

Kommunstyrelsen

## **Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av ramavtal för ventilationsarbeten**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av ramavtal för ventilationsarbeten i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 12 januari 2021.

### **Sammanfattning**

Kommunens nuvarande ramavtal för ventilationsarbeten går ut 2021-04-30 och en ny upphandling behöver därför göras. Upphandlingen föreslås syfta till att teckna ramavtal med tre (3) entreprenörer med omfattning som i tidigare upphandling, d.v.s. akut felavhjälpande-, felavhjälpande- och planerat underhåll, nyinstallationer, ombyggnationer, felsökning, energioptimering, injusteringsarbeten samt luftflödesmätning. Alla arbeten föreslås utföras som totalentreprenader enligt ABT 06. I upphandlingen föreslås förändringar göras dels genom att införa en förnyad konkurrensutsättning på avrop över en viss storlek och dels genom att ramavtalsentreprenörerna huvudsakligen ska göra materialinköp från avtalen som Kommunen är avropsberättigad på genom medlemskapet i Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a. Krav föreslås ställas på entreprenören på lägsta omsättning och minsta antal anställda samt kompetens- och erfarenhetskrav på arbetsledande personal. Även miljökrav och krav på arbetenas utförande föreslås ställas. Behovs- och marknadsanalysen föreslås ge svar på vilka ytterligare krav som ska ställas och nivån för de enskilda kraven. Hänsyn till små och medelstora företag tas genom att inte ställa omotiverat höga krav i upphandlingen. Utvärderingen föreslås göras utifrån pris samt kvalitativa aspekter. Den föreslagna ramavtalstiden är fyra (4) år inklusive förlängningsoptioner och avtalsstart planeras till maj 2021.

## Ärendet

### Bakgrund och syfte med upphandlingen

Kommunens nuvarande ramavtal för ventilationsarbeten går ut under 2021-04-30 och en ny upphandling behöver därför göras. Det nuvarande ramavtalet har fungerat mycket tillfredställande och omfattningen motsvarar de behov kommunen har inom området. Av denna anledning föreslås inga större förändringar göras i den kommande upphandlingen. Dock finns det en önskan från verksamheten att kunna konkurrensutsätta större arbeten mellan de ramavtalade entreprenörerna. Av denna anledning föreslås att förnyad konkurrensutsättning sker för avrop överstigande en viss summa. En annan föreslagen förändring är att ramavtalsentreprenörerna ska göra huvuddelen av materialinköpen från de avtal som kommunen kommer kunna avropa från genom medlemskapet i Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a., så kallade HBV-avtal.

### Omfattning

Upphandlingen föreslås omfatta akut felavhjälpande-, felavhjälpande- och planerat underhåll av ventilationsarbeten i eller i nära anslutning till kommunens disponerade fastighetsbestånd. Vidare föreslås upphandlingen omfatta även nyinstallationer, ombyggnationer, felsökning, energioptimering, injusteringsarbeten samt luftflödesmätning. Alla arbeten föreslås utföras som totalentreprenader enligt ABT 06.

Kommunen föreslås teckna ramavtal med tre (3) entreprenörer. Avrop föreslås göras enligt rangordning mellan ramavtalsentreprenörerna upp till en viss nivå. Avrop överstigande denna nivå föreslås ske enligt förnyad konkurrensutsättning. Vad nivån för förnyad konkurrensutsättning ska vara föreslås marknadsanalysen ge svar på. Avrop kommer främst ske från lokal- och bostadsgruppen tillhörande enheten för fastighetsförvaltning samt från Fastighetsservice. Nacka kommuns helägda bolag föreslås kunna avropa från avtalet.

Längden på avtalet föreslås vara 2 år med möjlighet till 2 års förlängning och avtalsstart planeras till maj 2021.

### Mål med avtalet

Målet med avtalet är att säkerställa tillgängligheten av entreprenör som kan utföra de uppdrag som uppkommer i eller i nära anslutning till kommunens disponerade fastighetsbestånd. Vidare är målet med avtalet att uppdragen ska utföras kostnadseffektivt med hög kvalitet och på ett miljömässigt och säkert sätt.

### Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen föreslås genomföras genom ett förenklat förfarande. Ett förenklat förfarande innebär att alla leverantörer har rätt att delta. Deltagande leverantörer ska lämna anbud och det är möjligt att förhandla med en eller flera anbudsgivare. Anledningen till valet av förfarandet är att det uppskattade avtalsvärdet ligger under tröskelvärdet för entreprenader och ett förenklat förfarande kan då användas. Ett förenklat förfarande är inte heller lika styrt som ett öppet förfarande varför det är att föredra.



### Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Kersti Hedqvist	Enhetschef, enheten för fastighetsförvaltning	Avtalsägare
Anders Linder	Avtalscontroller, enheten för fastighetsförvaltning	Projektledare
Fredrik Axelsson	Teknisk förvaltare, enheten för fastighetsförvaltning	Projektmedlem
David Lindström	Inköpare	Inköpsansvarig

### Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Februari 2021
Marknadsanalys	Februari 2021
Annonsering	Februari 2021
Utvärdering	Mars 2021
Tilldelningsbeslut	April 2021
Kontraktsskrivning	April 2021
Avtalstid	Maj 2021 – April 2025

### Krav på leverantören och entreprenaden

Krav föreslås ställas på leverantören med avseende på omsättning och antal anställda, för att säkerställa att ramavtalsentreprenören 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 enheten för fastighetsförvaltning är huvudansvarig och inköpsenheten deltar aktivt.

### Miljö och hållbarhet

I upphandlingen föreslås krav ställas på systematiskt kvalitets- och miljöarbete och på att hanteringen av avfall sker på ett miljövänligt sätt. Vidare föreslås miljökrav ställas på fordon och drivmedel i nivå med Nacka kommuns övriga entreprenadupphandlingar.

### **Marknadsanalys och inköpsstrategi**

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

Som inköpsstrategi föreslås vidare att ramavtal tecknas med tre (3) entreprenörer som anlitas enligt rangordning. Detta innebär att den ramavtalsentreprenör som har den högsta rangordningen tillfrågas först för att utföra arbetet. För större arbeten sker avrop efter förnyad konkurrensutsättning där samtliga ramavtalade entreprenörer tillfrågas.

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

### **Utvärdering**

Utvärderingsmodellen bör förutom pris även ge vikt åt kvalitativa aspekter. Mer konkret betyder detta att en utvärdering föreslås göras av exempelvis anbudsgivarnas offererade organisation, tidigare genomförda uppdrag eller genomförandebeskrivning av ett kommande ramavtal.

### **Risker**

I denna upphandling finns risker relaterade till marknaden och konkurrenssituationen i branschen. Det innebär bland annat att risken för överprövningar behöver hanteras. För att reducera detta kommer en noggrann behovs- och marknadsanalys att behöva göras. Det är även av stor vikt att dialog förs med anbudsgivarna under upphandlingens gång.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Beräknat sammanlagt värde för avtalet är cirka 10 miljoner kronor årligen, vilket ger en totalkostnad för avtalets löptid inklusive förlängningsoptioner på cirka 40 miljoner kronor. Denna siffra är en uppskattning utifrån historiska kostnader och uppskattningen är att samma behov kvarstår även under kommande år.

### **Konsekvenser för barn**

Ett väl fungerande ramavtal för ventilationsarbeten kommer vara bra för barnen utifrån flera aspekter. Exempelvis kan säkerhetsbrister i kommunens disponerade fastighetsbestånd åtgärdas på ett snabbt och effektivt sätt, samt att avbrottstiden i avstängda fastigheter kortas och verksamheterna kan återupptas.

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Anders Linder  
Projektledare  
Enheten för fastighetsförvaltning

David Lindström  
Inköpare  
Inköpsenheten