

2023-05-05

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2023-00454

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Under förutsättning att kommunstyrelsen genom beslut i ärende KFKS 2023-00405 ingår tilläggsavtal till hyresavtal med Rikshem Skolfastigheter AB avseende Nacka seniorcenter Talliden, beslutar kommunstyrelsen att inleda upphandling av en entreprenör för renovering av Nacka seniorcenter Talliden i enlighet med fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 5 maj 2023.

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.

En upphandling av entreprenaden genomfördes under våren 2022. Rikshem har nu beslutat att inte avropa etapp 2 och 3 inom projektet varför ny upphandling för återstående projektetapper behöver genomföras.

Nacka kommun genomför upphandlingen på av Rikshem upprättade handlingar. När upphandling är genomförd och avtalssparren 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 överlåtas 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 förhyr av Rikshem Skolfastigheter AB ("Rikshem") Nacka seniorcenter Talliden, fastigheten Nacka Sicklaön 123:1. Nacka kommuns kommunstyrelse beslutade den 29 november 2021 att ingå nytt hyresavtal med Rikshem avseende ombyggnation och renovering av Nacka seniorcenter Talliden samt att inleda upphandling av byggtreprenad omfattande renovering av Nacka seniorcenter Talliden. Därefter, den 13 juni 2022, beslutade kommunstyrelsen att tilldela avtal i upphandlingen till SH bygg, sten och anläggning AB ("SH"). Rikshem har nu beslutat att inte avropa etapp 2 och 3 inom projektet från SH varför ny upphandling för återstående projektetapper behöver genomföras. Upphandlingen avser etapp 2 och 3 av projektet.

En förutsättning för beslutet att inleda upphandling är att kommunstyrelsen beslutar att ingå tilläggsavtal till hyresavtalet för Tallidens seniorcenter, enligt dnr. KFKS 2023-00405. Tilläggsavtalet reglerar bland annat vem som ska bära kostnaderna för en ny upphandling. Enligt tilläggsavtalet åtar sig Rikshem att stå för kommunens upphandlingskostnader och ersätta kommunen ekonomiskt för det fall kommunens tillträde enligt hyresavtalet försenas och det beror på Rikshem eller part som Rikshem ansvarar för.

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 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 LOU, delegationsordningen samt att underrättelse till anbudsgivarna sker i upphandlingssystemet. Kommunen är den upphandlande myndigheten och blir part vid en eventuell överprövning. I samband med tilldelningsbeslutet ska även beslut om att överlåta avtalet på Rikshem, enligt hyresavtalet, fattas.

Rikshem ska, enligt 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.

Fastighetsenheten har, av kommunstyrelsen, uppdraget att hyra in lokaler för verksamhetens behov. Enheten är 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 hyresgästanpassningar.

Entreprenaden omfattar rivning och om- och tillbyggnad av befintliga lokaler samt nya ytskikt och installationer. Utvändiga fasadarbeten samt markarbeten och finplanering ska också utföras. Entreprenaden innefattar alla erforderliga arbeten och leveranser för byggnadens iordningställande i fullt färdigt och driftdugligt skick.

Mål med avtalet

Målet med avtalet är att slutföra renoveringen av Tallidens Seniorcenter i enlighet med hyresavtalet.

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
Karin Bergsman	Gruppchef lokalförvaltning fastighetsenheten	Projektledare
Anne-Christine Ehn	Inköpare	Inköpsansvarig

Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Juni 2023
Marknadsanalys	Juni 2023
Annonsering	Juni 2023
Utvärdering	September 2023
Tilldelningsbeslut	Oktober 2023
Kontraktsskrivning	Oktober 2023
Avtalstid	November 2023 – Februari 2025

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 entreprenadens 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 avtalsspärr löpt ut, kommer entreprenaden att överlätas till Rikshem. Därmed blir Rikshem ansvarig för leverantörsuppföljningen under avtalstiden.

Miljö och hållbarhet

I upphandlingen har krav ställts 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 behövligt att ställa krav på sociala och arbetsrättsliga villkor.

De ställda kraven avser krav på systematiskt kvalitets- och miljöarbete.

Krav kommer även att ställas på att anbudsgivaren är ansluten till ID06. ID06-systemets syfte är primärt att motverka svartarbete och annan ekonomisk brottslighet inom

byggbranschen genom att bidra till effektiv skattekontroll men även att främja säkerheten på arbetsplatser genom att bland annat underlätta att krav enligt arbetsmiljölagen efterlevs.

Rikshem kommer även att genomföra oannonserade byggplatskontroller för att motverka kriminalitet inom byggbranschen.

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 den formellt är den upphandlande myndigheten, enligt 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 hyresavtalet med fast hyra överförs samtliga risker och möjligheter på Rikshem. Det ansvaret omfattar eventuell överprövning, förändringar i tidplanen och eventuellt skadestånd.

Ekonomiska konsekvenser

Den förnyade upphandlingen bedöms inte medföra några ytterligare ekonomiska konsekvenser utöver de ekonomiska konsekvenser som beskrevs i beslutsunderlaget för beslutet att inleda upphandling som fattades den 29 november 2021, det vill säga genom det mellan Rikshem och kommunen tecknade 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.

Enligt tilläggsavtalet till hyresavtalet som förhandlats med Rikshem ska Rikshem stå för kommunens upphandlingskostnader och ersätta kommunen ekonomiskt för det fall kommunens tillträde enligt hyresavtalet försenas och det beror på Rikshem eller part som Rikshem ansvarar för.

Förslaget till beslut bedöms därmed inte medföra några nytillkomna ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Beslutet medför inga konsekvenser för barn.

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Karin Bergsman
Gruppchef lokalförvaltning
Fastighetsenheten