

01 Kontrakt

Drift och avhjälpande underhåll - Fastighetsmark

Danderyds kommun

2017-04-07

Handlingen är upprättad av:
Alexander M Isaksson

K0 Parterna och allmänt om entreprenaden

Detta avtal är upprättat i enlighet med Aff, Avtal för fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster och ansluter till ABFF 15 och Aff-definitioner 15 vars regelverk och terminologi gäller för detta avtal.

Med ändring av Aff-definitioner 15 har termen skadegörelse följande definition:

skadegörelse

uppsåtliga orsakad sakskada

Pyramidregeln

Det som skrivs under en rubrik på högre nivå gäller för samtliga underrubriker om inte annat är särskilt angivet under dessa.

Förkortningar

B: Beställaren
L: Leverantören
UL: Underleverantör
SL: Sidoleverantör

Beställare	Företag Danderyds kommun Adress	Organisationsnummer
Leverantör	Företag Leverantören Adress	Organisationsnummer

K0.2 Beställarens verksamhet

Kommunens övergripande mål är:

1. Danderyd ska vara en bra och attraktiv kommun att bo och verka i
2. Danderyd ska erbjuda sina invånare stor valfrihet i den kommunala servicen utifrån individens önskemål och förutsättningar
3. Danderydsborna ska erbjudas en bra och attraktiv service
4. God ekonomisk hushållning ska vara en vägledande princip för all kommunal verksamhet
5. Kommunen ska ge goda förutsättningar för ett varierat utbud av fritids- och kulturliv
6. Företag verksamma i kommunen ska erbjudas ett gott näringslivsklimat
7. Kommunen ska ha låg kommunalskatt
8. Danderyd ska ha en god och hälsosam miljö samt arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling

Ett av de verktyg kommunen har för att leva upp till dessa målsättningar är markskötseln för kommunens fastighetsbestånd där merparten av kommunens verksamhet bedrivs.

Danderyds kommun, tekniska kontoret/fastighetsavdelningen är kommunens organisation för lokalförsörjning, förvaltning och utveckling av kommunens fastigheter såsom skolor, förskolor, omsorgsfastigheter, bostäder, idrottshallar samt ridanläggning.

Tekniska kontoret förvaltar också de fastigheter som ägs av Djursholms AB, kommunens bolag för fastighetsutveckling och exploatering.

K0.4 Entreprenadform

Entreprenaden är en utförandeentreprenad vilket innebär att L ska utföra de arbetsuppgifter som är specificerade.

För både tekniska och administrativa arbetsuppgifter finns övergripande funktionskrav.

Med ändring av ABFF 15 kap 1 § 7: Vid motstridighet mellan funktionskrav och beskrivning av arbetsmetod eller frekvens gäller funktionskravet om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat.

K0.5 Beställarens målsättning med entreprenaden

B har identifierat nedanstående specificerade områden som särskilt viktiga för uppföljning och utvärdering av att entreprenadens målsättningar uppfylls. L ska utföra entreprenaden i enlighet med dessa målsättningar.

Områden	Målsättningar
Energi och miljö	<p>Entreprenaden ska bedrivas med stort fokus på efterlevnad av Bs miljöprogram 2016 - 2020 i ett långsiktigt ansvarstagande perspektiv där L aktivt tar ansvar för att driva arbete framåt. Objektens negativa påverkan på yttre miljö och människors hälsa ska minimeras. Vidare ska minst 50 % av Ls fordon och arbetsredskap som nyttjas för entreprenaden ska vara fossilbränsleoberoende vid entreprenadstart och 100 % fossilbränsleoberoende 12 mån efter kontraktering.</p> <p>Avstämning sker via uppföljning av L sammanställning av materialförteckning, arbetsredskap och fordon. Hänsyn tas även till uppfyllelse av Bs miljöprogram och att L kan visa att man arbetat för att B ska nå målet.</p>
Kostnadsreducering	<p>L ska verka för att minska entreprenadens totalkostnader genom att arbeta med tillsyn, skötsel, ronderingar och planering av sin verksamhet. L ska arbeta förebyggande med tillsyn och skötsel i syfte att minska det avhjälpande underhållet. L ska initiera och föreslå kostnadsreducerande åtgärder. Detta innebär att skötselobjektens livslängd ska bli optimal och generera en god driftekonomi.</p> <p>Uppföljning görs mot Bs statistik och budget. Analys och uppföljning kommer att göras av kostnaderna för avhjälpande underhåll.</p>
Rapportering/dokumentation	<p>B ställer höga krav på rapportering, som det åligger L enligt entreprenaden att leva upp till. Det innebär krav på att rapporter m m lämnas i rätt tid utan fel eller andra kvalitetsbrister. Rapporter och annan överlämnad skriven dokumentation ska vara spårbar, korrekt och skriven på god svenska.</p> <p>Uppföljning görs med entreprenadrapport och andra rapporter och sker vid drift- och kontraktsmöten.</p>
Entreprenadutveckling	<p>L ska vara en aktiv partner i ett fortlöpande förändringsarbete för att utveckla entreprenaden, genom att föreslå nya lösningar, hjälpmedel och arbetsmetoder. Av särskild vikt är åtgärder som minskar det avhjälpande underhållet över tid.</p> <p>L ska vara aktiv i att utveckla samarbetet och samverkansformer med B och slutanvändare. Objektens ska ge ett välvärdat intryck, rumsbildningar utvecklas och bevaras, avsedda funktioner upprätthållas. L ska medverka till att</p> <p>inga skador på objekten uppkommer till följd av entreprenaden.</p> <p>Uppföljning sker via drift- och kontraktsmöten avseende engagemang och systematik avseende ständiga förbättringar.</p>
Säkerhet	<p>L ska vid varje tid säkerställa att skötselobjekten ingående i entreprenaden och som kan påverka säkerheten fungerar samt utföra</p>

Områden	Målsättningar
	<p>de besiktningar som krävs.</p> <p>Uppföljning görs med stickprovskontroller att instruktioner följs samt kvalitetsuppföljnin</p>
Organisation och Teknisk status	<p>Det är viktigt att den organisation som ska utföra entreprenaden är optimalt organiserad med väl avvägda resurser och med rätt yrkeskategorier. Personal som arbetar i entreprenaden måste ha relevant kompetens och tillräcklig erfarenhet.</p> <p>L ska utföra entreprenaden på objekten så att statusen vid varje tid motsvarar kraven på ändamålsenlig utemiljö. L ska även optimerade insatser på skötselobjekten ur ett livscykelperspektiv och i syfte att bibehålla ekonomiska värden.</p> <p>Uppföljning sker via kvalitetskontroller, revisioner och/eller myndighetsbesiktningar.</p>
Kundnöjdhet	<p>L ska aktivt verka för att utöva entreprenaden så att en långsiktig ökande kundnöjdhet uppnås hos slutanvändarna. Kundnöjdheten ska under alla omständigheter inte försämrats jämfört med nuläget. Vidare ska L arbeta proaktivt för att minska antalet påminnelser och tiden för återrapportering. Objekten ska ge ett representativt och trevligt intryck samt bidra till en trygg och säker uppehållsplats. Vidare ska L tillse att hyresgäster och deras verksamhet inte onödigtvis störs under pågående arbete.</p> <p>Uppföljning sker via Bs NKI-undersökningar, kundmöten och statistik från Bs kundtjänst. L ska medverka till att utfall från NKI-undersökning ska vara minst 63 % nöjda slutanvändare 2018. Utfall 2016 var 56 % nöjda slutanvändare.</p>
Etablering	<p>Det är viktigt att etablering av entreprenaden görs på bästa sätt. B kommer att lägga särskild vikt av Ls hantering av följande aspekter i etableringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - planering och aktivitetslista för genomförande - tänkta utbildningsinsatser av personal innan entreprenadstart och efter entreprenadstart. - rutiner för att etablera en bra och konstruktiv dialog med avträdande leverantör, - planerade informationsinsatser till verksamheter och andra slutanvändare - metod för övertagande av personal och för etablering av dialog med aktuella fackliga organisationer. <p>Uppföljning sker på startmöte och direkt före och efter entreprenadstart.</p>

Dessa målsättningar kommer, i för entreprenaden tillämpliga delar, att följas upp kontinuerligt och ska fortlöpande göras till föremål för genomgång och därav föranledda eventuella åtgärder vid kontrakts- och driftmöten eller motsvarande. Utfallet i förhållande till målsättningarna kommer också att vägas in för Bs beslut om förlängning av entreprenaden för ytterligare perioder.