

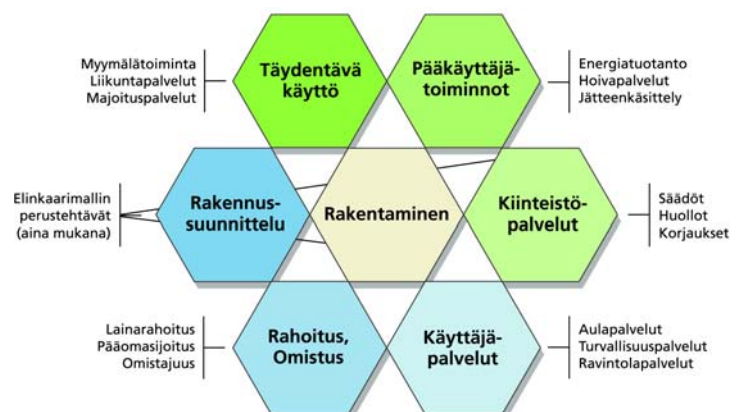
ELINKAARIMALLI on monien mahdollisuuksien maailma

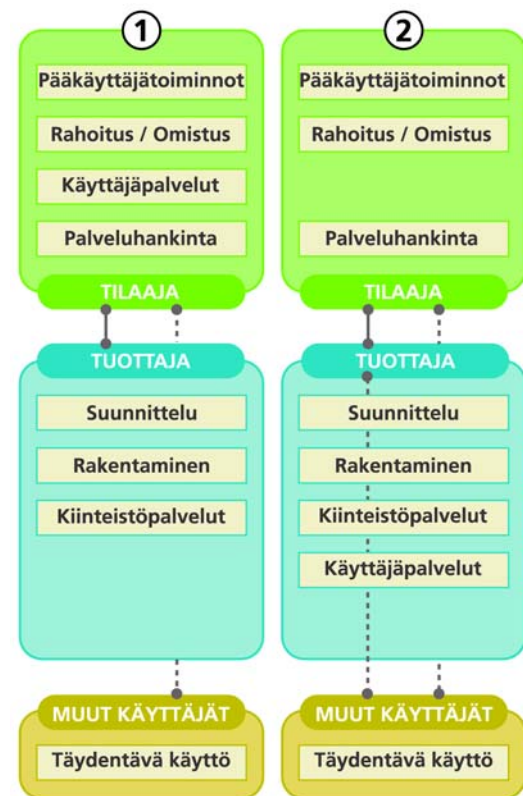


Elinkaarimallit ovat hankintatapoja, joissa palveluntuottaja vastaa toimitilojen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta. Sopimukseen voi kuulua myös hankkeen rahoituksen sekä joidenkin tilojen käyttäjille suunnattujen palvelujen järjestäminen.

Tilaja maksaa toteuttajalle palvelumaksua, joka sidotaan esimerkiksi palvelun määrään, laatuun ja käyttäjäturvallisuuteen. Erilaisia tarpeita varten on luotu erilaisia elinkaarimalleja.

Elinkaarimallien päävaihtoehdot on kuvattu VTT:n tutkimuksessa Elinkaarimallit – Tilapalveluhankkeiden vaihtoehtoiset toimintatavat. Tämä on esite tutkimuksesta, joka on tehty osana Rakennusteollisuus RT ry:n koordinoimaa Elinkaarimallit-kehityshanketta.





Elinkaarimallit yleistyvät nopeasti monissa maissa. Esimerkiksi Saksan Offenbachissa kunnostetaan 90 koulua elinkaarimallilla.

Vastuullista kokonaispalvelua ELINKAARIMALLEILLA

Elinkaarimallien päävaihtoehtoiksi on luotu kuusi erilaista mallia, joissa tilaajan ja palveluntuottajan vastuut ja riskit jakaantuvat eri tavoin. Ne eroavat toisistaan esimerkiksi siinä, miten rahoitus on järjestetty, miten palvelut organisoidaan, miten palveluntuottaja valitaan sekä kuka valmista rakennuskohdetta hallitsee ja kuka sen omistaa.

Elinkaarimallit ovat yleistymässä monissa maissa. Perustelut ja syyt elinkaarimallien käytölle vaihtelevat, mutta tärkein niistä on kiinteistöomaisuuden tuottavuuden ja tilapalvelujen kokonaistaloudellisuuden parantaminen. Tähän tavoitteeseen pääsemiseksi elinkaarimallit tarjoavat hyvät edellytykset. Elinkaarimalleilla rakennushankkeiden toteutamisessa otetaan huomioon tilaajan pitkän aikavälin edut ja hyödynnetään tehokkaammin yritysten osaamista. Siksi kiinnostus elinkaarimalleja kohtaan kasvaa myös Suomessa.

Kiinteistön ja siihen liittyvien palvelujen hankinta elinkaarimallilla poikkeaa rakennus- ja kiinteistöalan perinteisistä toimintamalleista monella tavalla.

Elinkaarimallien idea voidaan kiteyttää seuraaviin peruspilareihin:

Tilaaaja määrittelee hankkeen toimivuus- ja laatuvaatimusten kautta, ja palveluntuottajalle jää suurempi vapaus valita tekniset ratkaisut ja palveluratkaisut.

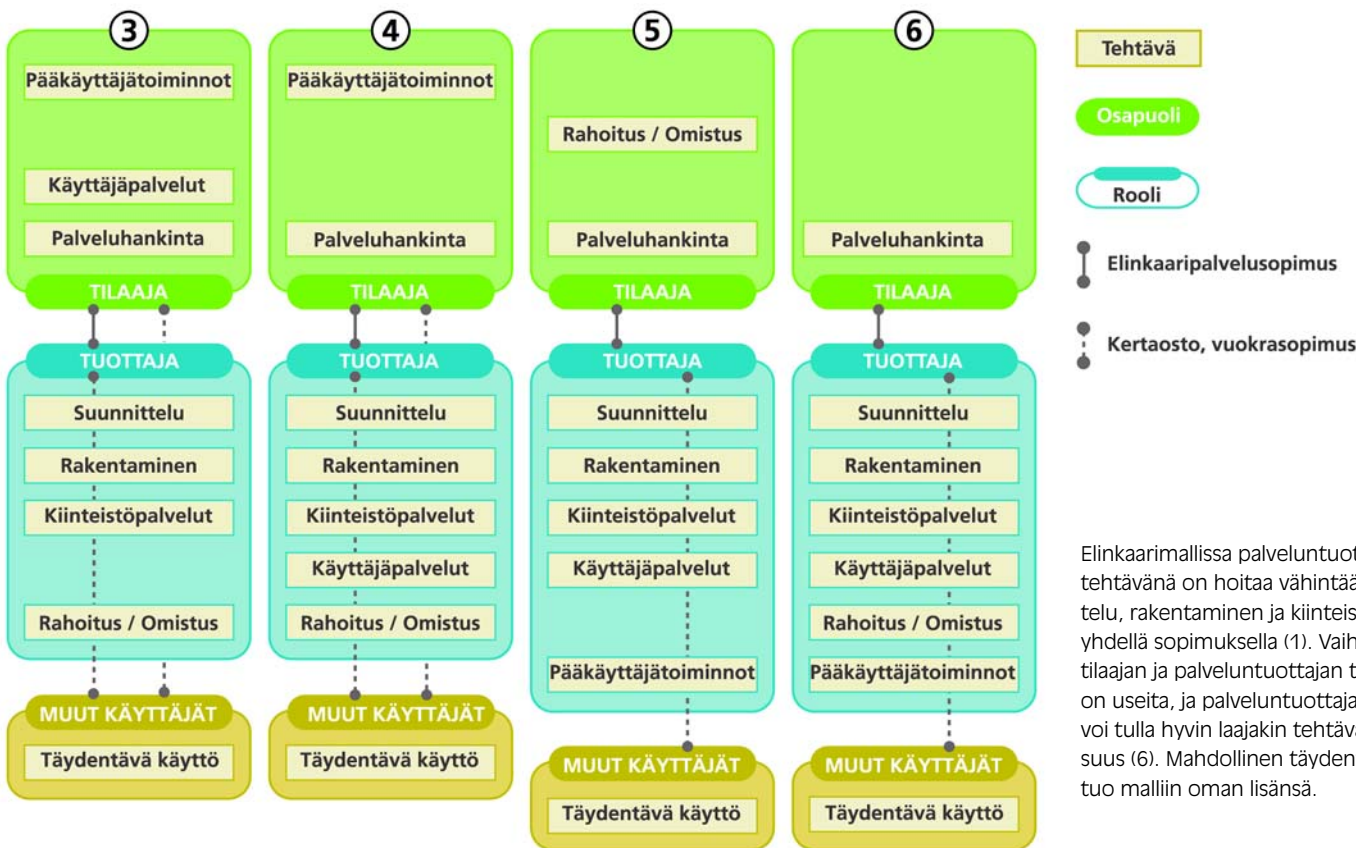
Eri palveluita yhdistetään samaan sopimukseen, jolloin yksittäisten osapuolten edut eivät aja hankkeen kokonaisedun edelle, vaan valitaan parhaat ratkaisut kokonaisuuden kannalta.

Kilpailuttamalla varmistetaan hankittavalle suunnittelun, rakentamisen ja kiinteistöpalvelujen sekä muiden palvelujen kokonaisuudelle hyvä hinta-laatusuhde.

Tilaaaja ja palveluntuottaja sopivat keskenään riskien jaosta. Kunkin riskin kantaa se osapuoli, jolla on parhaat edellytykset hallita riskiä.

Palveluntuottajan tilaajalta saamat maksut perustuvat toteutuneeseen palvelutasoon ja käytettävyyteen. Jos palvelutaso heikkenee, myös maksut pienenevät vastaavasti. Tämä kannustaa aidosti laadukkaaseen palveluun.

Pitkäaikainen, jopa 25 vuoden sopimus edellyttää suunnittelu-, rakentamis-, käyttö- ja kunnossapitokustannusten tarkastelua.



Elinkaarimallisissa palveluntuottajan tehtävänä on hoitaa vähintään suunnittelu, rakentaminen ja kiinteistöpalvelut yhdellä sopimuksella (1). Vaihtoehtoja tilaajan ja palveluntuottajan työnjaolle on useita, ja palveluntuottajan vastuulle voi tulla hyvin laajakin tehtäväkokonaisuus (6). Mahdollinen täydentävä käyttö tuo malliin oman lisänsä.

ELINKAARIHANKKEIDEN VAIHTOEHTOISIA TOIMINTAMALLEJA

RAHOITUS

Elinkaarihankkeiden rahoitus voidaan järjestää monin eri tavoin tilaajan rahoituksen, oman pääoman ehtoisen rahoituksen ja lainarahoituksen yhdistelmänä. Esimerkkejä:

- Tilaaja voi järjestää rahoituksen ja maksaa investointikustannukset rakentamisen edessä. Erona perinteiseen hankintatapaan on kuitenkin elinkaarikustannusten ottaminen huomioon jo tarjouskilpailu- ja sopimusvaiheessa.
- Investointivaiheen rahoitus voi tulla sekä tilaajalta että pääomasijoituksena palveluntuottajalta. Näin palveluntuottajan osallistuminen riskin kantamiseen on tehokas kannustin, josta hanke ja tilaaja hyötyvät.
- Palveluntuottaja voi järjestää investointirahoituksen kokonaan pääomasijoituksen ja lainan yhdistelmänä. Tilaaja maksaa investointia palveluntuottajalle osana käytönaikaista palvelumaksua.

ORGANISAATIO

Tilaaja solmii yhden sopimuksen elinkaari-palvelun tuottamisesta, mutta palveluntuottaja voi organisoida palvelut usealla eri tavalla. Esimerkkejä:

- Palveluntuottajan roolin voi ottaa yksi yritys, joka ostaa osan palveluista muilta yrityksiltä. Keskeistä on etsiä kokonaistaloudellisesti paras ratkaisu jo tarjouskilpailuvaiheessa.
- Jos rahoituksen järjestämisen hoitaa palveluntuottaja, hanketta varten perustetaan tyypillisesti erillinen projektiyhtiö, johon varsinaiset palveluntuottajat sijoittavat pääomaa.
- Yhteisyritysten kautta projektiyhtiön omistajina voivat olla myös tilaaja itse tai muut osapuolet kuten lainarahoittaja.

OMISTUS

Rakennuksen omistus liittyy usein rahoitukseen muun muassa vakuusjärjestelyjen vuoksi. Esimerkkejä:

- Rakennuksen omistus voi siirtyä tilaajalle heti sen valmistuttua. Palveluntuottaja ylläpitää kohdetta sovituksessa kunnossa koko sopimuskauden ajan. Tämän jälkeen palveluntuottaja vapautuu hankkeesta, ja jatko on tilaajan päätettävissä.
- Rakennus voi jäädä palveluntuottajan omistukseen sopimuskauden ajaksi. Omistus siirtyy tilaajalle sopimuksen päättymisen jälkeen palvelumaksun kuolettua investoinnin.
- Rakennus voi jäädä palveluntuottajan omistukseen myös siten, että se kantaa riskin rakennuksen jäännösarvosta.

Avainkäsitteitä

Elinkaarimallit

Elinkaarimalleissa hankintakokonaisuuteen kuuluu suunnittelun ja rakentamisen lisäksi ainakin rakennuksen ylläpitoon liittyviä palveluja sovitun käyttöjakson ajan. Laajemmissa hankintavaihtoehtoissa sopimukseen voi sisältyä myös esimerkiksi käyttäjäpalveluja sekä rahoitus- ja omistusjärjestelyjä.

Rakennuksen elinkaari

Rakennuksen elinkaari alkaa asiakkaan tarpeista, jatkuu suunnittelun ja rakentamisen kautta rakennuksen käyttöön ja päättyy lopulta rakennuksen purkamiseen. Rakennuksen elinkaareen sisältyy useita erilaisia tuotteiden ja järjestelmien teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia ja juridisia elinkaaria.

Kokonaistaloudellisuus

Kokonaistaloudellisuudessa otetaan huomioon kattavasti sen eri ominaisuudet kuten hankkeen valmistusaikataulu, laatu- ja palvelutaso, tekninen tuki, suorat ja välilliset kustannukset sekä ympäristökuormat.

Maksuperuste

Maksuperuste on palvelun tai kiinteistön mitattava ominaisuus, jonka perusteella palveluntuottajalle maksettava korvaus määritellään. Samaan elinkaarisopimukseen voi kuulua useita eri maksuperusteita.

Tilaaaja

Elinkaarihankkeen tilaaja valmistelee hankinnan määrittämällä toimivuus-, laatu- ja palvelutasokriteerit, valitsee toteuttajan ja tekee elinkaarisopimuksen sekä valvoo sopimuksen toteutumista. Tilaaja voi olla niin julkinen kuin yksityinenkin organisaatio.

Tutkimus

ELINKAARIMALLIT

Tilapalveluhankkeiden vaihtoehtoiset toimintatavat

Tutkimuksen ovat laatineet VTT:n tutkimusprofessori **Pertti Lahdenperä**, teknologiapäällikkö **Veijo Nykänen** ja tutkijatohtori **Kai Rintala**.

Tutkimusraportin voi ladata osoitteesta www.elinkaarimallit.fi

Raportti on julkaistu myös paperiversiona VTT Tiedotteita -sarjassa numerolla T2315. Paperiversion voi tilata Rakennusteollisuus RT ry:stä: Ritva Kontola, puh. (09) 1299 286, ritva.kontola@rakennusteollisuus.fi

Kehityshanke

Lisätietoja Rakennusteollisuus RT ry:n vuonna 2004 käynnistämästä ja yhdessä Tekesin, kolmen ministeriön sekä joidenkin rakennusteollisuuden yritysten, kaupunkien ja tutkimuslaitosten kanssa toteuttamasta Elinkaarimallit-kehityshankkeesta löytyy osoitteesta www.elinkaarimallit.fi.



RAKENNUSTEOLLISUUS

Rakennusteollisuus RT ry

PL 381 (Unioninkatu 14) 00131 Helsinki

Puh. (09) 12 991 fax (09) 628 264

www.rakennusteollisuus.fi