

2024-05-14

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2024-165

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av fastighetsdrift

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av fastighetsdrift i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 14 maj 2024.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen föreslås genomföra en upphandling av drift och underhåll av fastigheter, fortsättningsvis kallad fastighetsdrift, då nuvarande avtal löper ut i juni.

I upphandlingen föreslås krav ställas på entreprenören och den tilltänkta organisationen att de innehar tillräcklig kunskap och erfarenhet för att hantera uppdraget.

Upphandlingen föreslås genomföras enligt AFF, Avtal för fastighetsförvaltning och service, där entreprenadens ingående arbetsmoment beskrivs på detaljerad nivå enligt en fastställd struktur. Utvärdering föreslås sedan ske enligt en mervärdesmodell, där vikt läggs vid uppfyllda kvalitetskriterier. Anbudspriset baseras på dels en fast ersättningsdel för uppfyllda funktions- och åtgärdskrav, dels en rörlig ersättningsdel baserad på volymestimater. Avtalstiden inklusive förlängningsoptioner föreslås vara 6 år.

Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Kommunens nuvarande avtal för fastighetsdrift löper ut 28 juni 2024 och en ny upphandling behöver därför genomföras. Bedömningen är precis som tidigare att dessa arbeten inte kan utföras med kommunens egna resurser.

Omfattning

Kommunens fastigheter har ett kontinuerligt behov av tillsyn, skötsel och underhåll. För att kommunens fastigheter ska fungera som avsett innebär detta bland annat att fastigheternas värme-, ventilations-, belysnings- och vattensystem måste kontrolleras med

regelbundna tidsintervall, vilket upphandlingen föreslås omfatta. Vidare föreslås upphandlingen omfatta regelbunden tillsyn av fastigheternas inre och yttre tillstånd. Om entreprenören i samband med utfört arbete upptäcker brister som riskerar att leda till personskada eller skada på egendom föreslås att den avtalade entreprenören utför akut arbete för att undanröja skaderisken. Även vid upptäckt av fel som kräver enklare åtgärder ska ramavtalad entreprenör utföra sådant arbete.

Entreprenören föreslås själv tillse att arbete genomförs i enlighet med avtalad omfattning, varvid enskilda avrop endast behöver göras när behov uppkommer som ligger utöver detta. Den övervägande delen bedöms vara den kontrakterade omfattningen och endast en mindre del är enskilda avrop.

Avtalets längd föreslås vara 6 år inklusive förlängningsoptioner. Avtalsstart planeras till den 1 juli 2024.

Mål med avtalet

Målet med avtalet är att säkerställa tillgång till en entreprenör som kan utföra drift och underhållsarbeten på kommunens fastighetsbestånd. Arbetena ska utföras på ett kostnadseffektivt sätt med hög kvalitet och enligt gällande föreskrifter.

Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen omfattas på grund av avtalsvärdet av de nya förenklade upphandlingsregler som trädde i kraft 1 februari 2022. Den föreslås därför genomföras som ett annonserat enstegsförfarande enligt LOU kapitel 19. Detta innebär att det inte kommer att ske något urval av vilka leverantörer som får inkomma med anbud, utan att samtliga intresserade leverantörer kan inkomma med anbud. Anbudena prövas sedan utifrån uteslutningsgrunder, krav på leverantören samt krav på tjänsten innan de utvärderas. Vid tillämpning av reglerna i 19 kapitlet finns även möjlighet att förhandla innan tilldelning.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Emelie Bjurå	Enhetschef, Fastighetsenheten	Avtalsägare*
Fredrik Axelsson	Teknisk förvaltare, Fastighetsenheten	Projektledare*
Peter Holm	Energi- & miljösamordnare, Fastighetsenheten	Projektmedlem
Pierre Stausholm	Teknisk samordnare, Fastighetsenheten	Projektmedlem
Maths Lundin	Teknisk förvaltare, Fastighetsenheten	Projektmedlem
Ali Al Badry	Lokalstrateg, Kundserviceenheten	Projektmedlem
David Lindström	Inköpare	Inköpsansvarig*

Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	April 2024
Marknadsanalys	April 2024
Annonsering	Maj 2024
Utvärdering	Juni 2024
Tilldelningsbeslut	Juni 2024
Kontraktsskrivning	Juni 2024
Avtalstid	Augusti 2024 – augusti 2026

Krav på leverantören och entreprenaden

Krav föreslås ställas på leverantören med avseende på omsättning och antal anställda, för att säkerställa att ramavtalsleverantören har den grundläggande kapaciteten. Kompetens- och erfarenhetskrav föreslås också ställas på personal i arbetsledande befattning. Mer specificerade krav och nivån för respektive krav är avsikten att behovs- och marknadsanalysen ska ge svar på.

Leverantörsuppföljning

För att nå ett bra resultat och att de angivna målen för avtalet ska kunna nås är leverantörsuppföljning av stor vikt. Leveransuppföljning föreslås genomföras enligt inköpsenhetens leverantörsuppföljningsprocess där fastighetsenheten är huvudansvarig och inköpsenheten deltar aktivt.

Miljö och hållbarhet

I upphandlingen föreslås krav ställas enligt ramverket för miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga villkor, antaget av kommunstyrelsen den 19 februari 2018, § 61 med dnr KFKS 2017/1106.

Vid en bedömning enligt ramverket har inte några indikatorer funnits för att det ska vara behövt att ställa krav på sociala och arbetsrättsliga villkor.

Krav föreslås ställas avseende systematiskt kvalitets- och miljöarbete samt miljökrav på fordon som används vid utförandet av uppdraget i enlighet med upphandlingsmyndighetens framtagna utsläppsnivåer.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknaden för fastighetsdrift kännetecknas av medelhög konkurrens och det finns ett antal företag verksamma inom branschen i närområdet. Hänsyn till små och medelstora företag tas genom att i upphandlingen inte ställa omotiverat höga krav.

Avtalet föreslås utformas enligt principerna för Avtal för fastighetsförvaltning och service (AFF), där entreprenadens ingående arbetsmoment beskrivs detaljerat. Anbudspriset baseras på dels en fast ersättningsdel för uppfyllda funktions- och åtgärdskrav, och dels en rörlig del baserad på volymestimat.

Vidare föreslås att avtalad leverantör ska göra huvuddelen av materialinköpen från de leverantörer som kommunen genom HBV-medlemskapet är avropsberättigad på. Detta innebär en stor vinst för kommunen då bättre kontroll kan uppnås över materialkostnaderna och även lägre materialpriser.

Utvärdering

I utvärderingen föreslås en mervärdesmodell tillämpas och tilldelning ske enligt tilldelningsgrunden bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Vid utvärderingen av anbud ges mervärde för uppfyllda kvalitetskriterier vilket resulterar i ett fiktivt prisavdrag. Anbudet med lägst jämförelsesumma tilldelas kontraktet.

Risker

Om upphandlingen inte genomförs riskerar fastigheternas ekonomiska värde och livslängd att påverkas negativt. Dessutom finns också uppenbara säkerhetsrisker om kommunen inte har löpande tillsyn av fastigheterna, och om de felaktigheter som upptäcks inte åtgärdas i tid. Det finns också en risk att den verksamhet som pågår i fastigheterna måste avbrytas om fastigheterna inte underhålls enligt föreskrift.

Risker som kan härledas till upphandlingen är att det inkommer få alternativt inga anbud eller att upphandlingen resulterar i att ramavtal ingås med en oseriös aktör. Dessa risker

reduceras genom att genomföra en noggrann behovs- och marknadsanalys för att säkerställa att kraven som ställs i upphandlingen sätts på rätt nivå.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömningen är att den estimerade årsomsättningen även fortsättningsvis kommer att vara cirka 3 miljoner kronor. Detta ger ett totalt värde för avtalet på cirka 18 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Ett fungerande avtal för drift och underhåll av kommunens fastigheter kommer vara bra för barnen som vistas i dessa utifrån flera aspekter. Exempelvis innebär förslaget att fastigheterna fungerar såsom avsett och från ett säkerhetsperspektiv genom att faror kan upptäckas och åtgärdas.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 14 maj 2024

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Fredrik Axelsson
Projektledare
Fastighetsenheten

David Lindström
Inköpare
Inköpsenheten