Förenklat avropsstöd Bostadshus 2016

# Inledning

I denna handling redogörs kortfattad för hur ni som är avropsberättigade på ramavtalet Bostadshus 2016 kan genomföra avrop, dvs köpa, på ramavtalet. Vid frågor på detta avropsstöd går det bra att ta kontakt med SKI’s kundsupport genom att skicka epost på ski-kundsupport@sklkommentus.se eller ringa på 08 525 029 96.

# Förstudie

Inför ett avrop på ramavtalet finns det vissa beslut som ska fattas och handlingar som ska tas fram. Nedan redogörs för ett förslag kring vila förberedelse som är lämpliga att göra inför avropet.

## Ta fram eller sammanställ

* Tomtkarta/nybyggnadskarta
* Detaljplan
* Geoteknisk undersökning
* Radonundersökning/utredning
* Bullerutredning
* Möjligheter för anslutning till fjärrvärme, VA, fiber/tele
* Eventuella särskilda lokala krav för hämtning av avfall

## Övriga förberedelser

* Om inte höjder finns behövs en inmätning/ytavvägning
* Om markens innehåll är okänt kan provtagningar avseende markföroreningar behövas
* Ekonomi i projektet. SKL håller på att ta fram ett förenklat kalkylstöd som bland annat tar hänsyn till hyresnivåer, investeringskostnad, räntor.
* Undersök om investeringsstödet kan vara aktuellt för projektet:

[https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2016/nu-ar-det-dags-att-soka-stod-for-att-bygga-och-renovera/](https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2016/nu-ar-det-dags-att-soka-stod-for-att-bygga-och-renovera/%20)

## Entreprenörens åtagande

Entreprenörens åtagande ska beskrivas i avropsförfrågan.

Det finns olika alternativ för entreprenörens åtagande avseende:

* Förberedande schaktarbeten
* Avslutande mark- och trädgårdsarbeten
* Komplementsbyggnader
* Installationer för IT, styr och säkerhet (utöver minimiåtagande för typhus)

För ovan punkter behöver ni fatta beslut om att hantera på något av följande tre sätt:

1. Ni som beställare ombesörjer att det utförs av annan leverantör

2. Ni som beställare upphandlar detta av en markentreprenör som entreprenören ska ta över (entreprenören är då berättigad till ett påslag om 12 % för detta)
3. Ni som beställare vill att entreprenören ombesörjer detta i sitt uppdrag. Här kan ni välja att begära in fast pris eller hantera det på löpande räkning enligt självkostnadsprincipen.

## Avropsanmälan

Innan kontrakt ingås ska en avropsanmälan göras till SKI. Avropsanmälan görs av den person i er organisation som är upphandlingsansvarig och har inloggning till SKIs hemsida. Om ni inte vet vem som ansvarig i er organisation, kontakta SKI på ski-kundsupport@sklkommentus.se så hjälper vi er.

Här kan ni läsa mer om hur en avropsanmälan går till:

<https://www.sklkommentus.se/upphandling-och-affarsradgivning/vara-ramavtal-och-upphandlingar/for-upphandlare/avropsanmalan-bekrafta-intresse-for-att-anvanda-ett-ramavtal/>

# Beslut om avropsmetod

Avrop från ramavtalet kan ske enligt två avropsmetoder:

* Avrop genom rangordning, eller
* Avrop genom förnyad konkurrensutsättning

Inför avropet behöver ni besluta om vilken metod som ska användas. Nedan redogörs för villkoren för respektive avropsmetod.

## Avrop genom rangordning:

Rangordning ska gälla vid köp av *Typhus*. Typhus är ett i förfrågningsunderlaget definierat hus med både 1, 2 och 3 rum och kök. Typhusen finns i en 2, 3 och 4-våningsvariant.

### Tillåtna variationer av typhuset

Typhuset kan varieras avseende:

* Fasader
* Tak
* Balkonger
* Kulörer
* Invändiga ytskikt
* Utrustning i lägenheter
* Annan uppvärmningsform om fjärrvärme ej finns
* IT-installation (i standard ingår endast tomrör)
* Markarbeten
* Komplementsbyggnader för t.ex. avfall, cykel
* Mindre ändringar i bottenvåning genom t.ex. ändringar i teknikutrymmen och förråd
* Hiss även vid 2 våningar

## Avrop genom förnyad konkurrensutsättning

Förnyad konkurrensutsättning ska gälla vidövriga fall som täcks av ramavtalsområdet.
Exempelvis då ert behov avviker från det Typhuset erbjuder avseende exempelvis:

* Väsentlig förändring av bottenvåning, exempelvis souterräng, förhöjd bottenvåning, garage.
* Ändrad lägenhetsfördelning eller ändrade lägenhetsstorlekar.
* Byggnader i andra våningsantal än typhusen men inom de intervall som anges i punkt 0 i Beskrivning av husen (Bilaga 05 till Förfrågningsunderlaget).
* Annan byggnadskropp, exempelvis hus i L-form.
* Särskilda arbetsrättsliga villkor kopplade till lön, arbetstid, semester, försäkringar, tjänstepension eller annat.
* Krav på att personer utanför ordinarie arbetsmarknaden ska erbjudas arbete eller praktik kopplat till kontraktet.
* Behov av flyttbarhet (del A).

# Genomföra avrop på rangordning

Nedan bild beskriver processen för avrop genom rangordning.

## Förstudie

Se avsnitt 2 - 3 ovan.

## Avropsförfrågan

En avropsförfrågan ska ställas till ramavtalsleverantörerna i den rangordning som anges nedan. För denna förfrågan kan bilaga 1 till denna handling (Formulär för avropsförfrågan) användas.

Fyll formuläret och skicka tillsammans med angivna bilagor till angiven kontakt person för leverantör med rangordning 1. Har de tackat nej skickar ni frågan till leverantör 2 osv.

### Leverantörer i rangordning

Följande leverantörer har ramavtal inom del A, i följande rangordning.

1. BoKlok Housing AB
2. NCC Sverige AB
3. VIDA Building AB

Följande leverantörer har ramavtal inom del B, i följande rangordning.

1. Lindbäcks Bygg AB
2. NCC Sverige AB

## Avropssvar

Leverantören ska svara om de kan leverera eller inte inom en vecka, såvida ni inte gett dem längre tid att komma med svar.

Om leverantören tackar ja till att leverera, gå vidare till punkt 4.4 och ingå kontrakt. Om leverantören tackat nej, skicka avropsförfrågan till leverantör med rangordning 2, osv.

### Priser

De priser som leverantörerna lämnar ska stämma med avtalade priser, se bilagorna ”Priser typ hus del A – Bostadshus” och ”Priser typ hus del B – Bostadshus”.

I det fall avtalade priser inte finns, som för markarbeten, ska priserna beräknas med självkostnadsprincipen som grund. Vid osäkerhet kring priser, kontakta SKI.

## Kontrakt

Kontrakt tecknas mellan leverantören och er. Kontraktet ska utformas i enlighet med framtagen kontraktsmall (Bilaga 2 till denna handling).

# Genomföra avrop genom FKU

Nedan bild beskriver processen för avrop genom förnyad konkurrensutsättning.

Förnyad konkurrensutsättning (FKU) är en avropsmetod som gör det möjligt för er att anpassa er förfrågan efter ert specifika behov. Vid förnyad konkurrensutsättning får ramavtalsleverantörerna konkurrera på nytt utifrån dina behov. Kortfattat bjuder du som beställare in leverantörerna att lämna anbud igen.

Ni kan göra en förnyad konkurrensutsättning på olika sätt. Det kan vara alltifrån en enkel prisförfrågan till en mer avancerad förfrågan där andra villkor än pris värderas.

Ni får, vid behov, specificera villkoren och komplettera dessa med andra villkor. Villkoren måste dock vara angivna i förfrågningsunderlaget som ligger till grund för ramavtalet.

## Förstudie

Innan ni bestämmer er för att genomföra en förnyad konkurrensutsättning bör ni kontrollera om inte avropet kan göras genom avrop på rangordning. Se även avsnitt 1-2 ovan.

## Avropsförfrågan

I en förnyad konkurrensutsättning skickar ni ut en skriftlig avropsförfrågan till samtliga ramavtalsleverantörer. Ni kan med fördel använda er av det upphandlingssystem som ni tillämpar för övriga upphandlingar för att administrera ert avrop och ha kontakt med leverantörerna.

### Förfrågan måste inrymmas i ramavtalet.

Ramavtalsleverantörerna får lämna avropssvar med det byggsystem som ingår i ramavtalet och i enlighet med de villkor som anges i ramavtalet. Detta görs för att avgöra vilken ramavtalsleverantör som kan erbjuda bästa byggentreprenaden utifrån de villkor som ni har angett i er avropsförfrågan.

Fastställda villkor i ramavtalet kan inte omförhandlas i den förnyade konkurrensutsättningen och inte heller kan krav som ställts i ramavtalet ändras eller bytas ut. Om det är nödvändigt får dock villkoren preciseras och vid behov kompletteras. Det är då fråga om att komplettera eller förfina villkoren i ramavtalet för att fånga upp särskilda omständigheter som behöver uppfyllas för att kunna fullgöra ett enskilt kontrakt.

### Grunder och kriterier för er tilldelning

I avropsförfrågan ska det framgå hur utvärderingen av avropssvaren kommer att ske, om kontrakt kommer att tilldelas enligt principen lägst pris eller ekonomiskt mest fördelaktigt. Ni kan själv ange och vikta kriterier för tilldelningen av kontraktet för att på så vis bestämma vad som är viktigt för ert behov.

### Tidsfrist

Av avropsförfrågan ska dessutom en skälig tidsfrist anges för att lämna avropssvar. Denna tidsfrist fastställs med hänsyn till avropsförfrågans komplexitet samt den tid som behövs för att lämna avropssvar. Rätten att ta emot avropsförfrågningar kan inte delegeras av ramavtalsleverantören till underleverantör eller annan ramavtalsleverantör.

## Avropssvar

Avropssvaren ska vara skriftliga och innehållet i dem omfattas av sekretess fram till det att beslut fattats om val av leverantör.

Om efterfrågad byggentreprenad inte kan erbjudas ska orsak till detta meddelas er.

## Utvärdering

Utvärdering av avropssvaren ska ske genom tillämning av de instruktioner för utvärderingen som ni har beskrivit i avropsförfrågan (5.2.2 ovan).

## Tilldelning av kontrakt

Ni ska meddela de ramavtalsleverantörer som lämnat avropssvar om beslut som fattats om val av leverantör. Av beslutet ska framkomma skälen för beslutet och om ni tillämpar en så kallad frivillig avtalsspärr. Tilldelningsbeslutet ska kommuniceras till de leverantörer som lämnat avropssvar men bör kommuniceras med samtliga ramavtalsleverantörer

### Frivillig avtalsspärr

SKI rekommenderar att en frivillig avtalsspärr tillämpas efter att beslut om tilldelning av meddelats. Under den tid som avtalsspärren löper för ni inte teckna kontrakt med den vinnande leverantören. Om ni meddelar tilldelningsbeslutet med elektroniskt medel löper avtalsspärren i minst tio dagar (eller längre tid som ni själva beslutar) från det att beslutet meddelats samtliga leverantörer som svarat på avropsförfrågan. Tillämpning av frivillig avtalsspärr innebär ni kan undvika en eventuell ogiltighetstalan av ingått kontrakt.

## Kontrakt

Kontrakt tecknas mellan leverantören och er. Kontraktet ska utformas i enlighet med framtagen kontraktsmall (Bilaga 2 till denna handling).

# Bygglovshandlingar

Leverantören tar fram erforderliga bygglovhandlingar inom 3 veckor från att kontrakt har ingåtts.

# Bilagor till avropsstödet

Bilaga 1. Formulär för avropsförfrågan

Bilaga 2. Kontraktsmall