

## **VAIHTOEHTOISET HANKE- JA RAHOITUSMALLIT, Hiltulanlahden koulu ja päiväkot:**

### **1. Perinteinen hankemalli jaettuna urakkana, peruskaupungin taseeseen taselainalla:**

- Hanke toteutetaan Kuopion Tilakeskuksen hankkeenjohto-organisaatiolla perinteiseen malliin, kohteen toteutussuunnittelu kilpailutetaan, tämän jälkeen suunnittelutetaan, rakennuslupa haetaan kaupungin nimiin, urakkamuotona jaettu-urakka, urakat kilpailutetaan, toteutus rakennutetaan ja valvotaan Kuopion Tilakeskuksen toimesta. Hankemallin etuja ovat: hankemuoto on tuttu ja sen läpivieminen hallitaan, kiinteistöpalvelut on mahdollista tilaajan kilpailuttaa (tehokkaasti ja joustavasti, tällä hetkellä ko. palvelut tuottaa Servica) rakennuksen elinkaaren aikana. Hankemallin heikkouksina voidaan taas pitää: suunnitteluratkaisut eivät ole kenenkään palveluntuottajan optimiratkaisuja, joten investoinnin hinta on n. 10 % kalliimpi kuin elinaarihankkeena toteutettu investointi. Kohteen elinkaaren aikaiset toteutuksen laadun (takuuajan jälkeen) ja suunnitteluratkaisujen toimivuuden riskit ovat tilaajalla. Budjettirahoitteinen korjausinvestointien ja kunnossapitokorjausten määrärahajako aiheuttaa sen, että kunnossapidosta voidaan tinkiä.
- Investointi rahoitetaan ottamalla velkaa kaupungin omaan taseeseen. Kaupunki vastaa kiinteistön käytettävyydestä ja tilat jäävät kaupungin omistukseen. rahoitusvaihtoehdon etuna on sen edulliset rahoituskustannukset, heikkoutena voidaan taas nähdä se, että tilaaja vastaa investoinnin kustannus- ja aikataulupitävyydestä sekä suunnitelmien tasosta, nykyinen vuokrajärjestelmä ei huomioi peruskorjausluonteisia investointeja (PTS) investointivarauksina/rahastona suoraan kiinteistökohteelle.

### **2. Perinteinen hankemalli jaettuna urakkana, ulkopuolisen leasing –rahoittajan taseeseen**

- Hanke toteutetaan Kuopion Tilakeskuksen hankkeenjohto-organisaatiolla perinteiseen malliin, kohteen toteutussuunnittelu kilpailutetaan, tämän jälkeen suunnittelutetaan, rakennuslupa haetaan kaupungin nimiin, urakkamuotona jaettu-urakka, urakat kilpailutetaan, toteutus rakennutetaan ja valvotaan Kuopion Tilakeskuksen toimesta. Hankemallin etuja ovat: hankemuoto on tuttu ja sen läpivieminen hallitaan, kiinteistöpalvelut on mahdollista tilaajan kilpailuttaa (tehokkaasti ja joustavasti, tällä hetkellä ko. palvelut tuottaa Servica) rakennuksen elinkaaren aikana. Hankemallin heikkouksina voidaan taas pitää: suunnitteluratkaisut eivät ole kenenkään palveluntuottajan optimiratkaisuja, joten investoinnin hinta on n. 10 % kalliimpi kuin elinaarihankkeena toteutettu investointi. Kohteen elinkaaren aikaiset toteutuksen laadun

(takuuajan jälkeen) ja suunnitteluratkaisujen toimivuuden riskit ovat tilaajalla. Budjettirahoitteinen korjausinvestointien ja kunnossapitokorjausten määrärahajako aiheuttaa sen, että kunnossapidosta voidaan tinkiä.

- Investointi rahoitetaan leasingrahoittajan toimesta eli kaupunki toteuttaa uuden investoinnin taseensa ulkopuolelle, leasingrahoittajan taseeseen. Kaupunki vuokraa tilat rahoittajalta leasingvuokrasopimukseen perustuen. Kaupunki vastaa kiinteistön käytettävyydestä, olosuhteista ja palvelutasosta itse. Leasingvuokra-sopimuksen tyypistä riippuen, kaupungilla on joko optio tai velvollisuus lunastaa tilat sopimuskauden päättyessä.

### **3. Elinkaarimallihanke KOy Kuopion koulutilojen taseeseen Kuopion kaupungin takaamalla lainalla**

- Hanke toteutetaan Tilakeskuksen hankkeenjohto-organisaation (Tilaaaja) kilpailuttaman palveluntuottajan toimesta elinkaarimallilla. Hankemuodon etuja ovat: Riskit ja vastuut ovat perinteistä hankemallia paremmin jaetut vaikuttavuus aspektista tarkasteltuna. Hankemallissa Kuopio hankkii olosuhteita ja käytettävyyttä sekä ennalta määriteltyä palvelutasoa. Hankemalli sitouttaa käyttäjän sovittuihin tehokkaisiin tilaratkaisuihin, malli kannustaa tilankäytön tehokkuuteen ja toiminnan tehostamiseen. Yksityisen palveluntuottajan ja kunnallisen toimijan kumppanuus luo poikkeuksellisen hyvän yhteistyökentän, hankkeen etu koetaan yksittäisen osapuolen etua tärkeämmäksi. Hankemalli edellyttää pitkäaikaista sitoutumista (20...25 vuotta) palveluntuotantoon juuri kyseisellä paikalla.
- Investointi rahoitetaan jo olemassa olevan KOy Kuopion koulutilojen taseeseen otettavalla taselainalla, jonka Kuopion kaupunki takaa. KOy Kuopion Koulutiloilla on jo taseessaan 4 kpl kouluja ja 1 kpl päiväkoteja, parhaillaan rakennetaan kahta koulua lisää. Tämä hanke- ja rahoitusmalli Kuopiossa jo osataan, Suomen mittapuussa tarkasteltuna erinomaisesti.

#### **4. Elinkaarimallihanke ulkopuolisen leasing –rahoittajan taseeseen**

- Hanke toteutetaan Tilakeskuksen hankkeenjohto-organisaation (Tilaaaja) kilpailuttaman palveluntuottajan toimesta elinkaarimallilla. Hankemuodon etuja ovat: Riskit ja vastuut ovat perinteistä hankemallia paremmin jaetut vaikuttavuus aspektista tarkasteltuna. Hankemallissa hankitaan olosuhteita ja käytettävyyttä sekä ennalta määriteltyä palvelutasoa. Hankemalli sitouttaa käyttäjän sovittuihin tehokkaisiin tilaratkaisuihin, malli kannustaa tilankäytön tehokkuuteen ja toiminnan tehostamiseen. Yksityisen palveluntuottajan ja kunnallisen toimijan kumppanuus luo poikkeuksellisen hyvän yhteistyökentän, hankkeen etu koetaan yksittäisen osapuolen etua tärkeämmäksi. Hankemallin heikkoutena voidaan pitää pitkäaikaista sitoutumista (20...25 vuotta) palveluntuotantoon juuri kyseisellä paikalla.
- Investointi rahoitetaan leasingrahoittajan toimesta eli kaupunki toteuttaa uuden investoinnin oman taseensa ulkopuolelle leasingrahoittajan taseeseen. Kaupunki vuokraa tilat rahoittajalta leasingvuokra-sopimukseen perustuen. Kaupunki vastaa kiinteistön kunnosta ja käytettävyydestä suhteessa leasingrahoittajaan, mutta siirtää käytettävyys-, olosuhde-, kuntoisuus- ja palvelutasovastuun Palveluntuottajalle, jolle kaupunki maksaa myös palvelumaksua ko. vastuiden kantamisesta. Leasingvuokra-sopimuksen tyypistä riippuen, kaupungilla on joko optio tai velvollisuus lunastaa tilat sopimuskauden päättyessä.

14.2.2017

rakennuttajapäällikkö

Veli-Matti Paananen