

2017-11-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/998

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av ramavtal för mäklartjänster av bostäder

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av mäklartjänster i enlighet med enhetens för fastighetsförvaltning och inköpsenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Avropet på upphandlad ramavtalsleverantör avseende köpmäklare av bostäder för sociala behov löper ut vid årsskiftet och behöver därför upphandlas. Kommunen har ett fortsatt behov av mäklartjänster främst inriktad på marknaden för bostadsrätter. Avtalsstart är planerad till 2018-01-01, avtalsperiod är 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år. Det totala värdet inklusive optioner uppskattas till 1,4 miljoner kronor.

Ärendet

I Enheten för fastighetsförvaltnings uppdrag ingår att förvärva bostadsrätter och fastigheter för sociala behov i Nacka kommun. Under tänkt avtalsperiod bedöms det också finnas behov av mäklartjänster för försäljning.

Omfattning av uppdraget

Uppdraget i den föreslagna upphandlingen innebär att antagen leverantör ska agera köpmäklare vid förvärv av framförallt bostadsrätter men även vid andra fastighetsförvärv i Nacka kommun. Under avtalsperioden bedöms det även uppstå behov av stöd vid försäljning av dessa tillgångslag.

Nedan följer exempel på vad som kan ingå i uppdraget:

- Ta fram underlag och presentera lämpliga objekt för uppdragsgivaren
- Gå på visningar
- Utföra värderingar
- Framtagandet av nödvändiga handlingar vid behov
- Kontakt med mäklare, bostadsrättsföreningar och sådan övrig kontakt som kan vara av betydelse för köpets genomförande
- Undersöka föreningens ekonomi
- Rådgivning i övriga frågor som rör köp och försäljning av bostadsrätter
- Agera säljmäklare när kommunens ska sälja bostäder anskaffade för sociala behov



Upphandlingen föreslås genomföras med förenklat förfarande enligt LOU.

Utvärdering sker för de anbudsgivare som klara kvalificeringsfasen genom att angivet anbudspris, som är timpris för uppdraget vägs mot två (2) referensuppdrag. Dessa referensuppdrag bedöms var och en för sig.

Utvärderingsmetoden bygger på monetär utvärdering med prissatt kvalitet. Anbudspriset blir ett jämförelsetal efter bedömning enligt nedan. Lägst jämförelsetal är anbudsvinnare.

<u>Bedömning av referensuppdrag</u>	<u>Påslag i %</u>
Godkänt i förhållande till kontraktsföremålet	100% påslag anbudspriset
Bra i förhållande till kontraktsföremålet	50% påslag anbudspriset
Utmärkt i förhållande till kontraktsföremålet	Inget påslag anbudspriset

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Dag Björklund	Trafik-och fastighetsdirektör	Sponsor
Kersti Hedqvist	Enhetschef	Resultatansvarig
Anna Ahrling	Enhetschef Mark	Kvalitetsansvarig
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknadsanalys:

Det finns många fastighetsmäklare men bara en mindre andel av dessa arbetar även som köpmäklare idag. Antalet mäklare inriktade på köprådgivning bedöms växa.

Inköpsstrategi:

Ramavtal med en leverantör

Upphandlingsförfarande:

Förenklat förfarande enligt LOU med annons nationellt via upphandlingsverktyget e-avrop

Tidsplan

Nyckeldatum.

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		januari- oktober 2017	2017-08-30
Marknadsanalys		september- oktober 2017	2017-10-15
Upphandling	Dokument	november 2017	2017-11-17
	Annons e-avrop	10 dagars annonsering	2017-11-21



	Sista anbudsdag		2017-11-30
	Anbudsöppning		2017-12-01
	Utvärdering	3 dags utvärdering	2017-12-04
	Tilldelning		2017-12-04
	Kontraktstilldelning	avtalsspärr 10 dagar	2017-12-15
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2017-12-15
Avtalsstart	Avtalsperiod	2+1+1 år	2018-01-01- 2021-12-31
Uppföljningsprocess	Uppföljningsmöten ska hållas 1 gång per år. Möte 1.		2018

Särskilda krav

Finns inga.

Affärsvärden och budget för projektet

Uppskattat sammanlagt värde för avtalen under hela avtalsperioden på 2 år inklusive förlängning 1+1 år för dessa ramavtal är 1,4 mkr

Projektet beräknas kosta 50 000 kr i form av upphandlingskostnader och analyser.

Konsekvenser för barn

Fler bostäder kan tillgodose familjer med barn och ungdomars behov av boende.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Kenneth Lindrooth
Entreprenadupphandlare
Inköpsenheten