

Kommunstyrelsen

## Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av renovering av Nacka seniorcenter Talliden

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av byggentreprenad omfattande renovering av Tallidens seniorcenter i enlighet med inköpsenhetens och enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse daterad den 22 september 2021. Beslutet villkoras av att kommunstyrelsen fattar beslut om att ingå nytt hyresavtal med Rikshem Skolfastigheter AB, dnr KFKS 2021/325.

### Sammanfattning

Nacka seniorcenter Talliden är ett äldreboende. Det finns ett behov av renovering och i samband med det ska det bli fler boenderum, genom om- och tillbyggnad. Rikshem Skolfastigheter AB är ägare till fastigheten och den byggnad som entreprenaden avser. Nacka kommun är kravställare i projektet i och med att kommunen idag hyr och kommer att hyra lokalerna. Det rör sig om förhållandevis sedvanliga upprustningar och hyresgästanpassningar och upphandlingen genomförs enligt LOU. Nacka kommun genomför upphandlingen på av Rikshem upprättade handlingar. När upphandling är genomförd och avtalsspärren har löpt ut kommer entreprenadkontrakt att träffas mellan Nacka kommun och Totalentreprenören för att genomföra entreprenaden. Direkt efter undertecknandet av entreprenadkontraktet kommer Nacka kommuns samtliga rättigheter och skyldigheter enligt det kontraktet att överlätas till Rikshem Skolfastigheter AB genom att Nacka kommun, Rikshem Skolfastigheter AB och Totalentreprenören ingår överlåtelseavtal baserat på utkastet till det avtalet i upphandlingsdokumenten. Relationen mellan Rikshem Skolfastigheter AB och Nacka kommun regleras under hyresperioden av ett hyresavtal.

## Ärendet

### Bakgrund och syfte med upphandlingen

Nacka kommun förhär av Rikshem Skolfastigheter AB ("Rikshem") Nacka seniorcenter Talliden, fastigheten Nacka Sicklaön 123:1. Parterna har kommit överens om ett renoverings- och tillbyggnadsprojekt innefattandes renovering och tillbyggnad av den befintliga byggnaden på fastigheten.

En förutsättning för att upphandlingen ska kunna genomföras är att kommunstyrelsen beslutar att ingå nytt hyresavtal för Tallidens seniorcenter, dnr. KFKS 2021/325.

Det nya hyresavtalet är ett avtal om fast hyra mellan Rikshem och kommunen. Hyresformen innebär att kommunens roll är att säkerställa att kommunspecifika krav i upphandlingen bevakas och att administration av annonsering och tilldelningsbeslut sker i upphandlingssystemet. Kommunen kommer också att bevaka att upphandlingen sker i enlighet med LOU.

Enligt det nya hyresavtalet ansvarar Rikshem för att upprätta ett komplett upphandlingsdokument inklusive administrativa föreskrifter och utvärderingsmodell samt att svara för riktigheten i dessa. Kommunen har förbundit sig att annonsera upphandlingen på av Rikshem upprättade handlingar.

Rikshem ansvarar, enligt hyresavtalet, för att utvärdera anbuden och att lämna förslag till tilldelningsbeslut. Kommunen ansvarar för att tilldelningsbeslutet beslutas i enlighet med kommunallagen, delegationsordningen samt att underrättelse till anbudsgivarna sker i upphandlingssystemet. Kommunen är den upphandlande myndigheten och blir part vid en överprövning. I samband med tilldelningsbeslutet ska även beslut om att överlåta avtalet på Rikshem, enligt det nya hyresavtalet, fattas.

Rikshem ska, enligt det nya hyresavtalet, ansvara för att upphandlingsdokumenten uppfyller de krav som följer av LOU. För det fall att tilldelningsbeslutet överprövas eller att upphandlingen på annat sätt klandras ska Rikshem och kommunen gemensamt besluta om vilka åtgärder som ska vidtas. Eventuella skrivelser till myndigheter eller klagande motparter ska tas fram av kommunen och granskas av Rikshem.

Enheten för fastighetsförvaltning har, av kommunstyrelsen, uppdraget att hyra in lokaler för verksamhetens behov. Enheten är ombud och samordningsansvarig i projektet samt ansvarar för att säkerställa att kommunens funktionskrav på lokalerna tillgodoses och att hyran för lokalerna motsvarar en rimlig nivå.

### Omfattning

Nacka seniorcenter Talliden är ett äldreboende. Det finns ett behov av renovering och i samband med det ska det bli fler boenderum, genom om- och tillbyggnad. De boende kan

vara dementa eller ha andra fysiska vårdbehov. Det rör sig om förhållandevis sedvanliga upprustningar och hyresgäst Anpassningar.

Den befintliga boytan är 3 213 m<sup>2</sup>, fördelat på 45 lägenheter, samvaro, personalytor mm. Efter entreprenadens färdigställande är ytan projekterad till 3 843 m<sup>2</sup> med 59 lägenheter.

Entreprenaden omfattar rivning av befintlig tillbyggnad för sophantering, renovering, om- och tillbyggnad av befintligt seniorcenter inklusive utemiljö samt detaljprojektering, bygg-, anläggnings-, installations- och finplaneringsarbeten avseende byggnaden och tillhörande utemiljö och parkeringar i Nacka kommun. Entreprenaden innefattar alla erforderliga arbeten och leveranser för byggnadens iordningställande i fullt färdigt och driftdugligt skick.

Hysesavtalet som bland annat reglerar Nacka kommuns hyror till Rikshem är färdigförhandlat och hyrorna satta till ett fast belopp.

### Mål med avtalet

Målet med avtalet är att genomföra en renovering av Tallidens Seniorcenter i enlighet med hyresavtalet.

### Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen föreslås genomföras såsom ett förenklat förfarande enligt LOU, med tillämpning av upphandlingsreglerna för entreprenadkontrakt under tröskelvärdet. Detta innebär att alla leverantörer har rätt att delta. Deltagande leverantörer ska lämna anbud och det är möjligt att förhandla med en eller flera anbudsgivare.

### Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Per Hallsten	Gruppchef lokalförsörjning, enheten för fastighetsförvaltning	Avtalsägare
Anders Rosqvist	Projektledare, enheten för fastighetsförvaltning	Projektledare
Camilla Blomdahl	Inköpare	Inköpsansvarig*

### Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	November 2021
Marknadsanalys	November 2021
Annonsering	November 2021
Utvärdering	Mars 2021



Tilldelningsbeslut	Maj 2021
Kontraktsskrivning	Maj 2021
Avtalstid	Maj 2021 – Juni 2023

### **Krav på leverantören och entreprenaden**

Förutsättningarna för renoveringen är att seniorboendets hyresgäster måste bo kvar i lokalerna under entreprenaden och den dagliga verksamheten måste kunna upprätthållas. Särskild hänsyn måste tas till att hyresgästerna dvs de äldre i många fall är dementa och/eller rörelseförhindrade.

Övriga krav på entreprenaden utförande som föreslås ställas kommer att fastställas av Rikshem och ska utgöras av relevanta krav utifrån LOU.

### **Leverantörsuppföljning**

Efter genomförd upphandling, det vill säga efter det att tilldelningsbeslut fattats och avtalspärre löpt ut, kommer entreprenaden att överlåtas till Rikshem. Därmed blir Rikshem ansvarig för leverantörsuppföljningen under avtalstiden.

### **Marknadsanalys och inköpsstrategi**

Rikshem ansvarar för att inköpsstrategin är anpassad utifrån de aktuella förutsättningarna på marknaden.

### **Utvärdering**

Anbudet med den lägsta anbudssumman kommer att tilldelas avtalet.

Utvärderingen av anbuderna utförs av Rikshem. Kommunen ska eftersom de formellt är den upphandlande myndigheten, enligt det nya hyresavtalet, granska utvärderingen och ha möjlighet att säkerställa att utvärderingen och det föreslagna tilldelningsbeslutet är förenligt med LOU.

Rikshem har delgivits tider för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges sammanträden och ansvarar för att erforderligt beslutsunderlag för tilldelningsbeslut överlämnas till kommunen i sådan god tid att tjänsteskrivelse med tillhörande utvärderingsprotokoll kan författas inför sammanträdena. I samband med att tilldelningsbeslut fattas ska också beslut fattas om att överlåta entreprenaden på Rikshem.

Direkt efter undertecknandet av entreprenadkontraktet kommer Nacka kommuns samtliga rättigheter och skyldigheter enligt det kontraktet att överlåtas till Rikshem genom att Nacka kommun, Rikshem och Totalentreprenören ingår överlåtelseavtal baserat på utkastet till det avtalet i upphandlingsdokumenten.



### **Risker**

I och med det nya hyresavtalet med fast hyra överförs samtliga risker och möjligheter på Rikshem. Det ansvaret omfattar eventuell överprövning, förändringar i tidplanen och eventuellt skadestånd.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genom det nya hyresavtalet ökar kommunens årliga hyreskostnad för hyresobjektet från ca 5,9 miljoner kronor till 8,7 miljoner kronor per år. För den ökade hyreskostnaden erhålls fler boenderum, renoverade ytskikt samt ökad tillgänglighet.

Hyresgästen har rätt till en hyresrabatt för den area som renoveras i varje etapp. Hyresrabatten kan högst uppgå till totalt 2 900 000 kronor (exklusive moms) för samtliga etapper.

### **Konsekvenser för barn**

Beslutet medför inga konsekvenser för barn.

Therese Alvé  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Per Hallsten  
Gruppchef Lokalförsörjning  
Enheten för fastighetsförvaltning

Camilla Blomdahl  
Inköpare  
Inköpsenheten