



Tony Erlandsson  
Fastighetsavdelningen  
08-508 268 79  
tony.erlandsson@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2011-06-14

## **Teknisk tillsyn och skötsel i idrottsfastigheter i egen regi samt uppdrag åt idrottsförvaltningen. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner att fastighetskontoret får i uppdrag att teckna en uppdragsöverenskommelse med idrottsförvaltningen om teknisk tillsyn och skötsel.

Juan Copovi-Mena  
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors

### **Sammanfattning**

Den tekniska driften av nämndens fastigheter utförs såväl av egen personal som av upphandlade entreprenörer. En bedömning av vad som är mest kostnadseffektivt och bevarar värdet på fastigheterna och ger så bra lokaler för de verksamheter som bedrivs däri görs kontinuerligt.

Den tekniska driften av stadens idrottsanläggningar sköts i dagsläget på entreprenad. Tillsynen och skötseln av de tekniska installationerna är för närvarande uppdelad på tre olika entreprenaddelar. En för kylanläggningar, en för hus och en för vattenreningsprocessen i simhallar och bassängbad. Driftavtalet med den entreprenör som svarar för alla tre entreprenaddelarna löper ut vid kommande årsskifte om inte en förlängning överenskommes. Detta enligt en optionsbestämmelse som finns i avtalet.

I samband med att idrottsfastigheterna från årsskiftet fördes över från idrottsförvaltningen till fastighetskontoret, har också förutsättningarna för den tekniska driften förändrats. Idrottsförvaltningen bedriver nu sin verksamhet i fastigheterna som hyresgäst. Såväl idrottsförvaltningen som fastighetskontoret förordar nu en lösning som innebär att

fastighetskontoret på uppdrag utför även det tillsyns- och skötselansvar som enligt hyresavtalen ligger på hyresgästen, det vill säga idrottsförvaltningen. Detta gäller enbart vad som idag ingår i husdelen.

Enligt en överenskommen gränsdragningslista till de hyresavtal som upprättas, svarar hyresgäst och hyresvärd för olika delar av skötsel och underhåll.

De båda förvaltningarna har nu kommit överens om att det är mer rationellt att fastighetskontoret i egen regi även utför de uppgifter som enligt gränsdragningslistan åvilar hyresgästen. Detta skulle även vara till gagn för besökare i idrottsanläggningarna. Innebörden blir att fastighetskontoret från årsskiftet 2011/2012 åtar sig att på uppdrag från idrottsförvaltningen svara för all den tillsyn och skötsel av de tekniska installationerna som idag ingår i husdelsentreprenaden.

Inga förändringar sker i de upprättade hyresavtalen eller gränsdragningsbilagan. Ersättningen för uppdraget och utförda tilläggstjänster, till exempel felavhjälpande underhåll, sker enligt ett mellan parterna separat upprättat avtal.

### **Bakgrund**

I uppdraget att kontinuerligt effektivisera förvaltandet av nämndens fastigheter prövar kontoret kontinuerligt vad som lämpligen drivs i egen regi och vad som lämpligen handlas upp av externa aktörer. Den tekniska driften av fastigheterna utförs såväl av egen personal som av upphandlade entreprenörer. Generellt kan sägas att inriktningen i dagsläget är att sådana som ligger i stadens kransdelar och i områden där kontorets ägande ej bedöms långsiktigt, är upphandlade på entreprenad. För de fastigheter som är strategiska och som långsiktigt bedöms finnas i nämndens bestånd är huvudinriktningen att kontorets egen personal skall sköta den tekniska driften i. De idrottsfastigheter som sedan årsskiftet förts över till fastighetsnämnden, är bedömda som fastigheter som långsiktigt skall ägas av staden. För närvarande pågår upphandling av jour för fastighetsdriften som tidigare har utförts av den egna personalen. Förnyad upphandling av driftentreprenaden för fastigheter inom Stockholms stad men utanför tullarna pågår.

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret föreslår därför gemensamt, fem månader efter det att idrottsfastigheterna förts över till fastighetsnämnden, att inte utnyttja den optionsmöjlighet som finns i det nu gällande driftavtalet och förlänga driftentreprenaden för teknisk tillsyn och skötsel för husdelen. I stället föreslås att fastighetskontoret tar över detta och förutom det egna ansvaret även på uppdrag utför det som enligt gränsdragningslistan åvilar idrottsförvaltningen.

Ett avtal träffas om detta att gälla från den 1 januari 2012 och tills vidare, för att ge båda förvaltningar tid att vidta erforderliga åtgärder om eventuella ändrade förutsättningar (som man idag inte kan förutspå) skulle inträffa. I avtalet bör därför anges en rimlig uppsägningstid, till exempel 9 månader.

Beträffande avtalet om vattenrening har idrottsförvaltningen underhand meddelat att man har för avsikt att förlänga detta i enlighet med optionsklausulen i avtalet med entreprenören. Detta berör dock inte fastighetskontoret eftersom det för sim- och idrottshallar samt kylanläggningar är idrottsförvaltningen som enligt gällande gränsdragningslista svarar för all tillsyn och skötsel av de tekniska installationerna som ingår i dessa avtal. Installationerna i dessa anläggningar till stor del verksamhetsanpassade för den speciella verksamhet som bedrivs. Kontorets ansvar gäller främst generella installationer som finns i vanliga byggnader. Därför kan kontoret åta sig detta uppdrag för idrottshallar, omklädningsbyggnader m.fl.

För att kunna driva verksamheten i egen regi räknar kontoret med att under innevarande år rekrytera erforderlig driftpersonal inom ramen för det budget som finns. Härigenom säkerställs att tillräckliga personalresurser finns på plats vid kommande årsskifte och att tekniska driftstörningar undviks för hyresgäster och besökare.

### **Målsättning**

Syftet med förändringen att i detta inledande skede åstadkomma en bättre driftsäkerhet till lägre kostnad och att den osäkerhet som idag finns med felanmälan till två parter (fastighetskontoret eller driftentreprenören) beroende på felets art, från årsskiftet enbart ska ske till fastighetskontorets felanmälan. Detta gäller det som avser byggnaden. Den föreslagna förändringen skall framöver utvärderas tillsammans idrottsförvaltningen. Detta för att säkerställa att driften av anläggningarna utförs så effektivt som möjligt. Detta sker inför omförhandling av de hyresavtal som nu upprättas för idrottsanläggningarna.

För vattenrening sker även fortsättningsvis felanmälan till den driftentreprenör som idrottsförvaltningen har avtal med. Kostnaden blir också lägre genom kortare beslutsvägar samt avsaknad av omkostnadspåslag. Kontoret räknar med att en bättre samordning kan ske mellan fastighetsdriften och utförande av planerade underhålls-åtgärder och investeringar. Detta eftersom det är en och samma huvudman som driver verksamheten.

Felavhjälpande underhåll utförs av fastighetskontoret på uppdrag av idrottsförvaltningen. Uppdraget sker enligt ett separat avtal mellan förvaltningarna och debitering efter utförda tjänster sker separat. Detta ligger utanför de hyresavtal som tecknas. Inga förändringar sker heller i den tidigare upprättade gränsdragningslistan.

### **Fördelar**

Både fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har en mångårig erfarenhet av entreprenörsdriven tillsyn och skötsel av de tekniska installationerna. De fördelar som kontoret räknar med att en återgång till egen regi ska generera, är bland annat följande:

- Tätare intervaller för tillsyn och skötsel ger färre felanmälningar
- Skötsel även av sådant som inte ingår i avtalet idag
- Ett tydligt gränssnitt för verksamheterna
- En felanmälan till samma ställe för alla ärenden rörande husdelen
- Bättre kontroll och uppföljning på utförda åtgärder
- Snabbare beslutsvägar för utförande av åtgärder
- Mindre tidsåtgång för granskning av eventuell överfakturering
- Ekonomiskt fördelaktigt genom uppdrag på självkostnadsbasis

### **Ekonomi**

Den fasta kostnaden för entreprenadavtalets husdel uppgår idag till ca 4,3 mnkr. I detta ingår arbetstid för tillsyn och skötsel samt förbrukningsmaterial. Minsta frekvens för tillsyn av anläggningar är 2 gånger per år och för skötsel 1 gång per år. För tillkommande arbeten debiteras för driftekniker ca 452 kr per timme. Allt felavhjälpande underhåll debiteras separat på löpande räkning. På material och köpta underentreprenörstjänster tillkommer idag ett påslag på 12 procent.

Kontorets kostnader för egen drift som beräknas på 4 driftekniker uppgår till 2,4 mnkr per år. Förbrukningsmaterial samt material för felavhjälpande underhåll och köpta tjänster debiteras med självkostnad. Kostnad för arbetsledning och administration hanteras inom den uppbyggda organisationen för kategorin idrottsfastigheter.

### **Fastighetskontorets förslag**

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner att kontoret på uppdrag av idrottsförvaltningen i egen regi utför den tillsyn och skötsel av de tekniska installationerna i idrottshallar, omklädningsbyggnader med flera som tidigare utförts på entreprenad (husdelen) och ger kontoret i uppdrag att teckna ett separat avtal om detta.

### **SLUT**