

# Lokalvårdsutredning

---

Diarienummer: 2023.118 KS

Beställare: Kommunstyrelsen  
Projektledare: Ekonomichef

# Innehåll

<b>1.</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Syfte</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Verksamhetsperspektiv</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Verksamhetens omfattning .....	4
3.2.	Hållbarhet .....	4
3.3.	Kvalitetskrav .....	5
<b>4.</b>	<b>Medarbetarperspektiv</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Krav i nuvarande avtal .....	6
4.2.	Verksamhetsövergång .....	6
<b>5.</b>	<b>Ekonomiperspektiv</b> .....	<b>8</b>
5.1.	Personalkostnader .....	8
5.2.	Investeringskostnader .....	8
5.3.	Kostnadsjämförelse andra kommuner .....	8
<b>6.</b>	<b>Säkerhetsperspektiv</b> .....	<b>10</b>
6.1.	Sekretess .....	10
6.2.	Säkerhetsskydd .....	10
<b>7.</b>	<b>Förbättringsförslag</b> .....	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Sammanfattning</b> .....	<b>12</b>

# 1. Inledning

Alingsås kommuns lokalvård är sedan år 2008 upphandlad som en tjänst. Det innebär idag att två leverantörer ansvarar för utförandet av all lokalvård för kommunens räkning. Avtalet är idag uppdelat i fem geografiska områden.

Nuvarande avtal gäller från och med 2022-09-01 och gäller till och med 2026-08-31 utan möjlighet till förlängning eftersom det är ett ramavtal.

I samband med beslut om den senaste upphandlingen, 18 oktober 2021, § 174, beslutade kommunstyrelsen att ge kommunledningskontoret i uppdrag att två år före eventuell förlängning av avtalet, utvärdera avtalet samt utreda övergång till egen regi som alternativ till fortsatt extern regi.

# 2. Syfte

Utredningen ska belysa olika perspektiv gällande lokalvårdsverksamheten för att kommunstyrelsen ska kunna ta ställning till huruvida verksamheten bör fortsätta på entreprenad eller bör övergå i egen regi.

## 3. Verksamhetsperspektiv

### 3.1. Verksamhetens omfattning

Alingsås kommuns-, Alingsåshems- och Alingsås Energis lokalvårdsverksamhet omfattar ca 135 000 kvm städ yta fördelat på 5 geografiska distrikt.

Distrikt 1: Södra kommundelen

Distrikt 2: Norra kommundelen

Distrikt 3: Centrum Väst

Distrikt 4: Centrum Mitt

Distrikt 5: Centrum Öst

Uppdraget avser all typ av städning i olika verksamhetslokaler tex. förskolor, skolor, kontor, idrottshallar, boenden inom omsorg med mera. Uppdraget omfattar:

- Regelmässig städning – avser i huvudsak daglig städning upp till 240 centimeters höjd
- Storstädning
- Golvvård
- Extra städning
- Höghöjdsstäd – avser ytor över 240 centimeters höjd
- Flytt städ – i lägenheter och äldreboenden
- Bygg städ
- Uthyrningsstäd – i samband med uthyrning av lokaler på kvällar, helger och lov.
- Saneringsstäd
- Mattvätt på plats

### 3.2. Hållbarhet

Vid leverantörernas inköp ska miljömärkta produkter såsom Bra Miljöval, Svanen eller likvärdigt användas i första hand. I största möjliga mån ska parfymfria produkter användas. Leverantören ska eftersträva att minimera användningen av kemiska produkter.

Dammsugare ska vara utrustade med HEPA-filter. Alingsås kommun har även ställt om all golvrengöring från polish till vax av miljöskäl.

All städning ska följa beställarens *miljömål* och *Policy för hållbar utveckling*. Endast produkter som uppfyller av Beställarens uppställda kvalitets- och miljökrav får användas.

Vad gäller social hänsyn har kommunen kravställt att leverantören ska vid utförandet av kontraktet erbjuda sysselsättning för arbetslösa personer som har svårt att etablera sig på arbetsmarknaden och som behöver särskilda insatser för att få ett arbete.

I avtalet omfattas följande målgrupper: deltagare inom kommunens arbetsmarknadsenhet, grundskolans prao samt gymnasiepraktik.

Leverantörerna förbinder sig att under avtalstiden tillhandahålla minst 8 praktikplatser årligen. Praktikplatser och praktikperiodernas längd fastställs i samråd vid avtalsstart samt årligen vid uppföljning.

### **3.3. Kvalitetskrav**

Arbetsmetoder, hjälpmedel och utrustning ska väljas med hänsyn till objektens långsiktiga underhållsstatus, kvalitets- och miljöaspekter samt anpassas till pågående verksamheter i förvaltningsobjektet.

Svensk standard SS 627801 (INSTA 800) ligger till grund för uppdraget. Som komplement finns städbeskrivningar för storstäd, höghöjdsstäd och golvvård samt skötselinstruktioner för golv och ljudabsorbenter. Ambitionen är att nå en gemensam standard för lokalerna i kommunen. Lokaler med liknande verksamhet ska städas på samma sätt enligt de rumsfrekvenser som gäller för respektive objekt. Golvtillverkarnas skötselrekommendationer för respektive golv ska följas.

Leverantören ska kontrollera att avtalade kvalitetsnivåer och beskrivningar efterföljs. Detta ska utföras tre (3) gånger per år på samtliga städområden, genom okulär besiktning av lokal som slumpmässigt valts ut från lokalspecifikationen. Kontrollen görs i nära anslutning till utförd städning.

Det finns inget vedertaget sätt att jämföra kvaliteten på lokalvården mellan olika kommuner eller leverantör eftersom vi exempelvis inte gör brukarenkäter som vi gör inom kostverksamheten. Däremot gör vi, enligt avtalet, löpande stickprovskontroller och kommunledningskontorets bedömning är att vi har en god kvalitet inom lokalvårdsverksamheten. Mindre avvikelser förekommer alltid men där har vi en snabb och tät uppföljning med leverantörerna för att komma tillrätta med eventuella brister.

## 4. Medarbetarperspektiv

### 4.1. Krav i nuvarande avtal

Minst 80 % av Leverantörens personal som utför uppdrag mot Beställaren ska ha lokalvårdsutbildning enligt CLV +, SRY eller PRYL samt erfarenhet och behörighet för sina arbetsuppgifter. Därtill ska samtliga i personalen:

- kunna förstå, tala och läsa svenska språket
- bära arbetskläder med företagsmärkning eller annan tydliggörande av tillhörighet
- använda passerkort enligt system ID 06
- vara serviceinriktade, samarbetsvilliga ha ett trevligt sätt och uppförande
- ha erforderlig utbildning, erfarenhet och behörighet för sina arbetsuppgifter
- för att utföra golvvård ska personalen ha flerårig dokumenterad erfarenhet.

Leverantören ska vid avtalsstart och därefter löpande till Beställaren lämna dokumentation som visar att ovanstående krav uppfylls.

- Rökning i, eller i närheten av utrymmen tillhandahållna av Beställaren, är inte tillåten.
- Ej använda starka parfymer/inga parfymer alls på vissa enheter.
- Ha kännedom och följa kommunens nötförbud.

Vikarie ska omgående sättas in vid ordinarie personals frånvaro. Frånvaro av enskild person får inte medföra att möjligheterna till att tillhandahållande av avtalad kvalitet påverkas. Verksamhetens kontaktperson på plats ska informeras om frånvaro eller när städ inte kan utföras på ordinarie tid. Leverantören ska verka för att omsättningen av personal begränsas och minimeras. Leverantören får inte vidtaga åtgärd som kan antas åsidosätta lag eller kollektivavtal för arbetet eller annars strida mot vad som är allmänt godtagat i motsvarande verksamhet.

### 4.2. Verksamhetsövergång

Med tanke på den särställning Samhall har i branschen redogörs nedan för vad som gäller kring verksamhetsövergång vid en eventuell återkommunalisering eller leverantörsbyte inom verksamheten.

Verksamhetsövergång är till för arbetstagaren vid ofrivilligt arbetsbyte. Reglerna finns i 6- b § LAS och 28 § MBL. Bedömning sker enligt EU domstolens kriterier i en samlad bedömning. Grunden är att det ska vara likvärdig verksamhet.

Enligt LAS §1 p.4 gäller inte LAS för arbetstagare som är anställda med särskilt anställningsstöd, i skyddat arbete eller med lönebidrag för utveckling i anställning så beroende på hur Samhall har bemannat och anställt kan många vara undantagna från de rättigheter som följer med en verksamhetsövergång,

Vid en omvärldsbevakning vid andra upphandlingar där Samhall har tagit över så har det inte varit verksamhetsövergång. Samhall har gått in med egen personal när de vunnit

upphandling och de som tappat uppdraget har fått lösa sin överbemanning genom arbetsbrist. De flesta av Samhalls anställningar borde vara med statligt stöd och räknas som en verksamhet enligt ovan så att kriterierna för verksamhetsövergång inte är uppfyllda/LAS inte gäller.

Detta innebär att vid en återkommunalisering kommer Alingsås kommun sannolikt behöva rekrytera ett stort antal personer till den här verksamheten då vi inte kan räkna med övertagande av personal från Samhall.

## 5. Ekonomiperspektiv

Avtalen för lokalvård innebär en årlig kostnad om ungefär 24 mnkr för kommunen som helhet.

### 5.1. Personalkostnader

Kommunledningskontoret gör bedömningen att kommunen inte kan driva lokalvårdsverksamheten till en lägre kostnad än en leverantör, främst på grund av att kommunanställda har förmånligare villkor gällande t ex semester, arbetstid samt pensionsavtal. Därutöver har det statliga bolaget Samhall utifrån sitt uppdrag möjlighet till att hålla en lägre personalkostnad än vad vi bedömer är möjligt i egen regi (eller hos de flesta av konkurrenterna).

### 5.2. Investeringskostnader

Leverantörerna ska tillhandahålla all städutrustning, såsom maskiner och redskap, som krävs för att utföra uppdraget. Utrustning och maskiner ska vara anpassade för ändamålet. Leverantören ska även ansvara för utrustningens underhåll, reparation, eventuella ersättnings- och nyinvesteringar. Om kommunen väljer att flytta hem verksamheten innebär det således initiala investeringskostnader som beräknas uppgå till ungefär 16 mnkr. Det är främst olika typer av skurmaskiner som är dyra i inköp. Kommunen köper separat in allt papper, tvål, påsar och säckar då det är mer ekonomiskt fördelaktigt.

### 5.3. Kostnadsjämförelse andra kommuner

Kommunerna har valts utifrån olika kriterier dels närliggande kommuner och dels kommuner med ungefär lika stor befolkning som Alingsås. Fler kommuner som stämmer in på kriterierna har sökts men de har inte svarat. Ett stort antal kommuner som bedriver lokalvårdsverksamheten i egen regi har svårigheter att bryta ut exakta kostnader för just den verksamheten. Svårigheterna beror sannolikt på att flera kommuner har samordnade tjänster över fler verksamheter än lokalvårdsverksamheten samt att administrativa tjänster, transporter etc. kan vara svåra att särskilja.

I nedan jämförelse har vi tagit fram kvadratmeterpris i de olika kommunerna och räknat om det till en årlig totalkostnad utifrån Alingsås volymer. Det finns självfallet brister i en sådan generell jämförelse då det är olika kvadratmeterkostnad beroende på vilken typ av lokal och vilket typ av underlag som gäller men det ger ändå en bra överblick. De kommuner med en asterisk efter sitt namn har åtminstone hälften av lokalvården på entreprenad, övriga har den helt i egen regi.



Kommun	Alingsås*	Lerum*	Lidköping	Vårgårda	Kungälv*	Härryda	Mölnadal
Totalpris (mkr)	24	30	38	26	24	28	30

## 6. Säkerhetsperspektiv

Med tanke på omvärldsläget är säkerhetsperspektivet kanske viktigare nu än någonsin. Därför ställdes ett antal krav kring detta i nuvarande avtal och det finns givetvis möjlighet att se över det vid en eventuell framtida upphandling. Sammanfattningsvis ser inte kommunledningskontoret att säkerhetsperspektivet påverkas nämnvärt om verksamheten bedrivs i intern- eller extern regi utan det handlar om vilka krav som ställs på verksamheten oavsett driftsform. Nedan är två av de delar inom säkerhetsområdet där vi ställt krav på leverantörerna i nuvarande avtal.

### 6.1. Sekretess

Leverantören får inte röja information som leverantören får del av vid genomförandet av uppdraget, om informationen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sekretess gäller även efter att avtalet har upphört att gälla. Leverantören är skyldig att se till att den egna personalen och eventuella underentreprenörer inte röjer sådana sekretessbelagda uppgifter. Leverantören ansvarar för att samtlig personal, ordinarie såväl som vikarierande, har erforderlig information gällande sekretessregler och att avtal om tystnadsplikt tecknas med Leverantörens personal. Leverantören skall vid avtalsstart överlämna kopia på samtliga tystnadspliktsförbindelser avseende den personal som är avsatt för uppdraget.

### 6.2. Säkerhetsskydd

Utifrån det Totalförsvarsuppdrag som Alingsås Kommun har, kan vissa av städobjekten i framtiden att säkerhetsklassas enligt Säkerhetsskyddslagen (2018:585) och säkerhetsskyddsförordningen (2018:658). I de fall förbehåller sig kommunen rätten att säkerhetspröva utövande personal samt personal i ledande position på företaget som utför tjänsten på det aktuella objektet. Säkerhetsprövningen kommer att anpassa utifrån den klassningsnivå som föreligger på respektive objekt.

## 7. Förbättringsförslag

Kommunledningskontoret ser på det stora hela att det inte finns så stora förbättringsförslag inom området utan att nuvarande upplägg och avtal är fullgoda. Till en eventuell kommande upphandling kan det däremot undersökas om avtalsperioden ska vara längre än fyra år för att ge fler aktörer möjlighet att lämna anbud och på det sättet öka konkurrensen. Att starta upp en lokalvårdsverksamhet av den här storleken är kostsam i investeringar och fyra år kan vara för kort tid för en ny aktör att få en hållbar ekonomi för verksamheten.

Kommunledningskontoret ser fördelar med att ha fler än en aktör på området för att minska sårbarheten och att kunna nyttja de olika leverantörernas kunskaper vid särskilt utmanande projekt inom lokalvården.

## 8. Sammanfattning

Kommunledningskontoret ser inte att det finns några verksamhetsmässiga eller kostnadsmässiga fördelar med att återkommunalisera lokalvårdsverksamheten. Kostnadsmässigt anser kommunledningskontoret att vi inte kommer kunna bedriva verksamheten till samma kostnad som idag och vid en jämförelse med ett antal kommuner är vi förhållandevis kostnadseffektiva. Därutöver kommer kommunen få stå för stora investeringar i städmaterial samt mycket arbete med rekrytering då verksamhetsövergång från Samhall inte är någon garanti, tvärt om. Vad gäller säkerhetsperspektivet ser inte kommunledningskontoret att de förutsättningarna skiljer sig åt beroende av driftsform utan det handlar om kravställning i avtal eller på den egna verksamheten.

Kommunledningskontoret förordar att ha kvar lokalvårdsverksamheten på entreprenad och att börja planera för en ny upphandling då nuvarande avtal går ut den 31 augusti 2026.