

Handläggare
Jenny Börselius Erngren
Telefon: 08-50826744**Till**
Fastighetsnämnden
2025-11-25

Upphandling av ramavtal för beställning och genomförande av delar inom förvaltning och utveckling av fastighetskontorets fastighetsbestånd, 2026 - 2027

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

Fastighetskontoret är en beställarorganisation, vilket innebär att samtliga tjänster som krävs för entreprenadarbeten upphandlas. Nuvarande ramavtal för delar av förvaltning och utveckling av fastighetskontorets fastighetsbestånd löper ut inom de kommande två åren.

Avtalen omfattar bland annat mark- och anläggningsarbeten, mediebevakning, skadedjursbekämpning, takarbeten, mäklartjänster och lokalvård etc.

Det totala värdet för de kommande ramavtalen uppskattas till cirka 400 mnkr, med en årlig volym per avtalsområde på mellan 1 och 20 mnkr.

Detta ärende avser delegation att genomföra upphandlingar och teckna nya ramavtal inom ramen för beslutad budget.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetskontorets fastighetsbestånd är omfattande och mångfacetterat. Det innefattar kontorsbyggnader, offentliga lokaler, idrottsanläggningar, saluhallar, brandstationer, slott, herrgårdar, konstnärsateljéer, villor och torp. Därtill ansvarar kontoret för förvaltning av natur- och friluftsområden även utanför kommungränsen.

Kontoret är organiserat som en renodlad beställarorganisation. Samtliga tjänster och entreprenader upphandlas från externa leverantörer i den omfattning som krävs för att möta verksamhetens behov.

Begreppet ramavtal för förvaltning och utveckling omfattar de avtal som möjliggör genomförandet av kontorets uppdrag.

Offentliga inköp regleras av Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Därtill gäller beslut och riktlinjer från kommunfullmäktige. Enligt stadens budget och riktlinjer ska nämnderna agera affärsmässigt, främja konkurrens och samverka med leverantörer. Det är även nämndernas ansvar att säkerställa att ingångna avtal följs upp och efterlevs.

Budgeten för verksamheten är fastställd av fastighetsnämnden. Det nu aktuella ärendet avser därmed enbart delegation att upphandla och teckna nya ramavtal.

Ärendets beredning

Ärendet är berett inom fastighetskontoret.

Analys och strategi

Fastighetskontoret ska vara en professionell och affärsmässig beställare, med målsättningen att uppfattas som en attraktiv och strategisk kund. I varje uppdrag ska kontoret agera med tydlighet, kompetens och affärsmässighet.

Relationen med ramavtalade leverantörer ska präglas av tydliga kontraktsvillkor, respektfullt bemötande och samverkan.

För närvarande omfattas verksamheten av flera olika ramavtal, bland annat för:

- Mark- och anläggningsarbeten,
- Glasarbeten,
- Omvärldsbevakning,
- Skadedjursbekämpning,
- Drift, underhåll av hissar och andra motordrivna lyftanordningar,
- Klottersanering,
- Kyltekniska arbeten,
- Luftfilter,
- Larm & passersystem
- Energiuppföljningssystem
- Med flera

De befintliga avtalen löper ut under perioden 2026–2027, och det sammanlagda värdet för nya avtal beräknas till ca 400 mnkr. Enskilda avtalsområden beräknas ha en årlig volym om 1–20 mnkr.

Inför kommande upphandlingar har kontoret genomfört förstudier för att säkerställa god behovsanalys och förståelse för marknadsförutsättningar.

I upphandlingarna kommer krav kopplade till miljö, säkerhet, antidiskriminering, uppförandekod och övriga hållbarhetsaspekter att inkluderas.

Kontoret ska särskilt verka för:

- Klimatpositiva upphandlingar
- Ökad biologisk mångfald
- Minskad användning av skadliga kemikalier och plast
- Ökad användning av livscykelanalyser i byggprocessen

Upphandlingsmodellen kommer att utformas för att säkerställa bästa förhållande mellan pris och kvalitet, utifrån de specifika förutsättningarna i varje upphandling.

Strategiskt upphandlingsarbete

Fastighetskontoret ser möjlighet till ytterligare effektivisering i kommande upphandlingar genom att:

- Stärka leverantörernas arbete med kvalitetssäkring
- Förbättra kostnadskontroll och bedömningar – både i enskilda uppdrag och i ett livscykelperspektiv
- Öppna upp för nya och mindre anbudsgivare.

I kontorets upphandlingsärenden beaktas alltid ett antal centrala aspekter:

- Sysselsättningsfrämjande åtgärder
- Motverka välfärdsbrott
- Arbetsrättsliga villkor och arbetsmiljö
- Motverka korruption
- Informationssäkerhet
- Miljö, biologisk mångfald och liknande områden
- Övriga risker

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

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

Dessa hanteras systematiskt i kontorets upphandlingsstrategi, som upprättas i upphandlingens inledande skede och inarbetas i upphandlingsdokumenten som bindande krav i avtalet. Strategin säkerställer att relevanta krav beaktas och att åtgärder och kontroller

anpassas efter upphandlingens omfattning, komplexitet och riskprofil.

Stadens program för inköp fungerar som styrande ramverk för rutiner och dokument, vilket garanterar att upphandlingsärendena konsekvent uppfyller stadens krav och mål.

Förvaltningens analys

Fastighetskontoret föreslår att nämnden godkänner ovanstående övergripande inriktning för upphandlingar av ramavtal för förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet fram till och med 2027.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-11-12
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2025-11-12