

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

## **Upphandling entreprenad, drift och skötsel av fastighetsmark**

### **Ärendet**

Samhällsutvecklingsförvaltningens nuvarande entreprenad för drift och skötsel av fastighetsmark initierades den 1 oktober 2017 och sträckte sig över fyra år, med möjlighet till tre års förlängning (1+1+1). Avtalet löper ut den 30 september 2024.

Gällande avtal är en funktionsentreprenad som bygger på regler från ABFF 15 (Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och facility management).

Upphandling av ett nytt ramavtal föreslås leda till tecknande av ramavtal med en leverantör som gäller 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år. Avtalslängden föreslås för att uppnå största möjliga flexibilitet. Upphandlingen ska tillgodose Danderyds kommuns behov av tjänster för löpande drift och skötsel av fastighetsmark.

Avtalet omfattar tjänster inom exempelvis snöröjning, halkbekämpning och gräsklippning för Danderyds kommuns samt Djursholms AB:s fastighetsbestånd.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut**

#### **Tekniska nämndens beslut**

1. Tekniska nämnden beslutar att uppdra åt samhällsutvecklingsförvaltningen att genomföra upphandling av en entreprenör för drift och skötsel av fastighetsmark till kommunens samt Djursholms AB:s fastighetsbestånd.
2. Tekniska nämnden beslutar att delegera till Samhällsutvecklingsdirektör att teckna avtal med upphandlad entreprenör med en avtalslängd på 2 år med möjlighet till förlängning i 2 år (1+1).

#### **Bakgrund**

Fastighetsnämnden beslutade den 11 maj 2017 § 36 uppdra åt tekniska kontoret att genomföra upphandling av entreprenad för drift och skötsel av fastighetsmark och skriva avtal med upphandlad entreprenör. Avtalet med den upphandlade entreprenören löper ut den 30 september 2024.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

Samhällsutvecklingsförvaltningen har i det förvaltade fastighetsbeståndet ett behov av utförande av löpande drift och skötsel av fastighetsmark. Drift och skötsel av fastighetsmark är avgörande dels för funktion och framkomlighet dels för det allmänna intrycket som fås av de förvaltade objekternas utemiljö.

Det nuvarande entreprenadavtalet har fungerat på ett tillfredsställande sätt och det har funnits en väl fungerande dialog mellan beställare och utförare. I det nuvarande entreprenadavtalet ska entreprenören utföra de arbetsuppgifter som är specificerade. För både tekniska och administrativa arbetsuppgifter finns övergripande så kallade funktionskrav. Entreprenaden innehåller många arbetsuppgifter som förutsätter ett nära samarbete mellan beställare och utförare. Leverantören skall utföra de åtgärder som skötselansvaret kräver för att upprätthålla föreskriven funktion och standard på de objekt som omfattas av entreprenaden. Entreprenaden omfattar exempelvis snöröjning, halkbekämpning, sandupptagning, gräsklippning, renhållning, lövblåsning, trädbeskrning, plantering av blommor och andra växter samt ogrärensning.

Avtalad tjänstebeskrivning är tydligt uppdelad på utförandekrav som ska ingå i fast pris respektive rörligt pris. Det rörliga priset avser framför allt snöröjning och halkbekämpning dock till ett fast å-pris per snöröjningstillfälle. I avtalet finns Kartmaterial som har uppdaterats och alla färdigställandetider har justerats med syftet att öka kvalitet och tydlig måluppfyllnad.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning**

I den kommande upphandlingen kommer övergripande funktionskrav fortsatt tillämpas. Ersättningen kommer utgöras av fasta respektive rörliga delar med förutbestämda å priser. Det som kommer att justeras i den kommande upphandlingen är den operativa ärendehantering och styrningen av ärendeflödena. I nuvarande entreprenadavtal har entreprenören ansvaret för felanmälan/ärendeadministration, vilket kommer att förändras i den nya upphandlingen. Fastighetsavdelningen har en egen kundtjänst, sedan september 2023, för hantering av fastighetsrelaterade ärenden, i den kommande entreprenaden för drift och skötsel av fastighetsmark kommer felanmälan samt ärendehantering att administreras av fastighetsavdelningens kundtjänst. Genom en samlad ärendehantering förenklas för hyresgäst samt att ett helhetsgrepp om objekten uppnås ur ett driftperspektiv. Med en internt organiserad ärendehantering möjliggörs även styrning mot uppsatta mål och koordinering med övriga åtgärder.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning**

Samhällsutvecklingsförvaltningen gör bedömningen att ett nytt effektivt entreprenadavtal för drift och skötsel av fastighetsmark är en förutsättning för att kunna upprätthålla god funktion och kvalitet till avdelningens hyresgäster. Existerande entreprenadavtal har fungerat väl och det har varit en god dialog mellan beställare och utförare. Mot bakgrund av att

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

fastighetsavdelningen har organiserat den operativa fastighetsdriften i egen regi inkluderande en intern kundtjänstfunktion ses en förändring i administration av ärenden som naturlig i ett kommande avtal för drift och skötsel av fastighetsmark.

Det existerande entreprenadavtalet är tecknat med en leverantör. Samhällsutvecklingsförvaltningen gör bedömningen att även ett nytt avtal skall tecknas med en entreprenör.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Inga konsekvenser för barn och unga följer med beslutet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Beslutet får inga ekonomiska konsekvenser.

Stefan Sorpola  
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell  
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Upphandling entreprenad, drift och skötsel av fastighetsmark