

2024-11-14
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS-2024-01050

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av yttre skötsel på fastighetsmark.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inleda upphandling av yttre skötsel på fastighetsmark i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 14 november 2024.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 3.4 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Kommunens nuvarande entreprenadavtal för yttre skötsel av fastighetsmark går ut 2025-02-28 och en ny upphandling behöver därför göras. Upphandlingen föreslås syfta till att teckna entreprenadavtal med en (1) leverantör med omfattning som i tidigare upphandling, d.v.s. drift-, skötsel- och underhållsarbeten samt vissa uppgifter av servicekaraktär på skolgårdar och andra ytor på kommunal fastighetsmark i hela Nacka kommun.

Längden på avtalet föreslås vara sex (6) år inklusive förlängningsoptioner (4+1+1) och avtalsstart planeras till april 2025

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

Krav på leverantören 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.

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.

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.

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Upphandlingen behöver genomföras då befintligt avtal går ut 2025-02-28 och kommunen har behov av en leverantör som kan utföra tjänsterna. De enheter som berörs är Fastighetsenheten då denna behöver en extern leverantör för att hantera driften på kommunens fastighetsmark.

Omfattning

Upphandlingen syftar till att teckna entreprenadavtal med en (1) leverantör med omfattning som i tidigare upphandling, d.v.s. drift-, skötsel- och underhållsarbeten samt vissa uppgifter av servicekaraktär på skolgårdar och andra ytor på kommunal fastighetsmark i hela Nacka kommun. Området runt stadshuset ingår också.

Mål med avtalet

Mål med avtalet är att upprätthålla en god ute- och boendemiljö för Nackaborna i form av underhåll av de allmänna fastighetsmarkerna i kommunen. Kommunens naturmark och utemiljöer ska vara trygga och tillgängliga för kommunens invånare. De ska även kunna nyttjas på ett tryggt 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, Inköpsenheten	Inköpsansvarig

Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Oktober 2024
Marknadsanalys	November 2024
Annonsering	December 2024
Utvärdering	Januari 2025
Tilldelningsbeslut	Mars 2025
Kontraktsskrivning	April 2025
Avtalstid	April 2025 – April 2031

Krav på leverantören och entreprenaden

Krav på leverantören 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.

Miljökrav planeras även att ställas på fordon och drivmedel i nivå med Nacka kommuns övriga entreprenadupphandlingar.

Kompetens- och erfarenhetskrav kommer 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.

Såväl övergripande tjänstekrav, tjänstebeskrivningar som objektsbeskrivningar med mängdförteckningar kommer att rama in kraven på entreprenaden då upphandlingen kommer att genomföras enligt ABFF som är det regelverk som används vid upphandling av entreprenader för fastighetsförvaltning och service.

Leverantörsuppföljning

För att nå ett bra resultat och att de angivna målen för avtalet ska kunna nås är leverantörsuppföljning av stor vikt. Leverantörsuppföljning planeras att genomföras enligt kommunens leverantörsuppföljningsprocess där Fastighetsenheten är huvudansvarig och Inköpsenheten deltar aktivt.

Miljö och hållbarhet

I upphandlingen föreslås krav ställas enligt ramverket för miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga villkor, antaget av kommunstyrelsen den 19 februari 2018, § 61 med dnr KFKS 2017/1106. Marknadsanalysen förväntas ge svar på vilken nivå de miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga kraven ska ligga på.

Då marknaden för den form av arbeten som förväntas utföras kan klassificeras som en riskbransch föreslås att det ställs krav i upphandlingen utifrån Upphandlingsmyndighetens underlag för arbetsrättsliga villkor, så kallade kollektivavtalsliknande villkor.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknaden för yttre skötsel 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 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 inköpsstrategi föreslås vidare att avtal tecknas med en (1) leverantör. Skälet till detta är att jobbet innefattar löpande drift och skötsel och det är av vikt att leverantören har möjlighet att sätta sina egna rutiner kring rondering och felanmälningar.

Vid behovsanalysen har även trygghetsfaktorn tagits hänsyn till vid val av att endast ingå avtal med en leverantör. Att ha flera leverantörer kan skapa en känsla av otrygghet hos de berörda fastighetsnyttjarna. Att i stället arbeta med en leverantör förväntas främja en god relation och ett gott och nära samarbete.

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.

Utvärdering av anbud kommer att ske genom att 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 delta.

Risker

Om upphandlingen inte genomförs riskerar kommunen att stå utan skötsel av fastighetsmark under de närmaste åren vilket skulle få stora konsekvenser för kommunen i form av bland annat en stor underhållsskuld, otrygghet på fastighetsmarken, skadeståndsskyldighet, och skaderisk. Även risken för skadedjur riskerar att öka samt att värdet på fastigheterna minska.

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 kvarstår även under kommande år.

Konsekvenser för barn

Ett väl fungerande avtal för yttre skötsel kommer vara bra för barn utifrån flera aspekter. Exempelvis kan säkerhetsbrister på kommunens fastighetsmarker åtgärdas på ett snabbt och effektivt sätt. Det är av vikt att verksamheterna på fastighetsmarken kan fortlöpa på ett säkert sätt för barnen och genom löpande drift kan riskerna med eventuella avstängningar på fastighetsmark på grund av säkerhetsbrister undvikas.

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse inledande av upphandling yttre skötsel på fastighetsmark den 14 november 2024

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Sara Nadbornik
Avtalsförvaltare
Fastighetsenheten

Katarina Sundin
Inköpare
Inköpsenheten