

Upphandling avseende förvaltning av Vällingby City – Centrumverksamheten

Bilaga 1: Bakgrund och övergripande beskrivning av uppdraget

Bakgrund och syfte

2011 fattade Svenska Bostäder beslutet att upphandla förvaltning och drift av Vällingby City från externa leverantörer. Från 2012-01-01 har Newsec levererat tjänsten Förvaltning och deras avtal går ut vid årsskiftet 2017/2018. Därför behövs nu ett förnyat beslut om att fortsätta på inslagen väg.

Syftet med en extern leverantör var och är fortsatt att renodla den egna verksamheten och på ett tydligt sätt ha en självständig, kompetent och effektiv organisation för Vällingby City, som ju i sin form av ett regionalt köpcentrum kräver en särskild kompetens inriktad just på köpcentrum.

Vidare är också syftet med en extern entreprenör att tillgodose Svenska Bostäders behov av en flexibel förvaltningsorganisation.

Erfarenheter och förväntan

Sedan Newsec anlitas 2012 har stora positiva förändringar skett inom Vällingby City. Den masterplan som framtog för Vällingby City har iscensatts vilket innebär att de vakanser som fanns har hyrts ut. Kfem har byggts om och är nu fullt uthyrt. Trappan har renoverats och hyser nu Stadsteatern, den kostsamma foodcourten i fd Vällingehus har stängts och ombyggnad pågår för närvarande för en ny restaurang- och nöjesaktör i lokalerna. Detta har inneburit en fin resultatutveckling för affärsområdet liväl som högre omsättning och besökarantal i centrumet.

Det är detta arbete som nu skall tas vidare. Målet är att entreprenaden ska bidra till att på bästa sätt tillvarata möjligheterna till fortsatt utveckling av ett levande regioncentrum. Under de kommande åren kommer Vällingby City att behöva fortsätta förvaltas professionellt och fortsätta utvecklas genom projekt, fokus på att lösa de kvarvarande vakanserna både butikslokaler och angränsande kontorslokaler samtidigt som butiksutbudet förädlas på en mer detaljerad nivå. Detta skall ske parallellt som fortsatta satsningar behöver ske inom trygghet i kombination med att intensifiera arbetet med att skapa en ren, inbjudande och välkomnande miljö både inne och ute i centrum. Ekonomiskt är målet ett långsiktigt affärsmässigt driftresultat och bästa möjliga värdetillväxt.

Uppdraget

Utgångspunkten är att entreprenaden skall vara ett totalåtagande av det som normalt åligger en professionell fastighetsägare att handha inom områdena:

- Ekonomisk och administrativ förvaltning
 - o Löpande ekonomisk administration (kassa, hyror, leverantörsfakturer, bokföring mm)
 - o Budgetering, uppföljning och rapportering
 - o Skatter, avgifter (fastighetsskatt, moms, deklarationer mm)
 - o Arkivering
- Uthyrning och hyresgästkontakt
 - o Ut-, om- och inflyttningar
 - o Löpande hyresavtal (omförhandlingar, uppsägningar, tvister mm)
- Centrumledning
 - o Kommersiell drift
 - o Marknadsföring och marknadsplan
 - o Löpande rapportering om Vällingby Citys utveckling och resultat
- Teknisk förvaltning
 - o Styrning av bla Driftsentreprenör (Felanmälan, nyckelhantering, statistik, driftsjournaler, kontroller mm)
 - o Upphandling av sidoentreprenörer enligt LOU (bygg, glas, lås, el mm)
 - o Samordna sidoentreprenörer på förvaltningsobjektet
 - o Underhåll
- Fortsatt utveckling av Centrum verksamheten
 - o Strategiska värdehöjande åtgärder
 - o Strategi för butiksmix
 - o Omförhandlingsstrategi
 - o Kostnadsbesparingar

Ersättning och löptid

Entreprenören ersätts med en fast ersättning per år som indexuppräknas årligen. En mindre del, 0-10% kommer att vara rörlig och skall till minst 50% i någon form tillfalla personalen som arbetar med förvaltningsobjektet för att utgöra ett incitamentet för dess arbete.

Det uppskattade kontraktsvärdet är totalt ca 90 mnkr hela avtalsperioden.

Avtalets totala löptid är 7 år inklusive förlängningsoptioner och beräknas träda i kraft 2018-02-01.
