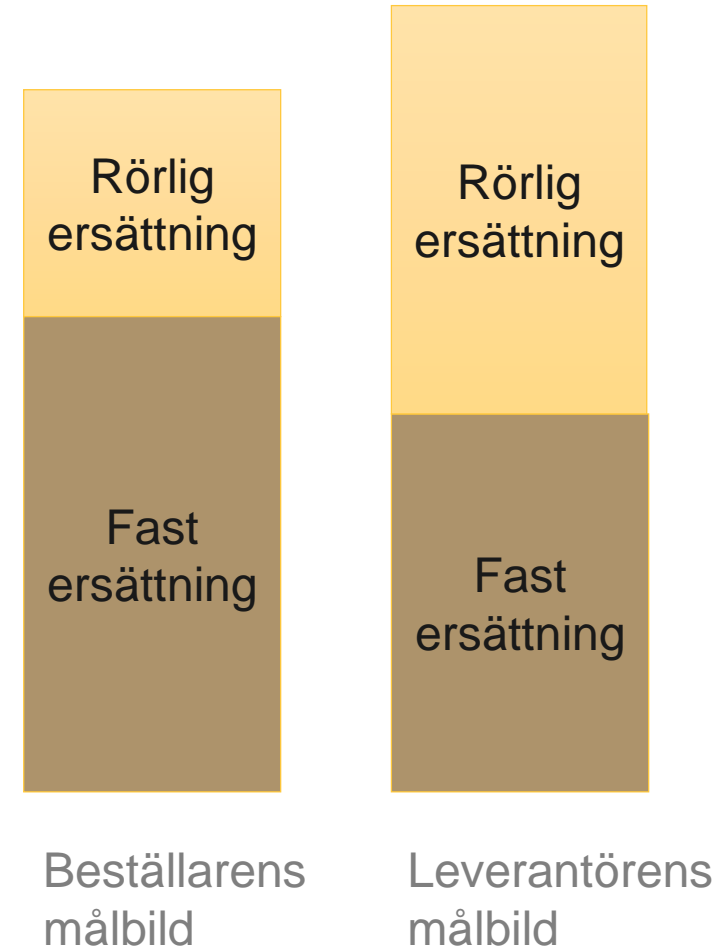


Frukostseminarium - samverkansupphandling

Tvister och konflikter

- Olika tolkning av entreprenadens omfattning och fast ersättning
- Taktiskt prissättning, låg prisnivå och osund priskompensation
- Kvalitetsproblem
- Konkurrens på olika villkor i anbudsfas
- Avser offentliga företag och LOU
- Avhjälpande vs planerat underhåll, utemiljö, lokalvård



Samverkan inom Aff

Samma upplägg som inom bygg:

- Upphandling och tilldelning utan pris
- Process i faser
- Kvalitetsnivå och pris fastställd med tilldelad leverantör
- Budgetpris, insyn i Leverantörens ekonomi, samverkan

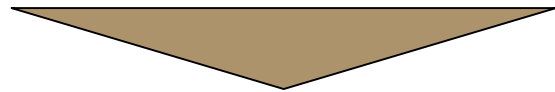
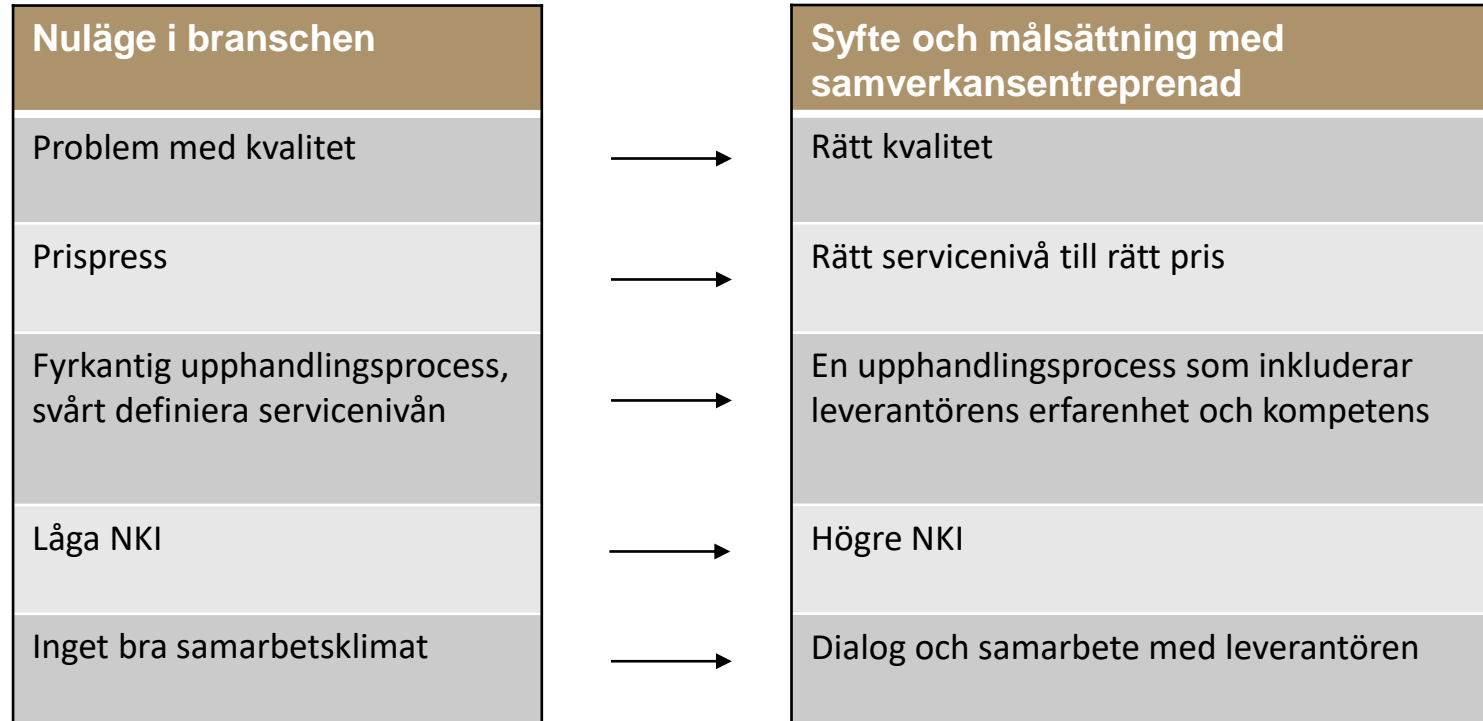
Fördelar

- Säkerställer rätt kvalitet
- Leverantörens kompetens tillvaratas
- Ingen prisdumpning

Nackdelar

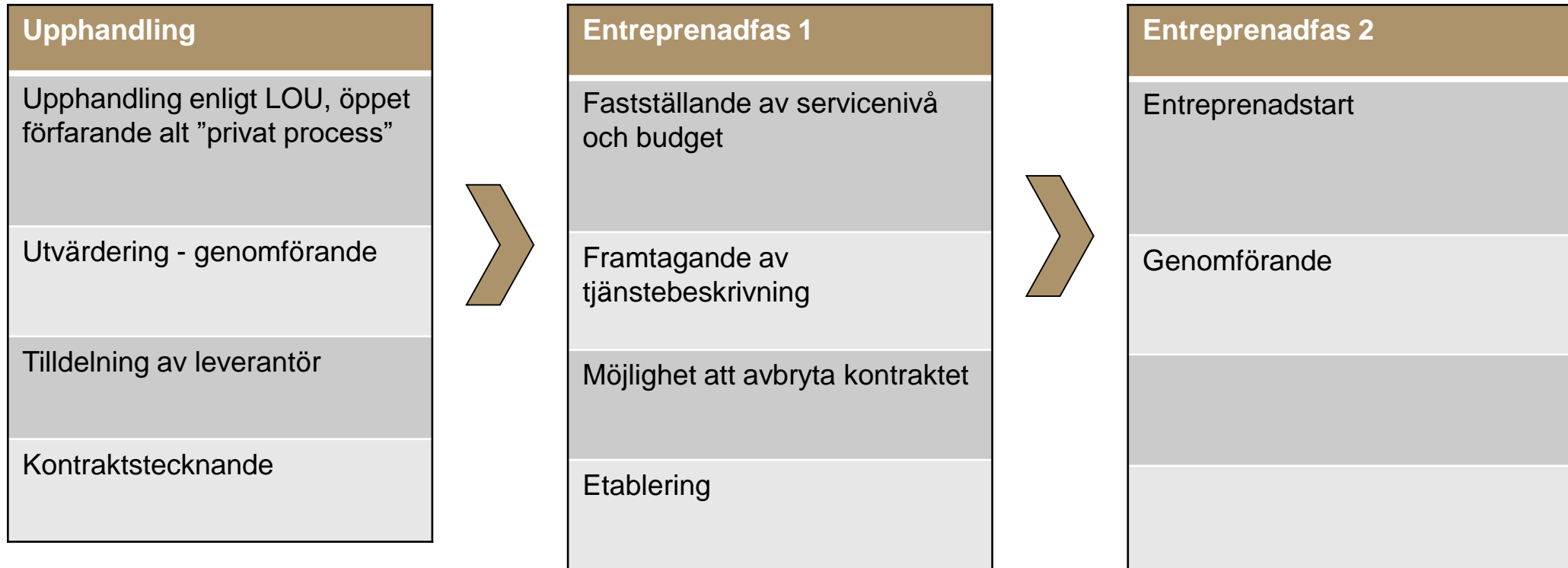
- Kan bli dyrt
- Oenighet leder till ny upphandling
- Mer administration

När kan samverkansentreprenad vara ett alternativ?



Samverkansentreprenad

Processen för samverkansentreprenad



Upphandlingsprocess

- **Krav LOU**

- Fastställ entreprenadens "omfattning" i förfrågningsunderlag
- Vad som omfattas (t ex att ventilation ingår) och eventuellt hur mycket (antal ventilationsaggregat)
- Kvalitets- och funktionskrav samt åtgärder fastställs efter tilldelning
- Mängdning kan fastställas efter tilldelning
- Fast ersättning/budget fastställs efter tilldelning

Utvärderingsmodell - genomförandebeskrivning

Syftet är att vidimera och säkerställa hur anbudsgivaren tänkt leva upp till målsättningarna (kriterier) för entreprenaden

En utvärderingsgrupp från B bedömer genomförandebeskrivningen. Gruppens bedömningar vägs samman till ett betyg för varje kriterie

Betygsskala - bedömningsgrund	Betygsskala - betyg
Anses uppfylla momentet mycket dåligt, inga eller enstaka av kriterierna uppfylls	Betyg 1
Anses uppfylla momentet dåligt, flera av kriterierna uppfylls inte eller uppfylls delvis	Betyg 2
Anses uppfylla momentet bra, de flesta av kriterierna uppfylls	Betyg 3
Anses uppfylla momentet mycket bra, samtliga kriterier uppfylls eller samtliga kriterier uppfylls med undantag för enstaka kriterie som delvis uppfylls	Betyg 4

Utvärderingsmodell - poängskala

Svaren omvandlas till ett medelbetyg omfattande samtliga moment som sedan relateras till en betygsskala mellan 3,000 och 4,000 och vilken ger mellan 1 och 25 poäng

Poäng erhålls efter uppnått medelvärdesbetyg. Exempel:
Medelvärdesbetyg 3,625 ger 15 poäng

Medelvärdesbetyg	Poäng
1,000 – 2,999	0
3,000	1
3,043	2
3,087	3
3,130	4
3,173	5
3,216	6
3,259	7
3,302	8
3,345	9
3,388	10
3,431	11
3,474	12
3,517	13
3,560	14
3,603	15
3,646	16
3,689	17
3,732	18
3,775	19
3,818	20
3,861	21
3,904	22
3,947	23
3,990	24
4,000	25

Utvärderingsmodell - kriterier

Bedömningskriterier

1 Organisation och kompetens

2 kostnadsutveckling

3 Kvalité

4 Miljö

5 Kundnöjdhet

6 Entreprenadutveckling

7 Etablering

Utvärderingsmodell - kriterier

Etablering

L ska utifrån en tydlig och etablerad modell fastställa servicenivå och bemanning samt med dessa som förutsättningar räkna fram en budget för entreprenaden. L ska i samråd med B arbeta fram en samrådsmodell för Fas 2 samt verka för ett bra samarbetsklimat under Fas 1. Vidare ska L verka för en optimal etablering av entreprenaden genom att följa en tydlig plan och aktivitetslista för etableringsfasen, genomföra nödvändiga utbildningsinsatser för personalen samt skapa en bra dialog med fackliga organisationer. L ska verka för att etablera en bra och konstruktiv dialog med avträdande leverantör.

På vilket sätt kommer anbudsgivaren att verka för att räkna fram en optimal budget samt genomföra en bra etablering?

Avbryta kontraktet

Om parterna i Fas 1 inte kommer överens om servicenivå och budget och/eller att beställaren bedömer att entreprenadens grundläggande målsättningar i 01 Kontrakt K0.3 inte kommer uppfyllas har beställaren rätt att avbryta entreprenaden.

Med servicenivå avses i första hand de åtgärder som ska tillämpas och med vilka frekvenser. Med budget avses totalkostnad per år beräknad på den servicenivå som parterna kommit överens om.

Med ändring av ABFF 15 Kap 8 § 1 så har leverantören vid avbrytande enligt ovan enbart rätt till ersättning för nedlagda och verifierade kostnader för Fas 1 (500 kronor per timme). Detta innebär att leverantören inte rätt till ersättning för avvecklingskostnader eller utebliven vinst varken för Fas 1 eller för Fas 2. I sådana fall äger B rätt att nyttja alla av parterna framtagna handlingar som förfrågningsunderlag i ny upphandling eller på annat sätt.

Entreprenadfas 1 - utgångspunkt

- 01 Kontraktshandlingar**
 - 01 Kontrakt

- 02 ABFF 15 – Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster (bifogas ej)**

- 03 Aff-definitioner 15 (bifogas ej)**

- 06 Tjänstebeskrivning och gränsdragningslistor**
 - 06.1 Tjänstebeskrivning (enbart övergripande tjänstebeskrivning)
 - 06.2 Arbetsfördelning och ansvar
 - 06.3 Allmän information om entreprenaden

- 07 Övrigt**
 - 07.1 Rutin för hantering av kemiska produkter
 - 07.2 Rutin för avfallshantering
 - 07.3 Rutin för nyckelhantering entreprenörer
 - 07.4 Rutin för nyckelhantering
 - 07.5 Antidiskrimineringsklausul
 - 07.6 Program för kvalitet och miljö

- 08 Dessa upphandlingsföreskrifter**
 - 8.1 Upphandlingsföreskrifter städning

Entreprenadfas 1 – arbetsfördelning

		Ansvar	Ersättning
Arbetsfördelning och ansvar			
Fas 1			
1	Deltar aktivt i fastställande av servicenivå och kalkyl.	B	-
2	Leder och ger förslag på servicenivå och framtagande av kreativa lösningar för städmetoder etc.	L	R
3	Upprättande av kalkyl.	L	R
4	Delta i bedömning av beräknad arbetsvolym.	B	-
5	Beräkna arbetsvolymen.	L	R
6	Bedöma kalkylen med satt servicenivå.	B	-
7	Bedöma kalkylen med satt servicenivå.	L	R
8	Kvalitetssäkra eget arbete.	B	-
9	Kvalitetssäkra eget arbete.	L	R
10	Upprättande av Tjänstebeskrivning i enlighet med överenskommen servicenivå.	B	-
11	Framtagande av objektbeskrivning baserad på överenskommen servicenivå och kalkylerade mängder.	B	-
Tilläggsarbete			
1	Upprättande av objektbeskrivning baserad på överenskommen servicenivå och kalkylerade mängder.		

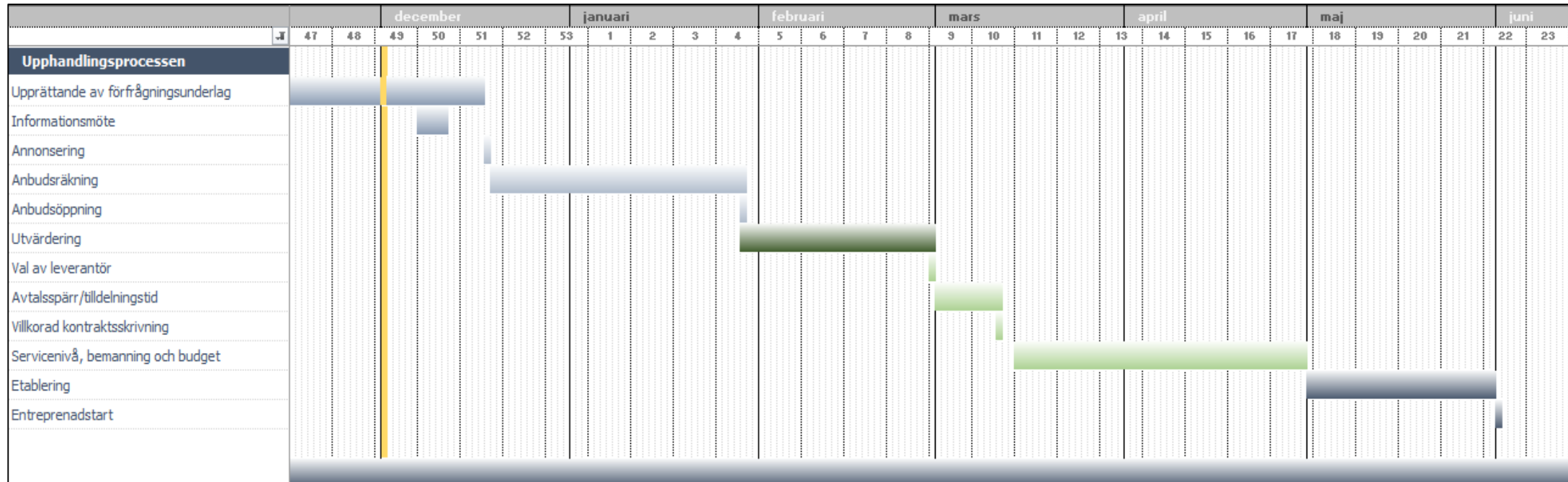
Entreprenadfas 1 – kalkylunderlag

Område 11		18 Trapphus							SE1.1 Entréer inklusive trapplöp			SE1.2 Hela trapphuset inklusive våningsplan			
Adress	Byggnad	Samlingslokal yta	Tvätt	Trapphus	Vind/källare kvm	Barnv, cykelrum kvm	Notering	Vån	Antal	1 gång per vecka	2 gånger per vecka	Ytterligare 1 gång per vecka under perioden 1 nov-31 mars	1 gång per vecka	2 gånger per vecka	Ytterligare 1 gång per vecka under perioden 1 nov-31 mars
Vägen 10 F	1117 Tvätt		65				Dubbel TS på gård		1						
Vägen 8 A-C	1120			153	128	45	3 TH	3	3	X		X	X		
Vägen 6 A-C	1121			163	146	16	3 TH	3	3	X		X	X		
Vägen 10 A-F	1130			487	115	119	6 TH	3	6	X		X	X		
Gatan 1	1172 Tvätt		60				Fristående TS		1						
Gatan 6 A-D	1175			285	295	48	6 TH	3	6	X		X	X		
									18						
Område 12		83 Trapphus													
Adress	Byggnad	Samlingslokal yta	Tvätt	Trapphus	Vind/källare	Barnv,	Notering	Vån	Antal						
Vägen 2	1280 Tvätt		30				Fristående TS		1						
Vägen 15 A-D	1230			127			4 TH	3	4	X			X		
Vägen 13 A-E	1232		42	177	193		5 TH, TS i källare	3	5	X			X		
Gatan 30	1223 Tvätt		61				Dubbel fristående TS		2						
Gatan 50	1224 Tvätt		84				Dubbel fristående TS		2						
Gatan 26-30	1236			135	125	52	3 TH	3	3	X			X		

Entreprenadfas 1 – kalkyl från L

Samtliga priser är inkl. arbetskostnad, utryckningskostnad, transporter samt erforderliga hjälpmedel, utrustning och förbrukningsmaterial för fullt färdigt arbete.											
										12	
Område 11	=nya jämfört med första kalkylen							Månad	Per tillfälle		År
Adress	Byggnad	Samlingslokal yta	Tvättstuga kvm	Trapphus kvm	Vind/källargång kvm	Barnv, cykelrum kvm	Notering	Pris	Uppskattad tid/område		Pris (kr)
Vägen 10 F	1117 Tvätt		65				Dubbel TS på gård	900	56		10 800
Vägen 8 A-C	1120			153	128	45	3 TH	1 755			21 060
Vägen 6 A-C	1121			163	146	16	3 TH	1 755			21 060
Vägen 10 A-F	1130			487	115	119	6 TH	4 590			55 080
Gatan 1	1172 Tvätt		60				Fristående TS, dubbel	900			10 800
Gatan 6 A-D	1175			285	295	48	6 TH	3 510			42 120
								13 410			160 920
Område 12											
Adress	Byggnad	Samlingslokal yta	Tvättstuga kvm	Trapphus kvm	Vind/källargång kvm	Barnv, cykelrum kvm	Notering	Pris	Uppskattad tid/område		Pris (kr)
Vägen 2	1280 Tvätt		30				Fristående TS	225	249		2 700
Vägen 15 A-D	1230			127			4 TH	1 800			21 600
Vägen 13 A-E	1232		42	177	193		5 TH, TS i källare	4 950			59 400
Gatan 30	1223 Tvätt		61				Dubbel fristående TS	900			10 800
Gatan 50	1224 Tvätt		84				Dubbel fristående TS	900			10 800
Gatan 26-30	1236			135	125	52	3 TH	1 553			18 636

Tidplan



Entreprenadfas 2 - ekonomi

Beställarens definition med öppen redovisning, d v s "öppna böcker" är att beställaren ges möjlighet att gå in i leverantörens ekonomiska redovisning av entreprenadens verkliga kostnader, nedlagd tid i arbetsmoment etc.

Motiven för att ha en öppen och ärlig redovisning av ekonomin är att:

- Bygga förtroende för varandra i ekonomiska frågor och att ge ett trovärdigt underlag vid framtagandet och revidering av kalkylen på vilken budgeten bygger på
- Öka kostnadsmedvetandet och engagemanget hos alla som agerar i entreprenaden, vilket skapar en djupare insikt och större förståelse för tagna beslut
- Ge underlag för att arbetsbereda kostnadskrävande och riskfyllda aktiviteter och att ge underlag och möjlighet för att kunna diskutera effektiviseringar
- Bereda entreprenadens inköp av varor och tjänster för att göra de mest prisvärda upphandlingarna och att få full insyn i verkliga kostnader samt att rabatter kommer entreprenaden till godo. Se också 06.1 Tjänstebeskrivning, S1.4
- Jämföra kalkylerade kostnader mot verkliga kostnader, det kan gälla materialpriser, materialåtgång och maskinella resurser samt kalkylerade personella resurser mot verklig tidsåtgång
- I detalj kunna visa och förklara hur entreprenadens ekonomiska medel har använts i entreprenaden

Tillämpningsexempel 1

Omfattning och förutsättningar

Kommunalt bostadsföretag, kommunalt bolag industri och kommersiella lokaler

Alt 1; städning gemensamma utrymmen (trapphus, tvättstugor, källare etc.) omfattande hela fastighetsbeståndet.
Alt 2; kontorsstädning och reception omfattande huvudkontor

Lång kontraktstiden med möjlighet till förlängning. Totalt 7 år

Utförandeentreprenad

Avtalet baseras på nya Aff, ABFF 15 och Aff-definitioner 15

Tydliga kontroll- och uppföljningssystem. Högt fokus på kvalitet

Styrning mot ett antal definierade målsättningar vilka också utgjort underlag för genomförandebeskrivning i utvärderingsfasen

Ersättning baseras på upprättad budget, självkostnadsbaserad. Uppföljning och kontroll sker löpande av budget

Tillämpningsexempel 2 (under upphandling)

Omfattning och förutsättningar
Kommunalt bostadsföretag
Tillsyn, skötsel och avhjälpande underhåll avseende fastighetsteknik omfattande fastigheter med känslig verksamhet.
Lång kontraktstiden med möjlighet till förlängning. Totalt 8 år
Funktionsentreprenad
Avtalet baseras på Aff, ABFF 15 och Aff-definitioner 15
Tydliga kontroll- och uppföljningssystem. Högt fokus på kvalitet
Styrning mot ett antal definierade målsättningar vilka också utgör underlag för genomförandebeskrivning i utvärderingsfasen
Ersättning baseras på upprättad budget, självkostnadsbaserad. Uppföljning och kontroll sker löpande av budget

Tack!

Per Ollas

per.ollas@svefa.se

0708-22 67 62

