

SENATFASTIGHETERS UPPHANDLING AV TJÄNS- TER INOM FASTIGHETSSKÖTSEL - RAMAVTAL

Revisionen hänförde sig till förfarandet med ramavtal gällande Senatfastigheters tjänster inom fastighetsskötsel. Huvudfrågan vid revisionen var, huruvida ett förfarande med ramavtal är ändamålsenligt vid Senatfastigheters upphandling av tjänster inom fastighetsskötsel. Med revisionen klargjordes hur ändamålsenliga de uppställda målsättningarna är, och hur Senatfastigheter har följt upp hur de målsättningar som har uppställts för förfarandet med ramavtal har förverkligats.

Som material vid revisionen utnyttjades handlingar som uppkommit vid processen för upphandling av tjänster inom fastighetsskötsel, Palkki-styrningsgruppens möteshandlingar, undersökningar om användar- och kundbelåtenhet, handlingar från utvecklingsmöten på företagsnivå samt kostnadsuppföljningsdata.

Som svar på huvudfrågan vid revisionen söktes svar på följande fyra revisionsfrågor:

1. Hur planerades upphandlingarna av tjänster inom fastighetsskötsel?

Enligt information som vid revisionen fåtts av Senatfastigheter har någon egentlig inledande kartläggning av upphandlingen inte gjorts.

Enligt revisionsverkets uppfattning hade en grundläggande inledande kartläggning av upphandlingen underlättat upphandlingsprocessens genomförande.

2. Iakttog upphandlingsprocessen bestämmelserna?

Vid revisionen observerades vissa brister i iakttagandet av lagarna och bestämmelserna om upphandling. Vid revisionen framkom bl.a. att i utannonseringsförfarandet förekom flera brister, den tid som getts för att lämna anbud var kor-

tare än vad bestämmelserna förutsätter och att vikterna för de valkriterier som hade omnämnts i anbudsinföringarna hade ändrats.

Revisionsverket framhåller att Senatfastigheter bör sörja för att i upphandlingsprocesserna till alla delar iakttas gällande bestämmelser.

3. Hurudana målsättningar uppställdes för användningen av ett förfarande med ramavtal?

I ramavtalet har uppställts följande gemensamma målsättningar: att känna till behoven och förväntningarna hos dem som utnyttjar lokaliteterna och att tillgodose dem med en god service som alstrar mervärde; att fortgående höja servicens kvalitet och kundbelåtenheten; att utveckla gemensamma verksamhetsprocesser för fastighetstjänsterna och att bemästra kostnaderna för fastighetsunderhållet.

På basis av revisionen är de målsättningar som har uppställts i ramavtalet vagt hållna. Enligt uppgift som erhållits från Senatfastigheter är avsikten att för nästa ramavtalsperiod uppställa mera konkreta målsättningar, vilket revisionsverket anser vara ändamålsenligt.

4. Hur har målsättningarna uppnåtts och hur har uppnåendet av dem följts upp?

Senatfastigheter följer upp de i ramavtalet uppställda målsättningarna genom att göra undersökningar av användar- och kundbelåtenheten, utveckla processen för styrning av fastighetsskötseln samt genom att samla in uppgifter om kostnaderna för fastighetsunderhållet.

Belåtenheten med tjänsterna inom fastighetsskötsel har förbättrats under den tid förfarandet med ramavtal har tillämpats, men resultatens tillförlitlighet och användbarhet vid en utvärdering av ramavtalen försämras av att på resultaten inverkar också omständigheter vilka inte berörs av ramavtalen.

Direkt jämförbara uppgifter om hur kostnaderna för fastighetstjänsterna har utvecklats finns inte tillgängliga. Som helhet har Senatfastigheters kostnader för tjänster inom fastighetsskötsel ökat från år 1999 till år 2003 med ca

27 %. Kostnaderna för fastigheternas användning och underhåll har ökat med 33 %.

Revisionsverket anser att med tanke på en effektiv medelanvändning borde kostnadsuppföljningen utvecklas, och att även om en mätning av kvaliteten för tjänsterna inom fastighetsskötsel är förknippad med många problem, borde särskild uppmärksamhet ägnas åt att verifiera hur kvaliteten har förbättrats.