

**Handläggare**  
Jenny Börselius  
Telefon: 08-50826744

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2023-02-21

## Upphandling av ramavtal för beställning och genomförande av delar inom förvaltning och utveckling av Fastighetskontorets fastighetsbestånd

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att upphandla och teckna ramavtal för beställning och genomförande av delar inom förvaltning och utveckling av Fastighetskontorets fastighetsbestånd.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

### Sammanfattning

Nuvarande ramavtal för beställning och genomförande av delar inom förvaltning och utveckling av Fastighetskontorets fastighetsbestånd löper ut under de närmaste två (2) åren. Fastighetsbeståndet består av allt från större kontorsbyggnader, offentliga lokaler, idrottshallar, saluhallar och brandstationer till slott och herrgårdar, konstnärsateljéer, villor och små torp på landet. Fastighetskontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen.

### Avtalen gäller

- Mäklartjänster hyreslokaler
- Ramavtal – Låssystem
- Ramavtal – Skadējursbekämpning
- Ramavtal – Ventilationsarbete
- Ramavtal – Hämtning av verksamhetsavfall, utsorterade fraktioner
- Ramavtal – Takarbeten, drift och underhåll av tak
- Ramavtal – Dörrstängare, Automatiska slagdörrar och skjutdörrar
- Ramavtal – Sportgolv, Reparation, ny- och omläggning
- Fastighetsjour
- med flera

För att fastighetsbeståndet fortsatt ska hålla en bra standard och funktion är det nödvändigt att upphandla nya ramavtal för dessa tjänster. Fastighetskontoret föreslås därmed att ges i uppdrag att genomföra de upphandlingar som krävs för att ersätta nuvarande ramavtal

## Ärendet

### Bakgrund

Fastighetskontoret är vad gäller förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet en renodlad beställarorganisation, vilket innebär att kontoret träffar avtal med leverantörer i den omfattning som krävs för att tillgodose fastighetskontorets behov.

Ramavtal för förvaltning och utveckling av kontorets fastighetsbestånd är ett samlingsbegrepp för ramavtal som krävs för genomförande av delar av de uppgifter som kontoret har ansvar för.

Som beställarorganisation köper fastighetskontoret samtliga tjänster och entreprenader.

Offentliga verksamheters köp regleras i Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Därutöver har kommunfullmäktige fattat olika beslut som är styrande för nämndernas upphandlingar.

Enligt Stockholms stads riktlinjer och budgetbeslut ska nämnderna tillvarata och stärka konkurrensmöjligheterna samt agera affärsmässigt. Vidare betonas nämndernas uppdrag att säkerställa att avtal genomförs på bästa sätt, samt att nämnderna arbetar aktivt för att utveckla dialog och samverkan med leverantörer. Budget för förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet är redan fastställd i fastighetsnämnden varpå detta endast avser delegation att upphandla och teckna ramavtalen.

### Ärendets beredning

Ärendet är berett inom fastighetskontoret.

### Analys och strategi

Fastighetskontoret ska vara en professionell och framåtblickande beställare.

Ramavtalade leverantörer ska uppfatta fastighetskontoret som en attraktiv och eftersträvanvärd strategisk kund. I enskilda uppdrag ska leverantören möta en professionell beställare som utifrån strikt affärsmässiga utgångspunkter uppfattas som en god samarbetspartner.

Detta ska realiseras genom korrekt tillämpning av kontraktsvillkor samt genom ett respektfullt bemötande och god samverkan med leverantörer. Parternas samverkan i uppdrag ska präglas av lyhördhet, nyfikenhet, öppenhet och tydlighet i en gemensam strävan att på bästa sätt bidra till uppfyllande av fastighetskontorets uppdrag.

För närvarande tillgodoses fastighetskontorets behov av ett flertal olika ramavtal för förvaltning och utveckling till exempel:

- Ramavtal – Låssystem
- Ramavtal – Skadedjursbekämpning
- Ramavtal – Ventilationsarbete
- Ramavtal – Hämtning av verksamhetsavfall, utsorterade fraktioner
- Ramavtal – Takarbeten, drift och underhåll av tak
- Ramavtal – Dörrstängare, Automatiska slagdörrar och skjutdörrar
- Ramavtal – Sportgolv, Reparation, ny- och omläggning
- Fastighetsjour
- med flera

Totalt bedöms ramavtalen uppgå till cirka 180 mnkr, och beroende per avtalsområde mellan 1 till 14 mnkr per avtal per år. Nuvarande avtal löper ut under perioden 2023 - 2024.

Då fastighetskontoret är en beställarorganisation måste samtliga tjänster som krävs för entreprenadarbetena upphandlas. Fastighetskontoret har genomfört förstudier där kontorets behov samt marknadens förutsättningar har analyserats inför kommande upphandlingar. Stadens krav runt miljö, säkerhet, uppförandekod, antidiskriminering etc. som är relevanta för de olika upphandlingarna kommer att beaktas.

Fastighetskontoret är en relativt stor beställare och modellen för upphandling bör bygga på en kombination av utvärdering och kvalitet som håller under hela avtalsperioden. Metod för utvärdering kommer därför att göras utifrån den modell som bäst motsvarar det efterfrågade behovet i den enskilda upphandlingen, bästa förhållande mellan pris och kvalitet.

I fastighetskontorets arbete med att nyttja och utveckla marknaden på bästa sätt ingår att tydligt signalera att fastighetskontoret gärna ser anbudsgivare som kontoret inte har avtal med idag. Detta kräver att fastighetskontoret utformar upphandlingsdokumenten så att mindre företag/anbudsgivare ser att de har möjlighet att konkurrera på lika villkor med befintliga ramavtalsleverantörer.

Fastighetskontorets bedömning är att denna strategi skulle gynna verksamheten i såväl kommande avtal som i det interna arbetet, genom att bidra till att säkerställa tillgång till leverantörer i den omfattning och med den kvalitet som krävs för att säkerställa att fastighetskontoret kan genomföra sitt uppdrag på bästa sätt.

I utformningen av kommande upphandlingar ser fastighetskontoret möjligheter till att stärka möjligheten till effektiviseringar och betona vikten av leverantörernas arbete med kvalitetssäkring. Vidare kommer frågor om kostnadskontroll och kostnadsbedömningar stå i fokus även fortsättningsvis. Det gäller såväl kostnader för enskilda uppdrag som helhetssyn avseende kostnader för genomförande och drift- och underhåll i ett livscykelperspektiv.

### **Utlåtande**

Utifrån det som redovisas föreslår fastighetskontoret ovanstående övergripande inriktning för upphandlingar av ramavtal för förvaltning och utveckling av Fastighetskontorets fastighetsbestånd fram till och med år 2024.

### **Slut**

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-02-09
Lena Lien, Avdelningschef	2023-02-09