

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Gun Törnblad, samhällsbyggnadschef  
0221-252 84  
gun.tornblad@koping.se

Kommunstyrelsen

## Nytt driftavtal fastighetsförvaltning - AFF-avtal

### Sammanfattning

Nuvarande uppgörelse mellan kommun och KBAB Service är från december 1994 och efterlevs inte fullt ut. Behov finns av ett mer anpassat avtal som följer branschstandard s.k. AFF-avtal (Avtal För Fastighetsförvaltning). Syftet med att ta fram ett nytt avtal är att skapa en enhetlig drift- och skötselnivå för alla kommunens fastigheter, samt tydliggöra ansvar för respektive part i förvaltningsleveransen. Även att tydliggöra och förenkla budgetarbete med drift och underhåll. Avtalet ger en möjlighet för KBAB att dimensionera resurser som t.ex. personalstyrkan och maskinpark m.m.

Slutligen att säkerställa att kommungemensamma mål och krav utförs och upprätthålls genom avtalet (t.ex. energi- och hållbarhetsfrågor, kvalitet och arbetsmiljö).

### Ärendets beredning

En styrgrupp respektive en arbetsgrupp bestående av representanter från flera förvaltningar och KBAB har, tillsammans med konsultstöd, arbetat fram bifogade handlingar sedan ett halvår tillbaks. Ärendet har under året även varit upp för information i kommunstyrelsens arbetsutskott.

### Omfattning

Avtalet omfattar teknisk och administrativ förvaltning av kommunens byggnader och kommer att utföras av KBAB genom KBAB Service AB. Avtalet kommer att ställas till KBAB och inte till KBAB Service AB av upphandlingstekniska skäl, för att kunna uppfylla kriterier för intern upphandling. KBAB behöver därför i sin tur överföra och teckna avtal med KBAB Service om utförandet av dessa tjänster.

### Bakgrund

Köpings kommun har valt att lägga utförandet av teknisk drift av sina fastigheter till kommunens kommunala bolag KBAB service. Detta genomfördes redan 1994 och det finns idag ett gammalt avtal, daterat 941295, som tecknades samma år. Mycket diskussioner har förts nu och genom åren av omfattningen, utförandet och kraven och innebörden i detta avtal. Då innehållet inte avspeglar dagens krav utifrån bl a lagen om offentlig upphandling (LOU) och branschstandard (AFF), så har det sedan länge det funnits ett behov av att se över denna uppgörelse och upprätta ett nytt gällande avtal som motsvarar dagens krav och förväntningar.

## Konsekvenser

Förväntade konsekvenser vid genomförande av ett nytt driftavtal är att det blir en mer enhetlig drift- och skötselnivå för alla kommunens fastigheter och mer fokus på förebyggande underhåll än avhjälpande. Det blir en möjlighet för kommunen att budgetera drift och underhåll och även för KBAB att dimensionera t.ex personalstyrka och maskinpark. Kommungemensamma krav följs upp genom avtalet. Vidare så tydliggör avtalet de brister som finns idag bl.a. gällande vilka fastigheter/objekt som ingår, vad och vem som prioriterar inom budgetramen, vilka tjänster och tjänsteområden som ingår och vad som ska utföras för budgeterade medel samt slutligen vilken förvaltningsstrategi som gäller för kommunens fastigheter.

Medel för fastighetsdrift och underhåll bör ses över i samband med budgetarbetet inför 2023.

## Förvaltningens ståndpunkt

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att driftavtalet är väl genomarbetat och kan antas. Då avtalet är omfattande och innebär förändringar i både beställar- såväl som utförarroll, så kommer en s.k. implementeringsgrupp att bildas, vilken kommer att arbeta vidare under 2022 med att implementera avtalet.

## Bilagor

1. Tjänstebeskrivning
2. Kontraktsformulär
3. Basdata
4. Mängdförteckning
5. Ritningar utemiljö (49 st objekt)

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen besluta

**att** att upphäva befintligt hyresavtal från 941205

**samt att** anta förslag till Driftavtal för drift och underhåll 2022, upprättat i enlighet med AFF (Avtal för fastighetsförvaltning och service), att gälla fr.o.m. 1 januari 2022,

**samt att** implementering av avtalet sker stegvis under 2022

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Gun Törnblad

Samhällsbyggnadschef