

Principer för konkurrensutsättning vid upphandling av fastighetstjänster samt fullmakt för kyrkorådet att välja serviceproducent och ingå avtal om upphandling av fastighetstjänster

Gemensamma kyrkofullmäktige 27.04.2023 § 45
350/02.06.01/2023

Beslutsförslag

- Gemensamma kyrkofullmäktige
1. godkänner principerna för konkurrensutsättning av fastighetstjänsterna
 2. ger fastighetsdirektören fullmakt att underteckna begäran om anbud och att göra smärre ändringar i de föreslagna principerna
 3. ger kyrkorådet fullmakt att välja serviceproducent för fastighetstjänsterna.

Behandling

Under behandlingen gjordes 3 inlägg.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Gemensamma kyrkorådet 30.03.2023 § 113

Föredragande Samfällighetens direktör Rintamäki Juha

Beslutsförslag

- Kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige
1. godkänner principerna för konkurrensutsättning av fastighetstjänsterna
 2. ger fastighetsdirektören fullmakt att underteckna begäran om anbud och att göra smärre ändringar i de föreslagna principerna
 3. ger kyrkorådet fullmakt att välja serviceproducent för fastighetstjänsterna.

Behandling

Fastighetsdirektör Osmo Rasimus presenterade ärendet.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Redogörelse

Syftet med upphandlingen är att kunna ingå ett avtal om underhåll och fastighetstjänster. Avtalet fungerar enligt principen "all service över samma disk". Avtalet omfattar s k manageringstjänster samt tio fastighetstjänster som är underordnade manageringen:

- 00 Manageringstjänster
- 01 Underhåll och energitjänster
- 02 Fastighetsskötsel

- 03 Underhåll av ventilationssystem
- 04 Underhåll av rörsystem
- 05 Underhåll av pumpstationer och brunnar
- 06 Underhåll av kylsystem
- 07 Underhåll av brand- och räddningssystem
- 08 Bevakning
- 09 Reparatörstjänster
- 10 Elmontörstjänster

Med upphandlingen eftersträvas stordriftsfördelar och möjligheter att dra nytta av producentens sakkunskap. Dessutom vill man höja kvaliteten och administrationen samt minska energikostnaderna. Genom upphandlingen effektivteras också det traditionella, dagliga underhållet, årsunderhållet samt beställningen av små, akuta reparationer.

Fastighetstjänsterna omfattar bl a serviceproducentens kompetens, kontinuerlig funktionssäkerhet samt organiserade rutiner och kvalitetssäkring. Serviceproducenten förutsätts ha kompetent arbetsledning och förmåga att förutse och schemalägga tjänsterna som ingår i servicehelheten och de därmed förknippade enskilda uppgifterna.

Användarna erbjuds ändamålsenliga utrymmen och förhållanden som motsvarar deras behov. Fastighetstjänsterna ska leva upp till principerna för hållbar utveckling. Beställaren vill att fastigheternas värde bibehålls, att möjligheterna att hyra ut fastigheterna säkerställs och att underhållet och skötseln av dem är flexibelt, rätt dimensionerat, kvalitativt och helhetsekonomiskt fördelaktigt. Dessutom ska serviceproducentens personal vara väl förtrogen med beställarens fastigheter och förbinda sig till långfristigt samarbete med beställaren.

Beställaren vill genom gott samarbete med serviceproducenten utveckla fastigheternas användning och underhåll. Vidare efterlyser man en transparent fakturering och rapportering, en minskning av antalet fakturor samt en rätlinjig modell för relationen mellan beställare och serviceproducent.

Genom upphandlingen vill man säkerställa att system och apparatur kan användas länge och att driftskostnaderna hålls på rimlig nivå. Dessutom vill man ha tillräcklig beredskap, eftersom fastighetsunderhållet blir allt viktigare.

Övergången från tidsbundna fyraårskontrakt till serviceavtal på tillsvidarebasis är motiverad, eftersom underhållet av de krävande och komplicerade tekniska systemen kräver att serviceproducenten är erfaren, omsorgsfullt sätter sig in i systemen och har tillräckliga resurser.

Värdet på serviceavtalet (det totala uppskattade värdet för kontrakt som gäller tillsvidare och, för kontrakt som gäller längre än 48 månader, det uppskattade månadsvärdet multiplicerat med 48; 30 § i L om offentlig upphandling) är 8-9 mn € (moms 0%). Avsikten är att kontraktet ingås för tre år 1.11.2023 - 31.10.2026, varefter kontraktet fortsätter på tillsvidarebasis. Övriga principer som gäller upphandlingen (bl a tillämpningskraven i den planerade begäran om anbud) framgår av bilagan till beslutet.

Fastighetsavdelningens underhållsenhet handhar underhållsavtalet. Beredningen av konkurrensutsättningen kunde på allvar inledas i februari 2023 då enhetens kommande personalresurs klarnat. En ytterligare utmaning utgör tidsschemat eftersom förtroendeorganens sommarpaus medför ett tre månaders avbrott i kyrkofullmäktiges mötesschema.

För att konkurrensutsättningen ska kunna slutföras ordentligt innan begäran om anbud publiceras, föreslås att kyrkorådet sedan anbudstiden löpt ut ges rätt att välja med vilken serviceproducent avtalet ska ingås. På så sätt får producenten som valts en månad längre tid att förbereda sig (från beslut till dess att kontraktsperioden inleds). I så fall fattas det officiella upphandlingsbeslutet av kyrkorådet den 17 augusti och inte av kyrkofullmäktige den 14.9

Principen är den samma som den som tillämpats vid fastighetsavdelningens omfattande grundrenoveringsentreprenader vid vilka man i samband med presentationen av projektet ger kyrkorådet fullmakt att fatta det egentliga upphandlingsbeslutet. Detta förfaringssätt tillämpades nyligen då fullmäktige fattade beslut om grundrenoveringen av Malms kyrka (*KFM 9.6.2022 § 60 Godkännande av en projektplan, preliminära ritningar samt maximikostnadskalkyl för grundrenoveringen av Malms kyrka samt beslut om projektet och GKR 16.3.2023 § 92 Val av entreprenör för grundrenoveringen av Malms kyrka*).

Barnkonsekvensbedömning

Ärendet kräver inte barnkonsekvensbedömning.

Tilläggsuppgifter

Fastighetsdirektör Osmo Rasimus tfn. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi