

Handläggare
David Lundqvist
Telefon: 0850827010

Till
Fastighetsnämnden
2020-06-16

Driftform och upphandling av FM-service för Tekniska nämndhuset

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att extern leverantör anlitas för leveransen av FM-tjänster i Tekniska nämndhuset.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att genomföra upphandling av FM-tjänster i Tekniska nämndhuset i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetsdirektören att fatta tilldelningsbeslut och teckna avtal.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sammanfattning

I genomförandebeslutet för ombyggnationen av Tekniska nämndhuset (Dnr 2017/396) ingick som en del att kontoret ska leverera så kallade FM-tjänster¹ till hyresgästerna. Som exempel kan nämnas att hantera reception, konferens- och mötescenter samt tillhandahålla kontorservice.

En kartläggning och utredning av dessa tjänster och dess omfattning har genomförts och i samband med det har även frågan om drift i egen regi eller drift via extern leverantör utretts.

Kontoret gör den samlade bedömningen att driften av denna verksamhet inte ligger inom ramen för det uppdrag kontoret har i staden. Vidare har kontoret för liten erfarenhet och kompetens för att genomföra en sådan leverans och bedömningen är att det tar stora resurser i anspråk att bygga upp en sådan. Det är också en vanligt förekommande lösning att företag och organisationer lägger FM-tjänster på en extern leverantör som är specialiserad på området.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

¹ Facility management

Berörd personal kommer erbjudas övergång till ny leverantör med oförändrade anställningsvillkor då detta är en verksamhetsövergång.

Kontoret föreslår att leveransen av FM-tjänster i Tekniska nämndhuset sker via en extern leverantör som upphandlas för detta ändamål, med start 1 mars 2021. Kontoret bedömer att kontraktet som ska upphandlas överstiger 10 mnkr, vilket innebär att nämnden behöver fatta beslut i frågan.

Ärendet

Bakgrund

Dagens verksamhet Lokalservice har funnits en längre tid och levererat tjänster inom områdena post- och godsbefordran, kundmottagning, tryckeri med mera. Samhällets digitalisering har inneburit att tryckeriverksamheten har minskat i omfattning och lades därför ner för något år sedan. Även andra tjänster, som till exempel postbefordran, har minskat avsevärt de senaste åren. Samhällets förändringar gör att nya behov växer fram och i genomförandebeslutet för ombyggnaden av Tekniska nämndhuset beslutades att kontoret, istället för dagens verksamhet Lokalservice, ska leverera ett utbud av FM-tjänster, framtaget gemensamt med kunderna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i kontorets ledningsgrupp och information har skett på förvaltningsgrupp och till berörd personal i omgångar. En löpande dialog med, och information till, kunderna har skett och en extern konsult har bidragit med kunskap om FM-tjänster inför beslutet om driftform.

Tidigare beslut

I genomförandebeslutet för ombyggnationen av Tekniska nämndhuset, ingick som en del att kontoret ska leverera så kallade FM-tjänster till hyresgästerna. Som exempel kan nämnas att hantera reception, konferens- och mötescenter samt att tillhandahålla kontorsservice. Dessa tjänster har i samråd med hyresgästerna utretts och förfinats samt kompletterats och det finns i nuläget 13 olika FM-tjänster som ska levereras. I samband med det har även frågan om drift i egen regi eller drift via extern leverantör utretts.

Motiv

Det finns ett flertal anledningar till att kontoret valt att utreda denna fråga och komma fram till ett beslut kring framtida former för leveransen av FM-tjänster i Tekniska nämndhuset.

Det nya servicekonceptet som arbetats fram i samråd med kunderna i Tekniska nämndhuset, skiljer sig till stora delar från dagens tjänsteutbud, både vad gäller omfattning och utförande. Exempelvis kommer den framtida organisationen ansvara för ett fullskaligt konferens- och mötescenter inklusive teknikansvar samt leverera arbetsplatservice och kontorsservice på ett helt nytt sätt jämfört med dagens leverans. En ny organisation behöver etableras med stora krav på flexibilitet, bemanning, kompetens, och kostnadseffektivitet.

Det finns ett antal aktörer på marknaden som enbart sysslar med FM-tjänster och har detta som sin kärnverksamhet. Det är en speciell typ av verksamhet som drivs och utvecklas bäst med någon part som har expertis inom området. Kontoret konstaterar att det är vanligt förekommande att privata företag och offentliga organisationer väljer att låta en extern part utföra denna typ av tjänster.

Kontorets bedömning grundar sig på kontorets uppdrag och egen upparbetad kunskap om verksamheten samt en konsultrapport som beställts för att ytterligare lägga grunden för ett väl underbyggt beslut. Rapporten beskriver planerade förändringar och belyser vanliga effekter, såväl positiva som negativa, av egen drift respektive outsourcing drift av denna typ av tjänster.

Kontoret gör utifrån denna bas den samlade bedömningen att en upphandling av extern leverantör av FM-tjänster kommer att ge den bästa nyttan för kunderna och en flexibilitet sett till tjänster och bemanning, vilket ger kontoret en fördel i hanteringen av denna verksamhet framgent.

Kontoret föreslår därför att FM-tjänster i Tekniska nämndhuset sker via en extern leverantör som upphandlas för detta ändamål, med start 1 mars 2021. Kontorets bedömning är att kontraktet som ska upphandlas överstiger 10 mnkr, vilket innebär att nämnden behöver fatta beslut i frågan.

Målbild

Extern drift ska ge:

- En kostnadseffektiv och flexibel verksamhet
- En serviceinriktad verksamhet
- En professionell verksamhet

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Ekonomisk redogörelse

En jämförelse mellan indikativa kostnadsnivåer i antaget genomförandebeslut och en benchmark med marknaden, visar att verksamheten går att driva till en lägre kostnad i extern drift än vid intern drift. Detta är dock inte säkerställt och hur den framtida kostnaden blir kan endast avgöras efter genomförd upphandling.

Upphandling

Avtalet kommer att handlas upp för en längre tid. Bedömningen just nu är att en avtalstid om fyra år är lämplig. Lämplig avtalstid kan dock komma att justeras något i samband med upphandlingens genomförande. Stadens tillämpliga krav kring miljö, säkerhet, uppförandekod med mera kommer att tillämpas i upphandlingen som genomförs som ett öppet förfarande enligt LOU.

Risk- och konsekvensbedömning

Sedvanlig information, riskbedömning och förhandling har skett och kommer att ske vidare inom ramen för det samverkansavtal som staden har med de fackliga organisationerna och skyddsombud. De största riskerna som har identifierats handlar om befintlig personals psykosociala arbetsmiljö under perioden fram till att förändringen träder i kraft. Kontoret har upprättat en handlingsplan för att hantera de identifierade riskerna.

Process och tidplan

Ny organisation planeras träda i kraft den 1 mars 2021. Kontoret kommer att följa arbetsrättsliga lagar samt stadens riktlinjer vid övertalighet. Löpnade samverkan kommer att ske och information kommer att ges till medarbetarna.

Personal

Vid en övergång till extern leverantör, är kontorets bedömning, i samråd med personalstrategiska avdelningen vid stadsledningskontoret, att det handlar om en verksamhetsövergång. Detta innebär att befintlig personal som huvudregel erbjuds att följa med till en ny entreprenör med oförändrade anställningsvillkor i 12 månader. Om anställd väljer att inte följa med till ny entreprenör, uppstår sannolikt en övertalighet. Personen i fråga kommer då under en tid att matchas mot samtliga lediga arbeten i staden med relevanta kompetenskrav. Om matchande ledigt arbete finns, har personen förtur till detta. Finns inga matchande lediga arbeten kommer personen att sägas upp på grund av arbetsbrist.

Slut

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
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	2020-06-02
David Lundqvist	2020-06-02