

2024-12-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-01053

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av Ramavtal för ventilationsarbeten 2024

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av ramavtal för ventilationsarbeten i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2024.

Sammanfattning av ärendet

Kommunens nuvarande ramavtal för ventilationsarbeten går ut 2025-06-14 och en ny upphandling behöver därför göras.

Upphandlingen föreslås omfatta akut felavhjälpare-, felavhjälpare- och planerat underhåll av ventilationsarbeten i kommunens inklusive dess helägda bolags fastighetsbestånd. Vidare föreslås upphandlingen omfatta nyinstallationer, ombyggnationer, felsökning, energioptimering, injusteringsarbeten samt luftflödesmätning. Upphandlingen föreslås även omfatta ventilationskonsulttjänster såsom projektering, dimensionering, beräkningar, kalkyler och framtagande av ritningar eller bygghandlingar.

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.

Upphandlingen kommer att genomföras som ett annonserat enstegsförfarande enligt kap. 19 LOU.

Krav på entreprenören föreslås omfatta bland annat, 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.

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.

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 ventilationsarbeten går ut 2025-06-14 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 gällande avtalets omfattning göras i den kommande upphandlingen.

Omfattning

Upphandlingen föreslås omfatta akut felavhjälpande-, felavhjälpande- och planerat underhåll av ventilationsarbeten i kommunens inklusive dess helägda bolags fastighetsbestånd. Vidare föreslås upphandlingen omfatta nyinstallationer, ombyggnationer, felsökning, energioptimering, injusteringsarbeten samt luftflödesmätning. Upphandlingen föreslås även omfatta ventilationskonsulttjänster såsom projektering, dimensionering, beräkningar, kalkyler och framtagande av ritningar eller bygghandlingar.

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 som ett annonserat enstegsförfarande enligt kap. 19 LOU. Detta förfarande innebär bland annat att alla intresserade leverantörer har möjlighet att lämna anbud.

Roller och ansvar

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

Tidsplan

| Process | Klart |
|--------------------|-----------------------|
| Behovsanalys | November 2024 |
| Marknadsanalys | December 2024 |
| Annonsering | Februari 2025 |
| Utvärdering | Mars/April 2025 |
| Tilldelningsbeslut | Maj 2025 |
| Kontraktsskrivning | Juni 2025 |
| Avtalstid | Juni 2025 – Juni 2029 |

Krav på entreprenören och entreprenaden

Krav på entreprenören föreslås omfatta bland annat, 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 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 planeras att genomföras enligt inköpsenhetens leverantörsuppföljningsprocess 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 ventilationsarbeten 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 föreslås tas genom att i upphandlingen anpassa de krav som ställs mot marknads 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 innebära ett stort administrativt arbete för kommunen i utvärderingsskedet.

Som en del i inköpsstrategin planeras ramavtal tecknas med tre (3) entreprenörer. Upphandlingen föreslås inte delas upp i olika delområden eftersom det skulle göra att avtalsvolymen blir för liten och därmed ogynnsam i konkurrenssyfte.

Utvärdering

I utvärderingsmodellen bör stor vikt 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.

Erfarenheter från tidigare upphandling och upphandlingar i närliggande branscher visar att en utvärderingsmodell med enbart pris som utvärderingskriterium leder 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. Det anbud som är det ekonomiskt mest fördelaktigt för kommunen kommer att antas.

En utvärderingsgrupp bestående av 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 ventilationsarbeten under de närmaste åren. Detta riskerar att medföra stora konsekvenser för kommunen i form av bland annat dålig luftkvalitet.

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 behovet kvarstår även under kommande år. Takvärdet är beräknat till 40 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Ett väl fungerande ramavtal för ventilationsarbeten är viktigt för barnen i kommunen utifrån flera aspekter. Alla barn i kommunen har rätt till en bra inomhusluft när de vistas i kommunens lokaler och bostäder. Det är av vikt att verksamheter kan fortlöpa på ett säkert sätt för barnen och genom löpande drift och underhåll av ventilationssystemen kan riskerna med eventuella avstängningar på grund av ventilationsproblem undvikas.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 12 december 2024

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Sara Nadbornik
Avtalssamordnare
Fastighetsenheten

Katarina Sundin
Entreprenadinköpare
Inköpsenheten