




KANSALLINEN ELINKAARIMALLI

Kustannus- ja ekotehokas hankintamalli valtiolle ja kunnille

Julkisen ja yksityisen sektorin yhteinen kehityshanke on tuottanut Suomen olosuhteisiin räätälöidyn Kansallisen elinkaarimallin. Sekä talon- että infrarakentamiseen soveltuvassa mallissa elinkaaripalvelun yksityinen tuotanto tapahtuu julkisen sektorin kanssa kilpailukykyisillä rahoitusehdoilla. Riskien jako on hallittu ja tasapuolinen.

 Kansallisen elinkaarimallin avulla kunnat ja valtio voivat hankkia tarvitsemansa tilan tai infrarakenteen kilpailuttamalla kokonaistaloudellisesti edullisimman vaihtoehdon ja palveluntuottajan. Palvelun tuottaminen kattaa suunnitteluratkaisun kehittämisen, investoinnin toteutuksen laatu-, kustannus- ja aikatauluvastuineen, kohteen huollon ja ylläpidon sekä rahoituksen.

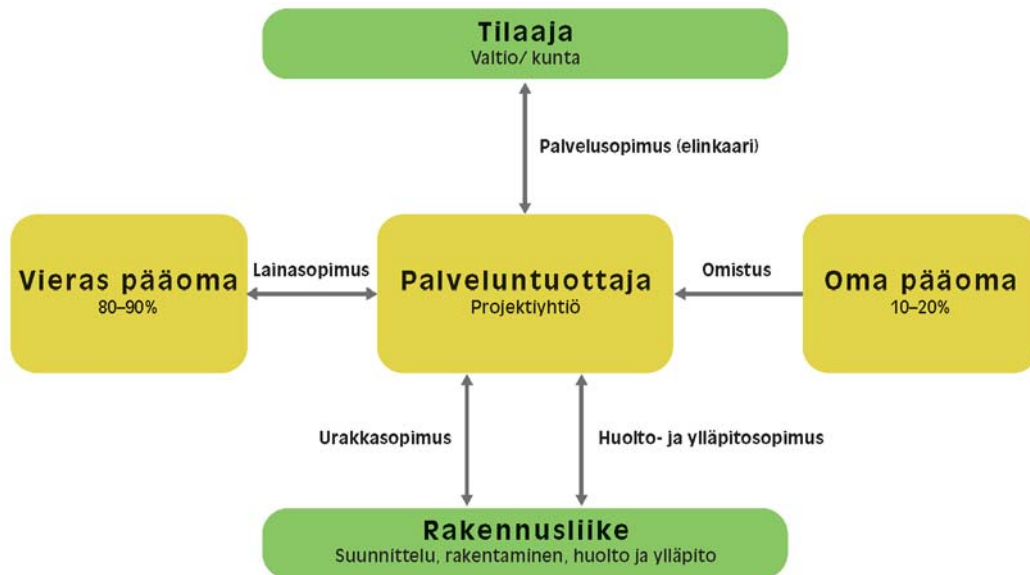
Tarjouskilpailun voittamiseksi palveluntuottajien on panostettava hank-

keiden hyvään, investointi- ja ylläpito-kustannuksia säästävään suunnitteluun ja kehitettävä innovatiivisia ratkaisuja. Tämä on omiaan parantamaan alan tuottavuutta.

Kansallinen elinkaarimalli vähentää julkisen sektorin investointien riippuvuutta vuosibudjeteista. Se myös mahdollistaa kansantaloudellisesti ja paikallisesti perusteltujen investointien aikaistamisen. Viisaan taloudenpidon edellytykset paranevat oleellisesti, kun

tilaajalla ovat tiedossa kohteen hankinnan todelliset kokonaiskustannukset. Elinkaarimalliin sisältyvä kohteen hyvä ylläpito estää korjausvelan syntymisen.

Kansallinen elinkaarimalli tarjoaa suomalaisille sijoittajille vähäriskisen sijoitusmahdollisuuden kotimaisiin kiinteistö- ja infrakohteisiin. Elinkaarimallilla toteutettavat kohteet soveltuvat erityisen hyvin työeläkeyhteisöille sekä julkisen sektorin omille pääomasijoituksille.



KANSALLISESSA ELINKAARIMALLISSA RISKIT JAETAAN HALLITUSTI

Kansallinen elinkaarimalli käsittää elinkaarihankkeiden periaatteellisen sopimusrakenteen ja kassavirtamallin sekä mallin käyttöä tukevan, julkisten hankintojen lainsäädäntöä noudattavan hankintaprosessin.

Kansallisen elinkaarimallin ytimen muodostaa kutakin projektia varten perustettava projektiyhtiö (= palveluntuottaja), joka tuottaa elinkaaripalvelun julkisen sektorin hankintayksikölle (= tilaaja). Tilaaja ja palveluntuottaja tekevät elinkaaripalvelua koskevan pitkäaikaisen palvelusopimuksen, jonka mukaan palveluntuottaja asettaa tilaajan käyttöön palvelukauden ajaksi tietyn järjestelmän ennalta määritellyine ominaisuuksineen sovitun korvausta eli palvelumaksua vastaan. Palvelumaksu sidotaan osittain järjestelmän käytettävyyteen. Kohde voidaan luovuttaa tilaajalle palvelukauden päätyttyä erikseen sovittavin ehdoin.

Tilaaja kantaa ensisijaisesti kohteen käyttötärpeeseen ja käyttöasteeseen liittyvät riskit. Tilaajan vastuulla on myös koko hankkeen toteuttamisen kannattavuus.

Palveluntuottaja hankkii kohteen omistukseensa rakennusliikkeeltä tai usean rakennusliikkeen muodostamalta konsortiolta, joka toimii palveluntuottajan alihankkijana. Kohteen luovutus ja omistusoikeuden siirto palveluntuottajalle voi tapahtua vaiheittain kohteen valmistumisen mukaan.

Palveluntuottajan ja rakennusliikkeen väliseen urakkasopimukseen liittyy kiinteästi kohteen pitkäaikainen huolto- ja ylläpitosopimus, jolla vastuu kohteen

laadusta, käytettävyydestä ja ylläpito-kustannuksista on rakennusliikkeellä koko palvelukauden ajan.

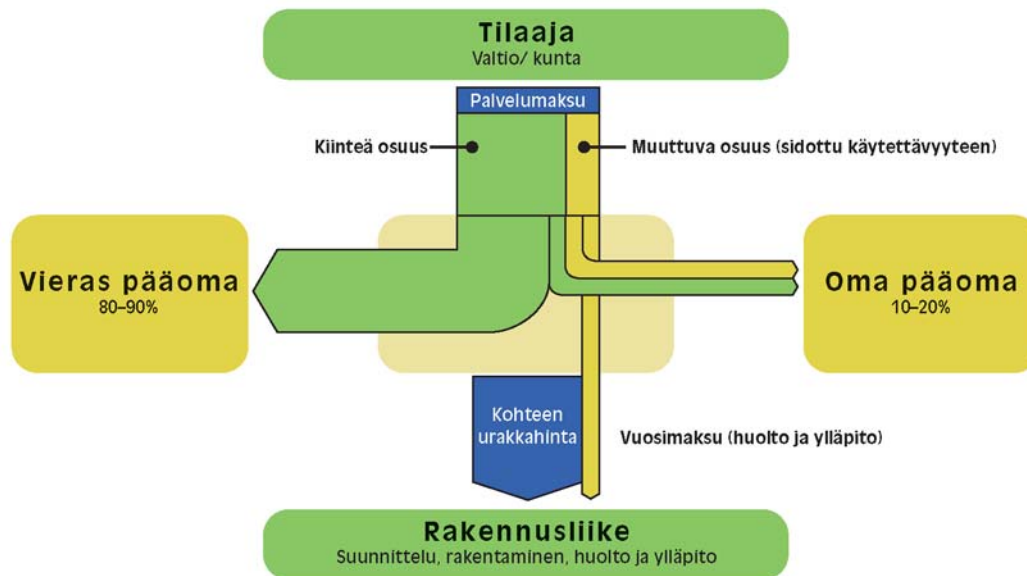
Palveluntuottajan omistus on mahdollista järjestää rakennusliikkeestä riippumattomasti. Omistajiksi soveltuvat parhaiten turvaavista ja suhteellisen vähäriskisistä tuottokohteista kiinnostuneet sijoittajat, kuten työeläkeyhteisöt.

Palveluyhtiö rahoitetaan suurimmalta osalta edullisella vieraalla pääomalla. Oman pääoman osuus kokonaisrahoituksesta voi olla vain 10 – 20 prosenttia. Vieras pääoma on tyypillisesti lainaa julkisen sektorin rahoitukseen erikoistuneilta erityisrahoituslaitoksilta.

ELINKAARIMALLIN HAASTEITA

Kansallisen elinkaarimallin suurimmat haasteet liittyvät tilaajien resursseihin hallita hankintaprosessejaan. Tähän on mahdollista vaikuttaa koulutuksella, alan tarjouspyyntöjen, hankintasopimusten ja muiden käytäntöjen standardisoinnilla sekä käyttämällä apuna asiantuntevia alan palveluyrityksiä. Julkisten hankintayksiköiden on myös muuntauduttava yhä selkeämmin tuotantoyksiköistä palvelun hankintaan erikoistuneiksi yksiköiksi. Tämä tarkoittaa esimerkiksi rakenneratkaisujen jättämistä tuottajien vastuulle ja palvelun laadun valvontaa.

Tarjosten riittävän määrän ja laadun varmistamiseksi tilaajien on hyvä sitoutua mallin pitkäjänteeseen ja laajaan käyttöön. Tarjouspyynnöissä tulee antaa riittävästi liikumatilaa erilaisten toiminnallisten ja teknillisten ratkaisujen käyttämiselle. Kilpailumenettelyn tulee turvata palveluntarjoajien ”tekijänoikeudet” kehittämiinsä ja tarjoamiinsa ratkaisuihin. Valtion ja kaupunkien on perusteltua tehdä sijoituksia elinkaarihankkeita rahoittaviin sijoitusrahastoihin, mikä edistää elinkaarihankkeiden rahoitus- ja palvelutarjontaa.



KAKSIOSAINEN PALVELUMAKSU

Kansallinen elinkaarimalli sisältää kiinteän ja muuttuvan palvelumaksun, mikä antaa mahdollisuuden rahoittaa kohde mahdollisimman edullisin, vain julkisille hankkeille mahdollisin ehdoin.

KIINTEÄ PALVELUMAKSU

Suurin osa palvelumaksusta sovitaan kiinteäksi eli riippumattomaksi kohteen käytettävyydestä tai muista laadullisista kriteereistä. Palvelumaksun kiinteä osuus kattaa kokonaisuudessaan vieraan pääoman koron ja lyhennykset sekä mahdollisesti myös perustuoton sijoitetulle omalle pääomalle.

Kun palvelumaksun maksaja on julkinen taho, kohteen velkarahoitus on mahdollista hankkia julkisen sektorin velkarahoitusta vastaavin erityisehdoin. Velkarahoituksen vakuutena on kiinteä, ennalta sovittu palvelumaksujen kassavirta.

MUUTTAVA PALVELUMAKSU

Muuttuva palvelumaksu kattaa hoidon ja ylläpidon. Se on sidottu kohteen palvelutasoon ja käytettävyyteen. Riskiä sisältävä palvelumaksuosuus ohjataan ensisijaisesti rakennusliikelle, jolla on parhaat edellytykset vaikuttaa toiminnallaan kohteen palvelutasoon ja käytettävyyteen sekä kantaa niihin liittyvät riskit. Myös palveluntuottaja voi osallistua käytettävyyseriskin kantamiseen. Tällöin sen saamasta kassavirrasta osa on muuttuvaa palvelumaksuosuutta lisäten omistajien tuottovaatimusta.



ELINKAARIMALLIN HANKINTAPROSESSI

Elinkaarihankinnoissa noudatetaan hankintalakien mukaista neuvottelumenettelyä. Kansallisessa elinkaarimallissa hankintayksiköiden on mahdollista kilpailuttaa esivalintavaiheessa rakennus-

liikkeitä ja rahoitusta erikseen. Tämä on omiaan lisäämään rakennusliikkeiden kiinnostusta ja tarjousten lukumäärää sekä tarjouskilpailun läpinäkyvyyttä. Tarjouskilpailun myöhemmissä vaihe-

sa tarjoukset yhdistyvät elinkaaritarjouksiksi. Hankintailmoituksessa ja tarjouspyynnössä on kuitenkin syytä jättää mahdollisuus myös suorille elinkaaritarjouksille.

Kehityshanke

KANSALLINEN ELINKAARIMALLI

Kansallisen elinkaarimallin kehityshanke on jatkoa Rakennusteollisuus RT:n vuosina 2004–2006 koordinoimalle Elinkaarimallit-hankkeelle.

Hankkeen käynnistäjiä ja koordinaattoreita ovat olleet Rakennusteollisuus RT ry ja Asunto-, toimitila ja rakennuttajaliitto RAKLI ry. Hankkeeseen ovat osallistuneet seuraavat julkisen ja yksityisen sektorin osapuolet:

Liikenne- ja viestintäministeriö
Ratahallintokeskus
Suomen Kuntaliitto
Tekes
Tiehallinto
Työ- ja elinkeinoministeriö
Espoon, Helsingin, Lahden, Vantaan kaupungit
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Infra ry
Rakennusteollisuus RT ry
Talonrakennusteollisuus ry
Destia Oy
Lemminkäinen Oyj
Lujatalo Oy
NCC Rakennus Oy
Peab Seicon Oy
Skanska Infra Oy
SRV Toimitilat Oy
Oy VR-Rata Ab
YIT Rakennus Oy

Hanketta on ohjannut osapuolten edustajista koostunut ohjausryhmä. Työ on suoritettu kesäkuun 2008 ja huhtikuun 2009 välisenä aikana.

Kehitystyöstä on vastannut Elron Oy. Työtä ovat johtaneet yhtiön toimitusjohtaja Martti Lehtinen ja Enfia Oy:n toimitusjohtaja Pekka Vainikka.

Raportti

Kansallinen elinkaarimalli. Yksityisrahoitteisten hankkeiden kilpailukyvyn kehittäminen ja tarjousvertailu ns. budjettirahoitteisten toteutusvaihtoehtojen kanssa. Elron Oy. Helsinki. Huhtikuu 2009.

Raportti ja tämä esite ovat ladattavissa osoitteista:

www.elinkaarimallit.fi
www.rakennusteollisuus.fi
www.rakli.fi
www.tekes.fi/rakennettuymparisto

Lisätiedot

Ensio Hakkarainen, Rakennusteollisuus RT,
ensio.hakkarainen@rakennusteollisuus.fi
Martti Lehtinen, Elron Oy, martti.lehtinen@elron.fi
Pekka Vaara, RAKLI ry, pekka.vaara@rakli.fi
Pekka Vainikka, Enfia Oy, pekka.vainikka@enfia.com