

Finansavdelningen
Inköpsenheten
Anette Eriksson

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Upphandlingsärende – Ramavtal avseende konsultförmedling för strategisk fastighetsförvaltning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

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

Christian Rockberger
Verkställande direktör

Karolina Roos
Avdelningschef
Finansavdelningen

Sammanfattning

Upphandlingen omfattar en konsultförmedlingstjänst för avrop av roller inom strategisk fastighetsförvaltning i huvudsak för att utveckla och förvalta Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA:s) lokaler och bostäder.

Det bedömda totala ramavtalsvärdet uppgår till cirka 10 mnkr enligt dagens priser.

Ramavtalets maximala giltighetstid föreslås till fem år.

ÄRENDET

Bakgrund och nuläge

SVOA har ett långsiktigt behov av olika tjänster för strategisk fastighetsförvaltning för att utveckla och förvalta bolagets lokaler och bostäder. Behovet har tidigare täckts av ett tillfälligt avtal som löper ut 2024-05-31. Till följd av detta behöver en ny upphandling genomföras.

Behovet av denna typ av tjänster har sedan det tidigare avtalet upphandlades ökat och förändras till att inkludera flera olika tjänster som vi i dagsläget bedömer inte kan tillhandahållas av en enskild leverantör.

Inköpsenheten har tillsammans med verksamheten identifierat ett behov av att ingå ett ramavtal för konsultförmedling av olika tjänster inom fastighetsförvaltning. Förmedling innebär att leverantören inte erbjuder egna anställda utan förmedlar och offererar spetskompetens från hela konsultmarknaden för fastighetsförvaltare.

SVOA har i dagsläget inga konsultförmedlingsavtal men det har diskuterats under en längre tid. I detta fall gör vi bedömningen att det skulle kunna vara lämpligt att testa konceptet. Alternativet hade varit att upphandla dessa tjänster separat när behovet uppstår genom enskilda mindre upphandlingar. En upphandling tar dock tid i planering och genomförande oavsett storlek på kontraktet. Genom detta upplägg hoppas vi kunna uppnå en högre effektivitet och samtidigt lösa vårt behov på ett smidigt sätt. Nackdelen med ett konsultförmedlingsavtal är att vi inte har avtal med det enskilda konsultföretaget. Denna brist bedöms dock hanterbar för detta område då vi kommer att avropa en begränsad mängd specialister samt att i huvudsak en enhet inom bolaget kommer att nyttja avtalet.

Mål och syfte

Upphandlingens mål och syfte är att tillgodose SVOA:s behov av strategisk fastighetsförvaltning i olika roller vid olika tidpunkter. Både för resursförstärkning vid arbetstoppar och personalbortfall samt vid behov av specialister.

Genom denna typ av avtal kan SVOA på ett effektivt sätt få tillgång till resurser, med den kompetens och erfarenhet som krävs, under den specifika perioden då behovet finns.

Omfattning

Upphandlingen omfattar en konsultförmedlingstjänst. Detta innebär att vi inte kommer att specificera omfattning och specifika roller i upphandlingen. Detta kommer istället att göras i de enskilda avropen mot konsultförmedlingsleverantören.

I de olika rollerna inom strategisk fastighetsförvaltning ligger huvudsakligt fokus på att utveckla och förvalta bolagets lokaler och bostäder inom SVOA:s fastighetsbestånd.

Ramavtalet ska bland annat kunna användas för avrop av roller som ansvarar för teknisk och ekonomisk kontraktförvaltning för samtliga typer av fastighetsfrågor och lokalärenden. Avropade konsulter ska även kunna ta ett tekniskt och ekonomiskt ansvar för fastigheternas underhåll, erforderliga reparationer, daglig drift och skötsel m.m. Exempel på roller som kan komma att avropas är fastighetsutvecklare, fastighetschefer och tekniska förvaltare.

Ramavtalet kan även avse resurser för att arbeta med utveckling av processer och arbetssätt på en strategisk nivå, för att få fastighetsförvaltarorganisationen, yrkesrollen och arbetssättet att utvecklas.

De specifika uppdragen specificeras vid avrop från ramavtalet. Detta är några exempel på arbetsuppgifter som rollerna i avtalet är tänkta att användas till:

- Säkerställa att gällande myndighetskrav, lagar och regler efterlevs i vår förvaltning
- Ansvar för kundkontakter, kundstrategier, avtalsförvaltning samt ekonomisk uppföljning
- Leda, styra och följa upp bolagets partners i deras åtagande
- Agera hyresgästombud för bolagets lokaler
- Driva underhålls- och verksamhetsutvecklingsprojekt
- Delta som sakkunnig och kravställare i utvecklings- och investeringsprojekt.
- Agera teknisk kravställare vid upphandling

Ramavtalstid

Ramavtalets maximala giltighetstid föreslås till fem 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 fem år men det ger oss stor flexibilitet att kunna säga upp avtalet i förtid om exempelvis behov eller förutsättningar förändras.

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.

Övriga krav ställs först vid det specifika avropet.

Hållbarhet

Krav kommer att ställas på att leverantörerna bedriver ett systematiskt kvalitets- och miljöarbete samt på antidiskriminering. Specifika hållbarhetskrav ställs vid avrop.

Tidsplan

Arbete pågår med framtagande av upphandlingsunderlag. Upphandlingen ska enligt plan annonseras snarast möjligt där ramavtal beräknas kunna tecknas under kvartal 2 2024.

Ekonomi

Det bedömda totala ramavtalsvärdet uppgår till cirka 10 mnkr enligt dagens priser för en ramavtalsperiod om fem 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 konsultmäklare för strategisk avtalsförvaltning har klassificerats som ett standardavtal med grön hållbarhetstagning. Detta innebär att avtalet utöver den löpande uppföljningen endast ska följs upp reaktivt vid behov. Då det är första gången som vi använder denna typ av avtalskonstruktion kommer uppföljning ändå att ske minst en gång under avtalsperioden av inköpsenheten tillsammans med finansavdelningen.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av inköpsenheten i nära samarbete med finansavdelningen.

SLUT