



Datum
21-1223

Diarienummer
KS-2021/397.183

Konkurrensutsättning av kommunens lokalvård

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Inventering av lokalvården	4
Omfattning	4
Avverkningsgrader	4
Städinstruktion	5
Organisation och ansvar	5
Personal	6
Upphandlad lokalvård.....	6
Ekonomi	7
Analys av marknaden	9
Medarbetarna är företagens viktigaste resurs.....	9
Lokalvården i kommunerna.....	9
Vikten av kvalitativ lokalvård ökar	9
FairPlay städ	9
Konsekvenser av konkurrensutsättning av kommunens lokalvård	11
Organisatoriska förändringar.....	11
Personalfrågor och fackliga förhandlingar.....	12
Verksamhetsövergång.....	12
Omställning	12
Ekonomiska effekter	12
Hållbarhet och bättre kvalitet.....	13
Strukturella fördelar	14
Upphandling och dess process	15
Förberedande arbete.....	15
Planera	15
Kartlägga och analysera	15
Upphandlingsdokumenten	15
Annonsera	16
Risker	16
Tidplan för upphandling av lokalvård	16



Sammanfattning

Denna utredning av ansvaret för kommunens lokalvård har genomförts under 2021. I utredningen konstateras att det finns starka skäl att konkurrensutsätta även de delar av lokalvården som idag sker i egen regi, och att gemensamt upphandla kommunens totala lokalvård.

Effektivitetsvinsterna rymmer såväl ekonomiska som kvalitativa dimensioner för lokalvården, och ger dessutom förutsättningar för verksamheterna att i högre utsträckning fokusera på kvaliteten inom sina respektive kommunala kärnuppdrag.

Som en konsekvens av att lokalvården upphandlas bör kommunens centrala organisation med ansvar för beställning, tillsyn och kvalitetskontroller inom städtjänster förstärkas.

I arbetet med att utreda förutsättningarna för och effekterna av en konkurrensutsättning av Huddinge kommuns totala lokalvården har en stor mängd aspekter beaktats. De kan sorteras under fyra rubriker.

- Inventering av kommunens lokalvård
- Analys av marknaden
- Redovisning av konsekvenser om lokalvården konkurrensutsätts
- Upphandling och dess process

Av *inventeringen* framgår att ansvaret för lokalvården idag vilar på chefer på olika nivåer och att den totala kommunövergripande lokalvård omfattar en yta på 358 946 kvm där förskolor, grundskolor och gymnasier står för den absoluta merparten på nästan tre fjärdedelar av ytan. Ungefär 60 procent av lokalvården utförs i egen regi och 40 procent avropas från externa utförare. Kommunen har sex ramavtal uppdelade på fyra geografiska områden. Den sammantagna kostnaden för all lokalvård i kommunen är ca 73,1 miljoner kr.

Analys av marknaden visar kommunens långa erfarenhet av upphandling och att det är känt vilka tjänster som finns på marknaden, vilka leverantörerna är och de ungefärliga kostnaderna för olika städtjänster.

Redovisningen av konsekvenser uppskattar den ekonomiska besparingen vid en konkurrensutsättning till minst 10 procent. Andra konsekvenser, som reducerar den ekonomiska besparingen till denna nivå, är att kommunen måste inrätta funktioner på beställarsidan, för att hantera strategiska, taktiska och operativa frågor. Fackliga förhandlingar om verksamhetsövergång med mera måste också inledas.

Upphandling och dess process innebär att det övergripande strategiska ansvaret för upphandlingar ligger hos kommunens upphandlingssektion.

Upphandlingsprocessen styrs av LOU, Lagen om offentlig upphandling, och har ”den goda affären” i fokus i sitt arbete. Det innebär ett arbete nära verksamheten för att kunna matcha behovet mot vad marknaden erbjuder.



Inventering av lokalvården

Omfattning

Översynen av kommunövergripande lokalvård omfattar samtliga nämnder och kan sammantaget summeras till en yta på 358 946 kvadratmeter (kvm).

	Summa kvm 358 946
Kommunstyrelsen	8 091
Socialnämnden och Vård- och omsorgsnämnden	50 550
- <i>varav boenden</i>	25 223
Klimat- och stadsmiljönämnden och Bygglovs- och tillsynsnämnden	3 181
Grundskolenämnden och Förskolenämnden	214 806
- <i>varav förskolor</i>	42 015
- <i>varav grundskolor</i>	171 096
Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden	50 500
- <i>varav gymnasieskolor</i>	47 333
Kultur- och fritidsnämnden	31 818

Definierade avverkningsgrader¹ och generella städinstruktioner² finns för samtliga lokaltyper, liksom fastställda materialval och städmetoder.

Kostnader för lokalvård i olika verksamheter bestäms av vilken avverkningsgrad (kvm/tim) som gäller för den aktuella typen av lokaler.

Avverkningsgrader

Avverkningsgrad är ett produktionsmått inom lokalvård som möjliggör mätning av behovet av lokalvård i respektive lokal. Avverkningsgraden definierar hur många kvadratmeter som städas per timme, och benämns ofta *praktisk avverkningsgrad*.

Praktisk avverkningsgrad kan beskrivas som den faktiska yta som städas vid varje städtillfälle, och som därför används vid beräkning av behov. Den bestäms i varje lokal utifrån de generella avverkningsgraderna beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivs i lokalen, beroende på bedömt behov av städfrekvens och på lokalens skick.

Det finns också en teoretisk avverkningsgrad, (Rak), som är objektets totala städyta i relation till städtid per dag. Eftersom samtliga ytor inte städas varje dag är den teoretiska avverkningsgraden högre än den praktiska.

Avverkningsgraderna ses kontinuerligt över då hänsyn måste tas till kvaliteten på städningen såväl som den tekniska utvecklingen inom branschen.

Definierade generella avverkningsgrader ger kommunen möjlighet att jämföra kostnader för lokalvård i egen regi med externa leverantörer.

¹ Bilaga Generella avverkningsgrader i Huddinge kommun

² Bilaga Städinstruktioner



Praktisk avverkningsgrad, kvm per timme, i Huddinge kommun

Städobjekt	Lättstädat	Svårstädat
Gymnasium	400	350
Grundskolor	350	300
Förskolor	250	200
Sporthallar	400	350
Fritidsgårdar	250	200
Bibliotek	300	250
Kultur	300	250
Kontorslokaler	400	350
Särskilda boenden	300	200

Städinstruktion

Städinstruktionerna avser att underlätta för beställare och leverantör att ta ansvar för den totala städningen så att lokalerna i sin helhet hålls rena och fräscha. Genom att följa ramarna i anvisningar och frekvenstabeller ska bra standard uppnås. Huddinge kommun har dels generella städinstruktioner som ska tillämpas på kommunens samtliga lokaler, dels specifika städinstruktioner som avser en speciell kategori av lokaler.

Organisation och ansvar

Idag vilar ansvaret för lokalvårdsfrågor i kommunen på chefer på olika nivåer inom respektive förvaltning men är lite olika organiserat.

Inom förskoleverksamheterna finns enhetschefer som ansvarar för bland annat lokaler och arbetsmiljö för 6–10 förskolor. Inom grundskola och gymnasieskola är det ofta intendent eller ekonom på skolan som bär ansvaret för lokalvården. Kultur- och fritidsförvaltningen har ett ambulerande team som ansvarar för lokalvården för hallar, och för övriga verksamheter ansvarar respektive enhetschef.

Inom internservice på kommunstyrelsens förvaltning finns en tjänst som kommunövergripande städcontroller, i syfte att stötta kommunens verksamheter avseende upphandling, avtalsuppföljning och kvalitetskontroller för lokalvård. Det gäller lokalvård som genomförs i såväl extern som egen regi.

Redan år 2010 identifierade dåvarande servicekontoret brister i städorganisationen. Då påtalades att det saknades ett enhetligt arbetssätt med styrning mot gemensamma mål. Det konstaterades att städpersonal ofta saknade tydlig ledning med relevant lokalvårdskompetens, vilket fick till följd att kompetensnivån och städkvaliteten var ojämn.



I en senare utredning gällande lokalvård i Huddinge kommun, KS-2016/270, påtalas att det konstaterats att enheterna saknar kompetens för att kunna kravställa och följa upp extern lokalvård, samt i många fall saknar kunskap för att kunna arbetsleda egenanställd lokalvårdspersonal.³

I samband med föreliggande översyn intervjuades flera enhetsansvariga rörande utförandet av lokalvården. En betydande majoritet av dessa uttryckte en önskan om att ansvaret för lokalvårdsfrågorna bör ligga centralt inom kommunen. Som orsak angavs att området upplevs komplext och tidskrävande i relation till det ansvar för kärnverksamheten som vilar på berörd chef.

Personal

Kommunanställda lokalvårdare per nämnd, oktober 2021	
Totalt anställda	122
Kommunstyrelse	5
Förskolenämnd	46
Grundskolenämnd	55
Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnd	7
Socialnämnd	3
Vård- och omsorgsnämnd	3
Kultur- och fritidsnämnd	3

Antal kommunanställda lokalvårdare är högst inom förskola och skola. Inom övriga nämnders ansvar sker en större del av lokalvården i extern regi, med externt anställda lokalvårdare. Inom socialnämndens och vård- och omsorgsnämndens ansvar städar vårdpersonalen den del av lokalerna som avser boendeytor.

Upphandlad lokalvård

I dag utförs cirka 60 procent av kommunens totala lokalvård i egen regi och cirka 40 procent av externa leverantörer.

Kommunen har i nuläget sex ramavtal för lokalvård. Avtalen är rangordnade och uppdelade på fyra geografiska områden. Beslut om att ha lokalvård i egen regi eller avropa tjänsten på befintliga ramavtal tas idag av respektive ansvarig chef på enhets- eller verksamhetsnivå.

Upplägget har medfört en ineffektiv och svåröverblickbar administration, där det inte är möjligt att enkelt identifiera befintliga och tillkommande avropsavtal eller giltighetstiden på dessa. Vid tillfällen när brister blivit uppenbara i tjänstens utförande och viten ska begäras in innebär bristen på specifik lokalvårdskompetens hos ansvariga chefer, liksom antalet berörda parter, att processer tar mycket tid och ansträngning, och riskerar att inte bedrivs med behövd effektivitet.

³ Bilaga Utredning lokalvård Huddinge kommun



Att lokalvården upphandlas på ramavtal och med ett relativt stort antal leverantörer innebär att prisläget på den upphandlade lokalvården påverkas negativt då volymerna blir mindre och oförutsägbara för leverantörerna.

Ekonomi

Uppskattad kostnad för lokalvård i egen regi

För att räkna fram den totala kostnaden för kommunens lokalvård idag summeras kostnaden för städning i egen regi, som uppgår till 60 procent av den totala städytan, med kostnaden för städning i extern regi som uppgår till 40 procent av den totala städytan.

Kostnaden för egen regi beräknas för året 2021 vara 52,5 miljoner kronor. Om kommunens totala lokalvård (358 946 kvm) hade bedrivits i egen regi skulle den beräknade totala kostnaden för lokalvården vara betydligt högre som kan ses i simuleringen i tabellen nedan.

Kostnader för 60 % av totalytan 212 864 kvm	Kostnader	Timkostnad	Kostnad kvm	Kostnad 100 % egen regi
Lönekostnader för 60 % av totalytan	47 067 229	191		
Materialkostnader om 14 kr/kvm	306 096			
Maskinkostnader	250 000			
Kostnader för vikarier vid sjukdom/semester, utbildning, oförutsedda kostnader	4 919 040	20		
Summa	52 542 365	211	247	88 600 570

Lönekostnader och maskinkostnader hämtade från LIS. Övriga kostnader är beräknade i enlighet med timpris.

Kostnaden för lokalvård i extern regi beräknas uppgå till cirka 20,5 miljoner kronor och fördelar sig på nämnderna enligt nedan.

Nämnd	Belopp i kr
Förskolenämnden	1 800 258
Grundskolenämnden	7 412 481
Kultur- och fritidsnämnden	1 880 443
Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden	4 668 798
Klimat- och stadsmiljönämnden	655 684
Bygglov- och tillsynsnämnden	619 358
Socialnämnden	670 814
Vård- och omsorgsnämnden	2 715 257
Kommunstyrelsen	110 121
Summa	20 533 214

Den totala uppskattade kostnaden för dagens lokalvård beräknas uppgå till cirka 73,1 miljoner kronor.

Kostnad för lokalvården i dagsläget	Belopp i kr
I egen regi (60 procent av ytan)	52 542 365
I extern regi (40 procent av ytan)	20 533 214
Summa	73 075 579



Kostnader idag fördelade per nämnd	Kostnader extern regi	Lönekostnader egen regi
Förskolenämnden	1 800 258	16 799 243
Grundskolenämnden	7 412 481	22 833 787
Kultur- och fritidsnämnden	1 880 443	473 459
Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden	4 668 798	2 907 224
Klimat- och stadsmiljönämnden	655 684	0
Bygglov- och tillsynsnämnden	619 358	0
Socialnämnden	670 814	931 546
Vård- och omsorgsnämnden	2 715 257	965 488
Kommunstyrelsen	110 121	2 156 482
Övriga beräknade personal-och material- kostnader som inte går att fördela		5 475 136
Summa	20 533 214	52 542 365



Analys av marknaden

Grundläggande för om en verksamhet kan konkurrensutsättas genom upphandling är att det finns en marknad med olika utförare. Vad gäller städ har kommunen en lång erfarenhet av upphandling och det är känt vilka tjänster som finns på marknaden, vilka leverantörerna är och de ungefärliga kostnaderna för olika städtjänster.

Städbranschen är en växande och personalintensiv bransch där de anställda är den viktigaste resursen. Privata företag i städbranschen sysselsätter drygt 56 000 personer, och omsättningen var år 2017 knappa 31 miljarder kronor.⁴ Städare och städföretag är organiserade i flera fack- och arbetsgivarorganisationer.

Medarbetarna är företagets viktigaste resurs

Städföretag arbetar för att medarbetare ska trivas. För att behålla personal uppger företagen att det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare och att man arbetar utifrån uppfattningen att medarbetaren är den mest värdefulla tillgången för företaget. Det är viktigt att inspirera, motivera och utmana. Medarbetare bör erbjudas kontinuerliga utbildningar och interna karriärvägar till gruppleadare och driftchef. Kollektivavtal finns hos de flesta större städföretagen.⁵

Lokalvården i kommunerna

Det är svårt att ha en enhetlig bild av lokalvården i kommunerna idag då få rapporter skrivs i ämnet, men för 10 år sedan gjorde dåvarande SKL en översyn där det slås fast att städentreprenaderna ökar.

”Under slutet av 90-talet och början av 2000-talet har andelen städentreprenader ökat. Fler och fler kommuner lägger ut sin lokalvården på entreprenad. I dag är det mellan 60 och 70 procent av kommunerna som använder entreprenörer till sin städning, helt eller delvis”.⁶

Vikten av kvalitativ lokalvård ökar

På grund av pandemin har städning och hygien kommit flera steg högre upp i allas medvetande. Händer tvättas oftare, avstånd hålls, och alla är försiktiga med så kallade ”tagytor” dvs. lampknappar, handtag och andra ställen där händer placeras.

Allt detta påverkar kraven på lokalvårdens kvalitet och omfattning.

FairPlay städ

”Städbranschen Sverige” verkar för alla i branschen, såväl offentlig som privat verksamhet och oberoende av verksamhetens storlek eller bolagsform. Branschorganisationen är rikstäckande och skapades 2013 och vill synliggöra all seriös verksamhet i landet för ett rent och hållbart Sverige.

⁴ Källa Serviceföretagen

⁵ Inför upphandling av lokalvården i kommunen har kommunen haft en leverantörsdialog med sex av de större städföretagen där de har svarat hur de rekryterar och behåller personal.

⁶ En lägesrapport om städning i kommunerna. SKL 2011.



Branchorganisationen får regelbundet information från medlemmar om upphandlingar där prisnivån för en städtimme är lägre än 200 kr per timme. Alternativt ska städaren avverka över 1000 kvm per timme för att ekonomin och uppdraget ska gå ihop. ”Städbranschen Sverige” menar att 200 kr per timmen inte för att betala avtalsenliga ersättningar och att det inte är möjligt att städa över 1000 kvm i timmen.

Enligt branschorganisationen borde kostnaden för en städtimme år 2020 ligga mellan 280–340 kr timme och en rimlig avverkningsgrad borde vara mellan 450–650 kvm per timme. De olika spannen beror huvudsakligen på vilka krav som ställs och hur omfattande utförandet skall vara.



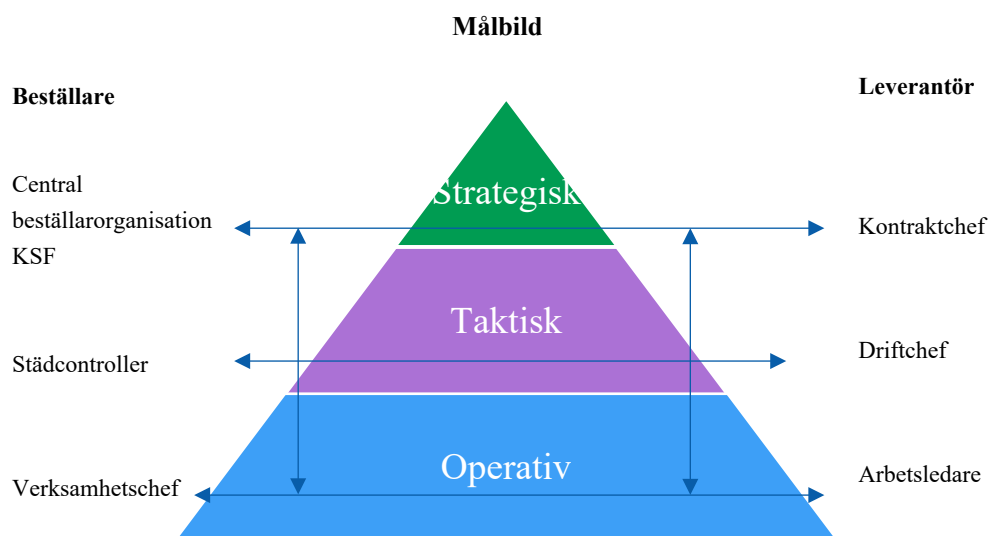
Konsekvenser av konkurrensutsättning av kommunens lokalvård

Organisatoriska förändringar

Kvalitetssäkring av lokalvårdstjänster kräver tydliga organisationsstrukturer och samarbetsformer. En grundförutsättning är att det i kommunen finns väl avgränsade funktioner på beställar- och leverantörssidan, för att hantera strategiska, taktiska och operativa frågor. En tydlig beställarorganisation med distinkt kvalitetsuppföljning efterfrågas också av fastighetsägaren Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Ett begrepp som används inom samverkansmodeller är ”speglade organisationer”. Det innebär att beställare och utförare på samtliga nivåer ska mötas.

- Strategisk nivå - kontraktsfrågor på årlig basis och vid kraftiga kvalitetsavvikelser.
- Taktisk nivå - övergripande driftsfrågor, två till fyra gånger per år.
- Operativ nivå - från daglig kontakt till månadsmöten.



Det är alltid beställaren som har det yttersta ansvaret för tjänstens kvalitet även om utförandet är utlagt på en extern leverantör.

En central organisation i kommunen bör ansvara för beställarkompetens av lokalvård liksom tillsyn och kvalitetskontroller med avvikelshantering enligt fastställda rutiner. Löpande kontakt ska hållas med entreprenörerna gällande resultat av kvalitetsmätningar och reklamationer liksom löpande uppdatering av register över kommunens olika enheter och hur dessa städas. Behoven av periodiska insatser som golvvård och fönsterputs behöver också kartläggas. Organisationen ska arbeta konsultativt mot verksamheterna i lokalvårdsfrågor.



Kostnad för en central organisation i kommunen med flera tjänster, och övriga kringkostnader som servicebil, arbetsplats, arbetsverktyg kalkyleras till totalt cirka 2,5 miljoner kronor. Delar av den organisationsstrukturen finns redan idag inom Internservice på kommunstyrelsens förvaltning, en tjänst som städcontroller och en servicebil. Den tillkommande kostnaden utöver ram beräknas uppgå till 1,6 miljoner kronor.

Finansieringen av den centrala organisationen liksom besparingseffekterna av konkurrensutsättningen får hanteras i Mål och budget 2023.

Personalfrågor och fackliga förhandlingar

Vid konkurrensprövning krävs att arbetsgivaren inför principbeslutet om att konkurrensutsätta en verksamhet förhandlar enligt MBL 11§.

Principbeslutet sker när fullmäktige beslutar om att konkurrensutsätta verksamheten.

Innan principbeslut fattas och verksamheten förhandlar enligt MBL 11§ ska de fackliga parterna informeras enligt MBL 19§, vilket kan ske löpande eller vid specifika tillfällen.

Utöver ovanstående är det aktuellt med fackliga förhandlingar i *upphandlingskedet* och därefter inför beslut att anlita extern entreprenör istället för egen regi, samt för det fall detta innebär organisationsförändringar.

Verksamhetsövergång

Om verksamheten konkurrensutsätts kommer samtliga lokalvårdare att erbjudas verksamhetsövergång till ny arbetsgivare, det vill säga den eller de aktörer som vinner upphandlingen.

Vid en övergång av verksamhet sker därmed en automatisk övergång av alla kollektivavtalsbestämmelser om förvärvaren inte redan är bunden av annat kollektivavtal enligt 28 § 1st. MBL. Om förvärvaren är bunden av annat kollektivavtal har detta företräde. De individuella arbetsvillkoren som gällde för arbetstagarna hos överlåtaren gäller dock hos förvärvaren i ett år enligt den så kallade ettårsregeln i 28 § 3st. MBL.

Omställning

Nya verksamhetsmässiga förutsättningar skapar vanligtvis behov av förändringar i såväl verksamhet som organisation. I händelse att medarbetare väljer att avstå verksamhetsövergången för att istället stanna i kommunal anställning ska arbetsgivaren undersöka möjlighet till förflyttning eller omplacering till annat arbete. Det skulle i enstaka fall kunna innebära att arbetsgivaren behöver aktualisera frågan om arbetsbrist och övertalighet.

Ekonomiska effekter

Med ekonomiska effekter avses här hur kommunens kostnader påverkas om den samlade lokalvården konkurrensutsätts genom upphandling, i enlighet med denna PM.



Jämförelser mellan lokalvård i extern regi och egen regi i denna PMt visar en stor potentiell besparing om verksamheten upphandlas. Detta beror bland annat på att kostnaden för upphandlad lokalvård per år inom skolan och förskolan kan beräknas på 182 dagar då verksamheterna stängs under loven. På marknaden finns dessutom möjlighet till stordriftsfördelar och specialiseringar som kan bidra till en effektivare, kunnigare och mer flexibel lokalvård än vad som är möjligt genom lokalvård i egen regi.

Skulle kommunens totala lokalvård genomföras av externa aktörer efter upphandling bedöms kostnaden uppgå till dryga 58 miljoner kronor, vilket är påtagligt mycket lägre kostnader än simuleringarna om den helt sköttes i egen regi visar. Jämfört med dagens kostnader då 60 procent av lokalvården utförs i egen regi och 40 procent i extern regi beräknas kostnaden minska med minst 10 procent. Andra konsekvenser, som reducerar den ekonomiska besparingen till denna nivå, är att kommunen måste inrätta funktioner på beställarsidan, för att hantera strategiska, taktiska och operativa frågor.

Den uppskattade kostnaden för all lokalvård i extern regi är baserad på en årskostnad utifrån olika lokaltypers generella (teoretiska) avverkningsgrader och antal dagar per år som lokalerna städas samt ett uppskattat timpris hämtat från branschorganisationen "Städbranschen i Sverige". (280–340 kronor per timme).

Uppskattad kostnad för lokalvård i extern regi vid upphandling av 100 procent

Typ av lokal	Kvm	Avverkningsgrad kvm/tim.	Antal tim/dag	Antal dag/år	Timpris	Kostnad per år	Kostnad per kvm
Förskola	42 015	260	162	253	300	12 265 148	292
Grundskola	171 096	350	489	182	300	26 690 976	156
Gymnasieskola	47 333	500	95	182	300	5 168 764	109
Bibliotek	3 645	500	7	253	300	553 311	152
Kulturskola	1 026	350	3	182	300	160 056	156
Hallar	34 789	500	70	182	300	3 798 959	109
Boendenhet	1 397	300	5	253	300	353 441	253
Äldreboende (allmänna ytor)	23 826	500	48	253	300	3 616 787	152
Daglig verksamhet	3 671	300	12	253	300	928 763	253
Kontorsverksamhet	24 674	500	49	253	300	3 745 513	152
Övrig verksamhet	5 474	400	14	253	300	1 038 692	190
Totalt	358 946		952			58 320 409	162

Avverkningsgrader hämtade från benchmarking med andra kommuners upphandlingar och timpris hämtade från branschorganisationen "Städbranschen i Sverige"

Hållbarhet och bättre kvalitet

Hållbarhet och kvalitet hör ihop. Båda handlar om hur verksamhetens resurser används. För att uppnå hållbarhet krävs en resurshantering som skapar förutsättningar för framtida generationer att kunna leva ett bra liv och för att uppnå kvalitet krävs att resurser förädlas så att rätt värden uppnås.

Kvalitetskontroller utförda av kommunens städcontroller visar att städkvaliteten är generellt på en lägre nivå där lokalvården utförs i egen regi jämfört med där den utförs av externa leverantörer. Anledningen är skillnaden i hantering av avvikelser



där det hos leverantören finns ett incitament att åtgärda bristerna så fort som möjligt för att på så sätt slippa viten eller att avtalet sägs upp om avvikelserna är återkommande. Hos egen regi tar det ibland flera veckor eller månader innan bristerna blir åtgärdade och detta trots återkommande uppmaningar.

Allvarliga brister i lokalvården i egen regi inom grundskolan har lett till förelägganden från bygglovs- och tillsynsnämnden. Generellt kan sägas att lokalvårdarna i egen regi ofta saknar sakkunnig arbetsledning vilket innebär en mindre effektiv lokalvård. Städkvaliteten upplevs som ojämn och ibland otillräcklig.

Professionella aktörer inom lokalvård har kunskaper om hur man städar för att inte förstöra ytskikt i kommunens lokaler så att onödiga kostnader för underhåll uppkommer. Det kan gälla kunskaper om vilka kemikalier som används med hänsyn till miljön, till människan som vistas i lokalerna och till lokalernas ytskikt, och det kan gälla att rätt städredskap används utifrån ett ergonomiskt perspektiv för att undvika arbetsskador.

Med en central kommunal organisation specialiserad för ändamålen städbeställning, kvalitetskontroll och avtalsuppföljning, skapas förutsättningar för kvalitetssäkring. En enhetlig och hög städkvalitet för alla kommunens lokaler skapas genom kravställning när lokalvården upphandlas och professionell uppföljning när avtalet löper.

Strukturella fördelar

Det strukturella perspektivet handlar om organisationen och dess kompetens, ansvar, befattningar och arbetsuppgifter.

En lokalvård som bedrivs i egen regi ställer krav på sakkunnig kompetens och insatser av berörda enheters chefer. Det riskerar att ta tid och uppmärksamhet från deras ansvar att leda och utveckla sina ansvarsområdens respektive kärnverksamheter.

Och om hela kommunens lokalvård konkurrensutsätts kommer tjänsten att upphandlas som en s.k. objektsupphandling med på förhand givna volymer, vilket innebär att ett bindande upphandlingskontrakt (ej ramavtal) kommer att tecknas med ett på förhand bestämt antal leverantörer.



Upphandling och dess process

På uppdrag av kommunstyrelsen ligger det övergripande strategiska ansvaret för upphandlingar hos kommunens upphandlingssektion.

Upphandlingsprocessen styrs av LOU, Lagen om offentlig upphandling, och har ”den goda affären” i fokus i sitt arbete. Det innebär ett arbete nära verksamheten för att kunna matcha behovet mot vad marknaden erbjuder.

Verksamhetens behov ligger således till grund för vad som ska upphandlas och lagen styr hur upphandlingen genomförs fram till ett färdigt avtal.

Förberedande arbete

Genom att lägga tid på förberedelserna inför en upphandling skapas goda förutsättningar för att upphandla ett avtal som möter organisationens behov och mål. Det handlar om att planera arbetet samt kartlägga och analysera bland annat behovet och marknaden.

Planera

Bra planering underlättar arbetet under hela upphandlingsprocessen. Det är viktigt att avsätta tid och resurser för att planera vilka som ska vara delaktiga i upphandlingen och när olika aktiviteter ska genomföras.

Kartlägga och analysera

När den inledande planeringen är genomförd är det dags att kartlägga och analysera behov, marknad och risker. Detta för att få förståelse för vilka krav, villkor och kriterier som senare ska formuleras i upphandlingsdokumenten och vilket upphandlingsförfarande som kan vara lämpligt att använda.

I och med de fakta som tagits fram för denna fördjupade analys och andra åtgärder som genomförts är den förberedande fasen till största delen genomförd.

Upphandlingsdokumenten

I genomförandet av upphandlingen ingår bland annat att ta fram upphandlingsdokument, annonsera samt pröva och utvärdera inkomna anbud. Beslut fattas om vilken leverantör som har vunnit och meddelas till de leverantörer som deltagit i upphandlingen. En viss tid efter detta, så kallad spärrtid, kan avtal tecknas.

Upphandlingsdokumenten är de dokument en upphandlande organisation använder för att beskriva och fastställa föremålet för upphandling. De innehåller all relevant information som krävs för att leverantörer ska kunna lämna anbud som matchar det som efterfrågas.

Upphandlingsdokumenten kan delas in i olika avsnitt:

- Information om upphandlingen
- Krav på leverantör och grund för uteslutning
- Krav på föremålet för upphandlingen
- Utvärderingskriterier



- Kontraktsvillkor
- Information om uppföljning

Det är i upphandlingsdokumenten som hållbarhetsperspektivet beaktas genom bland annat krav på ekologisk hållbarhet avseende giftfria miljöer och social hållbarhet avseende belastningsregister.

Annonsera

När upphandlingsdokumenten är färdigställda är det dags att annonsera upphandlingen så att leverantörer får vetskap om upphandlingen och kan lämna anbud.

Risker

En väl genomarbetad riskanalys är en del av en lyckad upphandling. Det handlar om att identifiera vilka risker som finns, vad det ger för konsekvenser och sannolikheten för att det inträffar. Detta så att åtgärder för att minska eller helt ta bort risken kan genomföras.

En riskanalys går i grunden ut på att besvara följande frågor:

- Vad kan hända?
- Vad blir konsekvenserna om händelsen inträffar?
- Hur sannolikt är det att det inträffar?

Riskanalysen är ett viktigt verktyg för att identifiera vad som kan gå snett i samband med en upphandling. Huddinge kommun arbetar kontinuerligt med riskhantering i affärsprocessen och har rutiner för hur risker ska minimeras.

Tidplan för upphandling av lokalvård

- Uppstart med planering 15 april 2021.
- Behovsanalys verksamheten och inventering/kartläggning april-september
- Start kravställande september 2021 framtagande av upphandlingsunderlag
- Annonsering februari-mars 2022
- Kvalificering av leverantörer mars-april 2022
- Prövning och utvärdering av anbud, april-maj 2022
- Tilldelning maj 2022
- Avtalstecknande maj-juni 2022
- Tre månaders överprövningsmarginal
- Uppstart och implementering med antagna leverantörer ca 3 månader september-november 2022
- Avtalsstart 1 januari 2023



Bilagor

Bilaga 1: Generella avverkningsgrader

Bilaga 2: Reviderad förenklad städinstruktion

Bilaga 3: Städinstruktioner

Bilaga 4: Utredning lokalvård Huddinge kommun