



Handläggare: Kerstin Pravitz  
Telefon: 08 - 508 27 690

Till  
idrottsnämnden

## Förändrad teknisk drift för idrottsfastigheter

### Förvaltningens förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande.

1. Idrottsförvaltningen får i uppdrag att teckna överenskommelse med fastighetskontoret i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande
2. Idrottsförvaltningens förslag för fortsatt drift av tekniska installationer för badvatten- och kylprocessen godkänns.

Olof Öhman  
Förvaltningschef

Anders Berlin  
Chef staben för upphandling och avtal

### Sammanfattning

Idrottsförvaltningen har avtal med Dalkia Facilities Management AB (Dalkia) om tillsyn och skötsel av tekniska installationer i idrottsfastigheterna. Då idrottsfastigheterna 2011-01-01 överförts till fastighetsnämnden har förutsättningarna för den tekniska driften av idrottsfastigheterna ändrats.

Fastighetskontoret har förordat och framfört till idrottsförvaltningen att fastighetskontoret ska överta den tekniska driften för idrottsfastigheterna i sin helhet när det gäller de delar som ingår i nu gällande husavtal.

Idrottsförvaltningen förordar samma lösning som fastighetskontoret när det gäller tillsyn och skötsel för idrottsfastigheterna. Med en sådan lösning kan samord-

ningsvinster och ett tydligare gränssnitt, när det gäller ansvaret för tillsyn och skötsel, uppnås.

Idrottsförvaltningen svarar även fortsättningsvis för de delar som är verksamhetsanknutna som till exempel process för badvattenrening och produktion av kyla för ishallar.

## **Bakgrund**

Idrottsnämndens fastigheter överfördes till fastighetsnämnden 2011-01-01. Som en konsekvens av överföringen har förutsättningarna för delar av den tekniska driften med tillsyn och skötsel samt felavhjälpande underhåll av idrottsfastigheterna ändrats.

Idrottsförvaltningen har sedan 2003 avtal med Dalkia Facilities Management AB (Dalkia) om tillsyn och skötsel av tekniska installationer vid förvaltningens idrottsanläggningar. Efter en förnyad upphandling 2008 träffades ett nytt avtal med Dalkia gällande i 3 år från och med den 1 januari 2009 med möjlighet till 1 års förlängning.

I kontraktet med Dalkia ingår tre delentreprenader – tillsyn och skötsel med mera av tekniska installationer för hus (husavtalet), för kylproduktion för ishallar och isbanor (kylavtalet) samt för vattenrening och badvattenprocess i bad och simhallar (badavtalet). Husavtalets tillsyn och skötsel omfattar i huvudsak ventilation samt vatten- och värmetillförsel. Kontraktet kan förlängas i sin helhet eller var del för sig.

Efter överförandet av idrottsfastigheterna till fastighetsnämnden är ansvaret för den tillsyn och skötsel som ingår i husavtalet delat mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Fastighetskontoret har förordat och framfört till idrottsförvaltningen att den del av kontraktet med Dalkia som omfattar husentreprenaden inte förlängs efter årsskiftet 2011/2012 och att fastighetskontoret istället övertar den tekniska driften för idrottsfastigheterna i sin helhet.

## **Ärendets beredning**

Detta ärende har beretts av staben för avtal och upphandling i samråd med fastighetskontoret.

## Ärendet

Vid årsskiftet 2010/2011 överfördes ägandet av idrottsfastigheterna till fastighetsnämnden. En överenskommelse har därefter träffats mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret om ansvarsfördelningen för drift och underhåll av fastigheterna. I korthet innebär överenskommelsen att fastighetskontoret svarar för yttre underhåll medan idrottsförvaltningen svarar för inre underhåll i fastigheterna. Idrottsförvaltningen svarar även för de delar som är verksamhetsanknutna som till exempel process för badvattenrening och produktion av kyla för ishallar.

Ansvarsfördelningen mellan förvaltningarna innebär således att idrottsförvaltningen även fortsättningsvis har ansvaret för samtliga delar av den tillsyn och skötsel som ingår i bad- och kylavtalet. Däremot är ansvaret delat när det gäller de delar som ingår i husavtalet. Detta medför ett otydligt gränssnitt för entreprenör och hyresgäst vem som ansvarar för vad vid felavhjälpande underhåll och vid tillsyn och skötsel.

Fastighetskontoret har förordat att husavtalet inte förlängs efter årsskiftet 2011/2012 och att fastighetskontoret som fastighetsägare övertar ansvaret för drift och underhåll av idrottsfastigheterna. Fastighetskontorets inriktning när det gäller tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll av strategiska/publika byggnader är att denna ska utföras av egen personal.

Idrottsförvaltningen förordar samma lösning som fastighetskontoret när det gäller tillsyn och skötsel för idrottsfastigheterna. Med en sådan lösning kan ett tydligare gränssnitt när det gäller ansvaret för tillsyn och skötsel uppnås.

Fastighetskontorets övertagande av tillsyn och skötsel för idrottsfastigheterna förutsätter ett godkännande i fastighetsnämnden.

## Ekonomi

Idrottsförvaltningens årskostnad 2011 för husavtalet med Dalkia uppgår till cirka 4 mnkr. I detta ingår arbetstid för tillsyn och skötsel samt förbrukningsmaterial för skötsel. Till denna kostnad tillkommer kostnad för felavhjälpande underhåll som för 2010 uppgick till 3 mnkr för den del som tillhör hus.

Motsvarande kostnad 2011 för badavtalet är 5,2 mnkr och för kylavtalet 1,6 mnkr.

Den del av husavtalets tillsyn och skötsel som enligt gränsdragningen är fastighetskontorets ansvar kommer från och med 2011 att belasta den internhyra som idrottsförvaltningen ska betala till fastighetskontoret.

Den del av tillsyn och skötsel som enligt gränsdragningen är idrottsförvaltningens ansvar föreslås köpas som en tjänst från fastighetskontoret. Fastighetskontoret har som utgångspunkt beräknat kostnaden till 2,4 mnkr/år. Föreslagen kostnad för köp av tjänst för tillsyn och skötsel samt felavhjälpande underhåll utgår från fastighetskontorets självkostnad. Förbrukningsmaterial, material för felavhjälpande underhåll samt kostnader då underentreprenörer behöver anlitas tillkommer och vidaredebiteras idrottsförvaltningen med den faktiska kostnaden.

### **Förvaltningens förslag**

#### **Tillsyn och skötsel hus**

Idrottsförvaltningen föreslår att en överenskommelse tecknas med fastighetskontoret om köp av tjänst för tillsyn och skötsel samt felavhjälpande underhåll för tekniska installationer i idrottsfastigheterna. Överenskommelsen ska omfatta de delar som ingår i nuvarande husentreprenad och som idrottsförvaltningen enligt överenskommen gränsdragningslista ansvarar för.

#### **Tillsyn och skötsel kyla**

Idrottsförvaltningen har bedömt att de delar i kylavtalet som omfattar tillsyn och skötsel inte är mer omfattande än att dessa kan hanteras av befintlig anläggningspersonal. Felavhjälpande underhåll och planerat underhåll kommer att avropas från ramavtalsupphandlade entreprenörer. Den del av avtalet med Dalkia som avser kylproduktion för ishallar och isbanor föreslås därför inte förlängas för 2012.

#### **Tillsyn och skötsel för bad**

Idrottsförvaltningen avser att förlänga avtalet med Dalkia när det gäller badvattenprocessen till och med den 31 december 2012. Upphandling av nytt avtal för vattenrening och badvattenprocess i bad och simhallar kommer att påbörjas under hösten 2011.

---