

2016-10-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/811

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda ramavtalsupphandling av fastighetsdrift 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar om att inleda upphandling av fastighetsdrift 2017 i enlighet med lokalenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Entreprenaden fastighetsdrift 2017, utförandeentreprenad enligt Avtal för fastighetsförvaltning (AFF) föreslås omfatta tillsyn och skötsel av byggnader inklusive installationer samt viss administrativ förvaltning för Nacka kommuns fastigheter. Om entreprenören i samband med utförande av tillsyn och skötsel upptäcker brister som riskerar att leda till personskada eller skada på egendom är förslaget att det ska åligga entreprenören att utföra akut arbete för att undanröja risken för skada. Underhåll av fastigheterna ligger utanför föreslagen upphandling. Värdet under avtalsperioden inklusive optioner uppskattas till 24 mkr.

Ärendet

Det gällande avtalet för fastighetsdrift går ut 2017-02-28. En ny upphandling behöver genomföras för att tillgodose kommunens behov av driftentreprenad för tillsyn och skötsel av kommunägda byggnader inklusive installationer. Upphandlingen föreslås utformas som en utförandeentreprenad enligt AFF (avtal för fastighetsförvaltning). Detta förfarande innebär att kontraktsföremålet blir mer avgränsat i omfattning och att åtagandena i fastigheterna ska utföras enligt förutbestämda intervaller. Driftentreprenören ska avropa Nacka kommunsramavtalsleverantörer för att utföra arbeten på och i fastigheterna. Detta gäller exempelvis golvläggning, elarbeten, glasarbeten, rörarbeten, takarbeten, ventilationsarbeten, byggarbeten och andra fastighetsrelaterade arbeten. Endast då entreprenören upptäcker brister i samband med utförande av tillsyn och skötsel, som riskerar att leda till personskada eller skada på egendom, åligger det entreprenören att utföra akut arbete på plats för att undanröja risken för skada. De akuta arbetena kommer att vara strikt begränsat i kontraktet och de kommer att göras mot en förutbestämd timersättning.

Följande utvärderingsmetod föreslås. Utvärdering sker av de anbudsgivare som klarat kvalificeringsfasen genom att angivet anbudspris vägs mot tre(3) likvärdiga referensuppdrag. Dessa referensprojekt bedöms var och en för sig. Utvärderingsmetoden bygger på monetär



utvärdering med prissatt kvalitet. Anbudspriset blir ett jämförelsetal efter bedömning enligt nedan. Lägst jämförelsetal är anbudsvinnare.

<u>Bedömning</u>	<u>Påslag i %</u>
Godkänt i förhållande till kontraktsföremålet	50% påslag anbudspriset
Bra i förhållande till kontraktsföremålet	25% påslag anbudspriset
Utmärkt i förhållande till kontraktsföremålet	Inget påslag anbudspriset

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundsson	Fastighetsdirektör	Sponsor
Erik Lundin	Enhetschef	Resultatansvarig
Peter Holm	Energi och miljösamordnare	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Det finns ett antal större företag på marknaden exempelvis Bravida, Dalkia, ISS, med flera. Det finns även ett stort antal mindre och medelstora företag inom branschen, även lokala. Det är även vanligt att fastighetsdrift görs i egen regi.

H2M har det nu gällande driftavtalet till och med 2017-01-31. Avtalet med H2M har blivit betydligt mer omfattande än vad det från början avsågs och därför behöver det nya avtalet ha mycket tydligare avgränsningar, vilket också förfrågningsunderlaget och avtalsdokumenten som kommer att annonseras i denna upphandling har.

Inköpsstrategi:	Upphandla enligt AFF
Upphandlingsförfarande:	Öppet förfarande enligt LOU med annons på e-avrop och TED (Tenders Electronic Daily, EU's annonseringsverktyg).

Tidsplan

Nyckeldatum.

<u>Process</u>	<u>Delprocess</u>	<u>Tidsperiod</u>	<u>Klart</u>
Behovsanalys		januari- juni 2016	2016-06-10
Marknadsanalys		maj- augusti 2016	2016-08-15
Upphandling	Dokument	juni- september 2016	2016-10-05
	Annons e-avrop, TED	40 dagars annonsering	2016-11-30
	Sista anbudsdag		2017-01-09
	Anbudsöppning		2017-01-10
	Utvärdering	4 dagars utvärdering	2017-01-13
	Tilldelning		2017-01-13



	Kontraktstilldelning	avtalsspärr 10 dagar	2017-01-24
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2017-01-24
	Uppstartsmöten	Januari- februari 2017	2017-02-28
Uppföljningsprocess	Kontraktsmöten ska hållas 1 gång per år. Möte 1.		2017-06-15
	Driftmöten hålls fyra gånger per år.	Driftmöte 1.	2017-03-31
		Driftmöte 2.	2017-06-31
		Driftmöte 3.	2017-09-31
		Driftmöte 4.	2017-12-31

Särskilda hänsynstaganden

- Miljökrav på fordon enligt miljöklass euro 5.
- CRS krav på praktikplatser finns med i förfrågningsunderlaget.

Särskild kompetens som behöver säkras internt är förvaltning av fastigheterna samt rutiner och personalresurser för felanmälan. Det kommer även behövas jour under icke kontorstid.

Ekonomiska konsekvenser

Avtalslängd: 24 månader med möjlighet till förlängning upp till 36 månader. Estimerad storlek på affären: 4,8 miljoner per år. 24 miljoner under hela avtalsperioden inklusive förlängning.

Projektet budgeteras kosta 500 000 kr i form av konsulter, upphandlingskostnader och analyser.

Konsekvenser för barn

Att tillsyn och skötsel utförs planerat minskar risken för plötsliga avbrott i barnens verksamhet på grund av eventuella fastighetshaverier.

Övrigt

Drift och skötsel av kommunägda fastigheter är en mycket viktig strategisk upphandling. Det säkerställer att fastigheterna behåller sitt ekonomiska värde och att fastigheterna är säkra att vistas i samt att miljön både invändigt och utvändigt håller så god standard som möjligt utifrån de ekonomiska resurserna.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Kenneth Lindrooth
Entreprenad upphandlare
Inköpsenheten