

SEPTEMBER 2019

Upphandling vid genomförande av byggnads- och anläggningsinvesteringar

Naturvårdsverket är upphandlande myndighet och omfattas av lag (2007:1091) om offentlig upphandling (LOU).

Upphandling av förfrågningsunderlag.

När uppdragstagaren fått besked om att investeringen godkänts påbörjas upphandling enligt LOU av en projekteringskonsult/-arkitekt som ett första steg. Arkitektens ansvar är att ta fram handlingar utifrån det program som finns i förstudien och upprätta förfrågningsunderlag för att kunna handla upp själva entreprenaden.

Entreprenadformen avgör projekterings omfattning och detaljeringsgrad.

Förfrågningsunderlaget ska bestå av ritningar och tekniska beskrivningar samt ett avsnitt om administrativa föreskrifter för entreprenaden. Efter färdigställt och godkänt förfrågningsunderlag av byggherre och beställare kan man gå vidare i processen. Eventuella förändringar eller tillägg görs efter granskningar i detta skede. Beställaren kan nu påbörja upphandling av byggnadsentreprenör.

Naturvårdsverket är ISO 14001 certifierat. I direktiv för projektering ska anges att arkitekten ska välja miljövänliga material och tekniska lösningar för att få låga energiförbrukningsvärden i våra byggnader och anläggningar. Hållbarhet och materialets livslängd är viktiga parametrar. Byggnadernas installationstekniska system ska vara enkla att styra och driftoptimera.

I samband med projekteringen ska lov och tillstånd sökas och planer tas fram. Det kan vara bygglov, ny detaljplan, arbetsmiljöplan, strandskyddsdispens, vattendom etc. Det är uppdragstagarens ansvar, om denne är beställare, att inhämta nödvändiga lov och tillstånd innan anläggnings- eller byggnadsarbeten påbörjas. Projekteringen avslutas med att färdiga handlingar levereras till beställaren och byggherren.

Om projektet är omfattande bör uppdragstagaren före genomförande av upphandling av entreprenad enligt LOU låta en oberoende konsult granska förfrågningshandlingarna. Innan upphandlingen av entreprenaden genomförs bör en oberoende konsult även göra en kostnadsberäkning av projektet. Med resultatet som grund ska uppdragstagaren samråda med Naturvårdsverket om projektet kan genomföras utifrån den uppskattade kostnaden.

Upphandling av byggentreprenör

Upphandlingen av byggnadsentreprenaden får enligt LOU genomföras som direktupphandling om värdet uppgår till för närvarande högst 534 800 kronor. Observera att beloppsgränsen utgör summan av samtliga byggentreprenader under året. Är kostnaden större än gränsen för direktupphandling men under tröskelvärdet (5 225 000 euro) ska förenklad upphandling användas vid byggentreprenader. Beräknas kostnaden överstiga tröskelvärdet ska en EU-upphandling genomföras. Vid arkitektävlingar kan andra regler gälla.

När förfrågningshandlingarna är klara ska anbudsfrågan enligt LOU genomföras av byggprojektet. Vanligen sker detta genom en förenklad upphandling om värdet understiger tröskelnivån för EU-upphandling. Upphandlingen publiceras på anvisad elektronisk databas i den ordning som anges i 10 kap. 1-6 §§ LOU.

Om Plan- och Bygglagen kräver att bygganmälan ska göras måste en kvalitetsansvarig enligt PBL anlitas. Den kvalitetsansvarige enligt PBL bör anlitas tidigt i projektet eftersom denne ansvarar för att beställaren uppfyller myndighetskrav i såväl projektering och byggande. Kvalitetsansvarig enligt PBL bör vara ”riksbehörig”, men kan i mindre projekt vara lokalt godkänd av byggnadsnämnden. Innan uppdragsavtal skrivs med konsult ska kommunen godkänna den som väljs som kvalitetsansvarig. Den som utses att vara kvalitetsansvarig kan i mindre projekt också hålla i byggmöten och i vissa fall företräda beställaren med stöd av fullmakt. I större projekt är det lämpligare att denne endast utövar sin ”myndighets”- och kvalitetsroll.

Vid upphandling av en entreprenad är det viktigt att i förväg tänka igenom vilka kriterier som ska gälla vid utvärderingen av entreprenaden samt att föreskriva att avtalsvillkoren AB 04 (allmänna bestämmelser för utförandeentreprenader) alternativt ABT 06 (allmänna bestämmelser för totalentreprenader) ska gälla.

Obligatoriska uppgifter för anbudsgivare omfattar att:

- lämna in bevis på F-skatt
- betala moms och arbetsgivaravgifter
- ha en miljöpolicy
- ange vem som är ombud för entreprenaden
- ange vem som föreslås som platschef
- kunna lämna bankgaranti
- ha erforderliga försäkringar för sig, projektet och tredje man
- svensk lagstiftning inom arbetsmiljöområdet samt svenska avtal inom resp. bransch ska följas.
- en jämställdhetsklausul finns
- det i anbudshandlingarna framgår att anbudsgivare har erfarenhet av liknande projekt.

För en utförandeentreprenad är det vanligast att priset är avgörande för val av entreprenör, men det finns även möjlighet att lägga in andra aspekter vid valet av entreprenör. För en totalentreprenad kan andra faktorer vara viktiga såsom erfarenhet av liknande uppdrag val av projektörer etc. Ju fler kriterier man väljer desto mer komplicerad blir utvärderingen. Tänk noga igenom urvalskriterierna och deras eventuella viktning innan beslut tas hur upphandlingen ska utvärderas.

Regelverket kring upphandlingar måste följas. Det tar ofta längre tid med utvärdering och avtalsskrivning än man räknar med. Tilldelningsbeslut ska översändas till alla anbudsgivare, där det anges vem som fått entreprenaden och när kontrakt ska tecknas. När avtal tecknats med vald entreprenör ska denne inom en viss tid komma in med säkerhet/bankgaranti, tidsplan, arbetsmiljöplan m.m. Om bygganmälan krävs i projektet måste bygganmälan lämnas till kommunen senast tre veckor innan byggprojektet får påbörjas. Kommunen kallar sedan till byggsamråd där vald entreprenör och beställarens kvalitetsansvarige enligt PBL ska delta. Under entreprenadtiden ska byggmöten hållas.

Vid byggmötena ska protokoll föras, detta kan göras av beställaren, byggprojektledaren eller kvalitetsansvarig enligt PBL, alternativt av annan av beställaren utsedd person. Kopia på byggmötesprotokollen ska mailas till ansvarig handläggare på Naturvårdsverket. När entreprenör är utsedd ska ritningar och övriga handlingar stämplas som bygghandlingar och överlämnas till entreprenören i ett överenskommet antal exemplar.

Av anbudshandlingarna ska framgå att entreprenören ansvarar för och bekostar framtagande och överlämnande av underlag för relationsritningar (gäller utförandeentreprenader) när entreprenaden är slutförd. Underlaget för relationshandlingarna ska normalt överlämnas vid slutbesiktningstillfället. Projektörerna ges sedan möjlighet att slutföra projekteringen genom att upprätta relationshandlingar som visar hur den uppförda byggnaden och anläggningen har byggts. Relationshandlingarna överlämnas sedan i överenskommet format. I totalentreprenader ansvarar totalentreprenören för att upprätta relationshandlingar.