

Handläggare
Jenny Börselius
Telefon: 08-50826744

Till
Fastighetsnämnden
2024-01-23

Upphandling av ramavtal för tekniska konsulttjänster för åren 2024-2025

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att upphandla och teckna ramavtal för tekniska konsulttjänster för åren 2024-2025.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Nuvarande ramavtal för tekniska konsulttjänster löper ut under de närmaste två (2) åren.

För närvarande tillgodoses fastighetskontorets behov av tekniska konsulttjänster med ett femtontal olika ramavtal för olika teknik- och installationsområden.

Fastighetskontoret har behov av att upphandla nya ramavtal för de tjänster som omfattas av nuvarande avtal och föreslår att kontoret ges i uppdrag att genomföra de upphandlingar som krävs för att ersätta nuvarande ramavtal.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret är vad gäller tekniska konsulttjänster en renodlad beställarorganisation, vilket innebär att kontoret träffar avtal med leverantörer av konsulttjänster i den omfattning som krävs för att tillgodose kontorets behov.

Tekniska konsulttjänster är ett samlingsbegrepp för de konsulttjänster som krävs för genomförande av delar av de uppgifter som nämnden har ansvar för. Som beställarorganisation köper fastighetskontoret samtliga tjänster.

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

Enligt budget samt 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 av tekniska konsulttjänster. Leverantörer av tekniska konsulttjänster ska uppfatta fastighetskontoret 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 leverantörens konsulter. Parternas samverkan i uppdrag ska präglas av lyhördhet, nyfikenhet, öppenhet och tydlighet i en gemensam strävan att på bästa sätt bidra till uppfyllande av fastighetsnämndens uppdrag.

För närvarande tillgodoses fastighetskontorets behov inom teknik- och installationsområdet av ett femtontal olika ramavtal inom tekniska konsulttjänster till ett uppskattat värde beroende per avtalsområde mellan 5 till 35 mnkr per avtal, totalt cirka 220 mnkr för hela avtalsperioden. Nuvarande avtal löper ut under perioden 2024-2025:

Avtalen gäller bland annat:

- Geoteknisk och markmiljö bedömningar
- Mark och yttre VA
- Konsulter för projektering konstgräs med mera
- Konsulter fönster-, fasad och takreoveringar
- Förmedling, restaurering antikvariska föremål och byggnader
- Entreprenadbesiktning
- Besiktning bergrum/skyddsrum
- Myndighetsbesiktning: OVK, brandskyddsanordningar och sprinkler, maskin- och hissdirektivet, kylmaskiner, tryckbärande anordningar, tankar/cisterner, gasanläggningar, lekplatser
- Överlåtelsebesiktning, teknisk statusbesiktning och fuktutredning samt inventering av tekniska installationer
- Revisionsbesiktning elanläggningar

- Rekryterings- och interimstjänster
- Förprojektering/byggledning med mera av konstgräsplaner & idrottsplatser för utomhusidrott

Fastighetskontorets avsikt under kommande år är att, i allt väsentligt, fortsätta upphandla entreprenaderna som så kallade utförandeentreprenader, vilket innebär att kontoret självt genomför de utredningar och projekteringar som krävs som underlag för entreprenadarbetena. I och med att fastighetskontoret är en beställarorganisation måste samtliga tjänster som krävs för genomförande av entreprenadarbetena upphandlas.

Utvärdering av anbuden kommer att göras utifrån bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Fastighetskontoret är en relativt stor beställare, och modellen för upphandling bör bygga på fasta arvoden samt utvärdering av kvalitet i kombination med en strävan om en aktiv samverkan med alla ramavtalsleverantörer under avtalsperioden. Modellen möter uppskattning hos leverantörerna och leverantörernas branschföreträdare. Det ger fastighetskontoret goda möjligheter att, utöver att tillgodose sina kortsiktiga behov, agera på ett sätt som bidrar till en sund utveckling av marknaden för tekniska konsulttjänster.

I fastighetskontorets arbete med att nyttja och utveckla marknaden på bästa sätt ingår att tydligt signalera att fastighetskontoret gärna ser anbudsgivare som kontoret idag inte har avtal med. 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 bidrar till att säkerställa tillgång till konsulttjänster 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 effektiviseringar genom att delvis återanvända tidigare framtagna lösningar, samt ytterligare 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 på kostnader för genomförande och drift- och underhåll i ett livscykelperspektiv.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

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

Fastighetskontorets strävan är att ha en närmre dialog med leverantörerna om erfarenheter från andra uppdrag, erfarenheter från FoU (forskning- och utveckling), metoder för hållbart byggande med mera, som kan vara av intresse för att utveckla såväl de tekniska lösningar som de arbetssätt som tillämpas i fastighetskontorets uppdrag.

Förvaltningens utlåtande

Utifrån det som redovisas föreslår fastighetskontoret ovanstående övergripande inriktning för upphandlingar av tekniska konsulttjänster fram till och med år 2025.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

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