

2023-09-04  
TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr: KFKS 2023-00454

## **Tilldelningsbeslut i upphandlingen av renovering av Nacka seniorcenter Talliden, etapp 2 och 3**

### Informationsärende

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen i upphandlingen av renovering av Nacka seniorcenter Talliden, etapp 2 och 3.

#### **Sammanfattning**

I kommunens annonserade upphandling av renovering av Nacka seniorcenter Talliden, etapp 2 och 3 kommer anbud att inkomma den 8 september 2023. Anbudsöppning kommer att genomföras de 11 september 2023. Förslag till tilldelningsbeslut är planerat att läggas fram vid kommunstyrelsens sammanträde den 2 oktober 2023 och kommer då att innehålla en redogörelse av upphandlingens utvärdering.

#### **Ärendet**

##### **Bakgrund**

Den 12 juni 2023, §206, fattade kommunstyrelsen beslut om att inleda upphandling av renovering av Nacka seniorcenter Talliden, etapp 2 och 3. Upphandlingen har annonserats och anbud kommer att inkomma den 8 september 2023. Anbudsöppning kommer att genomföras den 11 september 2023.

Nacka seniorcenter Talliden är ett äldreboende. Det finns ett behov av renovering och i samband med det ska det bli fler boenderum, genom om- och tillbyggnad. Rikshem Skolfastigheter AB är ägare till fastigheten och den byggnad som entreprenaden avser. Nacka kommun är kravställare i projektet i och med att kommunen idag hyr och kommer att hyra lokalerna.

En upphandling av entreprenaden genomfördes under våren 2022. Rikshem har nu beslutat att inte avropa etapp 2 och 3 på det avtal som den förra upphandlingen resulterade i, varför ny upphandling för återstående projektetapper behöver genomföras.

Nacka kommun genomför upphandlingen på av Rikshem upprättade handlingar. När upphandling är genomförd och avtalsspärren har löpt ut kommer entreprenadkontrakt att träffas mellan Nacka kommun och entreprenören för att genomföra entreprenaden. Direkt efter undertecknandet av entreprenadkontraktet kommer Nacka kommuns samtliga rättigheter och skyldigheter enligt det kontraktet att överlätas till Rikshem Skolfastigheter AB genom att Nacka kommun, Rikshem Skolfastigheter AB och Totalentreprenören ingår överlåtelseavtal baserat på utkastet till det avtalet i upphandlingsdokumenten. Relationen mellan Rikshem Skolfastigheter AB och Nacka kommun utgör ett rent hyresförhållande som regleras i ett hyresavtal.

### **Omfattning**

Etapp 2 och 3 av entreprenaden omfattar rivning och om- och tillbyggnad av befintliga lokaler samt nya ytskikt och installationer. Utvändiga fasadarbeten samt markarbeten och finplanering ska också utföras. Entreprenaden innefattar alla erforderliga arbeten och leveranser för byggnadens iordningställande i fullt färdigt och driftdugligt skick.

### **Avtalstid**

Avtalet kommer att börja gälla när kontrakt har tecknats av parterna, vilket förväntas ske i november. Arbetena förväntas pågå till februari 2025. Avtalet gäller tills arbetet är slutfört.

### **Särskilda krav**

I upphandlingen har krav ställts enligt ramverket för miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga villkor, antaget av kommunstyrelsen den 19 februari 2018, § 61 med dnr KFKS 2017/1106. De ställda kraven avser krav på systematiskt kvalitets- och miljöarbete.

Vid en bedömning enligt ramverket har inte några indikatorer funnits för att det ska vara behövligt att ställa krav på sociala och arbetsrättsliga villkor.

Krav har även ställts på att anbudsgivaren är ansluten till ID06. ID06-systemets syfte är primärt att motverka svartarbete och annan ekonomisk brottslighet inom byggbranschen genom att bidra till effektiv skattekontroll men även att främja säkerheten på arbetsplatser genom att bland annat underlätta att krav enligt arbetsmiljölagen efterlevs.

Rikshem kommer även att genomföra oannonserade byggplatskontroller för att motverka kriminalitet inom byggbranschen.

### **Utvärdering**

Anbuden kommer att utvärderas enligt utvärderingsgrunden ekonomiskt mest fördelaktigt med avseende på pris dvs att anbudet med den lägsta anbudssumman kommer att tilldelas avtalet.

Utvärderingen av anbuden utförs av Rikshem. Kommunen ska eftersom de formellt är den upphandlande myndigheten, enligt hyresavtalet, granska utvärderingen och ha möjlighet att säkerställa att utvärderingen och det föreslagna tilldelningsbeslutet är förenligt med LOU.

I utvärderingen deltar representanter från inköpsenheten och fastighetsenheten samt från Rikshem.

Förslag till beslut är planerat att läggas fram till kommunstyrelsens sammanträde den 2 oktober 2023 och kommer då att innehålla en redogörelse av upphandlingens utvärdering och förslag till tilldelningsbeslut.

### **Avtalsspärr**

Avtalsspärr om 10 dagar gäller. Avtal kommer tidigast att tecknas den 16 oktober 2023.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Den förnyade upphandlingen bedöms inte medföra några ytterligare ekonomiska konsekvenser utöver de ekonomiska konsekvenser som beskrevs i beslutsunderlaget för beslutet att inleda upphandling som fattades avseende den 29 november 2021, det vill säga genom det mellan Rikshem och kommunen tecknade hyresavtalet ökar kommunens årliga hyreskostnad för hyresobjektet från ca 5,9 miljoner kronor till 8,7 miljoner kronor per år. För den ökade hyreskostnaden erhålls fler boenderum, renoverade ytskikt samt ökad tillgänglighet.

Kommunen har rätt till en hyresrabatt för den area som renoveras i varje etapp. Hyresrabatten kan högst uppgå till totalt 2 900 000 kronor (exklusive moms) för samtliga etapper.

Den 12 juni 2023, §205, fattade kommunstyrelsen beslut att ingå ett tilläggsavtal till hyresavtalet med Rikshem. Enligt tilläggsavtalet till hyresavtalet ska Rikshem stå för kommunens upphandlingskostnader för denna upphandling och ersätta kommunen ekonomiskt för det fall kommunens tillträde enligt hyresavtalet försenas och det beror på Rikshem eller part som Rikshem ansvarar för.

Förslaget till beslut bedöms därmed inte medföra några tillkommande ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för barn**

Beslutet medför inga konsekvenser för barn.



Emelie Bjurå  
Enhetschef  
Fastighetsenheten

Karin Bergsman  
Gruppchef lokalförvaltningen  
Fastighetsenheten

Anne-Christine Ehn  
Inköpare  
Inköpsenheten