

2024-12-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-01054

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av Ramavtal byggservicearbeten 2024

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling Ramavtal byggservicearbeten 2024 i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2024.

Sammanfattning av ärendet

Upphandlingen föreslås syfta till att teckna entreprenadavtal med tre (3) entreprenörer med omfattning som i tidigare upphandling, d.v.s. snickeri-, byggnads-, anläggnings-, mur- och betongarbeten.

Alla arbeten planeras att utföras som totalentreprenader enligt ABT 06. Ramavtal avses tecknas med tre (3) entreprenörer. Avropsmetoden föreslås vara rangordning upp till en viss nivå. Avrop överstigande denna nivå föreslås ske genom förnyad konkurrensutsättning. Nivån för förnyad konkurrensutsättning förväntas marknadsanalysen ge svar på. Avrop kommer i huvudsak att göras av lokal- och bostadsgruppen tillhörande Fastighetsenheten. Nacka kommuns helägda bolag föreslås även kunna avropa från avtalet

Längden på avtalet föreslås vara 4 år inklusive förlängningsoptioner och avtalsstart planeras till juni 2025. Upphandlingen föreslås genomföras genom ett öppet förfarande i LOU.

Krav på entreprenören föreslås bland annat omfatta teknisk och yrkesmässig kompetens, krav på miljö- och kvalitetsledningssystem, krav på arbetsmiljöplan samt krav på begränsning av miljöfarliga ämnen och på att hanteringen av avfall sker på ett miljövänligt sätt.

I utvärderingsmodellen bör vikt enbart läggas vid kvalitativa aspekter. Mer konkret betyder detta att en utvärdering föreslås omfatta bland annat genomförandebeskrivning av arbetssätt, organisation samt hantering av ekonomi, tider och miljökrav. Fasta timpriser föreslås sättas av kommunen baserat på nuvarande marknadsläge.

Beräknat sammanlagt värde för avtalet är cirka 15 miljoner kronor årligen, vilket ger en totalkostnad för avtalets löptid inklusive förlängningsoptioner på cirka 60 miljoner kronor.

Efter ärendets beredning i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 december 2024 har ärendet justerats med en ny skrivelse under rubriken *”Miljö och hållbarhet”* där den nya texten refererar till det nya klimat- och miljöprogrammet som förväntas beslutas i februari 2025.

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Kommunens nuvarande ramavtal för byggservicearbeten går ut 2025-06-28 och en ny upphandling behöver därför göras. Det nuvarande ramavtalet har fungerat bra och omfattningen motsvarar de behov kommunen har inom området. Av denna anledning föreslås inga större förändringar göras gällande omfattning av det kommande ramavtalet.

Omfattning

Upphandlingen syftar till att teckna entreprenadavtal med tre (3) entreprenörer med omfattning som i tidigare upphandling, d.v.s. snickeri-, byggnads-, anläggnings-, mur- och betongarbeten.

Alla arbeten planeras att utföras som totalentreprenader enligt ABT 06. Ramavtal avses tecknas med tre (3) entreprenörer. Avropsmetoden föreslås vara rangordning upp till en viss nivå. Avrop överstigande denna nivå föreslås ske genom förnyad konkurrensutsättning. Nivån för förnyad konkurrensutsättning förväntas marknadsanalysen ge svar på. Avrop kommer i huvudsak att göras av lokal- och bostadsgruppen tillhörande Fastighetsenheten. Nacka kommuns helägda bolag föreslås även kunna avropa från avtalet.

Längden på avtalet föreslås vara 4 år inklusive förlängningsoptioner och avtalsstart planeras till juni 2025.

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 öppet förfarande enligt LOU.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Emelie Bjurå	Enhetschef, Fastighetsenheten	Avtalsägare
Sara Nadbornik	Avtalssamordnare, Fastighetsenheten	Projektledare
Katarina Sundin	Inköpare	Inköpsansvarig

Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	December 2024
Marknadsanalys	Januari 2025
Annonsering	Februari 2025
Utvärdering	Mars 2025
Tilldelningsbeslut	Juni 2025
Kontraktsskrivning	Juni 2025
Avtalstid	Juni 2025 – Juni 2029

Krav på entreprenören och entreprenaden

Krav på entreprenören föreslås bland annat omfatta teknisk och yrkesmässig kompetens, krav på miljö- och kvalitetsledningssystem, krav på arbetsmiljöplan samt krav på begränsning av miljöfarliga ämnen och på att hanteringen av avfall sker på ett miljövänligt sätt.

Kompetens- och erfarenhetskrav föreslås att ställas på personal i arbetsledande befattning. Mer specificerade krav och nivån för respektive krav är avsikten att behovs- och marknadsanalysen ska ge svar på.

Entreprenaderna kommer att genomföras som totalentreprenader som avropas av beställare på fastighetsenheten och avtalet som tecknas blir ett ramavtal enligt upphandlingsföreskrifter som följer AMA AF (ABT 06).

Leverantörsuppföljning

För att nå ett bra resultat och för att de angivna målen för avtalet ska kunna nås är leverantörsuppföljning av stor vikt. Leverantörsuppföljning föreslås att genomföras enligt

inköpsenhetens uppföljningsprocess där Fastighetsenheten är huvudansvariga och Inköpsenheten deltar aktivt.

Miljö och hållbarhet

Miljökrav som ställs i upphandlingen föreslås vara förenliga med ambitionerna i det nya klimat- och miljöprogrammet som förväntas beslutas i februari 2025. I väntan på beslut av miljöprogrammet föreslås miljökrav att tas fram i samarbete med enheten för strategiskt miljö- och klimatarbete samt med hänsyn till leverantörsmarknaden.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknaden för byggservicearbeten kännetecknas av hög konkurrens och en stor andel mindre företag som agerar underleverantörer för de större aktörerna på marknaden. Hänsyn till små och medelstora företag ges genom att i upphandlingen anpassa de krav som ställs mot marknaden möjligheter att konkurrera på samma villkor.

På grund av den höga konkurrensen förväntas ett stort antal anbudsgivare inkomma med anbud i denna upphandling. Det är positivt eftersom det visar på en sund marknad men kan även innebära en risk då det kan leda till ett stort administrativt arbete för kommunen i utvärderingsskedet.

Utvärdering

I utvärderingsmodellen bör vikt enbart läggas vid kvalitativa aspekter. Mer konkret betyder detta att en utvärdering föreslås omfatta bland annat genomförandebeskrivning av arbetssätt, organisation samt hantering av ekonomi, tider och miljökrav. Fasta timpriser föreslås sättas av kommunen baserat på nuvarande marknadsläge.

Erfarenheter från tidigare upphandling och upphandlingar i närliggande branscher visar att en utvärderingsmodell där pris ingår som utvärderingskriterium kan leda till osund konkurrens och tidskrävande diskussioner under avtalets löptid. Utvärdering av anbud föreslås därför att genomföras med bästa förhållande mellan pris och kvalitet som utvärderingsgrund med fasta timpriser som sätts i förhand av kommunen. Det anbud som är det ekonomiskt mest fördelaktigt för kommunen kommer att antas.

En utvärderingsgrupp där fyra (4) nyckelpersoner bland annat inom de verksamheter som kommer att beställa från avtalet, förslagsvis lokalförvaltare och bostadsförvaltare, samt avtalssamordnare och inköpare kommer att utvärdera anbuden. Genom att låta flera olika discipliner med olika behov delta i utvärderingsgruppen täcks olika aspekter av kvalitetskriterierna in.

Risker

Om upphandlingen inte genomförs riskerar kommunen att stå utan rätt kompetens gällande byggservicearbeten under de närmaste åren vilket skulle få stora konsekvenser

för kommunen i form av bland annat, otrygghet i lokalerna och bostäderna samt skadeståndsskyldigheter.

Ekonomiska konsekvenser

Beräknat sammanlagt värde för avtalet är cirka 15 miljoner kronor årligen, vilket ger en totalkostnad för avtalets löptid inklusive förlängningsoptioner på cirka 60 miljoner kronor. Denna siffra är en uppskattning utifrån historiska kostnader och uppskattningen är att behovet kvarstår även under kommande år. Takvärdet är beräknat till 70 miljoner kronor. Skälet för att takvärdet överstiger det uppskattade totala värdet på avtalet är att ta höjd för om något oförutsett skulle ske och det uppskattade värdet måste överskridas.

Konsekvenser för barn

Ett väl fungerande ramavtal för byggservicearbeten är viktigt för barnen i kommunen utifrån flera aspekter. Exempelvis kan säkerhetsbrister gällande byggåtgärder i kommunens byggnader hanteras på ett snabbt och effektivt sätt. Det är av vikt att pågående verksamheter kan fortlöpa på ett säkert sätt för barnen och genom löpande underhåll och drift kan riskerna med eventuella avstängningar på grund av säkerhetsbrister undvikas.

Vidare bidrar förslaget till attraktiva och trygga livsmiljöer för barn och därmed en ökad livskvalitet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 12 december 2024

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Sara Nadbornik
Avtalssamordnare
Fastighetsenheten

Katarina Sundin
Entreprenadinköpare
Inköpsenheten