

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Upphandling Entreprenadavtal för drift och skötsel av fastighetsmark

Ärendet

Samhällsutvecklingsförvaltningens tidigare avtal 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 löpte ut den 30 september 2024.

Avtalet är en driftentreprenad med utförande- och funktionskrav och bygger på regler från ABFF 15 (Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service).

Upphandling av ett nytt avtal föreslås annonseras under årsskiftet 2024/2025 och ska leda till tecknande av avtal med en leverantör. Avtalslängden föreslås vara minst 4 år med option på förlängning. Det tidigare markskötselavtalet uppgick till 6,5 miljoner kronor i årlig kontrakterad volym. 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 uppdrar åt samhällsutvecklingsförvaltningen att genomföra upphandling av entreprenadavtal för drift och skötsel av fastighetsmark till kommunens samt Djursholms AB:s fastighetsbestånd i enlighet med tjänsteutlåtande, daterat 2024-11-21.
2. Tekniska nämnden delegerar till samhällsutvecklingsdirektör att fatta beslut om tilldelning av entreprenör för tekniska nämndens räkning
3. Tekniska nämnden bemyndigar till samhällsutvecklingsdirektör och tekniska nämndens ordförande att teckna avtal med tilldelad entreprenör för tekniska nämndens räkning.

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 leverantör. Avtalet med den upphandlade leverantören löpte 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 objektens utemiljö.

Det tidigare entreprenadavtalet har fungerat på ett tillfredsställande sätt och det har funnits en väl fungerande dialog mellan beställare och leverantör. Avtalet har innehållit krav som baserats på utförande och funktioner. I de delar kraven ställs som funktionskrav har leverantören initierat erforderliga åtgärder och valt arbetsmetod och frekvens för att uppfylla de acceptanskriterier som kopplats till funktionskraven. I de delar kraven ställts på utförande har leverantören fått följa beställarens krav på arbetsmetod och frekvens. Entreprenaden innehåller många arbetsuppgifter som förutsätter ett nära samarbete mellan beställare och leverantör och omfattar exempelvis snöröjning, halkbekämpning, sandupptagning, gräsklippning, renhållning, lövblåsning, trädbeskärning, plantering av blommor och andra växter samt ogrärensning.

Avtalad tjänstebeskrivning är tydligt uppdelad på vilka åtgärder som ska ingå i fast pris respektive rörligt pris.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

I den kommande upphandlingen kommer både funktionskrav och utförandekrav att ställas. Ersättningen kommer att utgöras av fasta respektive rörliga delar med förutbestämda à priser. Det som kommer att justeras i den kommande upphandlingen är den operativa ärendehantering och styrningen av ärendeflödena. I tidigare entreprenadavtal har leverantören 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 därmed felanmälan samt ärendehantering att administreras av fastighetsavdelningens kundtjänst. En samlad ärendehantering förenklar för hyresgästerna och bidrar till 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.

Utvärdering av anbud kommer att utföras enligt bästa förhållande mellan pris och kvalitet, med tyngdpunkt på kvalitet. Kvalitet kommer att utvärderas utifrån en mervärdesmodell, som innebär att anbudsgivarna får poäng på olika moment i utvärderingen.

Anbudsgivaren ska uppfylla kommunens obligatoriska krav för att vara kvalificerade för ovan beskrivna utvärdering. Dessa innebär exempelvis ekonomisk stabilitet och god kreditvärdighet, att anbudsgivaren inte är försatt i konkurs, sköter betalning av skatter och avgifter, uppnår ställda miljö- och kvalitetskrav, uppnår efterfrågad teknisk förmåga och kapacitet.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Miljökrav på leverantörens tillhandahållna fordon och maskiner kommer att ställas i linje med kommunens klimat- och miljöprogram.

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. Mot bakgrund av att 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 tidigare entreprenadavtalet var tecknat med en leverantör. Samhällsutvecklingsförvaltningen gör bedömningen att även ett nytt avtal ska tecknas med en leverantör.

Konsekvenser för barn och unga

Inga konsekvenser för barn och unga följer med beslutet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Upphandling Entreprenadavtal för drift och skötsel av fastighetsmark