

Handläggare
Jenny Börselius
Telefon: 08-50826744

Till
Fastighetsnämnden
2024-11-26

Upphandling av ramavtal för beställning och genomförande av delar inom förvaltning och utveckling av Fastighetskontorets fastighetsbestånd 2025-2026

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

Då fastighetskontoret är en beställarorganisation måste samtliga tjänster som krävs för entreprenadarbetena upphandlas. 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 alltifrån mark- och anläggningsarbeten, mediebevakning och skadedjursbekämpning till takarbeten, mäklartjänster och lokalvård.

Totalt bedöms ramavtalen uppgå till cirka 400 mnkr, och beroende per avtalsområde mellan 1 till 20 mnkr per avtal per år.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetskontorets fastighetsbestånd består av alltifrån större kontorsbyggnader, offentliga lokaler, idrottshallar, saluhallar och brandstationer, till slott, herrgårdar, konstnärsateljéer, villor och små torp på landet. Kontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen.

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 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 fastighetskontorets uppdrag.

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

- Mark- och anläggningsarbeten

- Takarbeten
- Mäklartjänster avseende hyreslokaler
- Lokalvård i Fastighetskontorets bestånd
- Mediebevakning
- Drift, underhåll och ombyggnad av hissar och andra motordrivna lyftanordningar
- Revisionsbesiktning elanläggningar
- Tillsyn- och skötsel utemiljö
- Elarbeten avhjälpande underhåll
- VS-arbeten avhjälpande underhåll
- Glas-arbeten
- Klottersanering
- Luftfilter
- Dörröppnare/stängare, automatiska slagdörrar och skjutdörrar
- Dörr- och Passagesystem
- Fullserviceavtal, säkerhetsteknisk installation och utrustning
- Kriskommunikationsstöd för fastighetskontorets ledningsgrupp för krigs- och krisberedskap
- Bevaknings- och larmcentraltjänster (centralt ramavtal, lokalt avropsavtal)
- Drift och underhåll av fastighetsteknik och utemiljö.
- Kyltekniska arbeten
- Brand- och utrymningsanläggningar
- Skadedjursbekämpning
- Med flera

Totalt bedöms ramavtalen uppgå till cirka 400 mnkr, och beroende per avtalsområde mellan 1 till 20 mnkr per avtal per år. Nuvarande avtal löper ut under perioden 2025 - 2026.

Då fastighetskontoret är en beställarorganisation måste samtliga tjänster som krävs för entreprenadarbetena upphandlas.

Kontoret har i budget för 2025 fått i uppdrag att utreda vilka externa tjänster som skulle kunna bedrivas i egen regi, vilket i förlängningen kan komma att påverka vissa av ovan nämnda ramavtal.

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, 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 potentialen 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 analys

Fastighetskontoret föreslår ovanstående övergripande inriktning för upphandlingar av ramavtal för förvaltning och utveckling av fastighetskontorets fastighetsbestånd fram till och med år 2026.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-11-14
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2024-11-14