

2022-12-06

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2022-1057

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av ramavtal för takarbeten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar med stöd av punkten 3.4 i kommunstyrelsens delegationsordning att inleda upphandling av ramavtal för takarbeten i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 6 december 2022.

Sammanfattning

Kommunens nuvarande ramavtal för takarbeten går ut 2023-04-30 och en ny upphandling behöver därför göras. Upphandlingen föreslås syfta till att teckna ramavtal med tre (3) leverantörer med omfattning som i tidigare upphandling. Det innebär akut felavhjälpande-, felavhjälpande- och planerat underhåll, ny-/omläggningar, montering av taksäkerhetsutrustningar, felsökning, takbesiktning, reparation av tätskikt, takmålning, taktvätt och snöskottning av tak. Alla arbeten utförs som totalentreprenader enligt ABT 06. I upphandlingen föreslås förändringar göras genom att ramavtalsleverantörerna ska göra materialinköp från de så kallade HBV-avtalen. Krav föreslås ställas på leverantörer på lägsta omsättning och minsta antal anställda samt kompetens- och erfarenhetskrav på arbetsledande personal. Även miljökrav och krav på arbetenas utförande föreslås ställas. Behovs- och marknadsanalysen föreslås ge svar på vilka ytterligare krav som ska ställas och nivån för de enskilda kraven. Hänsyn till små och medelstora företag tas genom att inte ställa omotiverat höga krav i upphandlingen. Utvärderingen föreslås göras utifrån pris samt kvalitativa aspekter. Den föreslagna ramavtalstiden är fyra (4) år inklusive förlängningsoptioner och avtalsstart planeras till maj 2023.

Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Kommunens nuvarande ramavtal för takarbeten går ut 2023-04-30 och en ny upphandling behöver göras. De nuvarande ramavtalen har fungerat tillfredställande och omfattningen motsvarar de behov kommunen har inom området. Av denna anledning föreslås inga större förändringar göras i den kommande upphandlingen.

Omfattning

Upphandlingen föreslås omfatta akut felavhjälpande-, felavhjälpande- och planerat underhåll, ny-/omläggningar, montering av taksäkerhetsutrustningar, felsökning, takbesiktning, reparation av tätskikt, takmålning, taktvätt och snöskottning av tak. Alla arbeten utförs som totalentreprenader enligt ABT 06. Avrop kommer främst göras av fastighetsenheten och kundserviceenheten. Nacka kommuns helägda bolag föreslås kunna avropa från ramavtalen. Längden på ramavtalen föreslås vara 4 år inklusive förlängningsoptioner och avtalsstart planeras till maj 2023.

Mål med avtalet

Målet med ramavtalen är att säkerställa tillgängligheten av leverantör 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 omfattas på grund av sitt avtalsvärde av de nya förenklade upphandlingsregler som trädde i kraft 1 februari 2022. Den föreslås därför genomföras som ett annonserat enstegsförfarande enligt LOU kapitel 19. Detta innebär att det inte kommer att ske något urval av vilka leverantörer som får inkomma med anbud, utan att samtliga intresserade leverantörer kan inkomma med anbud. Anbudena prövas sedan utifrån uteslutningsgrunder, krav på leverantören samt krav på tjänsten innan de utvärderas. Vid tillämpning av reglerna i 19 kapitlet finns även möjlighet att förhandla innan tilldelning.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Therese Alvé	Enhetschef, Fastighetsenheten	Avtalsägare*
Anders Linder	Avtalscontroller, Fastighetsenheten	Projektledare*
Fredrik Axelsson	Teknisk förvaltare, Fastighetsenheten	Projektmedlem
Christian von Walden	Teknisk förvaltare, Fastighetsenheten	Projektmedlem
Javier Vicente	Projektledare, Fastighetsenheten	Projektmedlem
Ali Al Badry	Lokalstrateg, Kundserviceenheten	Projektmedlem
David Lindström	Inköpare	Inköpsansvarig*

Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Januari 2023

Marknadsanalys	Januari 2023
Annonsering	Februari 2023
Utvärdering	Mars 2023
Tilldelningsbeslut	April 2023
Kontraktsskrivning	April 2023
Avtalstid	Maj 2023 – Maj 2027

Krav på leverantören och entreprenaden

Krav föreslås ställas på leverantören med avseende på omsättning och antal anställda, för att säkerställa att ramavtalsleverantören 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.

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 fastighetsenheten är huvudansvarig och inköpsenheten deltar aktivt. Omfattningen av leverantörsuppföljningen föreslås vara beroende av hur mycket ramavtalen används.

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.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknaden för takarbeten kännetecknas av medelhög konkurrens och det finns ett antal företag verksamma inom branschen i närområdet. Hänsyn till små och medelstora företag tas genom att i upphandlingen inte ställa omotiverat höga krav.

Som inköpsstrategi föreslås att ramavtal tecknas med tre (3) leverantörer. Avrop föreslås ske enligt rangordning upp till en viss nivå och därefter förnyad konkurrensutsättning där samtliga ramavtalade leverantörer ges möjlighet att lämna in anbud för det aktuella uppdraget. Behovs- och marknadsanalysen föreslås ge svar på vad denna nivå för förnyad konkurrensutsättning ska vara.

Vidare föreslås att ramavtalsleverantörerna 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 förutom pris även ge vikt åt kvalitativa aspekter. Mer konkret betyder detta att en utvärdering föreslås göras av exempelvis anbudsgivarnas offererade organisation, tidigare genomförda uppdrag eller genomförandebeskrivning av ett kommande ramavtal.

Risker

I denna upphandling finns risker relaterade till marknaden och konkurrensituationen i branschen. Det innebär bland annat att risken för överprövningar behöver hanteras. För att reducera denna risk 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 5 miljoner kronor årligen, vilket ger en totalkostnad för ramavtalens löptid inklusive förlängningsoptioner på cirka 20 miljoner kronor. Denna siffra är en uppskattning utifrån historiska kostnader och uppskattningen är att samma behov kvarstår även under kommande år. En uppskattad takvolym, d.v.s. maximalt värde, för ramavtalen är 30 miljoner kronor under ramavtalens löptid då behovet är svårt att förutse.

Konsekvenser för barn

Väl fungerande ramavtal för takarbeten är 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.

Therese Alvé
Enhetschef
Fastighetsenheten

Anders Linder
Projektledare
Fastighetsenheten

David Lindström
Inköpare
Inköpsenheten