

2017-02-20

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/126

Kommunstyrelsen

## Ramar och förutsättningar för upphandling av lokalvård välfärdsfastigheter 2018

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ska upphandla lokalvård i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse.

### Sammanfattning

Befintligt avtal för lokalvård i kommunens välfärdsfastigheter löper ut 2017-12-31 och en ny upphandling behöver därför genomföras. I den föreslagna upphandlingen kommer krav att ställas på kompetens i form av utbildning samt erfarenhet av liknande uppdrag för samtliga personer som ingår i entreprenörens organisationsplan. Vidare kommer krav inom social och miljömässig hållbarhet att ställas. I utvärderingen kommer en bedömning av entreprenörens miljöinriktning, organisation och bemanning samt rutiner för kvalitetssäkring att göras. Utvärderingen sker utifrån bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Avtalslängden föreslås vara 2 + 2 + 1 år. Beräknat sammanlagt värde för samtliga fyra avtal är 35 miljoner kronor årligen, vilket ger en total kostnad på 175 miljoner kronor om samtliga optioner nyttjas.

### Ärendet

Befintligt avtal för lokalvård i kommunens välfärdsfastigheter inom kultur, idrott och fritid, individ- och familjeverksamhet, äldreomsorg samt skola och förskola löper ut 2017-12-31 och en ny upphandling behöver därför genomföras. Idag ingår samtliga ca 150 objekt i ett och samma avtal, men avsikten i den föreslagna upphandlingen är att dela upp objekten i fyra olika avtal efter de fyra kommundelarna. Uppdelningen görs för att ge mindre företag möjlighet att delta i upphandlingen och för att öka konkurrensen.

Den föreslagna upphandlingen genomförs med ett öppet förfarande. Målet med upphandlingen är att säkerställa en hög kvalitet i städningen av de ingående objekten. Upphandlingen omfattar regelmässig lokalvård som avser den dagliga/veckovisa städningen, och periodisk lokalvård som avser städmoment som utförs mer sällan. I nuvarande avtal har periodiska städmoment kopplat till golvvård utförts löpande enligt fastställd underhållsplan, medan övriga städmoment utförts efter avrop från respektive

objektsansvarig. För att uppnå kommunens lokala miljömål och samtidigt säkerställa likvärdig kvalitet i samtliga ingående objekt i de nya avtalen bör fler periodiska städmoment inkluderas i den fastställda underhållsplanen; framförallt storstädning och höghöjdsstädning. I den befintliga leveransen har kvaliteten periodvis varit bristande avseende städresultat och bemanning av uppdraget. För att säkerställa en bättre kvalitet i kommande avtal kommer anbudsgivarna i upphandlingen att få beskriva sina rutiner för kvalitetsuppföljning och bemanning/vikariehantering. Kommunens uppföljning av detta kommer under avtalstiden att skötas av en uppföljningskonsult. Driftmöten kommer att hållas minst en gång per månad, kontraktsmöten kvartalsvis. En beskrivning av hur kommunens egen avtalsuppföljning kommer att genomföras samt frekvens för detta kommer att finnas med i upphandlingsdokumentet.

I upphandlingen kommer krav att ställas på kompetens i form av utbildning samt erfarenhet av liknande uppdrag för samtliga personer som ingår i anbudsgivarens inlämnade organisationsplan. Referenstagning kommer att utföras avseende anbudsgivarens tilltänkta arbetsledare.

Utvärderingen sker utifrån bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. I utvärderingen kommer anbudsgivaren att få beskriva sin miljöinriktning, organisation och bemanning samt rutiner för kvalitetssäkring. Dessa beskrivningar kommer sedan att bedömas utifrån till hur stor del anbudsgivaren uppnår en kemikaliesnål/miljövänlig städning, till hur väl anbudsgivaren kan säkerställa en stabil och kompetent organisation och bemanning för entreprenaden samt till hur stor del anbudsgivarens rutiner säkerställer att en långsiktig kundnöjdhet uppnås. Betygen som ges är "icke relevant", "godkänt" och "utmärkt". Ett prispåslag är knutet till respektive betyg; för betyget "icke relevant" ges ett påslag på 50 %, för betyget "godkänt" ges ett påslag på 20 % och för betyget "utmärkt" ges inget påslag.

### **Roller och ansvar**

<b>Namn</b>	<b>Befattning</b>	<b>Roll</b>
Eva Olin	Ekonomidirektör	Ytterst ansvarig
Helena Ekwall	Chef verksamhetsstöd välfärd skola	Resultatansvarig
Henrik Feldhusen	Biträdande produktionsdirektör	Resultatansvarig
Katarina Hamilton	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

### **Marknadsanalys och inköpsstrategi**

Under behovs- och marknadsanalysen för upphandlingen genomfördes möten med sex entreprenörer i branschen samt benchmarking med två kommuner och en branschorganisation. Resultatet från detta kommer att utgöra underlag för kravställningen i upphandlingen.

Marknaden för lokalvård är god, i motsvarande upphandlingar i länet har det varit ett stort antal anbudsgivare. Det råder dock idag stor prispress i lokalvårdsupphandlingar och de flesta genomförs enligt utvärdering på lägst pris. För att minimera risken för prisdumpning och för att ta hänsyn till anständiga arbetsvillkor för lokalvårdarna kommer ett lägsta timpris



och en högsta avverkningsgrad (antal kvadratmeter städning per timme, varierande per lokaltyp) vara angivet.

Överprövning av lokalvårdsupphandlingar är vanligt, därför planeras tilldelning redan till sommaren så att en eventuell överprövning kan vara avklarad innan avtalsstarten 1 januari 2018.

### Tidsplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys och marknadsanalys		Oktober 2016 – januari 2017	X
Upphandling	Dokument	Februari – april 2017	2016-04-10
	Beslut KS		2017-04-03
	Annons e-avrop	30 dagars annonsering	2017-04-11
	Sista anbudsdag		2017-05-11
	Anbudsöppning		2017-05-12
	Utvärdering	20 dagars utvärdering	2017-05-31
	Tilldelning		2017-05-31
	Kontraktstilldelning	Avtalsspärr 10 dagar	2017-06-12
Leveransprocess	Avlämning och etablering	Oktober – december 2017	2017-12-31
	Uppstartsmöte	November 2017	2017-11-30

### Särskilda hänsynstaganden

Inom CSR/social hållbarhet kommer krav att ställas på praktikplatser, ID 06 eller service-ID, fotokopior på uppdragsaktuella anställda, löpande närvarorapporter samt utbildningsprogram för de anställda.

Inom miljö/klimatmässig hållbarhet kommer krav att ställas på miljömärkta produkter, miljöledningssystem samt kemikaliesnål lokalvård – tex krav på rutiner för rätt dosering av rengöringsmedel.

Aff (Avtal för fastighetsförvaltning) används för att upprätta upphandlingsdokument och avtal. Aff är utformat för återkommande tjänster inom fastighetsförvaltning och facility management och lämpar sig därför bra för upphandling av städtjänster. Ingående handlingar beskriver tydligt åtgärds- och funktionskrav och vem som ansvarar för vad.

### Risker

Utöver risk för överprövning finns det en risk att den interna uppföljningsprocessen brister. Därför bör en uppföljningskonsult handlas upp innan avtalsstart. Styrningen av denne bör ligga på en central roll internt.

### Ekonomiska konsekvenser

Avtalslängden föreslås vara 2 + 2 + 1 år. Beräknat sammanlagt värde för samtliga fyra avtal är 35 miljoner kronor årligen, vilket ger en total kostnad på 175 miljoner kronor om samtliga



optioner nyttjas. Kostnaden för en uppföljningskonsult beräknas till 240 000 kronor årligen, vilket ger en totalkostnad på 1,2 miljoner kronor under avtalsperioden.

### **Konsekvenser för barn**

I samtliga ingående objekt vistas barn och ungdomar dagligen, vilket ställer höga krav på en god städning för att uppnå en ren och hälsosam inomhusmiljö. Detta ska säkerställas genom den kontinuerliga kvalitetsuppföljningen av avtalet. Den ökade frekvensen av periodiska moment, såsom storstädning, kommer även att minimera skadliga partiklar och damm i lokalerna.

Helena Ekwall  
Chef verksamhetsstödet  
Välfärd skola

Henrik Feldhusen  
Biträdande produktionsdirektör  
Välfärd samhällsservice

Katarina Hamilton  
Entreprenadupphandlare  
Inköpsenheten