

Finansavdelningen
Inköpsenheten
Anette Eriksson

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Upphandlingsärende – Fastighetsförvaltning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

bemyndiga verkställande direktören att, efter genomförd upphandling, teckna avtal.

Christian Rockberger
Verkställande direktör

Karolina Roos
Avdelningschef
Finansavdelningen

Sammanfattning

Upphandlingen avser en fastighetsförvaltning av Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA:s) fastighetsbestånd bestående av både bostäder och lokaler.

Det bedömda kontraktsvärdet uppgår till ca 32 mnkr.

Avtalets maximala giltighetstid föreslås till åtta år. SVOA har rätt att med sex månaders uppsägningstid, efter att 18 månader har passerat, säga upp ramavtalet under hela ramavtalsperioden.

ÄRENDET

Bakgrund och nuläge

Detta ärende avser upphandling av fastighetsförvaltning. Fastighetsförvaltning har tidigare varit upphandlat i två separata avtal. Ett avtal för fastighetsförvaltning av personalbostäder och ett avtal för fastighetservice. Dessa avtal har löpt ut och SVOA är nu avtalslösa.

Behovet bedöms kvarstå över tid och förslaget är att upphandla ett nytt avtal för dessa tjänster. Fastighetsbeståndet inom SVOA är inte tillräckligt stort för att anställa egen personal inom fastighetsförvaltning.

Mål och syfte

I denna upphandling avser SVOA att slå samman de två tidigare avtalen avseende fastighetsförvaltning av personalbostäder och fastighetservice till ett gemensamt avtal i syfte att få en leverantör som hanterar samtliga fastigheter i SVOA:s fastighetsbestånd.

Målet är en mer effektiv hantering för fastighetsrelaterade frågor, samt synergieffekter av att samma leverantör hanterar fastighetsrelaterade frågor för hela beståndet.

Syftet med en mer effektiv organisation är att kunna hålla nere kostnaderna för SVOA:s totala fastighetsförvaltning samtidigt som kvalitét och service till bolagets hyresgäster bibehålls.

Omfattning

Upphandlingen avser en driftsentreprenad för fastighetsförvaltning av SVOA:s fastighetsbestånd bestående av både bostäder och lokaler. En fast driftsorganisation upphandlas som ska utföra både proaktivt och avhjälpande service. I uppdraget ingår dagliga ronderingar på bolagets fastigheter i syfte att upptäcka och åtgärda eventuella brister.

Entreprenören ska tillhandahålla ett ärendehanteringssystem för möjlighet till statistik och uppföljning.

I uppdraget ingår även att hantera hyresaviseringar till bostadshyresgäster samt att ta fram underhållsplaner och på så sätt bidra till en bättre överblick avseende framtida underhållsbehov.

Avtalstid

Avtalets maximala giltighetstid föreslås till åtta år. SVOA har rätt att med sex månaders uppsägningstid, efter att 18 månader har passerat, säga upp ramavtalet under hela ramavtalsperioden.

Möjligheten att säga upp avtalet efter den inledande perioden gör att avtalet om det fungerar bra kommer löpa i åtta år men det ger oss stor flexibilitet att kunna säga upp avtalet tidigare vid behov.

Kravställning

I samband med upphandlingen kommer kontroll av leverantörerna göras avseende bland annat generella uteslutningsgrunder. Dessa syftar till att utesluta leverantörer som begått vissa typer av brottslighet såsom exempelvis, mutbrott, bedrägeri, penningtvätt och terroristbrott. I detta ingår även kontroll av betalning av skatt och socialavgifter samt att inte tidigare allvarliga avtalsbrott begåtts.

Krav kommer att ställas på leverantörens ekonomiska ställning, kompetens, kapacitet och erfarenhet.

I denna upphandling är det av stor vikt att externa hyresgäster erbjuds snabb hjälp vid felanmälan samt att entreprenören jobbar proaktivt genom bland annat ronderingar och åtgärder på plats. Krav kommer att ställas på servicenivå och kvalitet i tjänsten.

Hållbarhet

SVOA har inom inköpsområdet tre olika hållbarhetsperspektiv som vi utgår ifrån i vårt inköpsarbete. Det är ekonomisk hållbarhet, miljömässig hållbarhet och social hållbarhet. Under strategifasen av en upphandling görs en bedömning av aktuell upphandlings påverkan på våra olika hållbarhetsperspektiv.

Ekonomiskt hållbar upphandling innebär en effektiv användning av skattemedel, sund konkurrens, samt ekonomisk tillväxt som inte sker på bekostnad av människor eller miljö. Inom området miljömässig hållbarhet utgår kraven i våra upphandlingar från Stockholms stads miljöprogram och tillhörande riktlinjer. Inom området social hållbarhet utgår kraven i våra upphandlingar från Stockholms stads program för inköp. Enligt programmet ska bolaget, där det bedöms lämpligt i förhållande till upphandlingens art och omfattning, ställa krav inom följande områden:

- Arbetsmiljö
- Särskilda arbetsrättsliga kontraktsvillkor
- Etisk hänsyn
- Sysselsättningsfrämjande åtgärder
- Antidiskriminering

Särskilt om arbetsrättsliga kontraktsvillkor

Enligt Stockholms stads program för inköp ska stadens leverantörer inte få konkurrensfördelar genom bristande anställningsvillkor för sina anställda. Sedan den 1 juni 2017 är det enligt lag i vissa fall obligatoriskt att använda särskilda arbetsrättsliga kontraktsvillkor avseende lön, semester och arbetstid. De särskilda arbetsrättsliga kontraktsvillkoren syftar till att motverka "social dumpning" genom att säkerställa att arbete som utförs inom ramen för offentliga kontrakt sker med skäliga anställningsvillkor.

För att göra bedömningen om krav ska ställas på arbetsrättsliga villkor utgår SVOA från Upphandlingsmyndighetens bedömning i första hand och i andra hand görs egna bedömningar enligt den modell som Upphandlingsmyndigheten rekommenderar.

Om bedömningen visar att det är behövligt med arbetsrättsliga villkor för det aktuella avtalet utgår SVOA från de villkor som finns framförhandlade mellan centrala arbetstagar- och arbetsgivarorganisationer och upphandlingsmyndigheten. Om sådana villkor inte finns framförhandlade tas villkor fram om förutsättningarna i den aktuella upphandlingen medger detta.

Om arbetet utförs i andra länder, där svensk rätt inte är tillämplig, ska de arbetsrättsliga villkoren ställas i enlighet med den internationella arbetsorganisationens (ILO) så kallade kärnkonventioner om grundläggande rättigheter i arbetslivet.

Hållbarhetskrav i aktuell upphandling

Inom området miljömässig hållbarhet ställs bland annat krav inom följande områden:

- Fordonskrav
- Drivmedelskrav
- Systematiskt miljöarbete

Inom området social hållbarhet ställs krav inom områdena:

- Sysselsättningsfrämjande åtgärder
- Antidiskriminering

Krav på särskilda arbetsrättsliga villkor har i strategifasen i upphandlingen inte bedöms behövt. Riskbedömningen har genomförts efter Upphandlingsmyndighetens rekommenderade process för bedömning. Bedömning visar att risken för oskäliga arbetsvillkor för arbetare inom fastighetsförvaltning är låg.

Tidsplan

Arbete pågår med framtagande av upphandlingsunderlag. Upphandlingen planeras att annonseras snarast möjligt och avtal beräknas kunna tecknas under kvartal 2 2024.

Ekonomi

Det bedömda totala kontraktsvärdet uppgår till cirka 32 mnkr enligt dagens priser för en ramavtalsperiod om åtta år.

Uppföljning

För att säkerställa god avtalsefterlevnad krävs kontinuerlig uppföljning av ingångna avtal.

Under avtalstiden sker löpande uppföljning av bland annat ekonomi, leverans och kvalitet. Regelbundna kontroller genomförs även av kreditvärdighet samt att leverantören betalar skatter och sociala avgifter.

SVOA har därutöver en modell för fördjupade uppföljning av avtal som bygger på att avtalet först klassificeras av inköpsenheten utifrån parametrarna betydelse, värde, risk samt komplexitet. Därefter görs en hållbarhetstagning med en färgkod baserat på hur stor inverkan avtalet har på SVOA:s hållbarhetsmål. Hållbarhetsenheten gör en bedömning av avtalets påverkan utifrån ett ekonomisk-, socialt- och miljömässigt hållbarhetsperspektiv. Resultatet av klassificeringen och hållbarhetstagningen styr hur det enskilda avtalet som ett minimum följs upp.

Klassificeringen görs utifrån följande indelning:

- A. **Standardavtal** - standardiserade varor/tjänster/entreprenader till ett lägre värde där det finns många leverantörer och därmed hög konkurrens.
- B. **Hävstångsavtal** - standardiserade varor/tjänster/entreprenader till ett högre värde där det finns många leverantörer och därmed hög konkurrens.
- C. **Flaskhalsavtal** - svårtillverkade/specialvaror/-tjänster, med osäkra leveranser, till ett lägre värde där det finns en eller få leverantörer och därmed låg konkurrens.
- D. **Verksamhetskritiskt avtal** - svårtillverkade/specialvaror/-tjänster, med osäkra leveranser, till ett högre värde där det finns en eller få leverantörer och därmed låg konkurrens.

Hållbarhetstagning görs utifrån följande indelning:

- **Grön – låg påverkan utifrån hållbarhetsaspekter**
- **Gul - medelstor påverkan utifrån hållbarhetsaspekter**
- **Röd - särskilt viktiga utifrån hållbarhetsaspekter**

Avtalet avseende fastighetsförvaltning har klassificerats som ett standardavtal med grön hållbarhetstagning. Avtalet följs utifrån detta och utöver den löpande uppföljningen endast upp reaktivt vid behov.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av inköpsenheten i nära samarbete med finansavdelningen.

SLUT