

LIITE 1 Toteutusvaihtoehdot

Toteutusvaihtoehdot	Kustannukset	Aikataulu	Hankintaprosessi ja sopimukset	Laatu	Riskit	Vaikutus kunnan taseeseen	Joustavuus muuttuvaan tilanteeseen ja tarpeeseen
<b>Rakentamalla kunnan taseeseen</b>	(+) Säätöt rahoituksen osalta. Kunnan rahoitus on edullisempaan kuin yksityisellä (+) kunta on omistaja alusta alkaen (-) laina nostaa vuokratilustuksia (-) vaikutus kunnan investointiohjelmaan (-) vaikutus kunnan poistoihin (-) lainan/velan vaikutus kunnan talousarvioon	(-) Hankkeen läpiviemi ja kesto pidempi. Hankkeen kesto n. 5 vuotta. (-) Kokonaisaikataulua huomioitava lisäksi kaavoitus, päättökentteko	(+) perinteinen ja tilaajalle tuttu hankintaprosessi ja sopimusrakennne (+) selkeä sopimusmalli (+) selkeä päättökenttekomalli	(-) vahvat vaikutusmahdollisuudet laatuun omalla suunnittelun ohjauksella.	(-) Kriteeristöriisi. Kiinteinä ratkaisuna pitkäaikainen. Huomioitava muutostilanteeseen tai rakennuksen mahdollisen laajenemistarpeen/ pienentämisen läpimääräisten muutosten mukaisesti (-) julkisten hankintojen mahdolliset ohjauksivaihtoehdot ja vaihtoehtoiset markkinoille (-) investoinnilla/ainalla pitkäaikainen vaikutus kunnan talousarvioon, kunnan lainanhoitoa	Investointi näkyy kunnan taseessa omistuksena ja kunnan talousarvion käyttötalossa lainan hoitona. (-) Vaikutus investointiohjelmaan (-) Tehkävät poistot	(-) Vaihtoehto ei tue joustavuutta
<b>Vuokraamalla</b>	(+) Investointimenon jakottuessa tasaerksi sopimuskaudelle kunnan talouden suunnittelu helpottuu. (+) investointibudjetin ja taseen ulkopuolinen tekijä (-) Mahdolliset perustamiskustannukset (maanrakennus, perustustyöt, liittymät, rakennuslupa) (-) Edullisuus pitkällä aikajaksolla epävarmaa	(+) voidaan hankkia nopeasti, mikäli käytössä on olemassa oleva tontti (-) aikataulussa on huomioitava julkisen hankintakäytön (-) Jos ei ole valmiita tonttia, voi vuokratilustusta edellyttävä tontin kaavoitusta	(+) Vuokratilustuksella on kunnalle mahdollisesti tuttu. (-) Ei edellytä muita sopimuksia (-) hankinta edellyttää julkista hankintakäyttoa (-) Joudutaan sitoutumaan pitkäksi ajaksi vuokratilustuksella	(+) Vuokratilustusta voidaan kilpailuttaa kunnan tavoitteiden mukaisesti. (+) Saatavissa on perusratkaisuja tai hieman kalliimpia kunnalle räätälöityjä malleja (+) Nyllytet elementtirakennukset ovat laadukkaita (-) Elementtien muuntelu perusratkaisusta poiketen nostaa vuokratilustusta	(+) Mahdollistaa lyhyemmän sitoutumisen tiloihin (+) Tilat ovat juustuvat tilatarkoituksessa (-) Julkinen hankinta, mahdollinen valittu riski hankintapäätöksestä	+ Investointi ei näy kunnan taseessa. (+) Ei tehkävää poistoa. - Elementtirakennuksen perustamiskustannukset huomioitava	(+) Vaihtoehtona joustava
<b>Leasingillä</b>	(+) Pääomavuokra jakottuu pitkälle ajalle sopimusten mukaisesti, kunnan talouden suunnittelu helpottuu. (+) lyhyempiä sovittavissa (+) Jäännöserän arvo tiedossa sopimusta tehdessä (noin 20 - 25 % rahoitusta pääomasta). (+) Kaukasimaksut vähentävät lunastus- hinnan arvoa (-) hieman kalliimpi kuin kunnan ottama suora rahoitus omaan investointiin (korkeampi marginaali)	(-) Hankkeen läpiviemi ja kesto pitkä. Hankkeen kokonaisaikataulu on sama kuin toteutettaessa omaan taseeseen. (-) Sopimusten valmistelu vie enemmän aikaa	(+) voidaan rahoittaa myös purku ja suunnittelukustannuksia (-) Monimuukaiset sopimusmallit (-) Maanvuokrasopimus kunnan ja rahoituslaitoksen välillä, kolmikantasopimus kunnan, rahoittajan ja urakoitsijan välillä, leasing-sopimus rahoittajan ja kunnan välillä, otto-otkussopimus kunnan ja rahoituslaitoksen välillä) -> sitoo kunnan resurssit (-) Pitkäaikaiset sopimukset 10 v - 20 v, joita on mahdollista myös jatkaa. (-) Julkisen hankintaprosessin suunnittelun ja urakoitsijan ja mahdollisesti rahoituksen osalta. (-) sopimusmallit eivät ole välttämättä tilaajalle tultuja	(-) Hanke voidaan toteuttaa kunnan oman laatuvaatimien mukaisesti.	(-) Opetusministeriö ei myönnä avustuksia leasingille. (-) Vaikka hankkeen lunastushinnan pystyy ennakoimaan 10 - 20 v päähän kunnan talousarvioon, kunnan tulevaisuuden taloudellista tilannetta on vaikea ennakoita. (-) Pitkät sopimuskaudet, harkittava kohde sillä osin pitkin aikavälillä tarkasteltava esim. läpimääräisen osalta. (-) mahdollisten muutosten toteutus (-) sopimukseen liittyminen hankkija (-) Muutosten rahoittaminen pitoajan jälkeen (kunta vai rahoittaja)	(-) Ei sido pääomaa omistamiseen (+) helpottaa budjetointia ja rahoituksen suunnittelua (+) Investointi ei näy kunnan taseessa. (+) Vastavastuu ei kassa. Raha voidaan käyttää muihin investointeihin. (-) lunastus on huomioitava kunnan talousarviossa	(+) Rahoitus joustava (-) Muutosten osalta sovitava käytännöt. Ei välttämättä joustava muutosten osalta.
<b>Elinkaarimallilla</b>	Palvelumaksu (ja pääomavuokra, vastike tms riippuen rahoitusmallista) (+) Investointimenon jakottuessa tasaerksi sopimuskaudelle kunnan talouden suunnittelu helpottuu. (+) kustannusohjaukset ratkaisuja (-) Kustannusten läpinäkyvyys ja vertailun väheys. (-) Hankkeesta voi tulla kalliin, jos palveluntarjoaja ei pyydy hallitsemaan riskejään. (-) Rahoituksen kalliimpi hinta. (-) Malli soveltuu vain suurehkoihin hankkeisiin. Hankintatilaisuus tulisi olla vähintään 15 M€.	(+) mahdolliset aikataulusäästöt suunnittelun ja rakentamisaikataulusta (-) Hankintaprosessi vie paljon aikaa (6 - 12 kk), mikä vaikuttaa kokonaisaikatauluun.	(+) Kunta solmii vain yhden pääsopimuksen, jota poistetaan eri yritysten välillä ristiriitajo, optimoidaan toimintaa ja ratkaisuja kokonaisuutena pitkäjänteisesti. (-) Perinteisiä hankintatapoja monimuukaisemmat hankinta-, sopimus- ja valvontamenetelyt. Vaatii hankintavaiheessa paljon resurssit, aikaa ja osaamista tilaajalta. (-) Laajan kilpailun saaminen vaikeaa, voi löytyä vain väkän tarjoaja. (-) Tilajien tavoitteet ja vaatimukset pitää olla vahvasti tiedossa myös käyttö- ja ylläpitoajalta. Vaatii tilaajalta pitkän aikavälisen tarkastelua ja oman toimintansa suunnittelua.	(+) Palveluntuottajalla suuremmat intressit suunnitella ja toteuttaa rakennus laadukkaasti, koska palveluntuottaja vastaa myös kriteeristö ylläpidosta. -> korkealaatuiset suunnitteluratkaisut ja materiaalit (-) Käytännölliset laatuvaatimusten määrittelyt eroavat paljon eri elinkaarihankkeiden osalta.	(+) Kunta vähentää omia riskejä, kun palveluntuottaja kantaa riskin omasta toiminnastaan ja kokonaisuudesta. (+) Riskien tunnistaminen ja niiden jakaminen tehokkaampaa (+) kunnalla pienemmät riskit rakentamisen laatuvaatimusten täyttymisestä (-) Toiminnallisuus voi kärsiä, mikäli siihen liittyviä vaatimuksia ei ole määritelty tarpeeksi hyvin. (-) Kunta voi arvioida tilatarpeensa väärin tulevaisuudessa -> muutokset kalliita (-) Tilajalle ei tarvittava kokemusta elinkaarihankkeiden läpiviemisestä	(+) Investointi ei näy kunnan taseessa. (+) Ei tehkävää poistoa. (-) Investointi näkyy kunnan taseessa rakennuksen lunastamisen jälkeen omistuksena.	(-) Vaihtoehto ei tue joustavuutta
<b>Rakentamalla kunnan omistaman yhtiön omistukseen</b>	(-) Hankkukustannukset ovat samat kuin toteutettaessa omaan taseeseen	(-) Aikataulu on sama kuin toteutettaessa kunnalle omaan taseeseen	(-) julkisten hankintojen päätöksentekoprosessi (-) Eriksen yhtiön perustaminen hanketta varten vaatii tilaajalta resurssit (-) Enemmän laadittavia sopimuksia (sisäiset vuokrat, ylläpito- ja kunnossapitovastuut, muutostyöt)	(+) Hanke voidaan toteuttaa kunnan oman laatuvaatimien mukaisesti	(-) Ah-määräytyminen mahdollisissa muutostilanteissa (-) muunnollisempi päätöksentekoprosessi (-) kunnan omistamisen yhtiön elinkaaren määrittäminen	(-) Näkyy kunnan omistaman yhtiön taseessa	(-) Vaihtoehto ei tue joustavuutta
<b>Palvelusetelillä</b>	Palveluntuottaja rahoittaa ja toteuttaa investoinnin (-) Edullisuus pitkällä aikajaksolla epävarmaa	(-) prosessin läpiviemi 1-2 vuotta	(+) Palveluntuottaja toteuttaa rakennuksen ja ylläpitoa siinä toiminta. (+) Tilaajalle selkeä	(+) Palveluntuottaja omistaa rakennuksen ja vastaa ylläpidosta	(-) Ei poliittista tukea (-) Palveluntuottajan konkurssi tai toiminnan lopettaminen alueella voi aiheuttaa painetta urhakäytäntöpalveluiden järjestämiseksi alueella.	(+) Investointi ei näy kunnan taseessa.	(+) Vaihtoehtona joustava, mikäli yksityisiä palveluntuottajia kiinnostaa liiketoiminnan harjoittaminen alueella