

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av byggservice

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av byggservice i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 16 december 2019.

Sammanfattning

Efter att den entreprenör som var rangordnad etta på ramavtalet för byggservice, Stockholms Rörexpress AB, tidigare under hösten 2019 sagt upp ramavtalet med kommunen, görs bedömningen att en ny upphandling nu måste göras. Upphandlingen föreslås syfta till att teckna ramavtal med tre (3) entreprenörer med omfattning som i tidigare upphandling, det vill säga snickeri-, byggnads-, anläggnings-, mur- och betongarbeten med avropsstorlek upp till 2 miljoner kronor. I upphandlingen föreslås förändringar göras i relation till tidigare upphandling dels genom att införa en förnyad konkurrensutsättning på avrop över en viss storlek, dels genom att ramavtalsentreprenörerna ska göra materialinköp genom medlemskapet i Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a., så kallade HBV-avtal.

Hänsyn till små och medelstora företag ges genom att inte ställa omotiverat höga krav i upphandlingen. Utvärderingen föreslås göras utifrån i huvudsak kvalitativa aspekter. Den föreslagna ramavtalstiden är fyra (4) år inklusive förlängningsoptioner och avtalsstart planeras till maj 2020.



Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Kommunen har tidigare haft ramavtal med tre entreprenörer för mindre byggentreprenader, så kallad byggservice. De avtalade entreprenörerna ska i detta avtalsområde täcka in en stor variation i de avropade byggserviceuppdragen. Under tidig höst meddelade den ramavtalsentreprenör som var rangordnad som nummer 1, Stockholms Rörexpress AB, att den avsåg att avveckla sin byggavdelning och av denna anledning önskade säga upp ramavtalet. Därav slöts ett avtal den 7 oktober 2019 mellan kommunen och Stockholms Rörexpress AB, där parterna överenskom om ett upphörande av ramavtalet samt villkor för detta. Kommunen har efter att överenskommelsen träffades med Stockholms Rörexpress AB i oktober två ramavtalsentreprenörer för byggservice, Stockholms Stadsbyggare Entreprenad AB (nu rangordnad 1:a) och Roland Anderssons Bygg AB (nu rangordnad 2:a).

Som konsekvens av att den tidigare avtalade förstahandsentreprenören sagt upp avtalet, ser kommunen ingen annan utväg än att genomföra en ny upphandling av byggservice. Den situation kommunen hamnat i innebär väsentlig förändring mot resultatet av den tidigare upphandlingen och att fortsätta avtalets fulla löptid med de återstående ramavtalsentreprenörerna vore felaktigt och i strid med gällande upphandlingslagstiftning.

Av ovanstående anledning föreslås nu kommunen göra en ny upphandling av byggservice med avropsstorlek upp till 2 miljoner kronor. Omfattningen föreslås vara i stort sett oförändrad mot den tidigare upphandlingen. Förändringarna relaterar till att kommunen i större utsträckning än tidigare vill kunna uppnå en konkurrenssituation, varför en förnyad konkurrensutsättning föreslås för avrop överstigande en viss summa. En annan föreslagen förändring är att ramavtalsentreprenörerna ska göra huvuddelen av materialinköpen från de avtal som kommunen kommer kunna avropa från genom medlemskapet i Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a., så kallade HBV-avtal.

Upphandlingens föreslagna omfattning är byggserviceuppdrag av stor variation i innehåll, storlek och komplexitet. Även andra förutsättningar kan gälla för de respektive uppdragen vilka kräver hög flexibilitet hos ramavtalsentreprenörerna.

Omfattning

Upphandlingen föreslås omfatta så kallad byggservice, det vill säga snickeri-, byggnads-, anläggnings-, mur- och betongarbeten, i eller i nära anslutning till kommunens disponerade fastighetsbestånd och med ett maximalt värde på 2 miljoner kronor per avrop.

Kommunen föreslås teckna avtal med tre (3) entreprenörer. Avrop föreslås göras enligt rangordning mellan ramavtalsentreprenörerna upp till en viss nivå. Avrop överstigande denna nivå förslås ske enligt förnyad konkurrensutsättning. Vad nivån för förnyad konkurrensutsättning ska vara föreslås marknadsanalysen ge svar på. Avrop kommer främst ske från Enheten för fastighetsförvaltning. Nacka kommuns helägda bolag föreslås kunna avropa från avtalet.

Längden på avtalet föreslås vara 4 år inklusive förlängningsoptioner och avtalsstart planeras till maj 2020.

Mål med avtalet

Målet med avtalet är att säkerställa tillgängligheten av entreprenör som kan utföra de byggserviceuppdrag som uppkommer i eller i nära anslutning till kommunens disponerade fastighetsbestånd. Vidare är målet med avtalet att byggserviceuppgifterna ska utföras kostnadseffektivt med hög kvalitet och på ett miljömässigt och säkert sätt.

Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen föreslås genomföras genom ett förenklat förfarande. Ett förenklat förfarande innebär att alla leverantörer har rätt att delta. Deltagande leverantörer ska lämna anbud och det är möjligt att förhandla med en eller flera anbudsgivare. Anledningen till valet av förfarandet är att det uppskattade avtalsvärdet ligger under tröskelvärdet för entreprenader och ett förenklat förfarande kan då användas. Ett förenklat förfarande är inte heller lika styrt som ett öppet förfarande varför det är att föredra.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Kersti Hedqvist	Enhetschef, Enheten för fastighetsförvaltning	Avtalsägare
Anders Linder	Avtalscontroller, Enheten för fastighetsförvaltning	Projektledare
Stefan Isaksson	Teknisk förvaltare, Enheten för fastighetsförvaltning	Projektmedlem
Andreas Holmgren	Teknisk förvaltare, Enheten för fastighetsförvaltning	Projektmedlem
Hamid Shahabi	Teknisk förvaltare, Enheten för fastighetsförvaltning	Projektmedlem
David Lindström	Inköpare	Inköpsansvarig

Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Januari 2020
Marknadsanalys	Januari 2020
Annonsering	Februari 2020



Utvärdering	Mars 2020
Tilldelningsbeslut	April 2020
Kontraktsskrivning	April 2020
Avtalstid	Maj 2020 – April 2024

Krav på leverantören och entreprenaden

Krav föreslås ställas på leverantören med avseende på omsättning och antal anställda, för att säkerställa att ramavtalsentreprenören har den grundläggande kapaciteten. Kompetens- och erfarenhetskrav föreslås också ställas på personal i arbetsledande befattning. Mer specificerade krav och nivån för respektive krav är avsikten att behovs- och marknadsanalysen ska ge svar på. Krav föreslås även ställas på att leverantören ska ha samtliga erforderliga tillstånd och att all byggnation sker i enlighet med gällande lagar och regler samt kommunens Tekniska handbok.

Leverantörsuppföljning

För att nå ett bra resultat och att de angivna målen för avtalet ska kunna nås är leverantörsuppföljning av stor vikt. Leveransuppföljning föreslås genomföras enligt inköpsenhetens leverantörsuppföljningsprocess där Enheten för fastighetsförvaltning är huvudansvarig och inköpsenheten deltar aktivt.

Miljö och hållbarhet

I upphandlingen föreslås krav ställas på systematiskt kvalitets- och miljöarbete och på att hanteringen av avfall sker på ett miljövänligt sätt. Vidare föreslås miljökrav ställas på fordon och drivmedel i nivå med Nacka kommuns övriga entreprenadupphandlingar. Material som används i byggprojekten föreslås vara klassade av Byggvarubedömningen eller annat likvärdigt system.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknaden för byggservice kännetecknas av hög konkurrens. Det finns många företag verksamma inom byggbranschen i närområdet och i olika storlekar. Hänsyn till små och medelstora företag tas genom att i upphandlingen inte ställa omotiverat höga krav.

Det stora antalet förväntade anbudsgivare ställer stora krav på kravställningen i upphandlingen och att utvärderingsmodellen verkligen leder till att ramavtal tecknas med de bästa entreprenörerna.

Som inköpsstrategi föreslås vidare att ramavtal tecknas med tre (3) entreprenörer som anlitas enligt rangordning. Detta innebär att den ramavtalsentreprenör som har den högsta rangordningen tillfrågas först för att utföra arbetet. Det kan även användas som incitament för en hög levererad kvalitet då ramavtalad entreprenör därigenom undviker degradering.

En eventuell uppdelning i olika geografiska avtalsområden som fördelas mellan ramavtalsentreprenörerna kommer också att analyseras.

Vidare föreslås att ramavtalsentreprenörerna ska göra huvuddelen av materialinköpen från de leverantörer som kommunen genom HBV-medlemskapet är avropsberättigad på. Detta skulle innebära en stor vinst för kommunen då bättre kontroll kan uppnås över materialkostnaderna och överlag lägre materialpriser.

Utvärdering

Utvärderingsmodellen bör ge stor vikt till kvalitativa aspekter. Mer konkret betyder detta att en utvärdering föreslås göras av exempelvis anbudsgivarnas offererade organisation, tidigare genomförda uppdrag eller genomförandebeskrivning av fiktiva projekt.

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. Det finns en stor önskan från verksamheterna som kommer använd ramavtalet att komma ifrån en situation med för låga timpriser. En analys föreslås därför göras för att utröna om det är möjligt att i upphandlingen på förhand bestämma timpriser för olika yrkeskategorier, såsom snickare, betongarbetare, mur-/putsarbetare, och att utvärderingsmodellen enbart ger utslag för den anbudsgivare som erbjuder bäst kvalitet i förhållande till dessa priser.

Risker

Om upphandlingen inte genomförs riskerar kommunen att hamna i juridiska mellanhavanden, vilket vore fallet med en fortsättning med nuvarande ramavtalsentreprenörer.

Vidare ses risker relaterade till marknadsläget och konkurrenssituationen i branschen. Exempelvis inkom 22 anbud i den tidigare upphandlingen. Det är även en bransch med stor risk för överprövningar. För att reducera dessa risker kommer en noggrann behovs- och marknadsanalys att behöva göras. Det är även av stor vikt att dialog förs med anbudsgivarna under upphandlingens gång.

Ekonomiska konsekvenser

Beräknat sammanlagt värde för avtalet är cirka 8 miljoner kronor årligen, vilket ger en totalkostnad för avtalets löptid inklusive förlängningsoptioner på cirka 32 miljoner kronor. Denna siffra är en uppskattning utifrån historiska kostnader och uppskattningen är att behovet av denna nivå av byggservicearbeten kvarstår även under kommande år.

Konsekvenser för barn

Ett väl fungerande ramavtal för byggservice kommer vara bra för barnen utifrån flera aspekter. Exempelvis kan säkerhetsbrister i kommunens disponerade fastighetsbestånd



åtgärdas på ett snabbt och effektivt sätt, samt att avbrottstiden i avstängda fastigheter kortas och verksamheterna kan återupptas.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Anders Linder
Projektledare
Enheten för fastighetsförvaltning

David Lindström
Inköpare
Inköpsenheten