

Handläggare
Jenny Börselius
Telefon: 08-50826744

Till
Fastighetsnämnden
2024-01-23

Upphandling av ramavtal för delar inom förvaltning och utveckling av fastighetskontorets fastighetsbestånd för åren 2024-2025

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att upphandla och teckna ramavtal för delar inom förvaltning och utveckling av fastighetskontorets fastighetsbestånd för åren 2024-2025.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Ett flertal av nuvarande ramavtal för beställning och genomförande av delar inom förvaltning och utveckling av fastighetskontorets fastighetsbestånd löper ut under de närmaste två (2) åren.

Avtalen gäller bland annat:

- Brand- och utrymningslarmanläggningar
- Bevaknings- och larmcentraltjänster (centralt ramavtal, lokalt avropsavtal)
- Utbyggnad av elbilsaddare
- Underhålls- och byggarbeten för LSS med mera
- Skyddsrumsåtgärder
- Ventilation avhjälpande underhåll
- Tillsyn- och skötsel utemiljö
- Badvattenrening
- Elarbeten avhjälpande underhåll
- VS-arbeten avhjälpande underhåll

För att fastighetsbeståndet fortsatt ska hålla en bra standard och funktion är det nödvändigt att upphandla nya ramavtal för dessa tjänster, varför kontoret föreslås 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 kontorets 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 verksameters köp regleras i Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Därutöver har kommunfullmäktige fattat diverse beslut som är styrande för nämndernas upphandlingar.

Enligt budget och stadens riktlinjer 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.

Ärendets beredning

Ärendet är berett inom fastighetskontoret

Analys och strategi

Fastighetskontoret ska vara en professionell och framåtblickande beställare. Ramavtalade leverantörer ska uppfatta kontoret som en attraktiv och eftersträvansvärd 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 kontorets uppdrag.

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

- Brand- och utrymningslarmanläggningar

- Bevaknings- och larmcentraltjänster (centralt ramavtal, lokalt avropsavtal)
- Utbyggnad av elbilsladdare
- Underhålls- och byggarbeten för LSS med mera
- Skyddsrumsåtgärder
- Ventilation avhjälpande underhåll
- Tillsyn- och skötsel utemiljö
- Badvattenrening
- Elarbeten avhjälpande underhåll
- VS-arbeten avhjälpande underhåll

Totalt bedöms ramavtalen uppgå till cirka 350 mnkr och beroende per avtalsområde mellan 1 till 25 mnkr per avtal per år. Nuvarande avtal löper ut under perioden 2024-2025.

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 etcetera, 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 och bästa förhållande mellan pris och kvalitet.

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

Kontorets 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 kontoret kan genomföra sitt uppdrag på bästa sätt.

I utformningen av kommande upphandlingar ser kontoret möjligheter 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.

Förvaltningens utlåtande

Utifrån det som redovisas föreslår fastighetskontoret ovanstående övergripande inriktning för upphandlingar av ramavtal för förvaltning och utveckling av kontorets fastighetsbestånd fram till och med år 2025.

Slut

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-01-09
Lena Lien, Avdelningschef	2024-01-09