utleier og boligsøker inngår kontrakt etter husleielovens bestemmelser. Kommunen er ikke part i leieforholdet.
- c. Utleier skal sørge for god forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av prosjektet i avtaleperioden med kommunen.
- d. Kommunen skal følge opp beboere med behov for kommunale tjenester på en god måte, og søke å bidra til et godt og stabilt bomiljø.

5. Samarbeidsmøter

Samarbeidet skal som et minimum omfatte dette:

- Utleieren og kommunen møtes fast en gang per år, og ellers etter behov.
- Utleieren tar initiativ til å møte beboere fast to ganger per år, og ellers etter behov.
- Møte mellom kommunen og beboere holdes ved særlige behov.

6. Signatur

Denne samarbeidsavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvor partene beholder hvert sitt eksemplar.

Sted/dato: _____

Utleier:

x kommune

Navn/tittel:

Navn/tittel

Veiledning til samarbeidsavtalen

Punkt 1. Formål

Tilvisingsavtalen mellom utleier og kommune beskriver hvordan boligene skal tilvises og hvordan kommunikasjonen skal være underveis. Husbankens lånetilsagn og gjeldsbrev/låneavtale beskriver forutsetninger for finansieringen.

Målet med samarbeidet er at partene skal bidra til at eiendommen utvikler seg godt. Det handler både om å vedlikeholde bygningene og om å ta vare på bomiljøet.

Det er viktig at partene blir enige om hvilke prioriterte brukergrupper som skal tilvises boligene. Ulike grupper har ulike behov, og disse må partene ta hensyn til i planleggingen av forvaltning, drift, vedlikehold og bomiljøarbeid.

Punkt 2. Parter

Med «utleier» mener vi den som disponerer bygget som leilighetene befinner seg i. Er utleieren et eksternt forvaltningsselskap, bør det også være part i avtalen.

Med «kommune» sikter vi til instansen i kommunen som har ansvar for oppfølging av avtalen.

Punkt 3. Varighet

Alle avtaler som gjøres skal følge den samme tidsperioden.

Samarbeidsavtalen dere legger ved søknaden til Husbanken kan være kortfattet og enkel. I tiden rundt første innflytting og i løpet av første driftsår vil utleieren og kommunen ha mye kontakt. Det anbefales derfor å revidere samarbeidsavtalen i dette tidsrommet, slik at dere fanger opp nye momenter som avtalen bør omfatte.

Dere bør ikke avvikle samarbeidet helt når avtaleperioden er over. De som bor i boligene etter at avtalen er avsluttet må fortsatt ivaretas. Beboerne må selvsagt få bo ut kontraktsperioden. De som bor i en kommunalt tildelt bolig bør dessuten få tilbud om ny kontrakt på samme vilkår som de øvrige beboerne.

Punkt 4. Rettigheter og plikter

Alt som handler om tilvisingen av boliger beskrives i tilvisingsavtalen. Husleieavtalen inngås mellom utleier og boligsøker, og må oppfylle Husbankens krav beskrevet i gjeldsbrev/låneavtale og tilsagnsbrevet. Kommunen er ikke part i leieforholdet, men har ansvar for å utvikle og vedlikeholde et godt bomiljø. Det er også kommunen som har ansvaret for å følge opp leieboere som trenger det, både i boligen og ellers.

Ifølge tilvisingsavtalen har utleier plikt til å skrive kontrakt med leieboerne som får tilvist bolig av kommunen, med mindre utleier har saklig grunn til å nekte. Det som kan regnes som saklige grunner er at utleier har tidligere erfaring med boligsøkeren eller at personen er utenfor målgruppen.

Utleier inngår kontrakt med leieboer. Alle sider av leieforholdet skal løses ved bruk av husleieloven. Kommunen har ikke noe ekstra ansvar for skader eller manglende betaling, selv om leieboeren er tilvist bolig av kommunen.

Skal boligprosjektet bli vellykket er det viktig at dere sikrer en god sammensetning av beboere og et godt bomiljø. Utleieren og kommunen må enes om hvordan beboersammensetningen skal være. Dette er spesielt viktig å ta hensyn til når kommunen tilviser boliger, men skal vurderes i alle tilfeller.

Dere bør sette inn tiltak tilpasset beboerne for å sikre gode bomiljøer. Vi anbefaler dere likevel å legge

til rette for at beboerne kan organisere seg i tråd med kapittel 6 i husleieloven, det vil si velge en tillitsvalgt som representerer beboerne overfor utleieren. Et formalisert samarbeid med beboerne gjør det lettere for dere å gi et samlet og godt tilbud. Dere bør vurdere å sette av en andel av husleieinntektene til et fond som beboerne disponerer i samråd med utleier og/eller kommune. Summen må tilpasses hvert enkelt prosjekt. Dere bør utarbeide egne retningslinjer for et slikt beboerfond.

Flere av beboerne vil sannsynligvis ha behov for tjenester knyttet til boforholdet. Dette er kommunens ansvar. Det innebærer blant annet å:

- fremme sosial trygghet og bidra til likeverd og likestilling
- forebygge sosiale problemer
- bedre levevilkårene for vanskeligstilte
- bidra til at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre

Beboerne er en viktig ressurs i bomiljøarbeidet, så fremt de blir involverte og får reell innflytelse. Beboernes kjenner bosituasjonen best av alle og må behandles som en likeverdig part.

For at beboerne skal bli i stand til å uttrykke seg med en samlet stemme er det viktig at kommunen og utleier legger til rette for dette. Dere kan allerede i kontraktsmøtet spørre nye beboere om de er interessert i å engasjere seg i bomiljøet. Kommunen bør ha ansvar for å opprette en beboerforening og sørge for at den får nødvendig hjelp i oppstartsfasen. Leieboerforeningen kan for eksempel gi praktisk bistand. Utleier har ansvar for at det finnes hensiktsmessige fellesarealer som beboerne kan bruke til forskjellige aktiviteter.

Punkt 5. Samarbeidsmøter, se samarbeidsavtalen punkt 5.