



Datum
2024-01-17

Diarienummer
KS-2023/2172

Handläggare
Therese Alvéén
Eva Ellenfors

Kommunstyrelsen

Ramavtal avseende tilläggstjänster för verksamhetsnära tjänster och små byggtreprenader

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Under förutsättning att kommunfullmäktige i enlighet med ärende KS-2023/2171 antar Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar beslutar kommunstyrelsen att

1. Ramavtal tilläggstjänster för verksamhetsnära tjänster och små byggtreprenader med tillhörande bilagor, bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 17 januari 2024, antas.
2. Beslutanderätten avseende mindre förändringar utan principiell betydelse av ramavtalet med tillhörande bilagor delegeras till kommundirektören.

Sammanfattning

Respektive förvaltning eller verksamhet har löpande under året behov av att köpa vissa tjänster eller entreprenader som inte ingår i hyran för respektive lokal eller som avser utförande av sådana åtaganden som åligger kommunen som hyresgäst enligt respektive hyresavtal. Huddinge Samhällsfastigheter AB kan bistå med sådana åtaganden till de av kommunens olika förvaltningar som är hyresgäster till bolaget. Parterna föreslås därmed ingå Ramavtal för tilläggstjänster avseende verksamhetsnära tjänster och små byggtreprenader med tillhörande bilagor.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Huddinge kommun ("kommunen") förhyr verksamhetslokaler av Huddinge Samhällsfastigheter AB ("bolaget"). Hyresvillkoren för dessa uthyrningar styrs av *Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar* ("Befintligt Ramavtal hyresvillkor") vilket har reviderats och föreslås antas av Kommunfullmäktige den 18 mars 2024 ("Nytt Ramavtal hyresvillkor")¹.

¹ Befintligt ramavtal hyresvillkor beslutades av kommunfullmäktige 2018-06-11, KS-2017/1706. Förslag till Reviderat ramavtal hyresvillkor framgår av ärende KS-2023/2171.



Datum
2024-01-17

Diarienummer
KS-2023/2172

Befintligt ramavtal hyresvillkor anger att hyresgästanpassningar, som inte finns med i kommunens mål och budget, kan faktureras kommunen som en engångskostnad i direkt anslutning till utförandet. Beloppet för hyresgästanpassningar har satts till en miljon kronor vilket inte är överensstämmande med kommunens *Instruktion för redovisning av investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar*. Inte heller är det i linje med den strategiska lokalförsörjningen att utföra större kostsamma åtgärder utanför det behov som anges i lokalresursplanen. I förslag till Nytt Ramavtal hyresvillkor har därför möjligheten att beställa hyresgästanpassningar med direktfakturerering till ett så högt belopp tagits bort.

Kommunen, genom respektive förvaltning/verksamhet, har dock behov av att köpa vissa ytterligare tjänster eller byggtreprenader som inte ingår i hyran för respektive lokal eller som avser utförande av sådana åtaganden som åligger kommunen som hyresgäst enligt respektive hyresavtal.

Bolaget kan bistå med sådana åtaganden till de av kommunens olika förvaltningar/ som är hyresgäster i bolagets fastigheter. Parterna föreslås därmed ingå *Ramavtal tilläggstjänster för verksamhetsnära tjänster och små byggtreprenader* med tillhörande bilagor ("Ramavtal tilläggstjänster").

Beredning av ärendet

Framtagande av Ramavtal tilläggstjänster har skett i samarbete mellan kommunen och bolaget. Fastighetskonsultbolaget Svefa AB med underkonsult PG Magnusson Advokatbyrå AB har varit kommunen behjälplig.

Ramavtal tilläggstjänster

Ramavtal tilläggstjänster omfattar tjänster och byggtreprenader som kommunen, genom sina förvaltningar/verksamheter, beställer av bolaget avseende:

- **Verksamhetsnära tjänster:** vilket avser servicetjänster för att tillgodose förvaltningarnas/verksamheternas särskilda verksamhetsanknutna behov med koppling till en förhyrd lokal men som inte ingår i hyran för enskilt hyresavtal, t.ex. inköp och montering av material eller flytt av utrustning; eller
- **Små byggtreprenader:** vilket avser projekt där de totala kostnaderna för arbeten och material uppgår till maximalt ett prisbasbelopp, exklusive moms, t.ex. mindre byggprojekt, hyresgästanpassningar eller installationsarbeten i redan uppförda byggnader som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB

Beställningar av tilläggstjänsterna görs för att tillgodose verksamhetens behov utöver vad som ingår i hyran för lokalen. De åtaganden som avropas avser generellt engångsåtgärder, men kan i vissa fall utgöras av åtgärder som vidtas fler än en gång.



Datum
2024-01-17

Diarienummer
KS-2023/2172

Ramavtalet tilläggstjänster gäller inte när tjänsten redan finns upphandlad av kommunen. Respektive förvaltning har en skyldighet att stämma av med kommunens upphandlingsenhet avseende detta innan beställning kan ske. Ramavtalet gäller heller inte för byggtreprenader där ersättningen förväntas överstiga ett prisbasbelopp. Sådana uppdrag ska hanteras enligt kommunens Riktlinjer för lokalförsörjning.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning anser att förslag till Ramavtal tilläggstjänster kompletterar Nytt Ramavtal hyresvillkor och tydliggör vad förvaltningarna får beställa utanför hyresförhållandet samt i förhållande till Riktlinjer för lokalförsörjning som reglerar lokalprojekt och hyresgästanpassningar. Samtidigt klargörs vad som kan beställas genom bolaget och vad som behöver beställas utifrån andra upphandlade avtal.

Kommunstyrelsens förvaltning anser vidare att Ramavtal tilläggstjänster skapar drivkrafter för en ökad affärsmässighet, kostnadseffektivitet och ändamålsenlighet och föreslår därmed att förslag till *Ramavtal för tilläggstjänster avseende verksamhetsnära tjänster och små byggtreprenader* antas.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms skapa proaktivitet och kostnadseffektivitet avseende lokalinvesteringar. Ramavtal tilläggstjänster möjliggör för verksamheterna att vid behov beställa tjänster vars kostnader dock ska rymmas inom vid var tid beslutad budget för respektive förvaltning.

Genom förslag till Ramavtal tilläggstjänster tydliggörs gränsdragningen mot vad som ingår i hyresförhållandet enligt Nytt Ramavtal hyresvillkor och vilka tjänster som förvaltningarna kan/inte kan beställa av bolaget. Förslag till Ramavtal tilläggstjänster tydliggör även gränsdragning mot hyresgästanpassningar och lokalprojekt vilka hanteras i Riktlinjer för lokalförsörjning vilket medför en mer långsiktigt och sammanhållen lokalresursplanering.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

Bilaga 1. Förslag till Ramavtal tilläggstjänster för verksamhetsnära tjänster och små byggtreprenader med tillhörande bilagor

Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder och bolag