

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av ramavtal för VVS-arbeten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta beslut om att inleda upphandling av ramavtal för VVS-arbeten i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 5 april 2022.

Sammanfattning

Kommunens nuvarande ramavtal för VVS-arbeten går ut 2022-10-31 och en ny upphandling behöver därför genomföras. 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 och utarbetande av VVS-lösningar.

I upphandlingen föreslås förändringar mot nuvarande ramavtal göras genom att införa att ramavtalsentreprenörerna ska göra materialinköp från Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a., så kallade HBV-avtal. Projektgruppen föreslås även utreda om det är lämpligt att införa förnyad konkurrensutsättning i det kommande ramavtalet och i sådana fall vad gränsen för det ska vara.

Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Kommunens nuvarande ramavtal för VVS-arbeten går ut 2022-10-31 och en ny upphandling behöver 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.

Upphandlingen föreslås omfatta akut felavhjälpare-, felavhjälpare- och planerat underhåll av VVS-arbeten i eller i nära anslutning till kommunens disponerade fastighetsbestånd. Vidare föreslås upphandlingen omfatta även nyinstallationer, ombyggnationer, felsökning och utarbetande av VVS-lösningar. Alla arbeten föreslås utföras som totalentreprenader enligt ABT 06.

Kommunen föreslås teckna ramavtal med tre (3) entreprenörer. Avrop kommer främst ske från kundserviceenheten, lokal- och bostadsgruppen tillhörande enheten för fastighetsförvaltning samt från fastighetsservice. Nacka kommuns helägda bolag föreslås kunna avropa från ramavtalen. Längden på ramavtalen föreslås vara 4 år inklusive förlängningsoptioner och avtalsstart planeras till november 2022.

Nuvarande ramavtal saknar möjligheten att kunna konkurrensutsätta större arbeten mellan de ramavtalade entreprenörerna. Av denna anledning föreslås projektgruppen utreda om förnyad konkurrensutsättning för avrop överstigande en viss summa. Vidare föreslås 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.

Mål med avtalet

Målet med ramavtalen 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 omfattas på grund av sitt avtalsvärde 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 entreprenaden innan de utvärderas. Vid tillämpning av reglerna i 19 kapitlet finns även möjlighet att förhandla innan tilldelning.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Therese Alvé	Enhetschef, Enheten för fastighetsförvaltning	Avtalsägare
Anders Linder	Avtalscontroller, Enheten för fastighetsförvaltning	Projektledare
Peter Holm	Teknisk förvaltare, Enheten för fastighetsförvaltning	Projektmedlem
Stefan Isaksson	Teknisk förvaltare, Enheten för fastighetsförvaltning	Projektmedlem
Ali Al Badry	Lokalstrateg, Kundserviceenheten	Projektmedlem
Pierre Stausholm	Teknisk samordnare Fastighetsservice, VSS	Projektmedlem
David Lindström	Inköpare	Inköpsansvarig

Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Maj 2022
Marknadsanalys	Maj 2022
Annonsering	Juni 2022
Utvärdering	Augusti 2022
Tilldelningsbeslut	September 2022
Kontraktsskrivning	September 2022
Avtalstid	November 2022 – Oktober 2026

Krav på leverantören och entreprenaden

Krav föreslås ställas på entreprenören 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. Leverantörsuppföljning 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 VVS-arbeten kännetecknas av medelhög konkurrens och det finns ett antal företag verksamma inom branschen i närområdet. Hänsyn till små och medelstora företag tas genom att anpassa kravnivån i upphandlingen.

Som inköpsstrategi föreslås att ramavtal tecknas med tre (3) entreprenörer som anlitas enligt rangordning. Detta innebär att den ramavtalsentreprenör som är först i rangordningen tillfrågas först för att utföra arbetet. Projektgruppen föreslås även utreda huruvida det är lämpligt att införa förnyad konkurrensutsättning eller inte.

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.

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 denna risk 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 5 miljoner kronor årligen, vilket ger en totalkostnad för ramavtalets löptid inklusive förlängningsoptioner på cirka 20 miljoner kronor.

Den uppskattade takvolymen för ramavtalet är 30 miljoner kronor under ramavtalets löptid. 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 VVS-arbeten 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.



Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Anders Linder
Projektledare
Enheten för fastighetsförvaltning

David Lindström
Inköpare
Inköpsenheten