



ELINKAARIMALLISTA ELINKAARIALLIANSSIIN?

RAIN workshop, Oulu 30.5.2017

Juha Salminen

ELINKAARIHANKKEIDEN VARIATIOITA



Tilaaja

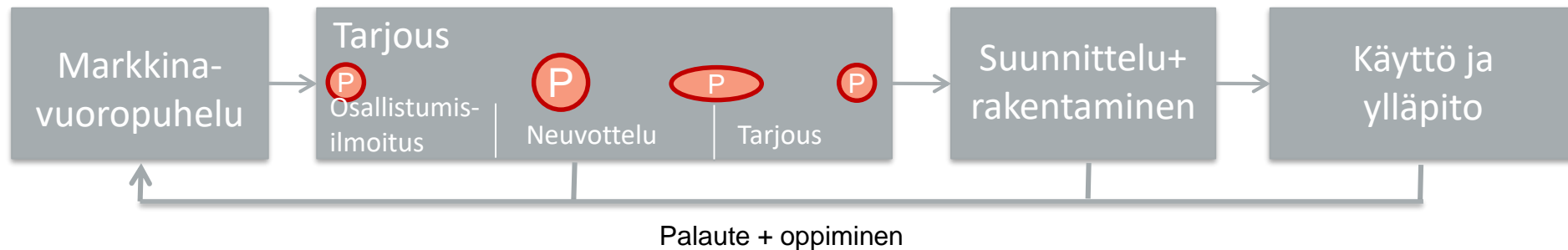


Palveluntuottaja (yritys tai konsortio)

	Pidennetty takuu	Elinkaari-palvelu	Tekninen vastuu	Toiminta-vastuu	Rahoitus-malli (PPP)
Hankkeen valmistelu					
Suunnittelu					
Rakentaminen					
Laajennettu takuu					
Kiinteistöpalvelut	Valvonta ja huolto	Palvelusopimus			
Käyttäjäpalvelut					
Rahoitus					
Omistus					
Käyttö					

ELINKAARIHANKKEEN ETENEMINEN

P Päätöspisteet

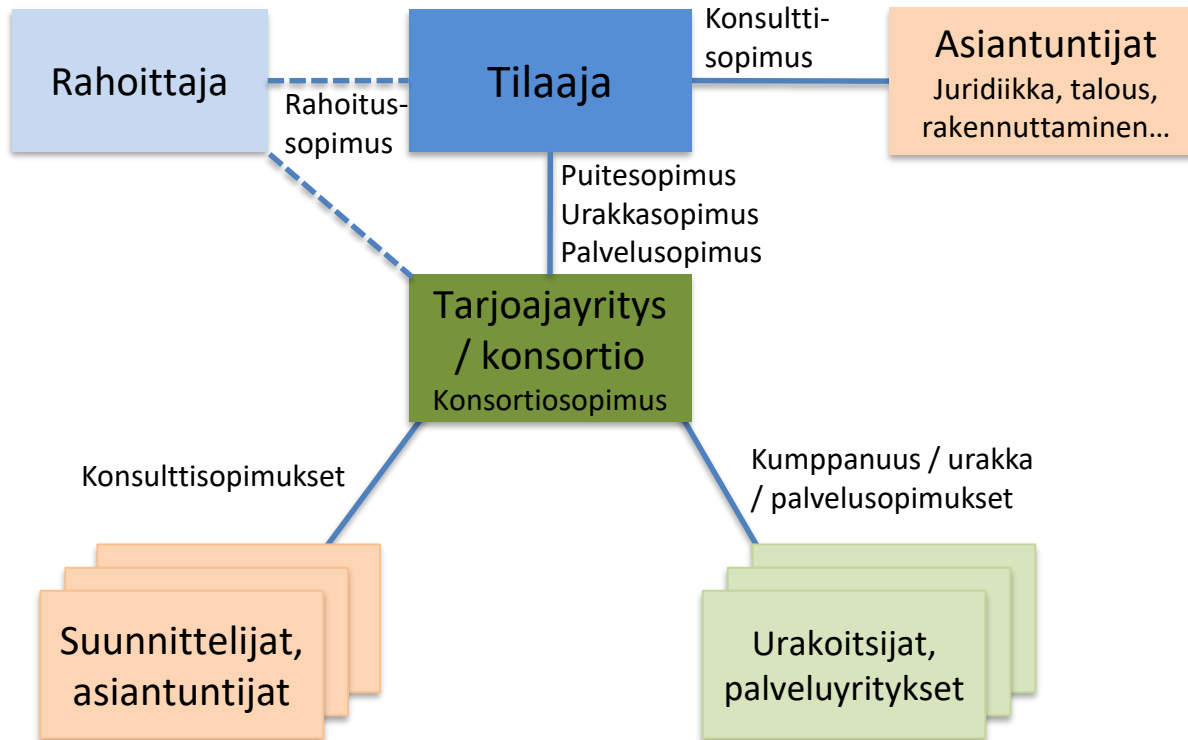


Ratkaistavia asioita palveluntuottajan näkökulmasta:

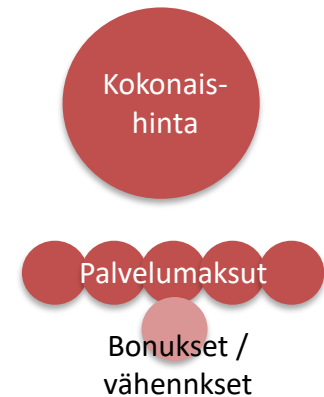
- Millaisella konsortiolla / vastuujaoilla tarjotaan?
- Tarjous- ja rakentamisvaiheen organisointi ja resursointi
- Elinkaarikustannusten laskentatapa sekä seuranta- ja tuloutuskäytännöt
- Ylläpitovaiheen ohjaus: tekninen manageeraus, etäohjaus, energiaseuranta...
- Sopimusjuridiikka

ELINKAARIMALLIN SOPIMUKSET

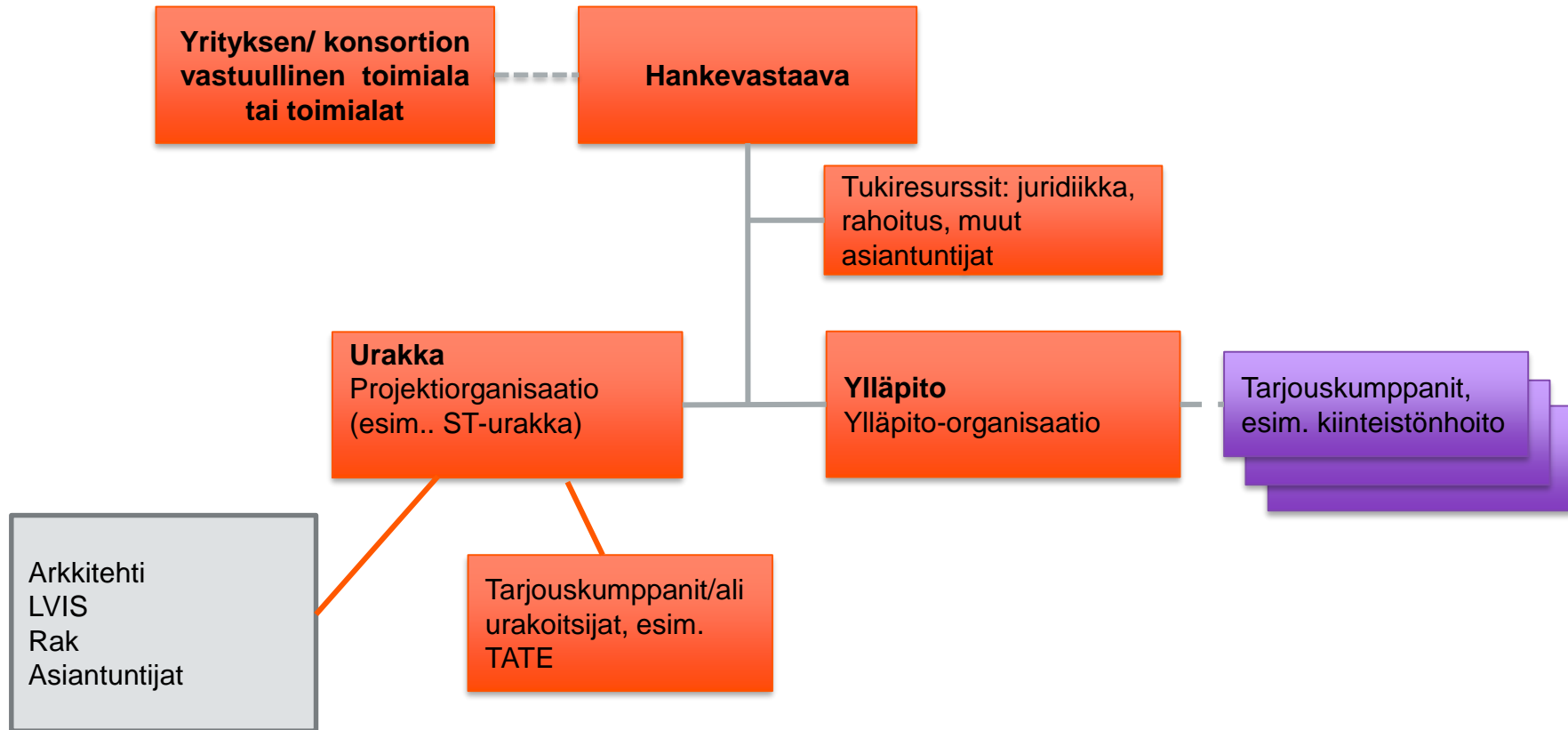
Osapuolet ja sopimukset



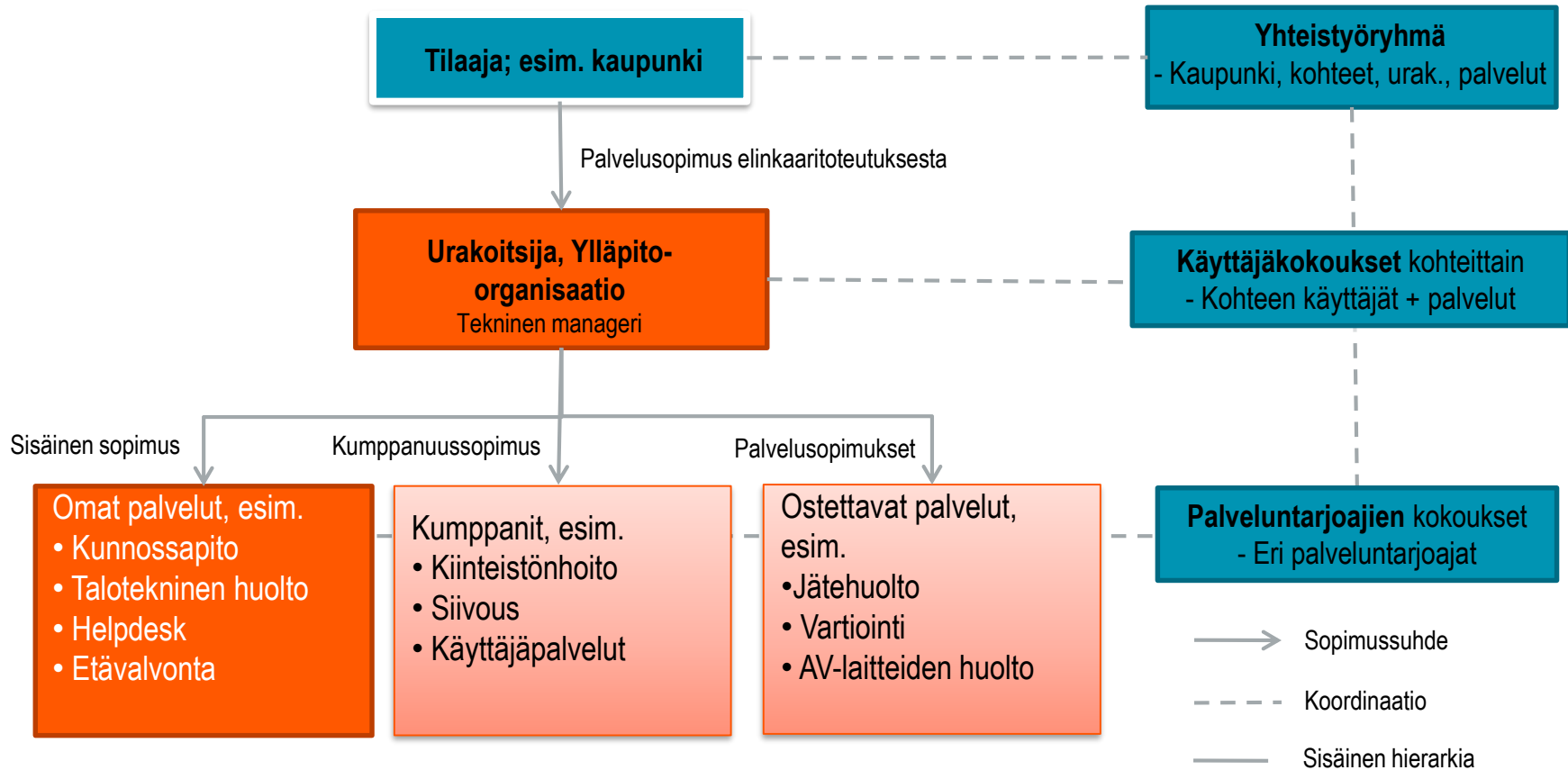
Maksuperuste



ELINKAARIMALLIN ORGANISOINTI, RAKENNUSVAIHE



ELINKAARIHANKKEEN HALLINTOMALLI, YLLÄPITOJAKSO



ELINKAARIHANKKEEN ONGELMIA

- Mutkikas sopimusjuridiikka → markkinoille tulon este
- Yksipuolinen riskien kanto → nostaa hintaa
- Jäykkä esim. käytössä tapahtuville muutoksille
- Tarjoajia käytännössä vain 3 kpl (YIT, NCC, Lemminkäinen) → jarruttaa käytön laajenemista

- Silti elinkaarimallin perusajatus on terve; vastuunkanto, varautuminen kunnossapitoon, elinkaaren optimointi, nopea reagointi ongelmiin (elinkaarihankkeissa ei ole ”homekouluja”)

ELINKAARIALLIANSSI

– HYVÄT PUOLET MOLEMMISTA?

- Allianssi vastaa rakennus- ja ylläpitovaiheesta yhteistyössä
 - Kehitysvaiheen, toteutusvaiheen ja ylläpitovaiheen allianssisopimukset
- Tasapuolinen riskien jako
- Tavoitteellinen, järkevään toimintaan kannustava talousmekanismi
- Joustavuus muutoksiin
- Luovutuskuntokin voi olla tavoitteellinen; päätetään sopimus täysin kunnossa olevaan rakennukseen

KOKEMUKSIA

- Allianssien laajennetut takuut
 - HY 5 v, esim. Vuolukiventie, Tiedekulma
- Infran ylläpitoallianssi
 - Tampereen raitiotie yli 10 v
 - Helsingin kaupungin katuverkko
 - Turun katuverkko, keskusta
 - Liikenneviraston RATA kunnossapito
 - Tieverkon yp-allianssi tulossa

KYSYMYKSIÄ

- Ratkaiseeko allianssi elinkaarimallin haasteet?
 - Hyvät ja huonot puolet
- Miten saadaan houkuttelevaksi sekä tilaajalle että palveluntuottajille?
- Miten varmistetaan win-win sopimusteknisesti?
- Mikä on kannustava kapallinen malli ylläpitovaiheessa?
- Miten varaudutaan käytön muutoksiin?
- Miten allianssi purkautuu palvelujakson jälkeen?

KESKUSTELU

- Mahdollisuuksia
 - Pienemmät toimijat voivat osallistua
 - Muutkin kuin julkiset tahot voisivat kiinnostua
 - Avoin malli ylläpidossa, kumppanien valinta
 - Ei kehitetä juristit edellä – toisaalta haluakin on kehittää
 - Pidemmän tähtäimen kassavirta ja ennustettavuus → uusi liiketoimintamalli
 - Elinkaarikustannusten säästö palkitsee molempia osapuolia
 - Osapuolien yhteinen oppiminen
 - Käytölle tuotetun arvon tuominen painokkaammin mukaan
- Uhkia
 - Miten vastuu kanneta pitkän ajanjakson
 - Näkeekö rahoittaja riskinä?
 - Maksumekanismien muututtava aidosti kannustaviksi
 - Uusi asia → kynnys tarjota
 - Vaatii tilaajalta enemmän panostusta; osallistuu syvemmin
 - Poliittinen riski – muutosten hallinta