

Helsinki

Tilahankkeiden käsittelyohjeet

1.1.2024

Sisällysluettelo

Tausta	3
1. Johdanto	4
1.1 Kaupungin tavoitteet toimitilojen järjestämiselle ja tilaomaisuuden hallinnalle	4
1.2 Käsittelyohjeiden tarkoitus ja soveltaminen	5
2. Tilahankkeiden ohjaus kaupunkitasolla	6
2.1 Tilahankkeiden hankeohjausryhmä	6
3. Tilahankkeet kaupungin talouden suunnittelussa	7
3.1 Palvelu- ja tilaverkkojen kehittäminen yhteistyössä	7
3.2 Tilamuutostarpeiden kerääminen toimialoilta	9
3.3 Ehdotus rakentamishjelmaksi	9
3.4 Rakentamishjelma osana talousarvion hyväksymisprosessia	11
4. Tarve- ja hankesuunnittelun käynnistäminen	12
4.1 Hyväksytyt talousarvio käynnistää tarve- ja hankesuunnittelun	12
4.2 Hankkeen tavoitteiden määrittäminen	12
4.2.1 Kaupunkistrategiaan perustuvat tavoitteet ja vähimmäisvaatimukset	13
4.2.2 Toiminnan vähimmäisvaatimukset ja muut toiminnan tavoitteet	13
4.2.3 Hankkeen toteutettavuus ja kokonaistaloudellisuus	13
4.3 Riskien hallinta tilahankkeissa	14
4.3.1 Riskien hallinta tilahankkeiden valmistelussa	14
4.3.2 Kaupungin vakuutusrahasto	15
5. Hankkeen johtamisen periaatteet	15
5.1 Hankkeen johtamisen tehtäväkokonaisuudet	15
5.2 Toteutus- ja urakkamuotojen periaatteet	17
5.3 Hankkeen sisällön ohjaamisen periaatteet	18
5.4 Väistötilat ja muut väliaikaiset tilaratkaisut	19
6. Kustannusohjauksen periaatteet	20
6.1 Kustannusohjauksen toimintatavat ja tavoitteet	20
6.2 Elinkaari- ja ylläpitokustannusten käsittely	21
6.3 Toteutusvaihtoehtojen ja hankkeen kannattavuuden analysointi	21
6.4 Vertailuhinnat toteutusmuodon mukaan	22
7. Päätöksenteko toteutusmuodon mukaan	24

7.1 Toteutus- ja urakkamuodon valinta	24
7.1.1 Ohjelmointivaiheessa esitys investointi- tai vuokra- ja osakehankelitalle. ...	25
7.1.2 Tarvevaiheessa päätös osapuolten varhaisen osallistamisen mallista.	25
7.1.3 Hankepäättöksen enimmäishinta kiinteähintaiselle ja jaetulle urakalle.	26
7.2 Hankesuunnitelman ja päätösesityksen sisältö.....	26
7.3 Käyttäjän sitoutuminen hankkeeseen.....	27
7.4 Päätös sitoutuvasta rahasta (hanke- tai vuokrauspäätös).....	28
7.4.1 Yleistä hanke- ja vuokrauspäätöksestä	28
7.4.2 Hallintosäännön mukaiset toimivaltarajat.....	29
7.4.3 Toimintaa ohjaavat muut rajat.....	31
7.4.4 Kaupungin lainalla rahoitetut sekä ulkopuolisten tilahankkeet.	31
7.4.5 Hinta-arvion ja sisällön sitovuus	32
7.5 Kaksivaiheinen päätöksenteko poikkeuksellisissa hankkeissa.....	33
8. Vuokra- ja osakehankkeiden erityispiirteet.....	35
8.1 Tilojen vuokraaminen ulkoa ja päätösrajan laskeminen	35
8.2 Siirrettävien tilaelementtien hankinta.....	36
8.3 Osake- ja leasinghankkeiden erityispiirteet.....	37
8.4 Liiketilat HEKA:n ja HASO:n hankkeissa	37
9. Tilahankkeen toteuttaminen	38
9.1 Toteutusvaiheen ohjaaminen	38
9.2 Toteuttajan valinta (hankintapäätös)	38
9.3 Toteutusvaiheen rakennuslupatehtävät.....	39
9.4 Rakennussuunnitelmien ja muutosten hyväksyminen.....	39
9.5 Rakentamisen valmistelu ja rakentaminen	40
10. Käyttöönotto ja ylläpito.....	40
10.1 Valmiin tilahankkeen vastaanottaminen	40
10.2 Käyttö- ja ylläpitovaiheen alkaminen	41
11. Käsitteitä.....	42
Liitteet.....	45
12.1 Sisäisen vuokran käsikirja.....	45

Tausta

Tämä asiakirja korvaa kaupunginhallituksen 14.12.2015 (§ 1208) hyväksymän tilahankkeiden käsittelyohjeen.

Uudet tilahankkeiden käsittelyohjeet poikkeavat edellisistä ohjeista merkittävästi. Keskeisin muutos on vuokramallin erottaminen tilahankkeiden käsittelyohjeista kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymän Helsingin kaupungin toimitilastrategian ja sen toimeenpanosuunnitelman mukaisesti. Toimitilastrategiassa määritellään kaupungin toimitiloja koskevat arvot sekä linjaukset, jotka ohjaavat toimitilakannan omistamista, tuotantoa, hoitoa ja käyttöä taloudellisesti kestäväällä tavalla. Osana toimitilastrategian toimeenpanoa on valmisteltu myös erikseen hyväksyttävät omistajapoliittiset linjaukset.

Palvelu- ja tilaverkkosuunnittelun rooli tilatarpeen ja tilakapasiteetin hallinnassa, tilakäytön tehostamisessa ja rakennusten elinkaaren hallinnassa on korostunut. Palvelu- ja tilaverkkosuunnittelulla vastataan muun muassa väestön määrän ja väestörakenteen muutoksesta johtuviin palvelutarpeen muutoksiin. Osana suunnittelua arvioidaan rakennusten kunto ja turvallisuus, eri vaihtoehtojen vaikutus tilakustannuksiin, energiatehokkuuteen ja Hiilineutraali Helsinki 2030 -toimenpideohjelman toteutumiseen, joiden pohjalta valitaan tunnistetuista eri vaihtoehtoista kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto.

Tilankäytön tehostumista arvioidaan jatkossakin. Esimerkiksi varhaiskasvatuksen ja koulujen tilakäyttö on edellisen kaupunkistrategiakauden aikana tehostunut merkittävästi ja se on tehokasta verrattuna muihin kuntiin. Haasteeksi on muodostunut palvelutarpeeseen ennakoivasti vastaava tilaverkko. Tavoitteena on toteuttaa hankkeet käyttäjälle oikea-aikaisesti.

Tässä ohjeessa on huomioitu tilahankkeiden uudet toteutusmuodot. Uudistetussa ohjeessa otetaan paremmin huomioon, miten ja missä kohtaa prosessia hankkeista päätetään. Samoin ohjeissa keskeisinä kustannuksiin vaikuttavina tekijöinä on tuotu esiin hankkeiden läpimenoajan lyhentäminen ja tilaprosessin sujuvuuden edistäminen sekä riskienhallinta.

Sisäisen vuokran periaatteet kuvataan liitteenä olevassa Kaupunginhallituksen hyväksymässä ”Sisäisen vuokran käsikirjassa”.

1. Johdanto

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden tarkoituksena on kuvata kaupungin tilaverkon arviointia ja ohjausta, toimialojen toiminnallisten tarpeiden määrittämistä, tarpeelliseksi todettujen tilahankkeiden hanke- ja kustannusohjausta sekä tilahankkeiden käsittelyä suhteessa kaupungin investointiohjelman sekä käyttötalouden suunnitteluun.

Ohjeet määrittelevät:

- toiminnan tilatarpeen analyysin,
- tilaverkon suunnittelun,
- tilahankkeiden talousarviomenettelyyn,
- ohjauksen ja päätöksenteon periaatteet sekä
- vastuusuhteet Helsingin kaupungin organisaatiossa.

Tässä ohjeessa termillä ”käyttäjä” tarkoitetaan käyttäjätoimialan tai liikelaitoksen tila-asioista vastaavaa yksikköä tai palvelua.

Tilakustannusten kohdistamisen eli sisäisen vuokran määrittämisen periaatteet kuvataan liitteenä olevassa ”sisäisen vuokran käsikirjassa”.

Ohjeissa esitetyt summat on esitetty arvonlisäverottomina (alv 0 %).

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla sekä käyttäjätoimialoilla ja -palveluilla on näitä ohjeita täydentäviä ja tarkentavia suunnittelu- ja menettelytapaohjeita. Tässä ohjeessa käytetyt käsitteet on kuvattu liitteessä 2.

1.1 Kaupungin tavoitteet toimitilojen järjestämiselle ja tilaomaisuuden hallinnalle

Kaupungin päämääränä on palvelutiloista muodostuvan tilaverkon ja kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoitaminen tehokkaalla, tuottavalla ja kaupungin kokonaisedun varmistavalla tavalla nykyisissä sekä muuttuvissa olosuhteissa. Tavoitteena on siirtyä tilatarpeiden ratkaisemisesta aktiiviseen ja tietopohjaiseen kiinteistöjohtamiseen. Kaupunginhallituksen hyväksymän toimitilastrategian mukaisesti kaupunki omistaa erityisesti ne lakisääteisten palveluiden tuottamiseen tarvittavat rakennukset, jotka muodostavat palveluverkon pitkäaikaisen rungon.

Kaupunkiympäristön toimiala kehittää tilaverkkoa yhteistyössä käyttäjätoimialojen kanssa. Tilaverkon mitoitus ja toiminnalliset vaatimukset perustuvat ennakoiviin ja joustaviin palveluverkkosuunnitelmiin. Tavoitteena on löytää ratkaisut, jotka edistävät kaupungin omistuksessa olevien (ja pitkäaikaisesti vuokraamien) rakennusten hyödyntämistä osana palveluverkkoa pitkäjänteisesti sekä mahdollistaa olemassa olevien tilojen monipuolinen käyttö tukien samalla toimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Yhteisenä tavoitteena on, että tilojen käyttö on aina omaisuutta kunnioittavaa ja tila- ja palveluverkkorakenteeseen sopeutuvaa.

Tilaverkon muutokset toteutetaan tilahankkeilla (tiloja rakentamalla, ostamalla tai muuttamalla sekä vuokraamalla) sekä luopumalla tarpeettomista tiloista. Tavoitteena tiloista luopumisessa on, että kaupunki ei toimi omistajana tiloissa, joita se ei tarvitse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Tarpeettomaksi käyneistä omistuksista pyritään irrottautumaan suunnitelmallisesti. Tilahankkeiden ohjauksessa ja tavoitteenasettelussa painotetaan toimitilastrategiassa määriteltyjä tavoitteita eli taloudeltaan ja ajaltaan hallittua tilojen tuotantoa ja ylläpitoa sekä toimitilastrategiassa määriteltyjä arvoja. Kaupungin tilaomaisuuden arvoja ovat pitkäikäisyys, terveellisyys, turvallisuus ja vähähiilisyys, kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan tukeminen sekä esteettömyys. Rakennuskannan käytön osalta tähdätään tilojen korkeaan käyttöasteeseen hyvällä tilatarpeen kehityksen ennakkoinnilla. Kaupungin omistuksessa säilytettävät arvoraakennukset pidetään toimitilastrategian mukaisesti käytössä.

Tavoitteena on tilaverkon oikea mitoitus (korkea käyttöaste), tilahankkeiden oikea-aikainen toteuttaminen sekä toteutusmuodosta riippumaton, sujuva ja tarkoituksenmukainen päätöksentekomenettely.

Palveluita pyritään ensisijaisesti järjestelemään niin, että olemassa olevien tilojen käyttö tehostuu ja, että uudistilahankkeita ei syntyisi kuin niissä tilanteissa, joissa palveluverkon suunnittelun pohjalta ne on arvioitu välttämättömiksi.

Tilankäytön tehokkuutta ja tavoitteenmukaisuutta seurataan Kanslian ja kaupunkiympäristön toimialan sekä käyttäjätoimialojen yhteistyössä asettamilla mittareilla. Kiinteistötiedon laatua, tiedonhallintaa ja tiedolla johtamisen kulttuuria määrätietoisesti parannetaan sekä kehitetään sen hyödyntämistä johtamisessa ja päätöksenteossa ajantasaisilla tietojärjestelmillä sekä suunnittelu- ja raportointivälineillä.

Hankkeita priorisoidaan systemaattisesti ja läpinäkyvästi korjaustarpeen ja tilatarpeen kiireellisyyden mukaan ottaen huomioon myös kiinteistöjen käyttöarvon säilyminen, ympäristövaikutukset sekä tilojen elinkaaren kokonaiskustannukset.

Toimitilojen hankkiminen ja toteuttaminen kaupungin tarpeisiin on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palvelun vastuulla lukuun ottamatta liikelaitoksia ja kaupungin tytäryhteisöjä. Vuokrasopimukset ulkopuolisten kiinteistöomistajien kanssa neuvottelee ja tekee aina tilat-palvelu lukuun ottamatta liikelaitoksia sekä toimialojen tuntiperusteisia yksittäisiä tilavuokrauksia sekä autopaikkojen vuokrasopimuksia, jotka käyttäjät neuvottelevat ja tekevät itse. Liikelaitosten ja tytäryhteisöjen tilahankkeisiin tilat-palvelu tarjoaa tarvittaessa asiantuntija-apua.

1.2 Käsittelyohjeiden tarkoitus ja soveltaminen

Ohjeet koskevat kaikkia kaupungin talonrakentamisen investointihankkeita (uudisrakennus-, laajennus-, muutos-, korjaus- ja perusparannushankkeita sekä korvaavia uudishankkeita), vuokra- ja osaketilahankkeita sekä tilapäisten rakennusten toteuttamista.

Ohjeet koskevat myös kaupungin kiinteistöyhtiöiden muita kuin asuntohankkeita sekä niitä ulkopuolisia kumppanuus-, erityisrahoitus- tms. hankkeita, joissa kaupunki on mukana.

Erityisasumishankkeisiin sisältyvän toimitilan hankesuunnittelusta vastaavana tahona voi toimia myös kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelu (ATT). Tilat-palvelu nimeää vastuutahon investointi-, vuokra- ja osakehankkeiden talousarviomenettelyssä. ATT:n laatima esim. asuntoryhmän tai ryhmäkodin yhteyteen toteuttavan palvelutilan tai yli 5 milj. ARA-rahoitetun hankkeen hankesuunnitelma käsitellään tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti ja sille haetaan lausunto sosiaali- ja terveyslautakunnasta, joka joko itse hyväksyy hankesuunnitelman tai esittää sen hyväksymistä kaupunginhallituksen tai valtuuston päätettäväksi päätösvaltarajojen mukaisesti.

Tilahankkeiden käsittelyohjeessa esitetään toimintamalli asuntotuotantopalvelun rakennuttamiin Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (HEKA) sekä Helsingin asumisoikeus Oy:n (HASO) omistukseen tulevien asuinrakennusten yhteyteen toteutettavien liikehuoneistojen suunnitteluun ja toteutukseen.

Liikelaitosten ja tytäryhteisöjen rakennushankkeissa näitä ohjeita käytetään soveltuvin osin siten, että investoinnit saadaan vastaavalla tavalla päätöksenteon kohteeksi. Lisäksi tytäryhteisöjen hankkeiden päätöksenteossa tulee noudattaa kaupungin konserniohjetta sekä konsernijaoston ohjeita.

Kaikkia edellä mainittuja hankkeita kutsutaan näissä ohjeissa yhteisesti tilahankkeiksi.

Ohjeet määrittelevät tilahankkeiden kaupunkitasoisen ohjauksen menettelyt, tilahankkeiden käsittelyn osana talousarvioprosessia, tilatarpeiden keräämisen ja toteuttamiseen liittyvät prosessit, menettelyt tilahankkeiden toteutusmuotojen valintaan liittyen sekä ne asiat, jotka on otettava huomioon tilatarpeen täyttämiseksi suunnittelussa ja toteuttamisessa tarvevaiheesta, tilojen käyttöönottoon ja takuuajan korjauksiin sekä tilankäytön seurantaan liittyen.

2. Tilahankkeiden ohjaus kaupunkitasolla

2.1 Tilahankkeiden hankeohjausryhmä

Tilahankkeiden hankeohjausryhmän (HOR) tehtävänä on toimia tilahankkeiden valmistelun ja ohjauksen kaupunkitasoisena työryhmänä. HOR ohjaa tilahankkeiden suunnittelua, hallinta- ja toteutusmuotojen valintaa sekä tarkistaa hankkeiden etenemisen edellytykset ennen niiden viemistä päätöksentekoon. Lisäksi hankeohjausryhmän tehtävänä on lisätä eri toimialojen välistä yhteistyötä tilahankkeiden talousarviovalmistelussa. HOR vastaa tilahankkeiden käsittelyprosessista ja prosessin kehittämisestä sekä arvioi vuosittain tilahankkeiden käsittelyohjeen päivitystarpeita. Lisäksi se seuraa kaupungin palvelu- ja tilaverkkojen kehittymistä.

HOR:n koollekutsuja on Kanslian talous- ja suunnitteluosasto. Puheenjohtajana toimii rahoitusjohtaja ja sihteerinä talous- ja suunnitteluosaston hankepäällikkö. Kanslian talous- ja suunnitteluosaston lisäksi HOR:ssa on edustus Kanslian hallinto-osastolta. Muita pysyviä

edustajia ovat kaupunkiympäristön toimialan tilat- ja asemakaavoituspalvelu sekä käyttäjätoimialat eli kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sekä sosiaali- ja terveystoimiala. Tarvittaessa kokouksiin kutsutaan myös muiden toimijoiden edustajia sekä muita toimialojen edustajia asiantuntijoina kuultaviksi.

Hankeohjausryhmä on pysyvä työryhmä.

Kaupungin talouden kannalta merkittävässä hankkeissa käyttäjät selvittävät hankeohjausryhmän käsittelyssä Kanslian talous- ja suunnitteluosaston kannan hankkeen rahoitukseen ja aikatauluun.

3. Tilahankkeet kaupungin talouden suunnittelussa

Tässä kappaleessa tarkastellaan tilahankkeita kaupungin taloussuunnittelujärjestelmän ja talouden hallinnan näkökulmasta. Kuntalain 110 §:n mukaisesti kaupungin keskeinen talouden ohjauksen väline on kaupunginvaltuuston vuosittain päättämä talousarvio ja taloussuunnitelma seuraaville kolmelle vuodelle. Talousarvion laatimisen lähtökohtana on kaupunginvaltuuston valtuustokaudelle hyväksymä kaupunkistrategia ja siinä määritellyt talous- ja muut tavoitteet.

Palvelutiloilla ja niiden tuottamisella sekä ylläpidolla on keskeinen asema kaupungin taloudessa. Kaupungin suoraan omistamien rakennusten perusparantaminen ja uudisrakentaminen sekä kiinteistöyhtiömuotoisten hankkeiden edellyttämä yhtiöiden pääomittaminen ja osaketilojen perusparantaminen edellyttävät määrärahojen varaamista talousarvion investointiosaan. Lisäksi talousarvion liitteenä on 10-vuotinen talonrakennushankkeiden rakentamishjelma, jossa on kohdekohtaisesti esitetty kaikki seuraavalle kymmenelle vuodelle toteutettavaksi suunnitellut yli 1,0 milj. euron talonrakennuksen uudisrakennus-, laajennus- ja perusparannushankkeet.

Kaupungin omistamien tilojen sekä ulkopuolisilta kiinteistön omistajilta vuokrattavien tilojen pääoma- ja ylläpitokustannukset peritään lähtökohtaisesti sisäisinä vuokrina keskushallinnolta ja toimialoilta. Sisäiset vuokrat ovat osa toimialojen toimintamenoja ja talousarviokohtien sitovuustasoista riippumatta osa sitovaa toiminnan määrärahaohjausta. Toimialojen tulee ottaa omia tulosbudjettejaan laatiessa huomioon toimialan käyttämistä tiloista perittävät sisäisen vuokramallin mukaiset vuokrat, joista toimialoilla ja kaupunkiympäristön toimialalla on yhteisesti muodostetut tiedossa oleviin tilamuutoksiin perustuvat arviot.

3.1 Palvelu- ja tilaverkkojen kehittäminen yhteistyössä

Vastuu palveluverkon kehittämisestä kaupunkitasoisesti päätettyjen periaatteiden mukaisesti on käyttäjätoimialoilla ja tilaverkon kehittämisestä kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuudella tilat-palvelu.

Tarve tilahankkeelle voi syntyä ennakoidusta palvelutarpeen tai toiminnan muutoksesta sekä palveluverkon ja/tai tilaverkon kehittämistarpeesta. Kaupunginhallituksen (22.6.2020 § 400) hyväksymän toimitilastrategian linjauksen mukaan palvelutilojen tarve, mitoitus ja toiminnalliset vaatimukset perustuvat jatkossa ennakoiviin ja joustaviin palveluverkkosuunnitelmiin, joiden laatimista ohjaavat kaupunkitasoisesti hyväksytyt periaatteet.

Kaupunkitasoisten periaatteiden mukaisesti laadittujen palveluverkkosuunnitelmien pohjalta syntyvästä tilatarpeen muutoksesta käyttäjä toimittaa Tilat-palvelulle alustavan tarvekuvauksen. Tarpeen vähentyessä tulevaisuudessa tai, kun käyttäjä päättää luopua tilasta, käyttäjä ilmoittaa hyvissä ajoin muutostarpeesta Tilat-palvelulle. Tilatarpeen muutoksen lähtökohtana voivat olla muutokset väestöennusteessa, kaupungin strategiset linjaukset tai toimialojen palveluverkon kehittämistyö.

Valmistelussa käyttäjä analysoi toiminnallisia tarpeitaan ja palveluverkkoaan kaupunkitasoisesti päätettyjen periaatteiden mukaisesti. Jos lisätilararve on perusteltu palveluverkkosuunnitelmaan pohjautuen, kuvataan sijainti- ja tilatarpeen lisäksi toiminnan laatu- ja olosuhdevaatimukset ulko- ja sisätiloille, mahdolliset erityisvaatimukset, tarpeen tavoitteellinen ajoitus, tarpeen arvioitu kesto ja pysyvyys sekä mahdolliset tiloista luopumiset.

Kun alustavan lisätilan tarvekuvauksen tai tiloihin tunnistetun perusparannushankkeen pohjalta on perusteltua käynnistää laajempi/alueellinen tarkastelu, eikä suoraan tarve- ja hankesuunnittelua, Tilat-palvelu käynnistää yhteistyössä käyttäjätoimialojen palveluverkon asiantuntijoiden, kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoiden sekä Kanslian kanssa tilaverkon tarkastelun. Tilaverkon tarkastelu voidaan käynnistää myös osana käyttäjätoimialan käynnistämää palveluverkkotarkastelua. Jos tarkastelun fokus on olemassa olevassa HEKA:n, HASO:n tai muiden ulkopuolisten toimijoiden omistamissa kiinteistöissä, sovitaan tarkastelun vastuujako hankkeiden ohjausryhmässä.

Tarkastelussa arvioidaan tilojen yhteiskäytön sekä tilaverkon kehittämisen mahdollisuuksia alueellisesti ja kaupunkitasolla. Tarkasteluissa otetaan huomioon kaupungin suorassa hallinnassa olevien tilojen lisäksi myös tytäryhteisöjen ja liikelaitosten tilat.

Tilaverkkotarkastelun tavoitteena on kunkin tilatarvemutoksen yhteydessä selvittää kokonaistilaratkaisu, jossa yksittäisten tilojen kehittämisen vaihtoehtoja voivat olla luopuminen, laajentaminen, tilankäytön tehostaminen ja/tai korvaava uudisrakennus sekä väliaikaiset joustavat tilaratkaisut. Arvioitavia ominaisuuksia kokonaistaloudellisuutta arvioitaessa ovat investointikustannukset, elinkaaritalous, hiilineutraalius, logistiikka, rakennusten kunto ja käyttöarvo, toiminnallisuus, erikoistilojen käyttö, muuntojoustavuus, yhteiskäyttömahdollisuudet, vaikutukset kaupunkiympäristöön sekä vaihtoehtoihin liittyvät riskit ja toteutuksen aikataulut sekä mahdolliset muut kyseiseen tarpeeseen erityisesti liittyvät olosuhde- ja muut tekijät. Tilat-palvelu vastaa, että tarvittavat selvitykset, viitesuunnitelmat ja vertailut tehdään yhteistyössä tarvittavien asiantuntijatahojen kanssa sekä laatii niiden perusteella yhteenvedon. Kanslian aluerakentaminen koordinoi kaupungin palveluntuottamisen edellyttämää maankäyttöä projektialueilla. Yhteistyössä asukkaiden kanssa toteutettavien laajempien tarkasteluiden menettelyt, yhteistyötahot sekä aikataulut sovitaan etukäteen yhdessä toimialojen kanssa osana käyttäjien palveluverkon kehittämistyötä.

Lopputuloksena on Tilat-palvelun ja käyttäjätoimialojen yhteinen käsitys talousarvion rakentamisohjelmassa sekä vuokra- ja osakelistassa esitettävästä kokonaistaloudellisimmasta

tavasta ratkaista oikea-aikaisesti käyttäjien toiminnalliset tilantarpeet. Tarkasteluissa huomioidaan tilamuutosten mahdollisesti edellyttämät väistötilatarpeet ja niiden toteuttaminen.

Luovuttaviksi (myytäväksi arvottamisryhmässä yhteistyössä osoitetut kohteet tai purkamalla kehittämistarkoitukseen varattavat Y-tontit tai asumiseen kehitettävät tai asukastiloiksi siirtyvät entiset palvelutilat) määriteltyjen tilojen kehittämisestä huolehtii Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kiinteistökehittämissiimi yhteistyössä Tilat-palvelun kanssa.

Kiinteistökehittämissiimin ja Tilat-palvelun välinen vastuujako luopumisprosessiin, päätöksentekoon ja sen valmisteluun, kustannusten kohdistamiseen, ylläpitoon, purkamisiin, selvityksiin, lupiin, kehittämisen aikaisen vuokraukseen, tyhjen tilojen määrään jne. liittyen sovitaan kehittämissiimin ja Tilat-palvelun välisessä yhteistyöasiakirjassa.

3.2 Tilamuutostarpeiden kerääminen toimialoilta

Tilat-palvelu kokoaa talousarvion aikataulun mukaisesti toimialoilta esitykset (alustavat tarvekuvaukset, kohta 3.1.) uusista tilamuutostarpeista. Toimialojen tulee esittää uudet toteutettavaksi esitettävät hankkeet yksilöidysti. Alustavaan tarvekuvaukseen voidaan sisällyttää yhteistyössä Tilat-palvelun kanssa arvioitu tilamuutoksen alustava kustannusarvio. Käyttäjän ja Tilat-palvelun toimialakohtaisessa yhteistyöasiakirjassa sovitaan tarvekuvauksenmenettelystä tarkemmin.

Tilat-palvelu arvioi ja priorisoi tilojen korjaustarpeita rakennusten elinkaaren ja iän, korjaushistorian, taloteknisten järjestelmien ja rakennusosien kunnon, käytöstä saatavan tiedon sekä tulevaisuuden tilatarpeiden perusteella. Suurempien korjaushankkeiden yhteydessä on selvitettävä vaihtoehtona myös mahdollisuus luopua tilasta sekä tilatarpeen tyydyttäminen muilla tavoin. Korjaustarpeet priorisoidaan ensisijaisesti turvallisuuden ja terveellisyyden mukaan. Kaupungin sisäilmaryhmä osallistuu korjaushankkeiden priorisointiin.

Niiden tilojen osalla, joissa ylläpitovastuu on käyttäjällä (esimerkiksi Staran tai PEL:n pääomavuokra-kohteet), käyttäjät huolehtivat käyttämiensä tilojen korjaustarpeiden arvioimisesta ja niiden talousarviovalmistelun aikataulun mukaisesta esittämisestä Tilat-palvelulle.

Kaikki esitetyt uudet hankkeet ja todetut uudet korjaustarpeet priorisoidaan Tilat-palvelun laatiman esityksen pohjalta talonrakennushankkeiden rakentamishjelman päivittämistä varten. Toimialat voivat lisäksi priorisoida nykyisessä rakentamishjelmassa olevia hankkeitaan ja esittää hankkeiden toteutusjärjestyksen vaihtamista yhteistyössä Tilat-palvelun kanssa.

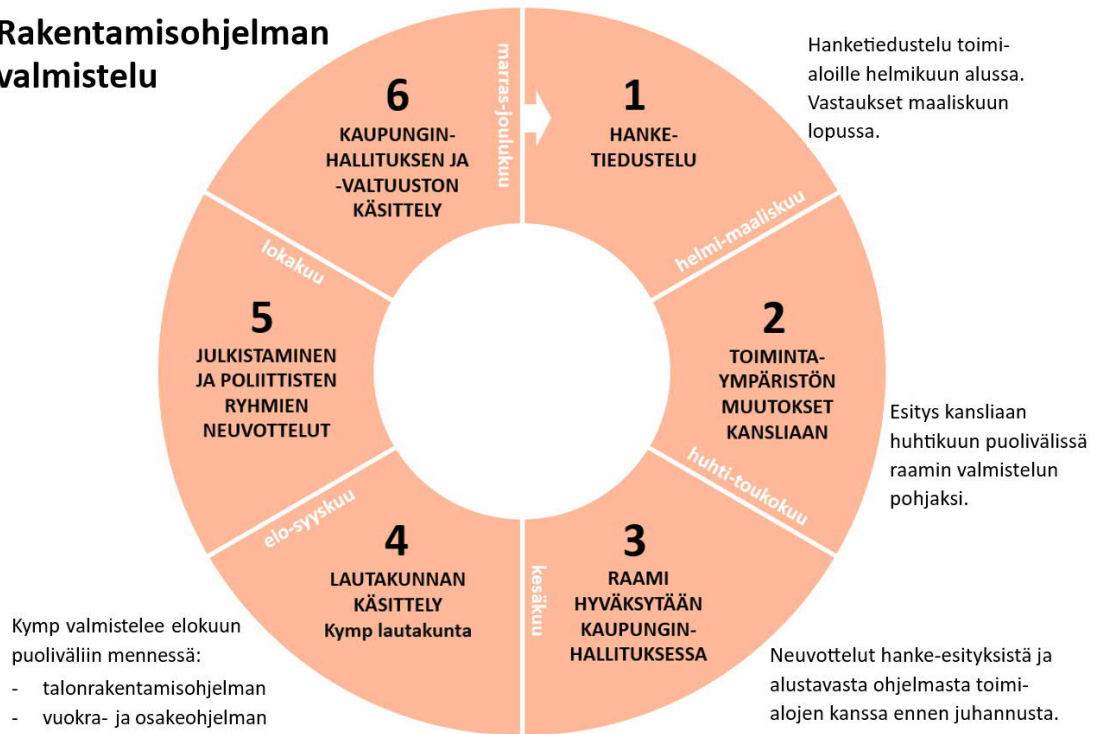
Talonrakennushankkeiden rakentamishjelman päivitystarpeet käydään vuosittain läpi tilahankkeiden hankeohjausryhmässä ennen kaupunginhallituksen antamaa seuraavan vuoden talousarvion raamia ja talousarvioehdotusten laatimishjeita. Kanslia ottaa esitetyt päivitystarpeet huomioon raamin valmistelussa huomioiden kaupungin rahoitusaseman ja kaupunginstrategian mukaiset taloustavoitteet.

3.3 Ehdotus rakentamishjelmaksi

Tilat-palvelu tekee valmisteleavan ohjelmointityön yhteistyössä toimialojen sekä muiden valmisteluun osallistuvien kaupunkiympäristön toimialan palveluiden kanssa siten, että

toimialojen palveluverkon ja kaupungin tilaverkon kehittämisen näkökulmat tulevat kokonaisvaltaisesti huomioiduiksi kaupungin toimitilastrategiassa määritellyllä tavalla. Lisäksi Tilat-palvelu arvioi määrärahojen vuotuisen tarpeen hankkeiden aikataulujen ja toteutuneiden kustannusten sekä sitomattomien kustannusten pohjalta. Tilahankkeen vieminen rakentamishjelmaan on esitetty kuvassa 1 ja prosessin pääkohdat kuvassa 2.

Rakentamishjelman valmistelu



Kuva 1. Tilahankkeiden valmistelu osana strategiaohjelmaa

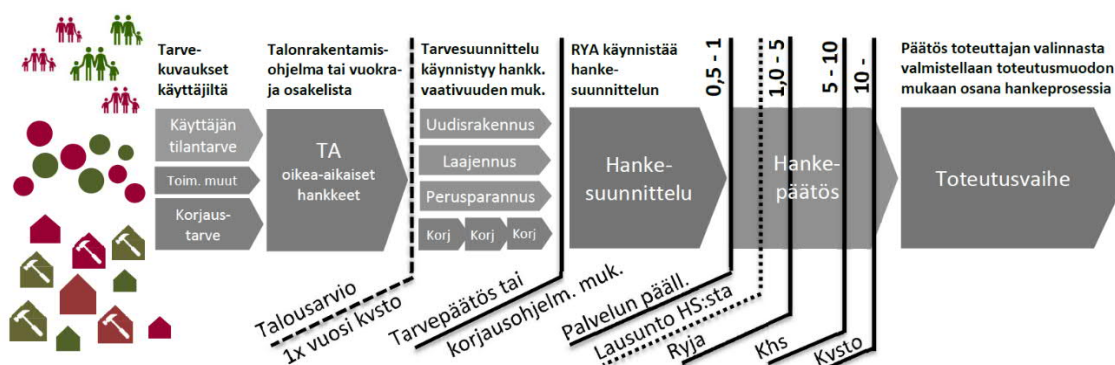
Talonrakennuksen investointihankkeiden rakentamishjelmaan sijoitetaan pääsääntöisesti kaikki ne palvelutiloihin liittyvät yli 1,0 milj. euron kaupungin omistajapoliittisten linjausten mukaisesti suoraan omistukseen suunnitellut uudisrakennus-, laajennus ja perusparannushankkeet. Vuokrahankkeiden listalle voidaan sijoittaa ne tilatarpeet, joiden täyttämiseksi on olemassa olevat markkinat (esim. toimistotilat) tai joissa tilatarpeen kesto ei ole pitkäaikainen tai esimerkiksi väistöketjut.

Kaupunginhallituksen antaman seuraavaa vuotta koskevan talousarvion raamin ja laatimishjeiden yhteydessä määritetään myös rakennusinvestointien kokonaistaso, jonka mukaisesti rakentamishjelmaa päivitetään.

Tilat-palvelu laatii yhteisvalmistelun ja rakennuskannan pitkän aikavälin korjausohjelman pohjalta ehdotuksen talonrakennushankkeiden seuraavan 10-vuotiskauden rakentamishjelman tarkistamisesta sekä ehdotuksen suunniteltujen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelman päivityksestä. Edellä mainitut rakentamishjelma ja hankeluettelo käydään läpi tilahankkeiden hankeohjausryhmässä (HOR) ennen talousarvioehdotusten käsittelyä toimialalautakunnissa. Toimialojaan edustavat tilapalvelupäälliköt esittävät mahdolliset kommentit yhteisvalmisteltujen aineistojen sisällöistä otettavaksi huomioon kaupunkiympäristön toimialan talousarvioehdotuksen viimeistelyssä.

Tilat-palvelu koordinoi rakentamishajelmassa purettaviksi esitettävien palvelurakennusten päätösesitysten valmistelussa tarvittavaa yhteistyötä esim. rakennusvalvonnan, kaavoituksen ja kaupunginmuseon kanssa.

Hankkeiden laajuuden (ilmoitetaan bruttoalana), investointikustannusten (ilmoitetaan keskihinta-arvioina) tai vastaavan pääomitetun vuokrasumman koko vuokra-ajalta sekä valmistelulle ja toteutukselle varatun kokonaisajan on oltava sekä investointiohjelman että vuokra- ja osakelistan varauksissa oikealla tasolla. Perusparannushankkeissa tulee kustannusten arvioimisessa ottaa huomioon myös tavoiteltava lisähyötyala.



Kuva 2. Tilahankkeiden vieminen talousarvion rakentamishajelmaan ja niiden toteutuminen.

3.4 Rakentamishajelma osana talousarvion hyväksymisprosessia

Tilat-palvelu viimeistelemän 10-vuotisen talonrakennushankkeiden rakentamishajelman pohjalta kaupunkiympäristön toimiala valmistelee kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi toimialan talousarvioehdotuksen talousarviokohdan 8 02 Rakennukset ja sen alakohtien määrärahoista. Talonrakennushankkeiden rakentamishajelma liitetään talousarvioehdotuksen liitteeksi ja se on luonteeltaan ohjaava ja ehdotuksen sisältöä avaava asiakirja.

Lautakuntien talousarvioehdotusten pohjalta laaditaan pormestarin talousarvioehdotus, jonka liitteenä on ehdotus talonrakennushankkeiden 10-vuotiseksi rakentamishajelmaksi. Pormestarin talousarvioehdotuksen pohjalta poliittiset puolueet käyvät talousarvioneuvottelut, pyrkivät poliittiseen sopuun talousarvion sisällöstä ja mahdollisista muutoksista pormestarin ehdotukseen.

Seuraavan vuoden sitovasta talousarviosta päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Talousarviossa on määritelty Rakennukset talousarvionkohdan sitovat määrärahat, sekä ohjeellisesti esitetty määrärahojen jakautuminen eri toimialojen hankekokonaisuuksille. Rakentamishajelma sisältyy talousarvioon liitteenä, mutta siitä ei päätetä sitovasti. Vastaavasti talousarvion liitteenä on suunnitelma vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevista uudis- ja peruskorjaushankkeista.

4. Tarve- ja hankesuunnittelun käynnistäminen

4.1 Hyväksytty talousarvio käynnistää tarve- ja hankesuunnittelun

Kun hankkeelle on varattu rahoitus talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan tai se on merkitty vuokra- ja osakekohteiden ohjelmaan, Tilat-palvelu käynnistää tarvepäätöksessä tarvittavan sisällön valmistelun yhdessä käyttäjän kanssa. Suunnittelun aikataulu riippuu rakentamisen aloituksen mukaan arvioidusta tarve- ja hankesuunnittelun sekä päätöksenteon tarvitsemasta kokonaisajasta.

Tarvesuunnittelu käynnistyy, kun Tilat-palvelu ja käyttäjä sopivat, milloin ja minkä tasoissa käyttäjä toimittaa tarvittavat lähtötiedot sekä määrittelevät yhteistyössä hankkeen tavoitteet. Tilat-palvelu teettää yhteistyössä käyttäjän kanssa tarvesuunnittelussa tarvittavat selvitykset, kustannusarviot sekä viitesuunnittelun.

Tarvepäätöksessä sisältö esitetään yleensä alustavana hankesuunnitelmana, joka täydentyy suunnittelun edetessä hankesuunnitelmaksi.

Tarvesuunnittelu perusparannushankkeissa

Korjaushankkeet tehdään suunnitelmallisesti vaiheittain rakennusosien ja teknisten järjestelmien korjauksina (osakorjaus) tai täydellisinä perusparannuksina.

Perusparannushankkeen pohjana on tekninen korjaustarve. Perusparannushankkeisiin sisältyy teknisen korjauksen lisäksi toiminnallisia muutoksia ja elinkaariominaisuuksien parantamista. Perusparannushankkeessa Tilat-palvelu käynnistää tutkimukset ja suunnittelun sovitussa aikataulussa. Tilat-palvelun tulee ennen tarvesuunnittelun käynnistämistä arvioida yhteistyössä käyttäjän kanssa myös rakennuksen pitkän tähtäimen käyttöarvoa sekä ennustettuja muutoksia alueen palvelutarpeessa investoinnin tarpeellisuuden varmistamiseksi.

4.2 Hankkeen tavoitteiden määrittäminen

Hankkeen alussa Tilat-palvelun ja käyttäjän edustajat määrittävät hankkeen tavoitteet, joiden toteutumista ohjataan ja seurataan hankkeen myöhemmissä vaiheissa. Hankkeen johtamisen ja tavoitteiden asetteluun tulee perustua kokonaisuuden arviointiin. Jos kokonaisuuden kannalta on perusteltua, myös vähimmäisvaatimuksista voidaan poiketa määräysten sallimissa rajoissa. Tähän tulee kiinnittää huomiota erityisesti korjaushankkeissa.

Hankesuunnittelun valmistelussa tulee laatia hankkeen vaativuuden mukaan hankkeen ohjausta tukeva projektisuunnitelma, jossa hankkeen tavoitteet, vaadittavat lähtötiedot ja niiden toimittamisen sekä tarvittavien muiden selvitysten ja tutkimusten aikataulu ja vastuutahot määritellään.

4.2.1 Kaupunkistrategiaan perustuvat tavoitteet ja vähimmäisvaatimukset

Tilahankkeille asetettavat kaupungin tavoitteet ja vähimmäisvaatimukset perustuvat valtuuston hyväksymään kaupunkistrategiaan sekä kaupunginhallituksen hyväksymään toimitilastrategiaan ja niihin liittyviin toimenpideohjelmiin.

Tavoitteet voivat liittyä esimerkiksi kokonaistaloudellisuuteen (investointi- ja elinkaarikustannuksiin), monikäyttöisyyteen ja muuntojoustavuuteen, tilojen yhteiskäyttöön, kiertotalouteen, pitkäaikaiskestävyyteen, hiilijalanjälkeen, elinkaariominaisuuksiin, energiatehokkuuteen sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen valmiuteen. Tavoitteet koskevat myös kiinteistöjen piha- ja ulkoalueita.

Tavoitteet ja hankekohtaiset vähimmäisvaatimukset tulee sisällyttää tarveselvitykseen ja ne tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa. Hankkeille voidaan asettaa myös rakentamisen laatuun ja riskienhallintaan sekä tilojen turvallisuuteen ja terveellisuuteen liittyviä kaupungin tavoitteita. Tällöin tulee esittää myös kustannusten kohdistamisen periaatteet, jos ne eivät ilmene suoraan sisäisen vuokran määräyksestä.

4.2.2 Toiminnan vähimmäisvaatimukset ja muut toiminnan tavoitteet

Käyttäjä ilmaisee hankesuunnittelun lähtötiedoiksi toimitettavassa uudis- ja laajennushankkeiden tarvekuvauksessa, tarveselvityksessä ja/tai tavoitteellisessa tilaohjelmassa tilojen mitoituserusteen (kuten henkilömäärä, asiakaskäynnit tms.), ohjeellisen laajuuden sekä toiminnan edellyttämät ominaisuudet ja olosuhdevaatimukset.

Käyttäjän hyväksymä tarvepäättös ja tarveselvitys sekä siinä esitetyt tilaohjelma ja alustava kustannusennuste ja käyttäjän ehdottama toteutusaikataulu ovat hankesuunnittelun lähtötietoina, jotka tarkentuvat hankesuunnittelussa varsinaisen rakennussuunnittelun lähtökohdiksi ja suunnitteluohjeeksi.

Käyttäjän päätöksentekorajat alittavien pienten toiminnallisten hankkeiden tarvekuvauksen ja toteutuksen menettelyistä sovitaan Tilat-palvelun ja käyttäjätoimialan yhteistyöasiakirjassa.

Tilaohjelma ja toiminnan tavoitteet tulee mahdollisuuksien mukaan esittää joustavasti. Erityisesti, kun tavoitteena on sijoittaa toiminta olemassa oleviin tiloihin tai tilat vuokrataan ulkoa, tulee tarvekuvauksen perustua joustavaan tilaohjelmaan, jotta toiminnan sovittaminen vaihtoehtoisin tiloihin ja suunnitelmiin olisi mahdollisimman joustavaa.

Tilaratkaisuissa tulee pyrkiä monikäyttöisyyteen ja muuntojoustavuuteen. Suunnittelun ohjauksessa tulee varautua toiminnan luonteen mukaiseen lisä- ja muutostöiden hallintaan. Esimerkiksi kiinteiden sairaalalaitteiden tekniset vaatimukset voivat muuttua hankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikana, mihin varautuminen edellyttää jatkuvaa ja monitasoista muuntojoustavuutta.

4.2.3 Hankkeen toteutettavuus ja kokonaistaloudellisuus

Hankkeen tarpeesta, riskeistä ja kokonaistaloudellisuudesta tulee olla riittävä varmuus ennen päätöksentekoon viemistä.

Tilat-palvelu priorisoi toiminnallisten muutosten sekä perusparannus- ja korjaushankkeiden tarpeellisuudet osana talousarviomenettelyä sekä tarveselvitysprosessia. Jos teknisen korjaushankkeen sisältö tai laajuus muuttuu, Tilat-palvelu vastaa muutoksen aikataulu- ja kustannusvaikutusten sovittamisesta rakentamishankkeeseen.

Hankkeen riskit tulee arvioida hankkeen vaativuuden mukaan ja riskien hallinnasta tulee saada riittävä varmuus. Riskienhallinnan periaatteet on kuvattu kappaleessa 4.3. Riskienhallinnan pääkohdat esitetään hankesuunnitelmassa.

Myös hankkeen kokonaistaloudellisuudesta ja sisällön sekä kustannusten hallinnasta tulee olla riittävä varmuus ennen päätöksentekoon viemistä. Kokonaistaloudellisuutta arvioidaan elinkaari- ja käyttötalousvaikutusten pohjalta toteutusmuodon mukaan. Kustannusohjauksen ja vertailuhintojen periaatteet on kuvattu kappaleessa 6.

Lisäksi tulee selvittää hyvissä ajoin mahdollisten rasitteiden ja erityisehtojen vaikutukset, kuten pysäköinnin järjestelyt ja liittymiset putkikeräysjärjestelmään, alueelliseen väestösuojaan tai muihin alueellisiin järjestelyihin esimerkiksi aluerakentamisen projektialueilla.

4.3 Riskien hallinta tilahankkeissa

4.3.1 Riskien hallinta tilahankkeiden valmistelussa

Kaupungilla on käynnissä vuosittain useita satoja eri kokoisia rakennushankkeita. Hankkeiden suuren määrän ja vaihtelevan sisällön takia onnistuneella riskien hallinnalla on suuri vaikutus tilahankkeille sekä rakennetun tilaomaisuuden hallinnalle asetettujen tavoitteiden saavuttamisessa. Kaupungin tilahankkeet ovat tyypillisesti prosessijohdettuja projekteja, joiden vaatimus vaihtelee rutiininomaisista tilamuutoksista ja pienkorjauksista poikkeuksellisiin hankkeisiin. Kokonaisuuden hallitsemiseksi riskit pyritään luokittelemaan projekti- ja prosessiriskeihin.

Projektiriskien hallintaan soveltuu parhaiten tapauskohtainen harkinta, jossa laaditaan ennakoivasti räätälöity toimenpide-ehdotus riskien hallitsemiseksi. Hankesuunnittelun alkuvaiheessa tehdään riskianalyysi, jossa arvioidaan hankkeen riskit suhteessa tavoitteisiin ja hankkeen kokoon sekä tehdään suunnitelma riskien hallitsemiseksi. Riskianalyysissä arvioidaan tarvittaessa myös hankkeelle asetettujen tavoitteiden ja vähimmäisvaatimusten saavuttamiseen liittyvät sekä aiemmin vastaavissa hankkeissa realisoituneet riskit. Riskiarvio liitetään osaksi hankesuunnitelmaa.

Toistuvissa hankkeissa riskit ovat kohtuullisia ja niiden riskeistä on aiempaa kokemusta. Peruskorjauksiin liittyy uudisrakentamiseen verrattuna enemmän epävarmuustekijöitä, koska esimerkiksi rakennusosien kunnon selvittäminen riittävällä varmuudella käytössä olevissa kohteissa on vaikeaa ja kallista. Perusparannusten ja korvaavien uudisrakennuksen riskien arvioinnissa tulee huomioida myös hiilijalanjälki. Hankkeen suunnitelmien hyväksymisen menettely tulee tarvittaessa räätälöidä hankkeen riskien mukaan.

Prosessirisriskien hallinta on osa prosessijohtamista, missä korostuvat prosessirisriskien hallinnan ennakoiva suunnittelu ja organisaation kyky oppia. Prosessirisriskien hallinnassa keskeistä on prosessien ymmärtäminen ja prosessien jatkuva kehittäminen. Tyypillisiä tilahankkeiden

prosessiriskejä ovat kustannusriskit, joiden hallitsemiseksi on olennaista ajantasainen kustannusseuranta sekä kustannusohjauksen jatkuva kehittäminen.

Prosessirisalien hallinnassa tulee varautua myös ulkoisten tekijöiden aiheuttamiin riskeihin, joista tyypillisiä esimerkkejä ovat markkinariskit. Suhdanneriskeihin varautuminen edellyttää ajantasaista tietoa markkinoista ja aktiivista verkostoitumista kiinteistösektorin eri toimijoiden kanssa.

Strategiset merkittävät hankkeet ovat ainutkertaisia hankkeita, joilla tavoitellaan toiminnallista muutosta kaupungin kannalta. Hankkeella haettavaan vaikuttavuuteen voi sisältyä esimerkiksi kaupungin vetovoiman lisääminen. Riskinä on, että hankkeella tavoiteltu muutos tai hyöty ei toteudu. Riskien hallitsemiseksi strategisesti merkittävistä hankkeista tulee tehdä valmistelun yhteydessä hankkeen vaikuttavuuden arviointi osaksi päätöksentekomateriaalia.

Strategisesti merkittävien hankkeiden lisäksi toisen riskikategorian muodostavat monimutkaiset hankkeet. Niissä hankkeen monimutkaisuus eli erillisten toimenpiteiden kokonaisuuden hallinnan vaikeus ja toteutukseen liittyvä epävarmuus muodostavat riskin. Monimutkaisuudesta aiheutuva riskiä voidaan hallita toteutusmuodolla, jossa päätoteuttaja ja suunnittelijat integroidaan riittävän aikaisessa vaiheessa suunnittelemaan hanketta yhdessä tilaajan kanssa. Osapuolet vastaavat yhdessä hankkeeseen kohdistuvista riskeistä. Esimerkkejä tällaisesta mallista ovat allianssi ja muut yhteistoiminnalliset toteutusmuodot sekä elinkaarimalli.

Päävastuun tilaajan riskien hallinnasta tilahankkeissa kantaa Tilat-palvelu, mutta kaikkien kaupungin tilahankkeen osapuolten tulee aktiivisesti osallistua hankkeen riskien hallintaan.

Kohdassa 7.5. on kuvattu poikkeuksellisten hankkeiden kaksivaiheinen päätöksenteko.

4.3.2 Kaupungin vakuutusrahasto

Kaupungin vakuutusrahaston tarkoituksena on vakuuttamattomalle omaisuudelle aiheutuvien ja kaupungin vastuulla olevien taloudellisten vahinkojen turvaaminen sekä muuntaminen tasaisiksi vuosikustannuksiksi. Tilat-palvelu ja liikelaitokset huolehtivat itse vahinkokustannuksista ja hakevat jälkikäteen korvausta vakuutusrahastosta.

5. Hankkeen johtamisen periaatteet

5.1 Hankkeen johtamisen tehtäväkokonaisuudet

Kaupungin suoraan omistamissa kohteissa Tilat-palvelu vastaa lakisääteisistä rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista (kuten suunnittelijavalinnoista, rakennusluvan hakemisesta, lupaehtojen toteutumisesta, resursseista, laadun varmistamisesta huolehtiminen). Niissä kaupungin tytäryhteisöissä (KOY), joissa tilaajan resurssit eivät riitä hankkeen

johtamiseen, Tilat-palvelu voi avustaa niissä rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävissä, jotka yhtiö tilaajana ulkoistaa. Tytäryhteisökiinteistöjen (KOY) merkittävistä hankkeista päätetään konserniohjauksessa. Niissä mahdollisesti Tilat-palvelulle syntyvien kustannusten korvaamisesta päätetään konserniohjauksen ohjeistuksen mukaan tai tarvittaessa hankkeiden ohjausryhmässä.

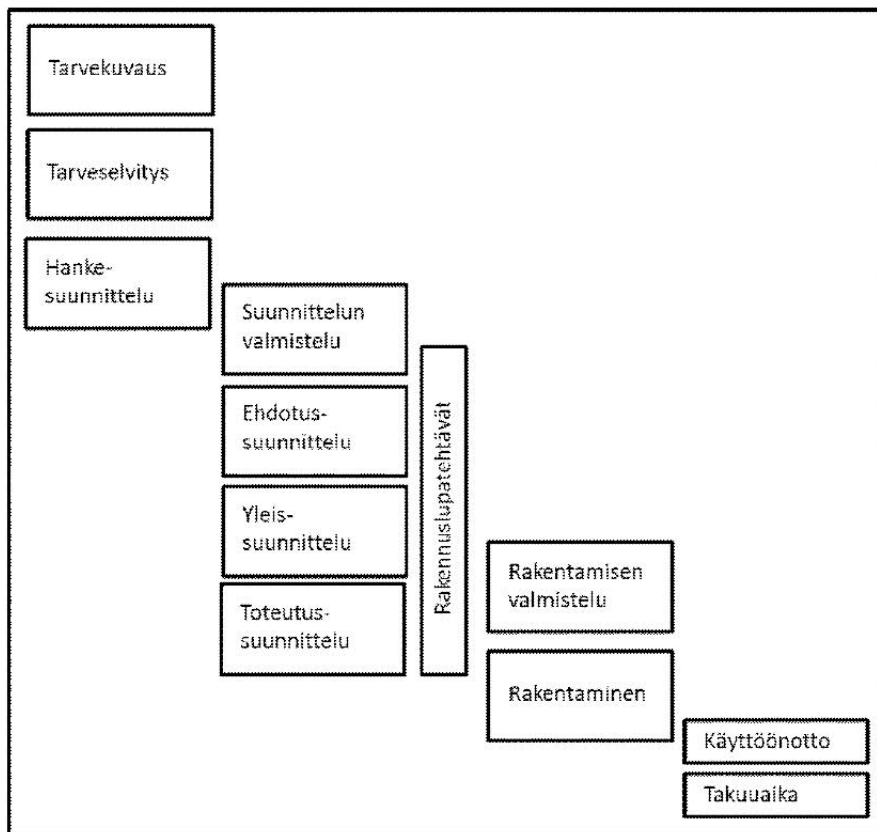
Suunnittelun tarvevaiheessa voidaan laatia viitesuunnitelmia ja vertailulaskelmia ennen hankesuunnittelun käynnistämistä. Hankesuunnitteluvaiheessa varmistetaan hankkeen sisältö, laajuus ja kustannustieto päätöksentekoa sekä toteutusvaiheen suunnittelun tavoitteiden määrittelyä varten.

Rakennussuunnittelu jaetaan ehdotus-, yleis- ja toteutussuunnittelun ja rakennuslupatehtävien tehtäväkokonaisuuksiin. Tehtäväkokonaisuudet on kuvattu yksityiskohtaisemmin RT-kortissa nro 10–11105. Tehtäväkokonaisuuksien sisältö ja limittyminen päätöksenteon kanssa riippuu myös toteutusmuodosta.

Rakennuslupatehtävät ovat erillinen tehtäväkokonaisuus, jossa selvitetään hankkeen edellyttämät lupamenettelyt, varmistetaan suunnittelijoiden kelpoisuus ja pääpiirustusten hyväksyttävyyden sekä laaditaan lupahakemus tarvittavine asiakirjoinen. Rakennuslupaprosessi tulee käynnistää hyvissä ajoin hankesuunnitteluvaiheessa toteutettavuuden varmistamiseksi. Prosessiin osallistuvien kaupungin osapuolten tulee yhteistyössä varmistaa, että lupaprosessi on sujuva.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset (esim. kaupunkikuvaan, rakennussuojeluun tai asemakaavaan liittyvät seikat sekä lausunnon antavien viranomaisten, kuten ympäristöpalvelun, pelastusviranomaisen ja ELY-keskuksen kannat) on selvitettävä jo valmisteluvaiheessa. Rakennuslupatehtävät jatkuvat hankkeen valmistumiseen asti. Toteutusvaiheen tehtävät on kuvattu tarkemmin kohdassa 7.2.

Eri tehtäväkokonaisuuksia, kuten hanke-, yleis- ja toteutussuunnittelua voidaan tehdä samanaikaisesti ja erityisesti korjaushankkeissa tarvittaessa iteratiivisesti.



Kuva 3. Tilahankkeen tehtäväkokonaisuudet (RT 10-11105, KO 12)

5.2 Toteutus- ja urakkamuotojen periaatteet

Toteutusmuoto on käsitteenä laajempi kuin urakkamuoto. Toteutus- ja urakkamuodon valinta on kuvattu kohdassa 7.1. Toteutusmuodolla tarkoitetaan tapaa ratkaista tilatarve. Toteutusmuotoja ovat esimerkiksi oma investointihanke, ulkoa vuokraaminen tai elinkaari palvelu. Toteutusmuodot poikkeavat toisistaan siinä, miten eri osapuolet osallistuvat päätöksentekoon, kuinka läpinäkyvästi hankkeessa toimitaan, kuinka suunnittelu hankitaan sekä miten ja millaisilla resursseilla projektia johdetaan. Eri toteutusmuodot edellyttävät tilaajalta erilaista osaamista ja resursointia, ja niihin sisältyy erilaisia mahdollisuuksia ja riskejä.

Urakkamuoto määrittelee ehdot, joiden mukaan urakoitsijan kanssa toimitaan. Urakkamuotoja ovat esimerkiksi perinteinen kiinteähintainen kokonaisurakka, jaetut urakat kuten projektinjohtomalli (PJ), suunnittele ja toteuta (ST), kokonaisvastuurakentaminen (KVR) sekä laskutyö. Kokonaisurakan etuna on juridinen selkeys ja vakiintuneet menettelytavat sekä yleensä yksinkertainen tarjousten vertailu. Ongelmana kokonaisurakassa on kuitenkin mallin heikko joustavuus ja se, ettei niissä päästä hyödyntämään urakoitsijan osaamista ratkaisujen kehittämisessä sekä mallin lisä- ja muutostyöherkkyys. Kiinteähintainen kokonaisurakka lisää etenkin peruskorjauksissa tarjoajan painetta nostaa tarjoushintaa, kun riski ennakoimattomiin muutoksiin on suuri. Koska suunnittelu ja urakointi kilpailutetaan ja toteutetaan erillisinä vaiheina, hankkeen läpimenoaika on vaikea nopeuttaa.

Projektinjohtorakentamisessa (PJ) tilaajan vaikutusmahdollisuudet ovat hyvät. Hankinnat kilpailutetaan läpinäkyvästi suunnittelun edetessä. Tilaaja hyöttyy onnistuneista hankinnoista. Projektinjohtorakentaminen on joustavampi hankkeen varhaisen käynnistämisen ja vaiheiden limittämisen suhteen. Kokonaisuuden hallinta voi kuitenkin olla haasteellista, eivätkä vastuukysymykset esimerkiksi suunnittelun ohjauksesta ole aina selkeitä. Kustannukset ja aikataulu täsmentyvät vasta suunnittelun ja hankkeen edetessä.

SR-urakkamuodot (suunnittele ja rakenna) mahdollistavat hankkeen nopean käynnistämisen ja toteutuksen. Urakoitsija vastaa myös suunnittelusta, jolloin se parhaimmillaan pääsee hyödyntämään erityisosaamistaan ja hyviä ratkaisuja. SR-mallissa toteuttajan osaaminen suunnittelun ohjaamisessa on tärkeää. Toisaalta sisällön määrittely on haasteellista ja riskinä on, että urakoitsijan suunnittelu ja toteutus eivät vastaa tilaajan toiminnallisia tavoitteita ja laatuvaatimuksia. Tilaajalta vaaditaan ennakoivaa osaamista ja aktiivisuutta mm. suunnitelmien valvontaan.

Elinkaarihankkeen onnistuessa hyödyt näkyvät käytön aikaisessa kiinteistönhoidossa ja ylläpidossa. Urakoitsija panostaa toimiviin taloteknisiin ratkaisuihin, koska se vastaa ylläpidosta pitkän ajan. Elinkaarimalli on sopimusteknisesti haastava (erityisesti palvelusopimuksen osalta), eikä kokemusta vielä ole vastuuajan päättymisestä. Hankemuoto edellyttää laajaa osaamista sekä kilpailutusvaiheessa että hankkeen aikana. Ylläpitokustannukset palvelujakson ajalle ovat paremmin ennakoitavissa kuin omassa ylläpidossa olevissa kohteissa, mutta kannattavuuden arviointi on haastavaa.

Allianssihankeiden mahdollisuudet liittyvät yhteistoiminnallisuuteen, ristiriitojen ennaltaehkäisyyn ja yhteisiin tavoitteisiin. Johtamis- ja kannustinjärjestelmät ohjaavat yhteiseen riskienhallintaan ja sovituissa tavoitteissa pysymiseen edellyttäen, että osapuolet aidosti toimivat hankkeen parhaaksi. Kumppaneiden hankinnan onnistuminen on keskeistä. Malli vaatii tilaajalta sekä käyttäjältä osaamista, resursseja sekä uusien/yhteisten toimintatapojen omaksumista. Palveluntuottajat ja tilaaja kantavat yhdessä riskin kustannusten ylittymisestä yhdessä sovittuun kustannusrajaan asti.

5.3 Hankkeen sisällön ohjaamisen periaatteet

Hankesuunnittelussa tarkennetaan tilaohjelma, jossa esitetään ohjelmoidut pinta-alat aputoimintoihin ja, jonka perusteella määritetään kokonaislaajuus (brm²) sekä tilojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien toiminnalliset vaatimukset. Vaatimukset voivat liittyä kaupunkikuvaan, tilojen yhteystarpeisiin, mitoitukseen, olosuhteisiin, ääneneristykseen, valaistukseen, sähkötekniikkaan, pintarakenteisiin tai kaluste- ja varustetasoon.

Tavoitteena on riippumatta valitusta toteutusmuodosta tuottaa päätösesitykseen riittävä varmuus siitä, että tilaajalla ja sopijapuolilla tulee olemaan tai on yhteinen käsitys hankkeen laajuudesta, sisällöstä ja vaatimustasosta ja, että tarjouspyyntöasiakirjat tuottavat suunnitellun lopputuloksen.

Neuvottelumenettelyä soveltavissa toteutusmuodoissa, joissa toteuttaja osallistuu hankkeen tavoitteiden ja toteutuksen määrittelyyn sekä sisällön suunnitteluun, on tärkeää varmistaa sekä toteuttavan osapuolen että tilaajan ja käyttäjän yhteisymmärrys sisällöstä.

Toimitilastrategian mukaisesti tilojen monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus tulee varmistaa hyvissä ajoin esim. muuntojoustavin laite- ja järjestelmävarauksin rakennuksen kiinteässä

perusoassa. Tämä edellyttää joustavaa sekä aikatauluun sitoutunutta yhteistyötä kaupungin osapuolilta tilaajan ja käyttäjän asiantuntijoilta. Muuntojoustavuus ja tilankäytön tehostaminen tulee ottaa huomioon myös peruseräparannushankkeissa.

Hankkeen kustannuksiin, laajuuteen, sisältöön ja tavoitteisiin, vähimmäisvaatimuksiin sekä käyttäjän tilakustannuksiin tulee kiinnittää riittävää huomiota prosessin kaikissa vaiheissa. Sisällön määrittäminen on olennainen osa kustannusohjausta. Kaupungin osapuolten tulee yhteistyössä sitoutua hankkeen tavoitteisiin. Tilankäytön tehokkuutta ja kustannuksia seurataan kaupunkitasolla. Tilat-palvelu ja kanslia kehittävät yhteistyössä käyttäjien kanssa tilankäytön mittareita ja seurantaa.

Suunnitelmien hyväksymismenettelyllä varmistetaan tehtäväkokonaisuuksien tavoitteiden saavuttaminen. Tilat-palvelu vastaa, että rakennussuunnitelmat ja tarvittaessa myös tarjouspyyntöasiakirjat tarkastetaan ennen niiden esittämistä hyväksyttäväksi hankkeen vaativuuden edellyttämällä tavalla.

Jos hankkeen kustannusriskin hallinta edellyttää kustannusarvion laatimista ehdotus- tai yleissuunnitelmasta, Tilat-palvelu laatii ehdotus- tai yleissuunnitelmasta hankeyksikön päällikön hyväksymän kustannusarvion ja tarkistaa ennen toteutuspäätöstä, että urakkatarjous tai tavoitekustannus varauksineen on arvion mukainen eikä edellytä uusia päätöksiä.

Tilat-palvelun tulee hankkia etukäteen suunnitelmien hyväksymisen tai hankesuunnitelmaan yhteydessä tarvittavat viranomaislausunnot (kuten rakennusvalvonta, työsuojelu, pelastuslaitos, ympäristöpalvelut ja kaupunginmuseo tai museovirasto). Tilat-palvelu ja käyttäjätoimiala sopivat menettelystä tarkemmin yhteistyöasiakirjassa.

5.4 Väistötilat ja muut väliaikaiset tilaratkaisut

Tilat-palvelun projektinjohtaja ja käyttäjä määrittelevät yhteistyössä hyvissä ajoin korjaushankkeen valmisteluvaiheessa, miten toiminta järjestetään rakennustöiden aikana sekä hankkeesta mahdollisesti seuraavat väistötilatarpeet. Väistötilojen ehdotettu järjestely esitetään alustavasti tarveselvityksessä ja tarkemmin kustannusvaikutuksineen osana hankesuunnitelmaa.

Ensisijaisesti väistö- ja lisätilat pyritään järjestämään kaupungin omissa tiloissa. Jos soveltuvia tiloja ei ole, tutkitut vaihtoehdot dokumentoidaan ja esitetään tarvittaessa tiivistetysti päätösesityksessä, ja tilatarve ratkaistaan siirrettävien tilaelementein tai vuokrahankkeena:

Väistötilalla tarkoitetaan korjaus- tai peruseräparannushankkeen takia tarvittavaa väistötilaa. Väliaikaisella lisätilalla tarkoitetaan lyhytaikaista väestöennusteista poikkeavaa tilatarvetta, joka ratkaistaan siirrettävien tilaelementein tai lyhytaikaisena vuokrahankkeena.

Vuokrahankkeen ja siirrettävien tilaelementtien hankinnan erityispiirteet on kuvattu kappaleessa 8. Menettelyn yksityiskohdat sovitaan Tilat-palvelun ja käyttäjätoimialan yhteistyöasiakirjassa.

Tilakustannusten kohdistamisen periaatteet kuvataan liitteenä olevassa ”Sisäisen vuokran käsikirjassa”. Tilat-palvelun tulee varautua väistötarpeisiin kokonaistaloudellisesti. Väistötilat tulee mahdollisuuksien mukaan järjestää ketjutuksin ja vaiheistamalla hankkeita väistöketjujen mukaan sekä kunnostamalla omia tiloja pysyvään väistötilakäyttöön.

Väistöjärjestelyt valmistellaan yhteistyössä käyttäjien ja toimialan muiden asiantuntijoiden kuten kaavoittajien kanssa. Väistötilojen ketjuttamisessa jatkokäyttö voi perustua Tilat-palvelun ja käyttäjän yhteiseen arvioon talousarviossa esitettyjen korjaushankkeiden tulevista väistötarpeista ennen ko. hankkeen varsinaista hankepäätöstä silloin, kun se on kokonaistaloudellista.

6. Kustannusohjauksen periaatteet

6.1 Kustannusohjauksen toimintatavat ja tavoitteet

Tilahankkeessa tulee pyrkiä kokonaistaloudellisuuteen, käyttöarvon säilyttämiseen, strategisten tavoitteiden saavuttamiseen ja hallittuun hinta- ja laatusuhteeseen koko elinkaaren ajan. Kustannusohjauksen tavoitteena on varmistaa, että kaupungin päätöksenteko tilahankkeisiin liittyen on taloudellisesti hallittua ja tarkoituksenmukaista.

Kustannusohjaus keskittyy hankkeen eri osapuolten päätöksistä aiheutuvien kustannusten analysointiin ja ohjaukseen. Varsinkin hankkeiden alkuvaiheissa kustannuksiin liittyvä päätöksenteko on nopeaa ja iteroituvaa. Kustannusohjauksen tulee pysyä päätösten edellyttämässä aikataulussa.

Kustannusten hallinnassa pyritään yhdenmukaisuuteen hankkeista, toimijoista sekä toteutusmuodosta riippumatta. Yhdenmukaisen toimintatavan tulee olla tasalaatuista ja mahdollistaa organisaation oppiminen. Kustannusten hallinnan tulee kohdistua sitoutuviin kustannuksiin toteutusmuodosta riippumatta.

Tilat-palvelu on kaupungin tilahankkeissa rahoituksen riittävydestä, päätöksenteossa asetetuissa tavoitteissa pysymisestä sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta vastaava taho. Käyttäjätöimialan tila-asioista vastaava taho osallistuu ohjaukseen toiminnallisten tavoitteiden asiantuntijana ja vastaa osaltaan kustannustehokkuuden toteutumisesta.

Kustannusriskeihin tulee varautua ennakoivasti. Jo valmisteluvaiheessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että hankkeen kokonaisala ei kasva hallitsemattomasti. Hankkeen laajuudella on suora vaikutus hankkeen investointikustannuksiin ja myöhempään ylläpitokustannuksiin. Myös tavanomaisesta poikkeavaan laatuun ilman perusteltua syytä tulee kiinnittää huomiota jo tarvevaiheessa.

Tavoitteena voi olla hankkeen ohjaaminen asetettuun enimmäishintaan, oikean tavoitebudjetin määrittäminen tai elinkaaritoteutuksen käyttöarvon hallinta. Kustannusohjauksessa hankkeelle voidaan enimmäishinnan lisäksi asettaa myös sisäisesti ohjaava tavoitehintaa. Päätoteuttajan, urakoitsijoiden tai osatoimittajien osaamista voidaan hyödyntää integroimalla heidät jo hankkeen alkuvaiheeseen.

Erityisesti vaativissa peruskorjaushankkeissa tulee varautua iteratiiviseen prosessiin, jonka tulee perustua riskien hallinnan näkökulmasta riittäviin kuntotutkimuksiin ja rakenneavauksiin.

6.2 Elinkaari- ja ylläpitokustannusten käsittely

Ylläpitokustannukset tulee esittää arviona kaikissa sitovissa päätösesityksissä ja niiden tulee olla vertailukelpoisia kaikissa toteutusmuodoissa.

Päätösesitysten tulee olla vertailukelpoisia toteutusmuodosta riippumatta. Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden päätösesityksissä normaalisti investointikustannuksiksi luokiteltuja kustannuksia ei tule esittää osana ylläpitokustannusta, vaan ne tulee esittää hankepäätöksessä osana investointia tai vuokrauspäätöksessä pääomittettua osuutta.

Kaupunkistrategian mukaisista esimerkiksi päästövähennyksiin tai pitkäaikaiskestävyyteen liittyvistä vähimmäisvaatimuksista johtuvat kustannukset lasketaan hankkeen normaaleihin investointikustannuksiin. Vastaavasti normaalitasosta poikkeavat elinkaarikustannukset tai esim. suojelu- ja kaavamääräyksistä tai pohjaolosuhteista johtuvat poikkeukselliset investointikustannukset tulee tarvittaessa esittää takaisinmaksuaikaan perustuvina erillisinä kustannuskokonaisuuksina riippumatta toteutusmuodosta.

Elinkaarihankkeissa elinkaarikustannus arvioidaan pääsääntöisesti vähintään 20 vuodelle. Tilat-palvelu laatii alustavat arviot vuokravaikutuksesta sekä investointi- ja elinkaarikustannuksista.

6.3 Toteutusvaihtoehtojen ja hankkeen kannattavuuden analysointi

Ennen rakentamishjelmaan viemistä tutkitaan vaihtoehtoisia tapoja ratkaista tilantarve sekä arvioidaan niiden kustannuksia. Vaihtoehtoja voivat olla vanhan rakennuksen korjaus, korvaava uudisrakennus, laajennus ja korjaus, olemassa olevan tilan tai rakennuksen hyödyntäminen tai uudisrakennus. Analyseissä ja vertailulaskelmissa tulee ottaa huomioon myös mahdolliset luopumiset, elinkaarikustannukset sekä käyttäjätoimialalle syntyvät tilakustannukset. Tavoitteena on tuottaa laajuus- ja kustannusanalysejä eri vaihtoehtoista päätöksenteon tueksi.

Hankesuunnitteluvaiheessa hanke etenee valitun vaihtoehdon tarkemmalla analysoinnilla, jossa hanketta kehitetään yhteistyössä käyttäjien kanssa hankkeeseen parhaiten soveltuvalla tavalla.

Kustannuksia tulee tarkastella myös esimerkiksi suhteessa laajuuteen (€/m²) ja/tai henkilömäärään (€/hlömäärä), tekniseen korjaustarpeeseen tai muihin toimitilastrategian mukaisiin tavoitteisiin.

Käyttäjätöimialojen tulee olla mukana tuottamassa taloudellisuuden kehittämis ehdotuksia ja arvioida tilakustannusten vaikutusta käyttötalouteensa.

Kustannusohjauksen tarkoitus on auttaa suunnittelijoita kustannustavoitteen saavuttamisessa. Palaute suunnitelman tavoitteenmukaisuudesta ja kustannuksia kasvattavista ominaisuuksista

esim. massoitteluun ja sijoittumiseen liittyen tulee antaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta suunnittelijat voivat ottaa palautteen huomioon suunnitelman jatkokehittämisessä.

Jos arvioidut kustannukset ylittävät hankkeen tavoitehinnan, tulee kustannusohjauksen tuottaa kehittämis ehdotuksia alkuperäisen kustannustavoitteen saavuttamiseksi. Strategisista tavoitteista johtuvat mutta taloudellisesti kannattavat osainvestoinnit voidaan perustella hanke päätöksessä erikseen esim. elinkaarilaskelmilla, jos hankkeen tavoitehinta on ylittymässä.

Tietomallinnusta ja siihen pohjautuvaa määrälaskentaa tulee hyödyntää kustannusohjauksessa mahdollisuuksien mukaan, jotta esimerkiksi vertailuhinnat eri vaihtoehdoille voidaan päivittää nopeasti haluttuun hintatasoon.

Tarvevaiheessa kustannuksia voidaan arvioida tilapohjaisesti laajuuden, tilatyypin tai alustavan tilaohjelman pohjalta. Vastaavien toteutuneiden hankkeiden kustannustietoa tulee käyttää vertailutietona, kun se on mahdollista. Suunnitelmien täsmentyessä vertailuhinta määritellään tarkemmin rakennusosapohjaisesti tai muulla toteutusmuotoon soveltuvalla tavalla.

Seuraavassa kappaleessa on määritelty vertailuhinnat, joita käytetään kustannusohjauksen eri vaiheissa. Vertailuhintojen tulee tukea kustannusohjausta toteutusmuotoon soveltuvalla tavalla.

6.4 Vertailuhinnat toteutusmuodon mukaan

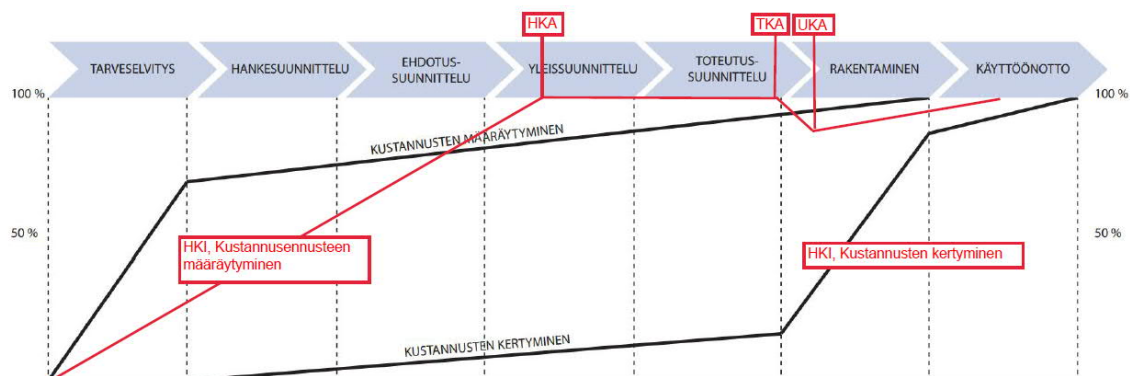
Kustannusohjauksen eri vaiheissa käytetään valittuun toteutusmuotoon ja suunnitelmien valmiusasteeseen parhaiten soveltuvia jäljempänä kuvattuja vertailuhintoja. Niiden tulee olla vertailukelpoisia toteutusmuodosta riippumatta. Kustannusarviot sidotaan tarjoushintaindeksiin (THI). Päätöksenteon sitovuus on kuvattu kappaleessa 7.4. Päätös sitoutuvasta rahasta

Jos hanketta ei toteuteta kaupungin suoraan omistukseen, vaan esim. vuokrahankkeena, vertailuhinta määritellään pääomittamalla ja nykyarvomenetelmällä, kts. kappale 8.1.

Hankeissa, joissa laitteistojen tai järjestelmien osuus kustannuksista on huomattava, kuten tuotantolaitoksissa, on tarkoituksenmukaista käyttää rakennuskustannusten sijasta kokonaiskustannuksia, joiden määrittelystä ja kohdistamisesta sovitaan tarvittaessa valmisteluvaiheessa käyttäjän ja Kanslian kanssa.

Vuokrahankkeessa sisällön tulee olla vertailukelpoinen investointihankkeen sisällön kanssa, jolloin ulos maksettava pääomavuokra määrittää käytännössä vuokraus päätöksen sitovan sisäisen pääomavuokran. Kappaleessa 8.1. kuvatulla tavalla lasketun vuokrasumman nykyarvo on kustannusarvio, joka määrittää päätöksentekorajan. Vaativassa vuokrahankkeessa voidaan neuvotteluvaiheessa käyttää sisältöön ja laajuuteen perustuvaa tilapohjaista hankehintaa (HKA) kustannusohjauksen vertailuhintana.

Kuva 4. Ohjeellinen kuva kustannusten määräytymisestä ja kertymisestä rakennushankkeessa (Lähde Rakennustietosäätiö RTS 2016)



Yleensä sovellettavat vertailuhinnat ovat:

- KHA = Keskihinta-arvio = TA:n varaus
- HKA = Hankehinta, tilapohjainen, enimmäishinta (tai muu vastaava arvio osakorjauksissa)
- YKA = Yleis- tai ehdotussuunnitelman kustannusarvio (ent. LKA, luonnosten vertailuhinta)
- TKA = Toteutussuunnitelmien vertailuhinta (yleensä rakennusosa-arvio TO)
- UKA = Urakkatarjouksista laskettu kustannusarvio
- LTEY = Seuranta tavoitebudjetissa yhdessä palveluntuottajan kanssa
- LTE1 = Lopputulosennuste

Kiinteä-hintainen	Tot. varh. osallistum.	Vuokrahanke
KHA	KHA	KHA (2)
HKA	HKA	HKA (2)
YKA	YKA (1)	YKA (3)
TKA	TKA (1)	TKA (3)
UKA	LTEY	
LTE1	LTE1	LTE1 (4)
LTE2	LTE2	LTE2

Esimerkkejä vertailuhintojen soveltamisesta toteutusmuodon mukaan:

- Hankkeissa, joissa on osapuolten yhdessä sopima sisältö ja tavoitebudjetti, tehdään tarvepäätös yleensä YKA:lla ja käynnistämispäätös TKA:lla.
- Kiireellisessä paviljonkihankkeessa vuokrauspäätöksen perusteena on KHA ja maatoiden osalta vastaavien investointien KHA.
- Vaativissa vuokrahankkeissa sisällön ja hinta-arvion tarkkuus sovitaan vuokranantajan osaamisen/kokemuksen mukaan.

Tilaajan kustannukset tulee sisällyttää kustannusarvioihin kaikissa toteutusmuodoissa. Mahdolliset lisä- ja muutosvaraukset tulee sisällyttää kustannusarvioihin vertailukelpoisesti toteutusmuodon mukaisella tavalla.

Toteuttajan valintavaiheessa varmistetaan tarjoajan kanssa valitun toteutusmuodon edellyttämällä tavalla esim. suunnitelmapaketeittain, että osapuolten näkemykset vastaavat sovittua hintaa ja sisältöä (UKA tai TKA) ja sovitut muutokset dokumentoidaan.

Tilat-palvelu seuraa hankkeiden päätösvaiheiden kustannusarvioita ja toteutuneita kustannuksia.

Lopputulosestimoissa (LTE) tulee lisä- ja muutosvarausten sekä takuuajan varausten toteutumien olla riittävällä tarkkuudella tiedossa. Keskihinta-arvioiden (KHA) tulee pohjautua vastaavien hankkeiden toteutuneisiin kustannuksiin. Tarvittavien tila- ja kustannushallinnan tietojärjestelmien tulee olla toimivia ja ajan tasalla.

7. Päätöksenteko toteutusmuodon mukaan

Tilahanke etenee samoin tehtäväkokonaisuuksin ja samalla sisällöllä riippumatta siitä, onko kyseessä kaupungin oma investointihanke, olemassa olevan tilan osto tai vuokraus. Tilahankkeiden päätöksentekoa varten tulee arvioida hankkeen vertailukelpoiset toiminnalle kohdistuvat kokonaiskustannukset samoilla periaatteilla tilojen hallintamuodosta riippumatta.

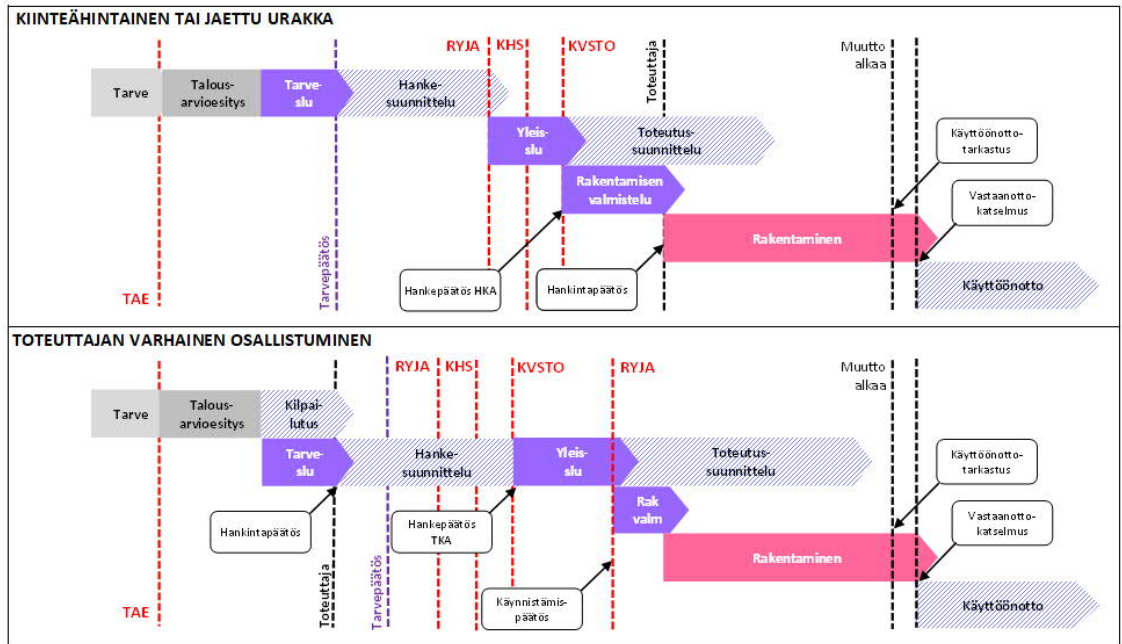
7.1 Toteutus- ja urakkamuodon valinta

Toteutus- ja urakkamuodon valinnassa tulee tunnistaa hankkeen tavoitteet sekä mahdollisuudet toteuttajan, urakoitsijoiden ja osatoimittajien resurssien sekä innovaatioiden hyödyntämiseen mahdollisimman kokonaistaloudellisen ratkaisun löytämiseksi. Palveluntuottajien valinnassa tulee arvioida aktiivisesti myös markkinatilannetta ja resursseja esim. markkinainfoja hyödyntämällä sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltyjä tilaajan vastuita suunnittelijoiden kelpoisuudesta.

Toteutus- ja/tai urakkamuodon valintaan vaikuttavia tekijöitä voivat olla mm:

- Tilaajan tavoitteet ja reunaehdot hankkeen toteuttamisessa (aikataulu ja kustannukset).
- Hankkeen laajuus ja vaativuus.
- Minkälaisia riskejä ja epävarmuustekijöitä hankkeeseen liittyy.
- Tilaajan resurssit ja osaaminen hankkeen johtamiseen.
- Kilpailu- ja suhdannetilanne.

Toteutus- ja urakkamuodon valinta vaikuttaa kaupungin päätöksentekoon tilahankkeessa ja toteuttajan valintaan sekä siihen, miten hankkeen sisältö ja toteutussopimusvalmius saavutetaan. Päätöksenteon näkökulmasta olennaista on, päätetäänkö sisältö enimmäishinnalla vai toteuttajan varhaisella osallistamisella, jolloin tarvitaan vielä käynnistämispäätös. Päätöksenteon eri vaiheet molemmissa malleissa on kuvattu seuraavassa kaaviossa:



Kuva 5. Toteuttajan valinta ja päätöksenteko kiinteähintaisessa sekä toteuttajan varhaisen osallistamisen malleissa (kuten allianssi ja muut yhteistoiminnalliset toteutusmuodot sekä elinkaarimalli).

Tilat-palvelu tekee esityksen tilahankkeen toteutusmuodosta ohjelmointi- ja tarvevaiheessa sekä tarvittaessa hankepäätösvaiheessa esityksen urakamuodoksi seuraavasti:

7.1.1 Ohjelmointivaiheessa esitys investointi- tai vuokra- ja osakehankelistalle.

- Alustava luokittelu tehdään tarpeen pysyvyyden/keston sekä strategisen merkittävyyden mukaan tarvekuvausvaiheessa.
- Vuokra- ja osakehankkeiden listalle voidaan sijoittaa ne tilatarpeet, joiden täyttämiseksi on olemassa olevat markkinat (kuten toimistokiinteistöissä) ja joissa tilatarpeen kesto ei ole pitkäaikainen tai esimerkiksi väistöketjut. Arvio tehdään yhteistyössä käyttäjän ja Kanslian kanssa, kts. kohta 3.3.
- Myös erilliset ketjutetut väistöpaviljongit esitetään vuokra- ja osakelistalla.
- Vuokra- ja osakehankkeen valmistelussa, ohjauksessa ja päätöksenteossa noudatetaan pääosin samoja periaatteita kuin muissa toteutusmuodoissa siten, että vuokrasopimus tuottaa hankkeen toiminnallisten sekä kaupunkistrategisten tavoitteiden ja vähimmäisvaatimusten mukaisen sisällön. Riskienhallinnan tulee myös ulkopuolisten toimijoiden kanssa vastata hankkeen vaativuutta.
- Jos hanke on vuokra- ja investointihankkeen hybridi (esim. osa tilatarpeesta toteutetaan vuokraamalla), hanke esitetään talousarviossa kahdessa osassa tai esitystapa sovitaan hankkeiden ohjausryhmässä.

7.1.2 Tarvevaiheessa päätös osapuolten varhaisen osallistamisen mallista.

- Tilat-palvelu kirjaa esitykset päätoteuttajan ja suunnittelijoiden varhaisen integroimisen mallilla toteutettavista hankkeista rakentamishjelmaan tarvevaiheessa. Tällaisia toteutusmuotoja ovat esimerkiksi allianssi ja muut yhteistoiminnalliset toteutusmuodot, elinkaarimalli sekä neuvottelumenettelyllä toteutettu SR.

- Tilat-palvelu sopii hyvissä ajoin käyttäjän kanssa neuvottelu- tai kehittämissivaiheessa mahdollisesti tarvittavasta käyttäjän lisäresursista.
- Tuottaa lisäarvoa parhaiten keskimääräistä suuremmissa, monimutkaisissa ja vaativissa hankkeissa, joissa on paljon riskejä ja epävarmuutta.
- Esitykset valmistellaan yhteistyössä Kanslian kanssa ja tarvittaessa sovitaan hankkeiden ohjausryhmässä. Valittu malli perustellaan hankepäätösesityksessä.

7.1.3 Hankepäätöksen enimmäishinta kiinteähintaiselle ja jaetulle urakalle.

- Hankkeet, joille asetetaan enimmäishinta hankepäätöksessä, toteutetaan kiinteähintaisina tai jaettuina urakkoina, joissa urakkamuodon ja hankeriskien edellyttämien varausten tulee sisältyä enimmäishintaan.
- Tilat-palvelu neuvottelee ja sopii yksityiskohtaiset sopimusehdot urakoitsijoiden kanssa hankkeen riskien ja markkinatilanteen mukaan.
- Jos sopimukseen sisältyy merkittäviä riskejä, riskit ja urakkamuoto kuvataan hankepäätösesityksessä.

7.2 Hankesuunnitelman ja päätösesityksen sisältö

Hankesuunnittelun tavoitteena on tarvesuunnitelmasta päätösesityksen liitteeksi täydentyvä käyttäjän ja Tilat-palvelun yhteinen yleensä hankkeen laajuuden, toiminnallisen ja teknisen sisällön sekä vaatimustason kuvaus eli hankesuunnitelma.

Päätettävän enimmäishinnan, tavoitekustannuksen tai tavoitebudjetin tulee perustua hankesuunnitelmaan sekä toteutusmuodon mukaisesti tarjouspyyntöasiakirjoihin ja/tai sopijapuolten yhteisymmärrykseen. Kaikki olennaiset kustannuksiin vaikuttavat seikat tulee kuvata tarve- ja hankesuunnitelmissa.

Hankepäätöksellä sitoutuvan enimmäishinnan, enimmäisvuokrasumman, tavoitekustannuksen tai tavoitebudjetin tulee pohjautua toteutusmuotoon parhaiten soveltuvaan vertailuhintaan (yleensä HKA, YKA, TKA).

Hankesuunnitelmien ja liitemateriaalin tarkkuus vaihtelee hankkeen vaativuuden, koon, kiireellisyyden ja toteutusmuodon mukaan.

Normaalin hankesuunnitelman liitteeksi riittävät viitesuunnitelmat, havainnemateriaali, olennaisten ominaisuuksien kuvaaminen sekä toteutettavuuden varmistaminen, kuten lausunnot, korjaushankkeen tutkimukset, rakennuspaikan kaavatilanne, liikennejärjestelyt, perustamisolosuhteet ja esirakentamisen tarve. Hankesuunnitelmissa käytetään vakioituja malleja.

Teknisissä korjaushankkeissa (yleensä osakorjaus), joista ei aiheudu väistötarvetta, Tilat-palvelun tulee sopia hyvissä ajoin dokumentoidusti käyttäjän kanssa hankkeen vaikutuksista toimintaan sekä varmistaa, että käyttäjä saa ajantasaisen tiedon. Teknisen korjaushankkeen päätöksen perusteluissa kuvataan yleensä korjauksen laajuus, aikataulu, tekniset vaatimukset, laatutaso, korjausasteet ja kustannusarvio.

Perusparannushankkeen hankesuunnitelmassa kuvataan teknisen korjaustarpeen lisäksi Tilat-palvelun ja käyttäjän yhteinen käsitys hyötyalan lisätarpeesta sekä suunnitelma sen ratkaisemiseksi joko tilamuutoksin ja/tai laajennuksella.

Ennen korjaushankkeeseen ryhtymistä Tilat-palvelun tulee varmistaa, kuinka pitkään käyttäjän tarve käyttää palvelutilaa jatkuu, ja tarvittaessa muuttaa rakennuksen arvottamisen luokitusta tarpeen keston ja kunnan mukaan. Jos käytön jatkuminen on lyhytaikaista, tehdään vain turvallisuuden ja terveellisuuden sekä käytön kannalta välttämättömät korjaukset.

Tilat-palvelun tulee informoida korjaushankkeissa käyttäjätoimialaa ajoissa korjaushankkeen vaikutuksista ja aikataulusta myös silloin, kun hankkeesta ei aiheudu väistötilarpeita.

Pienet käyttäjän toiminnalliset muutokset Tilat-palvelu toteuttaa soveltaen kevennettyä hankeprosessia. Menettelyistä sovitaan tarkemmin käyttäjätoimialan ja Tilat-palvelun yhteistyöasiakirjassa.

7.3 Käyttäjän sitoutuminen hankkeeseen

Käyttäjä sitoutuu tilahankkeeseen tekemällä tarvepäätöksen ja/tai antamalla puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta. Sitoutuessaan hankkeeseen käyttäjän tulee varautua talousarviossaan hankkeen tilakustannuksiin. Tilakustannusten kohdistamisen periaatteet on kuvattu liitteenä olevassa ”sisäisen vuokran käsikirjassa”. Tarvepäätöksen tulee perustua tilat-palvelun ja käyttäjän yhteiseen käsitykseen hankkeen aikataulusta, tilatarpeesta, suunnitteluratkaisusta sekä tilakustannuksista.

Toiminnallisissa tilahankkeissa käyttäjän tulee tehdä kirjallinen tarvepäättös, kun hankkeen kokonaisarvo on yli 150 000 euroa.

Kun toiminnallisen tilahankkeen kokonaisarvo on yli 1 000 000 euroa, hanketta koskevan tarveselvityksen hyväksymisestä päättää toimialalautakunta, kasvatusta ja koulutuslautakunnan suomenkielinen tai ruotsinkielinen jaosto, liikelaitoksen johtokunta, kansliapäällikkö tai tarkastusjohtaja. Tällainen toiminnallinen tilahanke voi olla laaja toiminnallinen muutos, uudishanke, laajennus tai niiden yhdistelmä.

Kun toiminnallisen tilahankkeen kokonaisarvo on yli 150 000, mutta alle 1 000 000 euroa, tarveselvityksen hyväksymisestä päättää käyttäjän toimivaltainen viranhaltija tai toimielin. Kokonaisarvoltaan yli 150 000, mutta alle 1 000 000 euron toiminnallisen hankkeiden tarvepäätösten toimivallan delegoinneista ja lausunnotmenettelyistä käyttäjätoimiala päättää toimivaltansa mukaisesti. Toimialakohtaiset päättäjät kuvataan yhteistyöasiakirjassa.

Teknisissä korjaushankkeissa, kun kyseinen hanke on välttämätön rakennuksen teknisen kunnan tai esimerkiksi sisäilmaongelman korjaamiseksi, Tilat-palvelu valmistelee hankepäätöksen päätöksentekorajojensa mukaisesti, eikä käyttäjä tee erillistä tarvepäätöstä. Teknisissä korjaushankkeissa tilat-palvelun projektinjohtajan tulee varmistaa, että käyttäjä saa tiedon korjaushankkeesta ja voi varautua ajoissa sen vaikutuksiin.

Kokonaisarvoltaan yli 1 000 000 euron perusparannushankkeissa, joihin sisältyy olennaisia toiminnallisia muutoksia, valmistellaan osana suunniteltavan perusparannuksen teknistä

tarveselvitystä käyttäjälle hyväksyttäväksi toiminnallisten muutosten tarveselvitys, jonka hyväksymisestä käyttäjä päättää normaalin toimivaltansa mukaisesti.

Kokonaisarvoltaan yli 5 000 000 euron hankkeissa, joissa hankesuunnitelman hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus, tulee päätöksentekoon pyytää tarveselvityksestä toimivaltansa mukaisesti päättäneen käyttäjän toimitelimen tai viranhaltijan antama puoltava lausunto hankesuunnitelmasta.

Tarvapäätöksen kustannusarvio ei ole enimmäishinta. Jos kokonaisarvoltaan enintään 5 000 000 euron hankkeessa hankesuunnitelman sisältö ei poikkea käyttäjän tarvapäätöksessään hyväksymästä sisällöstä eikä ylitä tarvapäätöksen indeksitarkistettua kokonaiskustannusta enemmän kuin 5 %, erillistä käyttäjätoimialan lausuntoa hankesuunnitelmasta ei tarvita.

Jos kokonaisarvoltaan yli 1 000 000 ja enintään 5 000 000 euron hankkeessa, jossa hankesuunnitelman hyväksymisestä päättää Ryja, ja indeksitarkistettu kokonaiskustannus ylittyy enemmän kuin 5 %, tarvitaan käyttäjän puoltava lausunto hankesuunnitelmasta.

Tarveselvitys on käyttäjän ja tilat-palvelun yhteinen dokumentti, joka täydentyy hankesuunnittelun edetessä hankesuunnitelmaksi. Tarveselvityksen tarkkuus ja sisältö päätetään hankkeen vaativuuden mukaan.

Yleensä käyttäjän tarveselvityksessä selvitetään projektin tarpeellisuus kuten,

- mitkä ovat toiminnassa tapahtuvat muutokset, joiden vuoksi tila tai tilamuutos tarvitaan,
- tilojen laajuus, erityisvaatimukset, laatuvaatimukset jne. sekä,
- onko mahdollisuuksia yhteiskäyttöön tai ulkopuolisten omistajien yhteishankkeisiin ja
- kuvataan tarkastellut vaihtoehdot sekä perustellaan valittu ratkaisu.

Esittelytekstin laatimisesta ja esittelyaineiston kokoamisesta vastaa käyttäjän tilapalvelu yhteistyössä Tilat-palvelun kanssa. Liikelayeistosten hankkeissa tarveselvityksen tekee liikelaitos yhteistyössä Tilat-palvelun ja muiden tarvittavien asiantuntijoiden kanssa. Hankkeissa, joissa sovelletaan pääomavuokrausta ja ylläpitovastuu on käyttäjällä, tarvapäätöksen valmistele ja vie talousarvioon käyttäjä yhteistyössä Tilat-palvelun kanssa.

Kiireellisissä hankkeissa tarve- sekä hanke- ja vuokrauspäätösesitykset kaupunginhallitukselle voidaan tehdä poikkeuksellisesti rinnakkain ehdollisina. Kun Ryjalla on toimivalta tehdä hanke- tai vuokrauspäätös, ei päätös voi kuitenkaan olla ehdollinen vaan tarveselvitys ja mahdollinen käyttäjän lausunto tulee olla tehtyinä hankkeesta päätettäessä. Käyttäjätoimialan ja tilat-palvelun yhdessä sopimat menettelyt, kuten missä hankkeissa tarvitaan tarvapäätös ja missä riittää sitoutuminen dokumentoidulla ilmoituksella, sekä miten sujuva ja ennakoiva tiedonkulku varmistetaan, kuvataan tarkemmin käyttäjätoimialan ja Tilat-palvelun yhteistyöasiakirjassa.

7.4 Päätös sitoutuvasta rahasta (hanke- tai vuokrauspäätös)

7.4.1 Yleistä hanke- ja vuokrauspäätöksestä

Hanke- tai vuokrauspäätös tarkoittaa päätöstä sitoutuvasta rahasta ja päätöksellä saatavasta sisällöstä, johon käyttäjä on sitoutunut. Hankepäätöksessä hyväksytään hankkeen

hankesuunnitelma. Vuokrahankkeissa päätetään tilan vuokralleottamisesta valmistellun hankesuunnitelman mukaisesti (vuokrauspäätös), jolloin ei ole tarpeen päättää erikseen hankesuunnitelman hyväksymisestä.

Hankesuunnittelun tavoitteena on varmistaa hankkeen toteutettavuus sekä ratkaista tarveselvityksessä kuvatut tavoitteet ja vaatimukset. Sisällön tulee pohjautua tarjouspyyntöasiakirjoihin ja/tai sopijapuolten yhteisymmärrykseen toteutusmuodon edellyttämällä tavalla.

Tilat-palvelu on ohjaamiensa hankkeiden hankesuunnitelmista ja niiden kokoamisesta vastaava taho yhteistyössä käyttäjän sekä muiden osapuolten kanssa sekä laatii hankepäätösesitykset Rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle (Ryja). Ryja (liikelaitosten hankkeissa johtokunta) päättää esitysten hyväksymisestä, tai esittää ne edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi hallintosäännön päätöksentekorajojen mukaisesti.

Hankesuunnitelmassa perustellaan esitetyt ratkaisut sekä kuvataan hankkeen laajuus, sisältö, hankkeelle asetetut vaatimukset sekä elinkaareen ja kustannuksiin vaikuttavat tekijät, joista olennaiset seikat kuvataan päätösesityksessä.

Korjaushankkeiden hankesuunnitelmissa esitetään esimerkiksi korjausaste ja olennaiset korjaustoimenpiteet. Jos korjaus- tai perusparannushankkeesta aiheutuu väistötarve, väistöjärjestelyt kustannusvaikutuksineen kuvataan hankesuunnitelmassa. Jos väistötila hankitaan vain ao. hanketta varten, sisällytetään hanke- tai vuokrauspäätös väistötilasta varsinaiseen hankepäätökseen. Jos väistöjärjestely on ketjutettu tai väistöjärjestelyä muutetaan kesken prosessin, tehdään väistötilasta erillinen hanke- tai vuokrauspäätös. Väistö- ja lisätilahankkeiden hankesuunnitelmat valmistellaan kevennetyllä sisältömallilla kaupunkistrategiassa ketteryydelle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Siirrettävien tilaelementtien hankintaa on kuvattu tarkemmin kohdassa 8.2.

Hankepäätöksessä kuvataan myös päätettävän hankkeen investointi- ja elinkaarikustannuksista muodostuvat tilakustannukset, jotka kohdistetaan ”sisäisen vuokran käsikirjan” mukaisesti. Normaalit tekniset ylläpitokorjaukset sisältyvät kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan.

7.4.2 Hallintosäännön mukaiset toimivaltarajat

7.4.2.1 Hankesuunnitelman hyväksyminen (hankepäätös)

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston (Ryja) toimivallasta säädetään hallintosäännön 16 luvun 3 §:ssä. Ryja päättää tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella (16 luku 3 § 2 momentti 3 kohta).

Kaupunginhallitus on vahvistanut hallintosäännössä määrätyt päätöksentekoa koskevat rajat 18.9.2017 § 865. Päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää hyväksyä lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella tilahankkeita koskevat hanke- ja muut

suunnitelmat, kun hankkeen suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on siten toimivaltainen päättämään hanke- ja muista suunnitelmista silloin kun kustannusarvio on yli 5 miljoonaa euroa, mutta alle 10 miljoonaa euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 14.1.2021 § 8 päättänyt siirtää hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaista toimivaltaansa tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa, siten että tilapäällikkö päättää tilahankkeita koskevien hankesuunnitelmien hyväksymisestä, kun hankkeen kokonaisarvo on enintään 1 000 000 euroa ja niistä on toimialalautakuntien tai kansliapäällikön hyväksymä tarveselvitys tai kyseinen tilahanke on välttämätön rakennuksen teknisen kunnon tai esimerkiksi sisäilmaongelman korjaamiseksi, ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä silloin, kun ne ovat hankesuunnitelman mukaisia.

Hankesuunnitelman hyväksymistä koskevat toimivallan rajat tiivistetysti:

- Taloudellisesti tai periaatteellisesti merkittävä hanke (hankesuunnitelman mukaisella kustannusarviolla ei ole merkitystä) -> kaupunginvaltuusto.
- Hankesuunnitelman mukainen kokonaisarvio yli 10 miljoonaa euroa -> kaupunginvaltuusto.
- Hankesuunnitelman mukainen kokonaisarvio yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa -> kaupunginhallitus.
- Hankesuunnitelman mukainen kokonaisarvio yli 1 miljoonan, mutta enintään 5 miljoonaa euroa -> Ryja.
- Hankesuunnitelman mukainen kokonaisarvio enintään 1 miljoona euroa -> tilapäällikkö.

7.4.2.2 Vuokraamisesta päättäminen (vuokrauspäätös)

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää ottaa vuokralle liikehuoneiston, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Ryja päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa (HS 16 luku 3 § 2 momentti 2 kohta). Kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle antamisesta ja vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa tai kun sopimus tehdään toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin ja sopimuksen kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankeohjeiden mukainen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Ryja on 3.11.2022 § 116 päättänyt siirtää hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista toimivaltaansa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilapäällikölle, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun liikehuoneisto vuokrataan toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakoidun kokonaisarvon ollessa enintään 1 000 000 euroa. Ryja on edelleen siirtänyt toimivaltaansa Tilat-palvelun asiakkuusyksikön 1 päällikölle, asiakkuusyksikön 2 päällikölle, asiakkuusyksikön 3 päällikölle ja yritystilat-yksikön päällikölle, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun liikehuoneisto vuokrataan

toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakoitun kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Vuokraamista koskevat toimivallan rajat tiivistetysti:

- Vuokrasopimuksen ennakoitu pääomavuokran kokonaisarvo yli 10 miljoonaan euroa -> kaupunginvaltuusto.
- Vuokrasopimuksen ennakoitu pääomavuokran kokonaisarvo yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa -> kaupunginhallitus.
- Määräaikainen vuokrasopimus, jonka ennakoitu pääomavuokran kokonaisarvo yli 1 miljoonan, mutta enintään 5 miljoonaa euroa -> Ryja taikka sen määräämä viranomainen.
- Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jossa on enintään 1 vuoden irtisanomisaika ja vuokrasopimuksen kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankeohjeiden mukainen pääomavuokran kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa -> Ryja taikka sen määräämä viranomainen.
- Määräaikainen vuokrasopimus, jonka ennakoitu pääomavuokran kokonaisarvo yli 0,5 miljoonaa, mutta enintään 1 miljoona euroa -> tilapäällikkö.

7.4.3 Toimintaa ohjaavat muut rajat

Hankesuunnitelma laaditaan (ja hyväksytään sekä vuokrauspäätös tehdään) kustannusennusteeltaan yli 500 000 euron hankkeista. Hankesuunnitelmaa ei siten laadita (eikä hyväksytä eikä vuokrauspäätöstä tehdä) kustannusennusteeltaan enintään 500 000 euron hankkeista. Kaikki tässä ohjeessa esitetyt summat on esitetty arvonlisäverottomina. Päätöksentekijä on päätöksentekovaltuuksien mukainen toimielin tai viranhaltija, jonka määrittelee hankkeen arvioitu kustannus.

Kaikissa yli 200 000 ja enintään 500 000 euron teknisissä korjaushankkeissa (yleensä osakorjaus), joissa ei tehdä käyttäjän tarvepäätöstä, Tilat-palvelu tekee toimivaltansa rajoissa sisäisen tarvepäätöksen.

Muissa kuin tavanomaisissa hankkeissa (kohta 7.3.) käyttäjä antaa Tilat-palvelun hankkeissa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja hyväksyy alustavan vuokra-arvion, jotta valmistelu voi edetä. Lausunto tulee olla hankittuna, kun Ryja päättää toimivaltansa mukaisesti hankesuunnitelman hyväksymisestä ja lausunto on Ryjan esityksessä mukana, kun Ryja esittää hankesuunnitelman edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Ryjan toimivallassa olevia päätöksiä ei voi tehdä ehdollisina. Myöskään kaupunginhallitukselle tehtäviä esityksiä ei lähtökohtaisesti tehdä ehdollisena vaan käyttäjän lausunto on pääsääntöisesti oltava jo Ryjan esityksessä. Kanslia valmistelee päätösesitykset kaupunginhallituksen ja valtuuston käsittelyyn.

7.4.4 Kaupungin lainalla rahoitetut sekä ulkopuolisten tilahankkeet.

Ulkopuolisia tilahankkeita käsitellään investointia vastaavan investointiosuuden pääomitetun vuokrasumman mukaisesti. Pääomittaminen on kuvattu tarkemmin kohdassa 6.1.

Kaupungin antamalla lainalla tai muulla taloudellisella sitoumuksella toteutettavissa, kustannusennusteeltaan yli 500 000 euron ulkopuolisten hankkeissa Kanslia pyytää sitä toimialaa, jonka toiminnan kannalta hanke on kaupungin edun mukainen, valmistelemaan lausunnon käyttäjätoimialan lautakunnan päätettäväksi. Tällaisia hankkeita voivat olla

esimerkiksi yksityis- ja sopimuskoulujen sekä liikuntatilojen uudisrakennus- tai peruskorjaushankkeet.

Ulkopuolisten hankkeissa kaupungille aiheutuvien kustannusten kohdistamisessa sovelletaan samoja periaatteita kuin kaupungin omissa tilahankkeissa. Hankkeen vaativuuden niin edellyttäessä Kanslia pyytää Tilat-palvelua valmistelemaan teknisen johtajan lausunnon hankesuunnitelman teknisestä ja toiminnallisesta sisällöstä, joka liitetään tarvepäätökseen. Poikkeuksellisen vaativissa pääoma-arvoltaan yli 10 milj. euron hankkeissa lausunto voidaan sopia valmisteltavaksi RYJA:n hankepäätöksenä edelleen kaupunginhallituksen päätösesitykseen liitettäväksi. Valmistelusta ja seurannasta syntyvien kustannusten, jotka vuokramallin periaatteiden mukaisesti kohdistettaisiin hankkeelle, kohdistamisen osalla menetellään koontihankeena tai muulla Kanslian, Tilat-palvelun ja toimialan kanssa sovittavalla tavalla.

Kaupungin lainalla tai muulla taloudellisella sitoumuksella toteutettavien tilojen valmistelussa asian omaisen toimialan tulee laatia yhteistyössä Kanslian, kaupunkiympäristön toimialan ja mahdollisten yhteistyökumppanien kanssa selvitys hankkeen taloudellisista perusteista. Selvitys liitetään toimialan tai toimialalautakunnan antamaan lausuntoon lainan myöntämisestä ja/tai tontinvuokrasopimuksen ehtojen laatimisesta.

7.4.5 Hinta-arvion ja sisällön sitovuus

Tilat-palvelun tulee huolehtia, ettei hankkeissa sovittua laajuutta ja kustannuksia ylitetä. Suunnittelun tulos on hankesuunnitelma ja kustannussuunnittelun tulos on enimmäishinta tai toteutusmuodon mukainen tavoitebudjetti, jonka sopimusehdot tarkentuvat ja tulevat hyväksytyiksi hankkeen edetessä viimeistään hankkeen käynnistämispäätöksessä.

Hankekohtaiset ylitykset eivät saa johtaa talousarvion määrärahojen ylitysesityksiin, vaan Tilat-palvelun tulee sovittaa ylitys käytettävissä olevien määrärahojen puitteisiin. Jos enimmäishintaisena päätetyn hankkeen urakkatarjouksista laskettu kustannusarvio (UKA) ylittää hankkeelle asetetun tarjoushintaaindeksiin muutoksella korjatun enimmäishinnan, on enimmäishinnan korottaminen päätettävä hankesuunnitelman käsittelyjärjestyksessä uudelleen. Vastaavalla tavalla menetellään, jos vuokrauspäätöksen pääomitettu enimmäishinta (vuokrasumma) ylittyy ennen kohteen käyttöönottoa. Jos pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, käyttöönoton jälkeistä muutosta ei kuitenkaan käsitellä vuokrasumman muutoksena.

Jos enimmäishinnan korotusesitys tarvitaan, se tulee tehdä ennakoivasti mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta jälkikäteen hyväksyttävä osuus pysyisi mahdollisimman pienenä. Kuitenkin poikkeustapauksessa tekninen johtaja voi perustellusta syystä päättää vähäisestä enimmäishinnan ylityksestä.

Jos hankepäätös perustuu toteutusmuodon mukaisesti määriteltyyn tavoitebudjettiin, määritellään päätösesityksessä hankkeen enimmäishinta-arvio sekä kuvataan perusteluissa oleelliset hintaan vaikuttavat seikat ja sopimusriskit. Ylitykset eivät kuitenkaan saa johtaa ko. vuoden talousarvion investointihankkeiden määrärahojen ylityksiin, vaan Tilat-palvelun tulee sovittaa Tilapäällikön päätöksellä ylitys käytettävissä olevien määrärahojen puitteisiin. Lisäksi ylityksen vaikutus sisäiseen vuokraan tulee sopia käyttäjän kanssa tapauskohtaisesti hyvissä ajoin. Kuitenkin, jos tavoitebudjetin lopputulosennuste ylittää indeksikorjatun enimmäishinta-

arvion uudisrakennushankkeessa kolmella (3 %) tai perusparannushankkeessa kuudella (6 %) on korottaminen päätettävä hankesuunnitelman käsittelyjärjestyksessä uudelleen.

Tilat-palvelu ylläpitää käynnistettyjen hankkeiden talousarviokohtaan 8 02 Rakennukset kirjattavien menojen osalta hanketasetta, jolla seurataan ennakoivasti käynnistettyjen hankkeiden investointikustannusten toteutuman vuotuista yhteisvaikutusta talousarvioon. Kustannukset kirjataan hanketaseessa ao. vuodelle tarjoushintaindeksillä korjattuina. Hanketaseen tilanne käydään kaksi kertaa vuodessa sekä tilanteen niin edellyttäessä läpi hankeohjausryhmässä. Jos talousarviovuoden investointihankkeiden yhteisvaikutus on ylittämässä talousarviossa hyväksytyt määrärahan, sovitaan menettelystä hankeohjausryhmässä. Päivitetty hanketase liitetään tarvittaessa päätösesityksiin. Vastaavalla tavalla seurataan käynnistettyjen vuokra- ja osakehankkeiden toteutumaa.

Hankkeiden kustannus seurannan tulee olla ajantasaista ja luotettavaa. Vaativien perusparannushankkeiden kustannusriskien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Normaalisuhdanteeseen enimmäishinta sidotaan tarjoushintaindeksiin (THI). Poikkeustilanteessa voidaan käyttää rakennuskustannusindeksiä (RI) tai perustellusta syystä muuta indeksiä. Tarjoushintaindeksin käyttämisestä kustannusohjauksessa rakennuskustannusindeksin sijaan voi seurata, että hankkeen rahoitustarve kasvaa talousarvioon varatusta olennaisesti.

Toimielin voi perustelluista syistä päättää hankkeen suunnittelun, valmistelun tai rakentamisen jatkamisesta keskeytyksettä toimivaltansa rajoissa, jotta päätösprosessi ei viivästyä tai keskeytä hanketta.

7.5 Kaksivaiheinen päätöksenteko poikkeuksellisissa hankkeissa

Kaksivaiheisessa päätöksenteossa valtuusto päättää ensin hankkeen tarpeellisuudesta sekä riippuen hankkeen luonteesta, missä vaiheessa päätoteuttaja ja muut olennaiset osapuolet integroidaan hankkeeseen. Alustavat linjaukset ja selvittävät olennaiset asiat valmistellaan ennen päätöksentekoon viemistä yhteistyössä Kanslian ja käyttäjän kanssa sekä hyväksytetään hankeohjausryhmässä.

Jos päätoteuttajan tai muun olennaisen osapuolen integroiminen hankkeeseen sen kehitysvaiheessa on perusteltua, Tilat-palvelu valmistelee ensimmäistä päätösesitystä varten yhteistyössä käyttäjien, Kanslian, kaavoituksen ja muiden asiantuntijoiden kanssa hankkeen tarveselvityksen, jossa kuvataan hankkeen alustava toiminnallinen ja tekninen sisältö, alustava laajuus, alustava kustannusarvio, alustavat käyttötalousvaikutukset ja elinkaarikustannukset, riskit sekä päätoteuttajan tai muun olennaisen osapuolen integroimisen periaatteet. Poikkeuksellisen hankkeen tarveselvityksessä tulee myös kuvata tutkitut vaihtoehdot, analysoida sovittujen kannattavuuslaskelmien tulokset ja perustella, miksi valittuun ratkaisuun on päädytty.

Ensimmäisen vaiheen jälkeen Tilat-palvelu käynnistää valittavan päätoteuttajan tai muun olennaisen osapuolen kilpailuttamisen sekä valmistelee päätösesityksen valinnasta kaupunginhallituksen päätettäväksi. Olennaista valmistelussa on valitun ratkaisun perusteleva perusteleminen.

Toisessa vaiheessa valtuusto tekee päätöksen hankkeen toiminnallisesta ja teknisestä sisällöstä, sitoutuvasta rahasta, kuten tavoitebudjetista tai muusta yhdessä toteuttajan kanssa sovitusta tavoitehinnasta sekä sopimusriskeistä, käyttötalousvaikutuksista, elinkaarikustannuksista, aikataulusta ja millä ehdoilla toteutus voidaan käynnistää. Yleensä päätöksen toteutuksen käynnistämisestä tekee RYJA.

Jos yhteistyössä Kanslian ja käyttäjän kanssa valmisteltu ja hankeohjausryhmän hyväksymä linjaus perustuu kiinteään enimmäishintaan, päätoteuttaja ei osallistu hankkeen valmistelu- ja kehittämisvaiheeseen ja kilpailutus käynnistyy vasta päätöksenteon jälkeen. Tällöin valtuuston päätös ensimmäisessä vaiheessa tehdään hankkeen tarpeellisuudesta. Olennaista valmistelussa on vaihtoehtojen selvittäminen ja valitun ratkaisun perusteleminen. Toisessa vaiheessa valtuusto tekee enimmäishintaisen hankepäätöksen sitoutuvasta rahasta tarkennettuun hankesuunnitelmaan sekä sen pohjalta määriteltyyn enimmäishintaan perustuen. Päätösesityksessä kuvataan myös päätoteuttajan kilpailutuksen periaatteet sekä mahdolliset sopimusriskit. Tämän päätöksen pohjalta Tilat-palvelu käynnistää päätoteuttajan tai muun olennaisen osapuolen kilpailutuksen. Päätöksen urakoitsijavalinnasta ja toteutuksen käynnistämisestä tekee RYJA.

Poikkeuksellisesta hankkeesta voi olla kysymys esimerkiksi silloin, kun:

- hankesuunnitelman hyväksymistä edeltävät suunnitteluvaiheen kustannukset on arvioitu erittäin korkeiksi,
- hankkeen kustannuslaskentaan liittyy suuria epävarmuuksia sen poikkeuksellisuuden vuoksi,
- hankkeeseen liittyy merkittäviä segregatiopoliittisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, vaikka tiloilla ei olisi kaupungin toimitilastrategiassa edellytetyllä tavalla käyttöä lakisääteisten palveluiden tuottamiseen tarvittavina rakennuksina, jotka muodostavat palveluverkon pitkäaikaisen rungon,
- hankesuunnitelman kokonaisarvon perusteella toimivalta hyväksyä hankesuunnitelma on RYJAlla, mutta hankkeen neliökohtaiset rakentamiskustannukset ovat päätöstasoon nähden erittäin korkeat, tai silloin kun
- hanke on sen kustannusarviosta riippumatta periaatteellisesti merkittävä. Hankkeesta ei kuitenkaan tee periaatteellisesti merkittävää se, että hanke on mittavan julkisen keskustelun kohteena.

Tarkoituksena on, että tilahankkeiden hankeohjausryhmässä arvioidaan, mitä hankkeita esitetään poikkeuksellisiksi hankkeiksi, joissa sovelletaan valtuuston kaksivaiheista päätöksentekoa.

8. Vuokra- ja osakehankkeiden erityispiirteet

8.1 Tilojen vuokraaminen ulkoa ja päätösrajan laskeminen

Kun tilatarve ratkaistaan vuokraamalla tila ulkopuoliselta toimijalta, tulee lopputuloksen olla toiminnalliselta sisällöltään ja elinkaariominaisuuksiltaan vertailukelpoinen vastaavanlaisen investointihankkeen kanssa. Vuokrahankkeen tulee täyttää samat turvallisuudelle ja terveellisyydelle sekä ulkoalueille asetut vaatimukset ja muut vastaavat vähimmäisvaatimukset, määräykset ja ohjeet kuin kaupungin omienkin hankkeiden tulee täyttää.

Vuokrausta koskevat päätöksentekorajat on esitetty edellä kohdassa 7.4.2.2. Silloin kun kaupunki vuokraa tiloja ulkopuoliselta, on vuokraamista koskevan valmistelun yhteydessä selvitettävä, liittyykö vuokraamiseen sellaisia seikkoja, joiden perusteella on huomioitava hankintalain säännökset. Hankintalaki soveltuu muun muassa sellaisissa tilanteissa, joissa kyse on rakennusurakkasopimuksesta, jonka tuloksena valmistuu kaupungin tarpeiden mukaan rakennettu tai saneerattu toimitila. Tilanteissa, joissa vuokrahankkeeseen sisältyy vuokrauksen ohella myös joko rakennusurakka tai muita palveluita, hankintalain soveltamisala ratkeaa kokonaisarvion perusteella. Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalveluiden lakimiehet sekä Kanslian oikeuspalvelut ohjeistavat ja neuvovat tulkintatilanteissa.

Vuokrahankkeen valmistelussa ja toteutuksessa noudatetaan samoja periaatteita kuin investointihankkeissa. Investointikustannusta vastaava pääoma-arvo lasketaan (alv 0) vuokraajan pääomavuokrien nykyarvona käyttäen Kanslian vuosittain 1. tammikuuta käyttöön otettavaksi määrittämää diskonttokorkoa. Jos vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, pääoma-arvon sijasta sovelletaan neljän vuoden yhteenlaskettua diskonttaamatonta pääomavuokrasummaa tai perusteltavissa olevaa oletettua vuokra-aikaa.

Toimivaltarajat määrittelevät kustannusarviot sidotaan tarjoushintaindeksiin ja vuokrahankkeen sisältö kuvataan päätösesityksissä samoin periaattein kuin vastaavissa investointihankkeissa. Ulosmaksettavaan vuokraan voidaan sopia kohtuullinen indeksikorotus, joka vastaa suuruusluokaltaan inflaation tasoa. Päätösesityksessä on mainittava sovellettava indeksi kuten elinkustannusindeksi.

Vuokrahankkeen päätösesityksessä tulee esittää ulos maksettava neliövuokra siten, että pääoma- ja ylläpitovuokra sekä muut mahdolliset erilliskustannukset näkyvät muihin hankkeisiin vertailukelpoisella tavalla.

Jos ylläpitokustannusta ei voida erottaa esim. bruttovuokrasta, vähennetään kokonaisvuokrasta 12 kk:n keskimääräinen vastaavan kohteen ylläpitokustannus.

Vuokrahankkeessa sovittavan mahdollisen option arvo tulee ottaa huomioon vuokrahankkeen arvon ja päätöksenteon toimivaltarajan laskemisessa.

Vuokrahankkeessa tehdään päätös hankesuunnitelman mukaisten tilojen vuokraamisesta (vuokrauspäätös), Ulkopuolisen vuokranantajan valinnasta, kun vuokraukseen sovelletaan

hankintalakia, tehdään lisäksi hankintapäätös samalla tavalla kuin tehdään urakoitsijan valinnasta. Hankintalain kilpailuttamisvelvollisuuden ulkopuolelle jäävästä vuokranantajan valinnasta tehdään toimivaltamääräysten mukainen vuokrauspäätöksestä erillinen valituskelpoinen päätös.

Vuokrasopimuksissa on pyrittävä kaupungin kannalta edulliseen vuokra-aikaan sekä pääsääntöisesti ylläpidon sisältävään vuokrasopimukseen. Kaupungin sisäisessä edelleenvuokrauksessa vuokraan lisätään Tilat-palvelun yleiskustannus (kts. vuokramalli).

8.2 Siirrettävien tilaelementtien hankinta

Jos tilatarve on lyhytaikainen ja/tai väliaikainen, Tilat-palvelu ja käyttäjä valmistelevat toiminnan vähimmäisvaatimukset joustavasti täyttävän tilaratkaisun. Jos tilatarve ratkaistaan siirrettävillä tilaelementeillä hankintaan sisältyvät tilaelementtien hankkiminen vuokraamalla, leasing-mallilla tai ostamalla sekä tarvittavat maanrakennustyöt, jotka hankitaan yleensä erillisurakkana.

Jos väistötarve on kiireellinen, tulee hankkeeseen kytkeytyvien kaupungin osapuolten edistää prosessia limittämällä vaiheita mahdollisuuksien mukaan. Valmius kiireelliseen väistöön tulee ottaa huomioon myös prosessikuvausten kehittämisessä ja resursoinnissa.

Jos tilaelementit hankitaan väistöketjua varten useampaan väistöön, tehdään väistötilasta oma hanke- ja vuokrauspäätös, jossa sisältö ja väistötilan suunniteltu käyttö kuvataan kevennytyssä hankesuunnitelmassa, sekä Tilat-palvelun hankintapäätös toimivaltarajojen mukaisesti. Väistöketjun tilakustannukset jyvitetään korjaushankkeille tilatarpeiden suhteessa, joka kuvataan kunkin korjaushankkeen päätöksessä.

Jos tilaelementit hankitaan vain yhtä väistöä varten ja alle viideksi vuodeksi, tehdään väistötilan hanke- tai vuokrauspäätös varsinaisen korjaushankkeen hankepäätöksessä ja Tilat-palvelun hankintapäätös erikseen päätöksentekovaltuuksien mukaisesti. Jos väistötilan sisältö on vaativa, tehdään sisällöstä täydentävä hankepäätös hankintapäätöksen yhteydessä. Jos väistötilan sisältö ei ole vaativa ja tilakustannukset pysyvät varsinaisen korjaushankkeen hankepäätöksen rajoissa, tehdään vain hankintapäätös.

Tilaelementtitoimittajalta vuokratusta tai leasing-rahoitteisista hankkeesta aiheutuva vuokra muodostuu omistajalle maksettavasta vuokrasta, tilat palvelun mahdollisesta ylläpitovuokrasta, lisävuokrasta ja yleiskustannuksesta. Lisävuokra voi muodostua muodostuvat yleensä investointina toteutettavista maanrakennustöistä (perustaminen, pihojen rakentaminen, ennallistaminen, LVIS-liittymät, purut sekä muut tilan käyttökuntoon saattamiseen tarvittavat työt), joiden osuus lasketaan vuokramallin mukaisesti käyttäen poistoaikana vuokra-aikaa ilman optiota.

Jos maanrakennustyöt sisältyvät vuokraan, esitetään niiden osuus erillisenä. Jos osuutta ei voida selvittää luotettavasti, käytetään keskimääräisiä vastaavia toteutuneita kustannuksia.

Tilaelementeistä ulos maksettava pääoma- ja ylläpitovuokra tulee esittää päätösesityksessä eriteltynä edellä kuvatulla tavalla. Jos tilaelementit hankintaan ostamalla tai lunastamalla, lasketaan pääomakustannus vuokramallin mukaisesti käyttäen poistoaikana käyttöaikaa.

Lisäksi tilaelementtitoimittajan valinnasta tehdään hankintapäätös samoin periaattein kuin vuokrahankkeessa.

8.3 Osake- ja leasinghankkeiden erityispiirteet

Osakemuotoisissa investoinneissa (kuten osakkeiden ostaminen, kiinteistö oy:n perustaminen, investoinnin toteuttaminen olemassa olevan tytäryhteisön puitteissa), niiden kustannusten kohdistamisessa ja rahoitusvastikkeella toteutettavien korjausten toteuttamisessa sekä niiden tilakustannusten kohdistamisessa noudatetaan samoja periaatteita kuin muissa Tilat-palvelun investointihankkeissa.

Jos vastikkeen ja vuokramallin määräytymisperusteet poikkeavat toisistaan, sovitaan erotuksen kattamisesta Kanslian kanssa ennen päätöksentekoa tai toimitaan kuten vuokrahankkeessa.

Kiinteistöleasing-järjestelyissä noudatetaan pääsääntöisesti vuokrahankkeen periaatteita. Tilat-palvelu neuvottelee kiinteistön ylläpitoon ja hankintaan liittyvät sopimukset, valmistelee päätösesityksen hankesuunnitelmineen sekä koordinoi hankekokonaisuuden yhteistyössä Kanslian ja käyttäjän kanssa. Rahoituksen neuvottelee ja kilpailuttaa Kanslia.

8.4 Liiketilat HEKA:n ja HASO:n hankkeissa

Kaupungin välivuokraamien HEKA:n ja HASO:n hankkeiden yhteydessä toteutettavien liiketilöiden suunnittelun ohjaaminen.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (HEKA) ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n (HASO) asuntohankkeiden yhteyteen toteutettavat liiketilat rahoitetaan kaupungin myöntämällä lainoilla. Koska tilöiden omistamisesta ei ARA:n säännösten mukaisesti saa aiheutua kuluja asukkaille, on kaikki Hekan hankkeissa toteutetut liiketilat välivuokrattu kaupunginhallituksen 10.1.1994 § 85 päätöksellä kaupungille edelleen markkinoille vuokrattaviksi. Hason hankkeissa noudatetaan samaa periaatetta. Edelleenvuokrauksesta huolehtii Tilat-palvelu.

HEKA:n ja HASO:n omistamiin rakennuksiin suunniteltujen liiketilöiden toteutettavuuskriteereistä tulee kaupunkiympäristön toimialalla laatia selvitys, jossa arvioidaan kaupunkikuvalliset tekijät, laajuuteen ja alueen markkinavuokraan perustuva toteutettavuus sekä kaupunkirakenteen kuluksi kohdistettava osuus, jota kaupunkiympäristön toimiala seuraa kootusti vuositasolla. Selvityksen tulee olla välivuokrauksesta vastaavan päätösvaltaisen viranhaltijan päätöksellään puoltama ennen kaavan vahvistamista.

HEKA:n ja HASO:n olemassa olevien palvelutilöiden ylläpidon, korjaushankkeiden ja luopumisten menettelyistä laaditaan HEKA:n ja Tilat-palvelun sekä HASO:n ja Tilat-palvelun väliset vuosittain päivitettävät yhteistyöasiakirjat.

9. Tilahankkeen toteuttaminen

9.1 Toteutusvaiheen ohjaaminen

Hanke- tai vuokrauspäätöksen jälkeisiä tehtäväkokonaisuuksia, jotka suoritetaan ennen rakennustöiden aloittamista tai osittain rakennustyön aikana riippuen valitusta toteutusmuodosta, ovat rakennuslupatehtävät, toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu. Hankkeen onnistumista tukevat sujuva yhteistyö sekä hankkeen eri osapuolten välinen aito myötävaikuttaminen.

Toteutussuunnittelu voidaan jakaa hankintoja palvelemaan ja toteutusta palvelemaan suunnitteluun. Toteutussuunnittelussa suunnitelmat tarkentuvat suunnitelmapaketeittain hankinnan ja toteutuksen edellyttämälle tarkkuudelle. Toteutussuunnittelun ohjauksen tavoitteena on varmistaa päätetyn sisällön ja laatutason toteutuminen.

Kustannusohjauksen periaatteet ja vertailuhintamenettelyt on kuvattu kappaleessa 6 ja määrärahojen sitovuus kohdissa 7.2 ja 7.3. Toteutussuunnittelun ohjauksessa tavoitteena on, että hankkeen enimmäishinta ei ylitä tai, että hankkeen kustannukset pysyvät tavoitebudjetissa ja, että lisä- ja muutostyövarausta käytetään mahdollisimman vähän. Elinkaarimallissa elinkaarikustannusten ja vuokrahankkeessa vuokran ja sisällön hallinnassa noudatetaan samoja periaatteita.

Kustannusohjauksen tulee olla ennakoivaa. Kaikkien kaupungin osapuolten tulee osallistua kustannusohjaukseen myös toteutusvaiheessa. Tarvittaessa voidaan yhteistyössä käyttäjän kanssa uudelleenarvioida toiminnallisia vähimmäistavoitteita esimerkiksi muuttamalla varusteita varauksiksi myöhempää toteutetusta varten.

Suunnitteluratkaisujen tulee olla muuntojoustavia siten, että myös toteutuksen aikaiset suunnitelmatarkistukset ovat mahdollisia noudattamalla avoimen rakentamisen periaatetta (kiinteän perusosa ja muutuva tilaosa). Jos suunnitelmien tarkistamisesta seuraa, että tarvepäätöksen mukaisia toiminnallisia tavoitteita ei saavuteta, kustannuskysymys on käsiteltävä hankesuunnitelman käsittelyjärjestyksessä uudelleen.

9.2 Toteuttajan valinta (hankintapäätös)

Työmaavaiheen toteutusta palvelevan suunnittelun vastuujaoit tulee määrittellä suunnittelu- ja urakkasopimuksissa tai toteutussopimuksissa.

Päätös toteuttajan, urakoitsijan, elinkaaripalvelun tai muun ulkopuolisen palvelun tuottajan valinnasta on hankepäätöksestä erillinen hankintalain mukainen hankintapäätös. Myös päätös vuokranantajan valinnasta voi olla hankintalain mukainen hankintapäätös, jos hankkeeseen sisältyy laajoja esim. opetustoiminnalle räätälöityjä muutostöitä.

Vastaavasti toimistotilan vuokraus, johon ei sisälly laajoja muutoksia, on todennäköisesti hankintalain kilpailuttamisvelvollisuuden ulkopuolelle jäävä vuokraus. Tällöin vuokranantajan ja

vuokrakohteen valinta on päätöksentekorajojen mukaan sitoutuvasta rahasta tehdystä vuokratyöstä erillinen julkisuusperiaatteen mukainen sekä valituskelpoinen päätös.

Hankintapäätöksessä perustellaan, miksi on päädytty valittuun toteuttajaan ja kuvataan lyhyesti kilpailutusmenettely. Vuokranantajan valintapäätöksessä kuvataan lyhyesti, miksi on päädytty valittuun ratkaisuun, kuten valittuun vuokranantajaan. Sopimusten allekirjoittamisoikeudet on määritelty hallintosäännössä, minkä lisäksi toimitus voi hankintapäätöksessä oikeuttaa muun Tilat-palvelun edustajan allekirjoittamaan sopimuksen. Yleensä sopimuksen allekirjoittaja on toimitusjohtajien esittelijä ja viranhaltijapäätöksissä asiaa koskeneen hankepäätöksen tekijä.

9.3 Toteutusvaiheen rakennuslupatehtävät

Rakennuslupatehtävien tuloksena syntyy rakennuslupahakemus. Lupatehtävät on kuvattu yksityiskohtaisesti RT-kortissa 10–11284 ”Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo”. Kaupunkiympäristön toimialan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena rakennushankkeeseen ryhtyvänä toimii Tilat-palvelu.

Toteutusvaiheen rakennuslupatehtäviä ovat rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulle kuuluvat viranomaisen lupapäätöksen jälkeiset tehtävät. Tilat-palvelun tulee kootusti seurata lupatehtävien, katselmusten ja lupaehtojen mukaisten tehtävien suorittamista sekä huolehtia mahdollisten jatkolupien hakemisesta jne. Hankkeiden ja lupien määrä on suuri, joten seurannan tulee tapahtua sähköisesti ja tarvittavien toimialan tietojärjestelmien tulee olla toimivia ja ajantasaisia.

9.4 Rakennussuunnitelmien ja muutosten hyväksyminen

Suunnittelun ohjauksesta vastaavan tulee huolehtia, että rakennussuunnitelmat tarkastetaan huolellisesti hankkeen tavoitteiden ja toteutuksen sopimuksen mukaisuuden varmistamiseksi ennen niiden esittämistä hyväksyttäväksi. Tilat-palvelu vastaa, että yleissuunnitelman lisäksi tehtävät suunnitelmien hyväksymispäätökset tehdään toteutusmuodon edellyttämällä tavalla.

Hankkeen muuntojoustavuuden sekä toiminnallisiin lisätoihin ja muutostöihin varautumisen periaatteet määrittää jo hankkeen valmisteluvaiheessa ja ne tulee ottaa huomioon myös toteutusmuodon valinnassa.

Tilat-palvelun projektinjohtamisesta vastaavan tulee huolehtia, että

- lisä- ja muutostyöt voidaan hallita hankkeen toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden sekä vähimmäisvaatimusten edellyttämällä tavalla,
- hyväksymismenettelyt ovat selkeät ja niitä noudatetaan. Vähintään yleissuunnitelmaan tehtävät toiminnalliset muutokset tulee hyväksyttäväksi käyttäjällä,
- käyttäjä saa tiedon sovittuun sisältöön tai aikatauluun nähden oleellisista muutoksista ja kustannusvaikutuksista siten, että käyttäjä voi päätösmenettelynsä edellyttämässä ajassa päättää asiasta. Muutosten hyväksymismenettelystä sovitaan tarkemmin toimialakohtaisessa yhteistyöasiakirjassa.

9.5 Rakentamisen valmistelu ja rakentaminen

Edellytys toteutusvaiheen käynnistämiseksi on, että hanke on hyväksytyn hankesuunnitelman mukainen, varatut määrärahat ovat riittävät ja, että käyttäjä on sitoutunut hankkeeseen.

Rakentamisen valmisteluun sisältyviä tehtäviä ovat mm. töiden käynnistämisen edellytysten toteaminen, viranomaisvaatimuksiin, maksuliikenteeseen ja hankintoihin liittyvien tehtävien sekä rakentamisen ohjauksen ja lisä- ja muutostöiden valvonnan järjestäminen.

Ennen tarjouspyyntöjen lähettämistä arvioidaan markkinatilannetta tarjoushintaindeksin pohjalta.

Yhteydenpito käyttäjiin tulee järjestää hankkeen vaativuuden edellyttämällä tavalla ja tarvittaessa tulee laatia viestintäsuunnitelma, jossa määritellään viestintävastuut ja -menettelyt sekä, miten hankkeen etenemisestä tiedotetaan tilojen käyttäjille.

Toteutusaikataulu tulee laatia siten, ettei rakentamisen laatu kärsi. Rakennusaikainen valvonta on järjestettävä kaupungin etujen mukaisesti. Aikataulun toteutumista on seurattava ja poikkeamiin on puututtava ajoissa.

Hankesuunnitelmassa esitettyä riskiarviota on seurattava ja tarpeen vaatiessa päivitettävä.

Suunnittelun ohjauksesta vastaavan tulee huolehtia, että luovutusvaiheen suunnitelmat ovat ajantasaiset ja, että huoltokirjan laatiminen sekä käyttöönoton ja ylläpidon valmistelevat toimenpiteet käynnistetään ajoissa ja, että käyttäjä saa hyvissä ajoin tiedon tilojen luovutusajankohdasta.

10. Käyttöönotto ja ylläpito

10.1 Valmiin tilahankkeen vastaanottaminen

Kaupungin toimitilahankkeissa kaupungin valtuuttamana tilaajana ja rakennushankkeeseen ryhtyvänä toimii pääsääntöisesti Tilat-palvelu. Tilahankkeet toteutetaan yleensä käyttäjätoimialojen palvelukäyttöä varten. Kaupungin sopijapuoli tilahankkeissa on se Tilat-palvelun edustaja, jolle päätöksentekovaltuus on osoitettu. Käyttäjätoimialan edustajat toimivat tilahankkeissa tilankäytön asiantuntijoina sekä tilaavat irtokalusteet ja vastaavat muuttojärjestelyistä.

Tilat-palvelu vastaanottaa tilaajana toteutuksen päätoteuttajalta sekä vastaa suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteamisesta ja taloudellisen loppuselvityksen tekemisestä. Vastaanottotilaisuudesta tulee pitää pöytäkirjaa. Lisäksi Tilat-palvelu huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvänä, että tarvittavat viranomaiskatselmuksot on pidetty hyväksytysti. Näistä viimeisenä pidettävän loppukatselmuksen tulee olla kokonaan tai osittain hyväksytty, jotta tilat saadaan ottaa käyttöön.

Tilojen luovutus käyttäjälle tulee suunnitella ja aikatauluttaa hyvissä ajoin. Tilat luovutetaan käyttäjälle vasta, kun ne ovat valmiit, tarvittavat viranomaistarkastukset on suoritettu ja tilojen

varustaminen sekä kalustaminen voidaan aloittaa ja/tai tila voidaan ottaa välittömästi käyttöön. Vastaanoton menettelyistä sovitaan tarkemmin toimialakohtaisessa yhteistyöasiakirjassa. Suunnitelmassa tulee huomioida käyttäjien ja teknisen ylläpidon tarvitsemat koulutukset sekä kalustamisen ja muuton aikataulut yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Tilaaajan tulee huolehtia, että

- järjestelmien toiminta on varmistettu ja tekninen käyttöhenkilöstö nimetty hyvissä ajoin ennen työn valmistumista, jotta asianmukainen käytön opastus on mahdollista. Teknisen käytön opastuksen ylläpitäjille ja käyttäjille ennen käyttöönottoa järjestää päätoteuttaja,
- rakennus täyttää valmiusasteeltaan ja siisteydeltään käyttäjien tarpeet ja, että lopputulos vastaa laadullisesti päätettyä sisältöä ja
- takuuajaiset korjaukset tehdään sopimusten mukaisesti.

Tilat-palvelu huolehtii taloudellisen loppuselvityksen tekemisestä hankkeen kokonaiskustannuksista toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Niiden perusteella Tilat-palvelu laatii lopputulosennusteen (LTE1), jonka tulee sisältää toteutuneet sekä arvioidut lisä- ja muutostyökustannukset sekä sopimuksenmukaiset takuuajan varaukset.

Käyttäjän sisäisen vuokran maksuvelvollisuus alkaa, kun viranomaiset ovat hyväksyneet tilan käyttöönotettavaksi ja tila on luovutettu käyttäjälle kalustamista ja muuttoa varten.

Käyttäjän ja tilaaajan tulee yhteistyössä järjestää riittävä seuranta palautteen saamiseksi uusien vastaavien hankkeiden suunnitteluun.

10.2 Käyttö- ja ylläpitovaiheen alkaminen

Käyttäjän ja tilaajana toimivan Tilat-palvelun välisen kaupungin sisäisen luovutuksen toimialakohtaiset menettelyt sekä muut tilahankkeisiin ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät vastuujaoit sovitaan käyttäjätoimialojen ja Tilat-palvelun välisissä yhteistyöasiakirjoissa.

Luovutus- ja vastaanottomenettelyt tulee sopia ylläpidon näkökulmasta eri toteutusmuodoille, kuten elinkaariurakalle, kokonaisurakalle, yhteistoiminnalliselle urakalle ja vuokrahankkeille. Myös paviljonkihankkeille tulee sopia vastaanottomenettelyt.

Päätoteuttaja ja tilaaja sopivat tarkemmin sähköisen huoltokirjan valmistumisesta, jotta ylläpidon kilpailuttaminen ja muut ylläpitoon liittyvät toimenpiteet voidaan suorittaa hyvissä ajoin ennen käyttöönottoa. Huoltokirjan ja PTS:n (pitkän tähtäimen korjaustarpeiden suunnitelma) tulee olla valmiina luovutuksessa siten, että käyttöönotossa tarvittavat opastukset jne. voidaan järjestää ajoissa.

Ylläpitovaihe alkaa sen jälkeen, kun valmis rakennus tai tila on luovutettu käyttöön. Ylläpidon tehtäviin kuuluvat kiinteistöhuollon tehtävät, ylläpitokorjaukset, rakennuksen kunnon jatkuva seuranta, korjaustarpeiden pitkän tähtäimen suunnittelu sekä ylläpidon kehittäminen. Tilat-palvelu kehittää aktiivisesti kaupungin kiinteistöjen energiankulutukseen liittyviä tekniikkaa ja toimintatapoja, rakennusautomaatiota ja tietomallin hyödyntämistä rakennuksen käytössä ja ylläpidossa.

Ylläpidon tulee olla pitkäjänteistä elinkaariajatteluun perustuvaa työtä. Kaupungin palvelutilat tulee pitää käyttökunnossa, toimivina ja terveellisinä sekä turvallisina koko elinkaarensa ajan.

11. Käsitteitä

allianssi	Yhteistoiminnallisen toteutusmuodon RT-kortissa kuvattu sopimusmalli. Muita malleja esim. yhteistoiminnallinen projektinjohtototeutus.
arvorakennus	Rakennus, jonka rakennustaiteellisesta tai kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta voidaan arvioida täyttävän asemakaavalliset suojelukriteerit tai, jota koskee asemakaavallinen tai lakiin perustuva suojelumääräys. Kaupungin sisäistä luokittelua tehdään arvottamalla rakennuksia salkuttamisen pohjaksi.
asukaskäyttö	Asukkaat ja asukasyhteisöt voivat vuokrata tai varata toimialoille vuokrattuja tiloja suoraan toimialoilta.
avoin rakentaminen	Avoimen rakentamisen periaate, joka tukee muuntojoustavuutta. Suunnitelma jaetaan kiinteään perusosaan ja muuntuvaan tilaosaan.
elinkaarimalli	Elinkaarimalliin perustuva toteutusmuoto. Voidaan toteuttaa omaan taseeseen tai esim. elinkaaripalveluna.
hankesuunnitelma	Tilahankkeen sisältö kuvataan hankesuunnitelmassa, joka hyväksytään hanke- tai vuokrauspäätöksen yhteydessä. Hankesuunnitelman tarkkuustaso määräytyy hankkeen vaativuuden mukaan. Sisällön periaatteet on kuvattu kohdassa 7.2. Päätettävän enimmäishinnan, tavoitekustannuksen tai tavoitebudjetin tulee perustua hankesuunnitelmaan sekä toteutusmuodon mukaisesti tarjouspyyntöasiakirjoihin ja/tai sopijapuolten yhteisymmärrykseen. Kaikki olennaiset kustannuksiin vaikuttavat seikat tulee kuvata tarve- ja hankesuunnitelmissa.
hankepäätös	Hankesuunnitelman hyväksymistä ja hankkeessa sitoutuvia tilakustannuksia koskeva päätös. Hankepäätöksen toimivaltarajat on kuvattu kohdassa 7.4.2.
hankintapäätös	Hankintalain mukaisen hankintamenettelyn päättävä perusteltu kirjallinen ratkaisu
joustava tilaohjelma	Määrittää suunnitteluvaiheen muuntojoustavuuden tavoitteet kuten tilaohjelman pinta-alojen vaihteluvälin tai tilojen talotekniset maksimi- ja minimiominaisuudet tilatarpeen sovittamiseksi joustavasti suunnitelmaan.
korjaustarve	Korjaustarve arvioidaan rakennusosittain rakennuksen iän ja tehtyjen tutkimusten perusteella.
korjausvelka	Korjausvelka lasketaan matemaattisella kaavalla, jossa rakennuksen tekninen arvo lasketaan rakennuksen iän ja tehtyjen korjausinvestointien perusteella. Korjausvelkaa syntyy, kun rakennuksen tekninen arvo on alle 75 % sen jälleenhankinta-arvosta.

korvaava uudisrakennus	Korvataan käytössä oleva rakennus, jonka korjaaminen tulisi uudisrakennusta kalliimmaksi tai, korvaava investointi, jolla voidaan parantaa käyttäjän toimintaa merkittävästi.
käyttäjä	Käyttäjätoimialan tai liikelaitoksen tila-asioista vastaava taho.
käypä vuokra	Käyvällä vuokralla tarkoitetaan rakennuksen vuokraa, joka määräytyy markkinaehtoisesti. Kaupunki käyttää sisäisessä vuokrauksessa kustannusperusteista vuokraa ja vuokrattaessa ulkopuolisille markkinavuokraa eli käypää vuokraa.
lisätila (väliaikainen)	Tarkoittaa lyhytaikaista väestöennusteista poikkeavaa tilatarvetta, joka ratkaistaan siirrettävin tilaelementein tai vuokrahankkeena. Usein käytetään termiä lisätila.
monikäyttöisyys	Kyky mukauttaa tilaa erilaisiin toimintoihin ja tarkoituksiin pienin järjestelmämuutoksien. Käytetään myös termiä käyttöjoustavuus.
muuntojoustavuus	Kyky muuttaa tai muokata tilaa sopimaan tiettyyn käyttötarkoitukseen eli ns. avoimen rakentamisen periaate (kiinteä perusosa ja muuntuva tilaosa). Voi jakautua suunnitellun, rakentamisen ja käytön aikaiseen muuntojoustavuuteen.
omavalvontainen käyttö	Tilan varaaja tai vuokraaja vastaa tilan valvonnasta ja siisteydestä varsinaisen rakennuksen toimialan käyttöajan ulkopuolella, jolloin tarvitaan vähemmän vahtimestari- ja siivouspalveluja.
päätöksentekoraja	Hankkeessa päätettävä esimerkiksi investointina tai pääomavuokrana sitoutuva rahamäärä, jonka mukaan toimivalta määräytyy.
salkuttaminen	Toimitilat jaetaan salkuttamisen yhteydessä luokkiin kuten esimerkiksi pidettävät, pidettävät ja kehitettävät, luovutettavat sekä kehitettävät ja luovutettavat. Luokitteluperusteena toimivat kaupungin tilatarve, tulevaisuuden tila- tai tonttitarve sekä rakennusten kunto.
siirrettävä tilaelementti	Siirrettävin tehdasvalmisteisin tilaelementein toteuttavan tilapäisen tai määräaikaisen rakennuksen tulee täyttää rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Siirrettävistä tilaelementeistä käytetään myös termejä paviljonki, parakki ja viipalekoulu.
sisäinen vuokra	Sisäisen vuokra määrittelee kustannusten kohdistumista kaupungin omassa käytössä oleville tiloille. Sisäisessä kustannusperusteisessa vuokrassa arvioidaan myös tilanhankinnan kustannukset ja riskit. Sisäinen vuokra koostuu pääomakustannuksista, ylläpitokustannuksista, käyttäjäpalveluista ja tilojen hallintakustannuksista. Sisäisen vuokran suuruus riippuu pääosin rakentamiskustannuksista.
suoraan omistettu rakennus	Rakennus, joka on rakennettu talousarvion investointirahalla kaupungin suoraan omistukseen.

tarvekuvaus	Tarvekuvaus on alustava kuvaus tilatarpeesta, sen muutoksesta tai korjaustarpeesta. Tilat-palvelu valmistelee niiden pohjalta esitykset talousarvion rakentamishjelmaan, jonka pohjalta tarve- ja hankesuunnittelu käynnistetään. Toimialakohtaisesta menettelystä sovitaan tarkemmin yhteistyöasiakirjassa.
tarveselvitys	Tarveselvitys on käyttäjän ja Tilat-palvelun yhteinen päätösesityksen sisällön kuvaava dokumentti. Tarveselvityksen tarkkuus ja sisältö päätetään hankkeen vaativuuden mukaan. Tarveselvitys tarkentuu hankkeen edetessä hankesuunnitelmaksi.
tarvepäättös	Käyttäjä sitoutuu tilahankkeeseen tekemällä tarvepäättökseen. Tarvepäättökseen tulee perustua Tilat-palvelun ja käyttäjän yhteiseen käsitykseen hankkeen sisällöstä. Tarvepäättökseen toimivaltarajat on kuvattu kohdassa 7.3.
tilanhankintaprosessi	Tilanhankintaprosessi alkaa tarpeen määrittelystä ja päättyy rakennuksen luovuttamiseen käyttäjälle.
tilahanke	Tilahanke alkaa, kun käyttäjä on tehnyt tarvepäättökseen ja hanke on merkitty investointiohjelmaan ja hankesuunnittelu käynnistyy. Hanke päättyy rakennuksen luovutukseen käyttäjälle.
tilaverkkoselvitys	Palvelutilaverkkoselvityksissä tarkastellaan alueellisesti rajattua palvelutarvetta, palvelutilatarjontaa ja rakennusten kuntoa sekä tehdään ehdotukset ratkaisuihin palvelutarpeen tyydyttämiseksi. Selvitykset tehdään yhdessä palveluja tarjoavan toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan kesken. Palveluverkkoselvitykset on käsitteenä rajattu tarkoittamaan palveluja tuottavien toimialojen itsensä tekemiä tarkasteluja.
tilan käyttöaste	Tarkoittaa kuinka monta tuntia tila on käytössä tai <u>suhteellinen osuus laskettuna oletetusta enimmäiskäyttöajasta</u> . vrt. VSS-tilat
tilatehokkuus	Mitoitus, jolla arvioidaan tilan pysyvää käyttöä huoneistoala/käyttäjä (oppilas/lapsi/työntekijä).
toimitilakanta	Kaupungin hallinnassa oleva toimitilakanta koostuu suoraan omistetuista rakennuksista, yhtiömuotoisesti omistetuista tiloista ja ulkopuoliselta omistajalta vuokratuista tiloista.
toimivaltaraja	Hanke- tai vuokrauspäättökseen investointina tai pääomavuokran vuokrasummana sitoutuva rahamäärä, jonka mukaan toimivalta määräytyy. Käytetään myös termiä päätöksentekoraja. Tärkeimmät toimivaltarajat määritellään kaupungin hallintosäännössä.
toteutusmuoto	Toteutusmuodolla tarkoitetaan tapaa ratkaista tilatarve. Toteutusmuoto on käsitteenä laajempi kuin urakkamuoto. Toteutusmuotoja voivat olla esimerkiksi investointi, ulkoa vuokraaminen tai elinkaaripalvelu.
urakkamuoto	Urakkamuoto määrittelee ehdot, joiden mukaan urakoitsijan kanssa toimitaan. Urakkamuotoja ovat esimerkiksi kiinteähintainen urakka, jaetut urakat kuten projektinjohtourakka, suunnittele ja toteuta -urakka sekä kokonaisvastuu-urakka.

vuokrattu huoneistoala	Osuus kaupungin hallinnoimasta toimitilakannasta, joka on vuokrattu kaupungin palveluille tai ulkopuoliseen käyttöön.
vuokrauspäätös	Päätös tilan vuokraamisesta kaupunkiorganisaation ulkopuolelta vuokrauksen enimmäisvuokrasummasta hankesuunnitelman mukaisesti.
väliaikainen tilaratkaisu	Vanhan rakennuksen purkamisesta korvaavan uudisrakennuksen käyttöönottoon asti tarvittavaa tila, joka toteutetaan usein siirrettävänä tilaelementtiratkaisuna kuten väistötila.
väistötila	Tila, jonne toiminnot sijoitetaan väliaikaisesti korjaushankkeen tai tiloihin liittyvän ongelman kuten sisäilmaongelman ratkaisemisen ajaksi. Väistötilana voi toimia esim. olemassa oleva rakennus tai siirrettävänä tilaelementtiratkaisuna toteuttava väliaikainen rakennus.
Yhteistyöasiakirja	Käyttäjätöimiala ja Tilat-palvelu sopivat tarkemmin toimialakohtaisista yhteisistä tiloihin liittyvistä menettelyistä sisäisesti hyväksyttävässä ja tarvittaessa päivitettävässä yhteistyöasiakirjassa.
yhtiömuotoinen tila	Toimitila, jonka hallinta perustuu kaupungin osakeomistukseen yhtiössä.

Liitteet

12.1 Sisäisen vuokran käsikirja

Helsinki

Sisäisen vuokran käsikirja

1.1.2024

Sisällysluettelo

Tausta	4
1. Sisäisen vuokrauksen tavoite	4
2. Sisäisen vuokran rakenne	5
3. Pääomavuokra	6
3.1 Uudishanke	7
3.2 Perusparannushanke.....	7
3.3 Vuokraus ilman investointitarvetta.....	7
3.4 Pääomavuokrakohde.....	7
4. Maanvuokra	8
5. Ylläpitovuokra	8
5.1 Suoraan omistetut rakennukset.....	8
5.2 Osaketilat	8
5.3 Ulkoa vuokratut tilat	9
5.4 Kosteus- ja sisäilmakorjaukset.....	9
5.5 Kestävän kehityksen investoinnit	9
6. Yleiskustannus	9
7. Ulkoa vuokratut tilat	10
7.1 Tilavuokra.....	10
7.2 Ylläpitovuokra ulkoa vuokratuissa kohteissa	11
8. Elinkaarikohde	11
9. Valtionosuudet	11
10. Toiminnalliset muutokset	12
11. Käyttäjäpalvelut ja pienet toiminnalliset muutokset	12
12. Vuokranmääritys hanketyypin mukaan	13
13. Väistötilojen vuokraus	14
13.1 Väistötilan määritelmä.....	14
13.2 Vuokraus	14
13.3 Perusparannushankkeet	14

13.4 Peruskorjaushankkeet	15
13.5 Uudisrakennukset ja purettavat rakennukset	15
13.6 Kosteus- ja sisäilmakorjaukset	15
14. Siirrettävät tilaelementit	15
15. Vuokrasopimuksen alkaminen ja päättyminen	16
16. Muuta huomioitavaa	16
16.1 Toteutuneiden riskien analyysi	16
16.2 Asiantuntijapalvelut	17
16.3 Vuokran esittäminen tarve- ja hankesuunnitelmassa	17
16.4 Autopaikkojen ja muiden kohteiden vuokraus	17
16.5 Elinkaarensa lopussa olevan rakennuksen vuokraus	17
16.6 Muutokset nykyisiin vuokrasopimuksiin	18
KÄSITTEET	18

Tausta

Sisäinen vuokramallin uudistus perustuu kaupungin toimitilastrategian linjauksiin. Kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymässä toimitilastrategian toimeenpano-osuudessa todetaan:

”Uudistetaan nykyinen tilavuokrajärjestelmä ja vanha sopimuskanta päivitetään siten, että sisäiset vuokrat kattavat kaikki omistamiseen ja ylläpitoon kuuluvat kustannukset. Uuden mallin tulee kannustaa tilojen käyttäjää ja ylläpitäjää toimimaan strategian linjausten mukaisesti ja toimimaan myös taloudellisesti tehokkaasti. Vuokramallin uudistuksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta edistää tilojen monitoimijaisuutta sekä erottaa arvokiinteistöt vuokramallissa omaksi kokonaisuudekseen.”

Lisäksi kaupunkistrategiassa 2021–2025 todetaan:

”Kehitetään tilavuokrien määräytymisperiaatetta siten, että peruskorjauksista aiheutuvat korotukset vastaavat tarkemmin peruskorjausten tosiasiallista elinkaarikustannusta, jotta vältämme vuokrien liian voimakkaasta noususta johtuvan palveluiden heikkenemisen.”

1. Sisäisen vuokrauksen tavoite

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden palvelukokonaisuuden tilat-palvelu (jäljempänä tilat-palvelu) vuokraa omistajahallinnossaan olevia toimitiloja käyttäjätoimialoille ns. sisäisen vuokramallin mukaisesti. Sisäistä vuokramallia käytetään tilakustannusten kohdistamiseksi oikeudenmukaisesti ja täysimääräisesti tiloille ja niitä käyttäville toimialoille, ja sitä kautta kunkin tuotettavan palvelun kokonaiskustannuksiin. Sisäisen vuokramallin tarkoituksena on tehdä toimitilojen tilakustannukset läpinäkyviksi ja ymmärrettäviksi sekä havainnollistaa, kuinka tilakustannukset muodostuvat. Sisäinen vuokramalli on väline, jolla on mahdollista edistää kustannustietoisuutta tilojen käytön osalta. Sisäisen vuokrauksen tavoitteena on mahdollistaa toimivat tilaresurssit Helsingin kaupungin palvelutuotannon käyttöön, turvata toimitilojen häiriötön käyttö sekä huolehtia omaisuuden kunnon ja käyttöarvon säilymisestä.

Sisäiset vuokrat määritetään kustannusperusteisesti. Vuokratuloilla katetaan sisäisessä vuokrauksessa olevien tilojen omistamisen ja ylläpidon kulut. Sisäisiä vuokralaisia ovat toimialat, keskushallinto ja liikelaitokset.

Lisäksi tilat-palvelu vuokraa ulkopuolisilta tilan omistajilta tiloja kaupungin käyttöön, jos kaupungin omasta tilakannasta ei löydy toimialan tarvetta vastaavaa tilaa. Tilat-palvelu jälleenvuokraa kyseiset tilat toimialojen käyttöön samalla vuokralla kuin mitä tilat-palvelu maksaa tilan omistajalle, lisättynä yleiskustannuksella.

Koy Helsingin toimitilojen kohteiden ja uusien hankkeiden vuokrat määritetään tämän ohjeen mukaisesti. Tämä ohje ei kata ulkoisessa vuokrauksessa olevia tiloja.

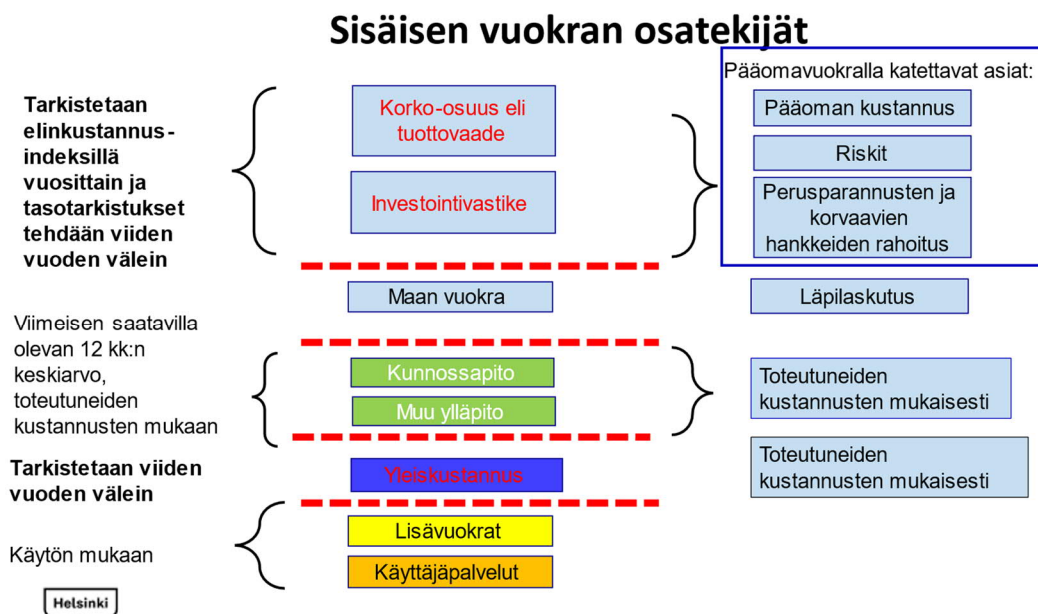
Vuokramalli mahdollistaa yhdenmukaisen vuokranmäärityksen kaikille sisäisille vuokrauksille. Tämän seurauksena vuokran laskentatehtäviä voidaan tulevaisuudessa toteuttaa esim. robotin avulla, ja tämä tehostaa vuokraustoimintaa sekä edistää reaaliaikaista raportointia.

2. Sisäisen vuokran rakenne

Sisäinen vuokra muodostuu pääomavuokrasta, maanvuokrasta, ylläpitovuokrasta ja tilat-palvelun yleiskustannuksesta eli hallintokulusta. Näiden lisäksi osana vuokraa peritään muita eriä kuten korvauksia käyttäjäpalveluista ja toteutetuista toiminnallisista muutoksista. Pääomavuokra on mitoitettu vastaamaan pääomakustannuksia sekä toteutuneista teknisistä riskeistä ja perusparannusten korjauksista aiheutuvia kustannuksia.

Nykyisessä nettobudjetoidussa ohjausmallissa kanslia asettaa talousarviokohdan Rakennukset 3 10 02 toimintakatteelle tavoitteen. Tavoitteena on, että pääomavuokralla katetaan investoinnit, tuottovaatimus ja riskit.

Sisäisen vuokramallin ideana on, että vuokrien tulee täysimääräisesti kattaa kaikki tilakustannukset.



Kuva 1 Vuokramallin rakenne

3. Pääomavuokra

Pääomavuokra muodostuu rakennuksen kulumaa vastaavasta investointivastikkeesta ja sitoutuneelle pääomalle laskettavasta tuottovaatimuksesta. Pääomavuokra on kohdekohtainen.

Tuottovaatimus, joka muodostuu pääomakustannuksesta sekä teknisestä riskisästä, on 2,5 % ja se määritetään kohteiden kirjanpidollisesta tasearvosta.

Investointivastikkeen tavoitteena on kattaa koko kannan vuosittaiset, rakennusten korjaamisesta ja perusparannuksesta aiheutuvat kustannukset. Investointivastike määritetään sisäisen tilakannan jälleenhankinta-arvosta ja se jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille vuokrattujen neliöiden suhteessa. Investointivastikkeessa elinkaari on 35 vuotta, ja tästä seuraa, että poisto-osuus on 2,86 % (=100/35), joka perustuu toimitilakannan keskimääräiseen elinkaareen eli 35 vuotta. Kallioväestönsuojien osalta poisto-osuus on 2,00 % (=100/50) poistoaiкана käytetään 50 vuotta.

Tuottovaatimuksen ja investointivastikkeen suuruutta tarkistetaan elinkustannusindeksillä vuosittain ja tasotarkistukset tehdään viiden vuoden välein. Pääomavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti siten, että tarkistuksessa käytetään heinäkuun pistelukua, ja tarkistusajankohta on seuraavan vuoden tammikuu. Jos indeksin pisteluku on pienempi kuin edellisessä tarkistuksessa käytetty pisteluku, vuokraa ei pienennetä, koska jälleenhankinta-arvoja tarkistetaan viiden vuoden välein, rakentamiskustannusten muutos huomioidaan.

3.1 Uudishanke

Uudishankkeessa hankintahinnan perusteella määritettävä tuottovaatimus on 2,5 %. Investointivastike määritetään kiinteistötyyppikohtaisesti.

3.2 Perusparannushanke

Perusparannushankkeessa tuottovaatimus on 2,5 % ja se määritetään hankintahinnan ja jäljellä olevan kirjanpidollisen tasearvon yhteenlasketusta summasta.

Jos kohteessa on useita rakennuksia, ja perusparannus koskee vain osaa rakennuksia, perusparannuksen jälkeinen tuottovaatimus määritetään perusparannetuille rakennuksille rakennuskohtaisesti.

Investointivastike määritetään kiinteistötyyppikohtaisesti.

3.3 Vuokraus ilman investointitarvetta

Tuottovaatimus 2,5 % lasketaan jäljellä olevasta kirjanpidollisesta tasearvosta ja investointivastike määritetään kiinteistötyyppikohtaisesti.

Tällaisia tapauksia voivat olla esimerkiksi tyhjänä olleen tilan vuokraaminen, vuokralaisen vaihtuminen, kiinteistön tai huoneiston ostaminen tai rakennuksen siirtyminen tilat-palvelun omistajahallintoon muualta kaupunkikonsernista.

3.4 Pääomavuokrakohte

Pääomavuokrakohteissa ylläpito on vuokralaisen vastuulla, ja vuokra sisältää pääomavuokran, yleiskustannuksen ja kiinteistön omistajalle määrätyt maksut. Tällaisia kohteita voivat olla kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalla, pelastuslaitoksella sekä Rakentamispalveluliikelaitoksella (Stara). Pääomavuokrakohteissa pääomavuokran tuottovaatimus on 2,5 % ja se lasketaan jäljellä olevasta kirjanpidollisesta tasearvosta. Investointivastike määritetään kiinteistötyyppikohtaisesti. Perusparannus- tai uudisrakennushankkeessa ym. komponenttien lisäksi tuottovaatimuksen määrittämisessä huomioidaan investoinnin hankintahinta.

Vuokralainen laatii ja ylläpitää kunnossapitosuunnitelmaa ja esittää tilat-palvelulle kyseisen suunnitelman ja sen toteutumisen vuosittain, viimeistään lokakuun kuluessa.

4. Maanvuokra

Helsingin kaupungin omistamalla maalla, suoraan omistettujen rakennusten osalta, sisäinen vuokra sisältää maanvuokran. Osaketiloissa maanvuokra sisältyy yhtiövastikkeeseen. Sisäinen vuokra ei sisällä maanvuokraa, jos rakennus sijaitsee alueella, jonka maanvuokran toimiala itse maksaa.

Maanvuokrausperusteet määrittää kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikkö.

5. Ylläpitovuokra

Kiinteistön ylläpitoon kuuluvat rakennusten vuosi- ja peruskorjaukset, tekniset palvelut, kiinteistöhuolto, lämmitys, sähkönkäyttö, vesi ja jäteveden kulutus, jätahuolto ja ulkoalueiden hoito. Ylläpitovuokralla katetaan rakennusten toteutuneet ylläpitokustannukset. Kohteen ylläpitotehtävät määritetään vuokrasopimuksen liitteenä olevan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaan.

Kaikki vuosi- ja peruskorjaukset rahoitetaan käyttötaloudesta, kunnossapidon määrärahalla, riippumatta hankkeen suuruusluokasta.

Tilat-palvelu laatii ja ylläpitää viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmaa koskien tilat-palvelun suoraan omistamia kohteita. Huoltokirjan kautta voidaan tarkastaa kunnossapitosuunnitelmaa.

5.1 Suoraan omistetut rakennukset

Suoraan omistettujen rakennusten ylläpitovuokra määritetään kiinteistötyyppi-kohtaisesti. Esimerkiksi kaikilla päiväkotirakennuksilla on sama ylläpitovuokra (€/m²/kk).

Kuluvaa vuotta seuraavan vuoden kiinteistötyyppi-kohtaiset ylläpitovuokrat määritetään laskemalla keskiarvo viimeisen saatavilla olevan 12 kk:n toteutuneiden ylläpitokulujen mukaan.

5.2 Osaketilat

Omistettujen osaketilojen ylläpitovuokra on sama kuin tilat-palvelun kohdekohtaisten ylläpitokulujen ja hoitovastikkeiden summa. Kuluvaa vuotta seuraavan vuoden ylläpitovuokrat määritetään laskemalla keskiarvo viimeisen saatavilla olevan 12 kk:n toteutuneiden ylläpitokulujen mukaan.

5.3 Ulkoa vuokratut tilat

Ulkoa vuokrattujen tilojen ylläpitovuokra on sama kuin tilat-palvelun kohdekohtainen ylläpitokulu. Kuluvaan vuotta seuraavan vuoden ylläpitovuokrat määritetään laskemalla keskiarvo viimeisen saatavilla olevan 12 kk:n toteutuneiden ylläpitokulujen mukaan.

5.4 Kosteus- ja sisäilmakorjaukset

Omistajasta aiheutuva korjaustarve voi olla seurausta siitä, että kiinteistön osan tai siinä olevan laitteen elinkaari osoittautuu ennakoitua lyhyemmäksi, esim. kosteusvaurion aiheuttama rakennusosan korjaustarve, joka ei ole käyttäjän aiheuttama.

Kosteus ja sisäilmakorjauksilla ei ole vuokravaikutusta. Mikäli kosteus- ja sisäilmahankkeen yhteydessä toteutetaan laatua parantavia toimenpiteitä, hanke eritellään vuokravaikutteiseksi hankkeeksi ja ei-vuokravaikutteiseksi hankkeeksi. Tämä koskee sekä pääomavuokrakohteita ja ylläpidon sisältäviä kohteita.

5.5 Kestävän kehityksen investoinnit

Päästövähennystavoitteiden saavuttamiseksi toteutettavilla kestävän kehityksen investointirahalla tms. toteutettavilla energiatehokkuus- ja uusiutuvan energian investoinneilla ei ole vuokravaikutusta.

6. Yleiskustannus

Yleiskustannus, eli tilojen hallinnointikulu, sisältyy kaikkien kaupungin hallitsemien tilojen ylläpitovuokraan ja ulkoa vuokrattavissa kohteissa se lisätään edelleensuorittamishintaan. Yleiskustannuksella katetaan vuokraustoiminnasta aiheutuvia kuluja, joita ovat henkilöstö- ja tilakustannukset (ml. palkat, vuokrat ja kulut tietojärjestelmistä), vuokraamattomista tiloista aiheutuvat ylläpitokustannukset, vakuutusrahastomaksut sekä tilojen markkinointi- ja kehittämiskulut. Yleiskustannuksiin ei sisälly hankkeissa mukana olevien henkilöiden palkat, vaan nämä sisältyvät hankkeiden investointikustannuksiin. Lisäksi yleiskustannuksiin ei sisälly kiinteistöhoitoon henkilöstökuluja.

Vuokrasopimuksilla oleva yleiskustannus (€/m²/kk) määritetään siten, että edellä mainittujen kulujen summa vuositasolla jaetaan vuokratun alan summalla, joka jaetaan kalenterivuoden kuukausien lukumäärällä, eli luvulla 12.

Yleiskustannusta tarkistetaan viiden vuoden välein edellisen vuoden toteutuneiden kulujen mukaan.

7. Ulkoa vuokratut tilat

Ulkoavuokratuissa kohteissa toimialan vuokra muodostuu tilavuokrasta, ylläpito-vuokrasta, yleiskustannuksesta ja mahdollisista lisävuokrista. Lisävuokra voi aiheutua esim. tilat-palvelun toteuttamasta toiminnallisesta muutostyöstä.

Vuokranantaja määrittää alustavan vuokran. Poikkeustapauksissa tilat-palvelu voi tehdä vuokra-arvion. Vuokran esittäminen tarve- ja hankesuunnitelmassa on mainittu kohdassa 16.3.

7.1 Tilavuokra

Tilat-palvelu vuokraa tilan omistajalta tiloja kaupungin käyttöön, jos kaupungin omasta tilakannasta ei löydy toimialan tarvetta vastaavaa tilaa. Tilat-palvelu jälleenvuokraa kyseiset tilat toimialojen käyttöön.

Tilat-palvelu maksaa tilan omistajalle vuokraa, joka voi olla pääoma-, ylläpito-, kokonais- tai lisävuokraa tai muita vuokraan rinnastettavia maksuja. Kyseisiä vuokria vastaavat sisäiset vuokrat ovat kohteen tilavuokraa.

Tilavuokra toimialalle noudattaa tilanomistajan ja tilat-palvelun vuokrasopimusta.

Tavoitteena on, että jälleenvuokrasopimuksen vuokra-aika on sama kuin ulkoa vuokratun tilan vuokrasopimuksessa oleva vuokra-aika.

7.2 Ylläpitovuokra ulkoa vuokratuissa kohteissa

Tavoitteena on, että ulkoa vuokratuissa kohteissa ensi sijassa tilan omistaja vastaa kohteen ylläpidosta. Kyseisistä ylläpitopalveluista aiheutuvat kustannukset sisältyvät tilavuokraan. Jos on tarvetta täydentää omistajan tarjoamia ylläpitopalveluja, tilat-palvelu voi järjestää kyseiset ylläpitopalvelut.

Ylläpitovuokra on kohdekohtainen.

Ulkoa vuokrattujen tilojen ylläpitovuokra (€/m²/kk) on sama kuin tilat-palvelun kohdekohtainen ylläpitokulu (€/m²/kk). Kuluva vuotta seuraavan vuoden ylläpitovuokrat määritetään laskemalla keskiarvo viimeisen saatavilla olevan 12 kk:n toteutuneiden ylläpitokulujen mukaan.

8. Elinkaarikohde

Elinkaarikohteiden toteutusmalli poikkeaa tavanomaisten uudisrakennusten toteutusmallista. Elinkaarikohteissa palveluntuottaja määrittää palvelukaudelle ylläpitokustannusten mukaisen ylläpitovuokran, joka laskutetaan toimialalta (ks. kohta 7.1)

9. Valtionosuudet

Valtionosuudesta ja tähän rinnastettavasta investointituesta ei peritä pääoman korkoa. Valtionosuus katsotaan ulkopuoliseksi nollakorkoiseksi rahoitukseksi kaupungin palvelutoiminnalle. Tällä ei kuitenkaan ole vaikutusta investointivastikkeeseen.

10. Toiminnalliset muutokset

Lisävuokralla katetaan kustannukset, jotka ovat seurausta käyttäjän toiminnasta aiheutuvista vähintään 150 000 euron muutostöistä.

Lisävuokra määritetään annuiteetilaskelmalla, jossa tuottovaatimus on 2,5 %, ja poistoaika on:

- 5 vuotta, jos kustannus on alle 200 €/htm²
- 10 vuotta, jos kustannus on vähintään 200 €/htm².

Annuiteetilaskelmassa pinta-ala on sama kuin vuokrasopimuksella oleva pinta-ala. Alle 150 000 euron suuruinen toiminnallinen muutostyö tehdään käyttäjäpalveluna tai laskutettavana hankkeena. Kustannukset laskutetaan toimialoilta valmistumisvuoden aikana (ks. kohta 11).

11. Käyttäjäpalvelut ja pienet toiminnalliset muutokset

Toiminnalliset muutostarpeet, joiden rahoitustarve on alle 10 000 € tehdään käyttäjäpalveluna ja rahoitetaan käyttötaloudesta. Käyttäjäpalvelumaksu ei sisälly sisäiseen vuokraan, vaan se laskutetaan erikseen.

Toiminnalliset muutostarpeet, joiden rahoitustarve on 10 000–150 000 €, tehdään laskutettavana hankkeena ja maksetaan käyttäjätoimialojen irtaimen omaisuuden perushankintabudjetista.

Vähintään 150 000 euron suuruinen käyttäjäpalveluun rinnastettava muutostyö rahoitetaan lisävuokralla (ks. kohta 10).

12. Vuokranmääritys hanketyypin mukaan

Hanketyyppi	Vuokranmääritys alle 150 000 €:n hankkeissa	Vuokranmääritys 150 000–499 999 €:n hankkeissa	Vuokranmääritys yli 500 000 €:n hankkeissa
Toiminnallinen muutos	Alle 10 000 €:n toiminnallinen muutostyö: käyttäjäpalvelumaksu Alle 150 000 €:n toiminnallinen muutostyö: laskutettava hanke	Lisävuokra, ks. kohta 10	Lisävuokra, ks. kohta 10. Ison toiminnallisen muutostyön (>1000 €/htm2) muuttaminen perusparannushankkeeksi tulisi harkita
Peruskorjaus	Kiinteistötyyppikohtainen ylläpitovuokra	Kiinteistötyyppikohtainen ylläpitovuokra	Kiinteistötyyppikohtainen ylläpitovuokra
Perusparannus	Tuottovaatimus (2,5 %) lasketaan investoinnin €/htm2 (in) ja kohteen tasearvon €/htm2 (ta) summasta, eli tuottovaatimus = 2,5 % x (in + ta). Investointivastike (2,86 %) lasketaan kiinteistötyyppikohtaisesta jälleenhankinta-arvosta €/htm2 (jha), eli investointivastike = 2,86 % x jha. Alle 200 €/htm2:n perusparannushankkeen muuttaminen toiminnalliseksi muutostyöksi tulisi harkita.	Tuottovaatimus (2,5 %) lasketaan investoinnin €/htm2 (in) ja kohteen tasearvon €/htm2 (ta) summasta, eli tuottovaatimus = 2,5 % x (in + ta). Investointivastike (2,86 %) lasketaan kiinteistötyyppikohtaisesta jälleenhankinta-arvosta €/htm2 (jha), eli investointivastike = 2,86 % x jha	Tuottovaatimus (2,5 %) lasketaan investoinnin €/htm2 (in) ja kohteen tasearvon €/htm2 (ta) summasta, eli tuottovaatimus = 2,5 % x (in + ta). Investointivastike (2,86 %) lasketaan kiinteistötyyppikohtaisesta jälleenhankinta-arvosta €/htm2 (jha), eli investointivastike = 2,86 % x jha
Uudisrakennus	Investointivastike 2,86 % kiinteistötyyppikohtaisesta jälleenhankinta-arvosta + tuottovaatimus 2,5 % rakennuksen hankinta-arvosta.	Investointivastike 2,86 % kiinteistötyyppikohtaisesta jälleenhankinta-arvosta + tuottovaatimus 2,5 % rakennuksen hankinta-arvosta.	Investointivastike 2,86 % kiinteistötyyppikohtaisesta jälleenhankinta-arvosta + tuottovaatimus 2,5 % rakennuksen hankinta-arvosta.
Uudisrak. /osakkeiden hankinta	Investointivastike 2,86 % kiinteistötyyppikohtaisesta jälleenhankinta-arvosta + tuottovaatimus 2,5 % osakehuoneiston hankinta-arvosta.	Investointivastike 2,86 % kiinteistötyyppikohtaisesta jälleenhankinta-arvosta + tuottovaatimus 2,5 % osakehuoneiston hankinta-arvosta.	Investointivastike 2,86 % kiinteistötyyppikohtaisesta jälleenhankinta-arvosta + tuottovaatimus 2,5 % osakehuoneiston hankinta-arvosta.
Vuosikorjaus	Kiinteistötyyppikohtainen ylläpitovuokra	Kiinteistötyyppikohtainen ylläpitovuokra	Kiinteistötyyppikohtainen ylläpitovuokra
Vuokrahanke	Sisältyy tilavuokraan, joka sisältää omistajalle maksettavan vuokran	Sisältyy tilavuokraan, joka sisältää omistajalle maksettavan vuokran	Sisältyy tilavuokraan, joka sisältää omistajalle maksettavan vuokran
Laskutettava	ks. toiminnallinen muutos	ks. toiminnallinen muutos	ks. toiminnallinen muutos
Osallisuusrahasto	Ei vuokravaikutusta	Ei vuokravaikutusta	Ei vuokravaikutusta
Kosteus- ja sisäilma, käyttötalous	Ei vuokravaikutusta	Ei vuokravaikutusta	Ei vuokravaikutusta
Tarve- ja hanke-suunnittelu	Ei vuokravaikutusta	Ei vuokravaikutusta	Ei vuokravaikutusta
Esirakentaminen	Ei vuokravaikutusta	Ei vuokravaikutusta	Ei vuokravaikutusta
Kestävän kehityksen investointi	Ei vuokravaikutusta	Ei vuokravaikutusta	Ei vuokravaikutusta

13. Väistötilojen vuokraus

13.1 Väistötilan määritelmä

Väistötilalla tarkoitetaan tilaa, johon toiminta siirtyy rakennuksen korjauksen tai uudisrakentamisen ajaksi. Väistötilan vuokra määritetään samalla tavalla kuin tavanomainen sisäinen vuokra. Kokonaiskustannusten hallitsemiseksi väistötilaa tarvitsevat hankkeet pyritään ketjuttamaan siten, että yksi väistötila palvelee useita, perättäisiä rakennushankkeita.

13.2 Vuokraus

Väistötila vuokrataan sisäisellä vuokrasopimuksella toimialalle määräajaksi tai toistaiseksi.

Väistötilan käyttäjä maksaa vuokraa siitä tilasta, jota kulloinkin käyttää. Siitä tilasta, josta siirrytään väistötilaan, ei laskuteta vuokraa väistötilakäytön ajalta.

Jos esim. ulkoa vuokrattavaksi aiotun väistötilan vuokra on kohtuuttoman suuri (ks. kohdat 13.3, 13.4, 13.5 ja 13.6), selvitetään muualla sijaitsevan väistötilan kustannustehokas käyttömahdollisuus. Tästä aiheutuvien lisäkustannusten jaosta neuvotellaan tapauskohtaisesti (esim. bussikuljetukset). Tavoitteena on väistötila, joka on tehokkaassa käytössä ja jonka vuokra- ja tähän rinnastettavat kustannukset ovat kokonaistaloudellisesti edullisimmat kaupungille. Jos kaupungin kokonaisuus edellyttää, osa väistötilakäyttöön tarkoitetuista tiloista voi jäädä ajoittain tyhjäksi.

Jos väistötilalle ei ole tarvetta, toimialalle ei aiheudu väistötilakustannusta.

Väistötilan käyttö ei aiheuta vuokravaikutusta perusparannus- ja peruskorjaushankkeen jälkeiseen pääomavuokraan.

13.3 Perusparannushankkeet

Perusparannushankkeen yhteydessä vuokrasopimus uusitaan. Voimassa oleva vuokrasopimus päättyy samalla, kun väistötilan vuokrasopimuksen alkaa.

13.4 Peruskorjaushankkeet

Peruskorjattavan kohteen voimassa oleva vuokrasopimus jatkuu nykyisin ehdoin peruskorjauksen jälkeen. Peruskorjattavasta kohteesta ei laskuteta vuokraa peruskorjauksen ajalta. Peruskorjauksen jälkeen ei tehdä uutta vuokrasopimusta ilman erityistä syytä.

13.5 Uudisrakennukset ja purettavat rakennukset

Väistötilan vuokra ei vaikuta uudisrakennuksen vuokraan. Purettavan rakennuksen vuokrasopimus päättyy, kun toiminta siirtyy väistötilaan.

13.6 Kosteus- ja sisäilmakorjaukset

Kosteus- ja sisäilmakorjausten kohteena olevasta tilasta vuokraa ei laskuteta mahdollisen väistötilakäytön ajalta. Voimassa oleva vuokrasopimus on muutoin voimassa korjauksen aikana ja jatkuu nykyisin ehdoin korjauksen jälkeen. Väistötilan vuokra ei vaikuta korjaushankkeen jälkeiseen vuokraan.

Tilat-palvelu järjestää väistötilan. Toimiala maksaa todellisten kustannusten mukaan, kuitenkin enintään sitä neliövuokraa, joka on sen tilan vuokra, josta siirrytään väistöön.

14. Siirrettävät tilaelementit

Kaupungin omistuksessa olevien siirrettävien tilaelementtien vuokra määritetään samalla tavalla kuin suoraan omistettujen rakennusten vuokra.

Ulkoa vuokrattujen siirrettävien tilaelementtien vuokra määritetään samalla tavalla kuin muiden ulkoa vuokrattujen tilojen vuokra. Perustamiskustannukset katetaan lisävuokralla, joka määritetään annuiteetilaskelmalla, jossa tuottovaatimus on 2,5 % ja maksuaika on sama kuin vuokra-ajan pituus, mutta korkeintaan 10 vuotta.

15. Vuokrasopimuksen alkaminen ja päättyminen

Vuokrasopimus alkaa, kun tila on hyväksytty käyttöön otettavaksi ja tila luovutettu käyttäjälle (ks. tilahankeohje ”Valmiin tilahankkeen vastaanottaminen”). Vuokrasopimus tehdään pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevaksi, ja irtisanomisaika on 12 kk.

Vuokrasopimuksen päättymisen yhteydessä omistetuissa tiloissa, joissa on tehty toimialan tarpeisiin perustuva investointi, toimialan maksettavaksi jää investoinnin jäännösarvo, jos tila jää tilat-palvelun vastuulle. Tällaisia investointeja ovat erikoistilat ja kaikki toiminnalliset muutokset, joita ei voi käyttää muuhun tarkoitukseen.

Irtisanomiskorvaus ei koske mm. seuraavia tapauksia: tila myydään tai puretaan.

Ulkoa vuokratuissa tiloissa tavoitteena, että sisäisen vuokrasopimuksen vuokra-aika on sama kuin ulkoa vuokratun tilan vuokrasopimuksessa oleva vuokra-aika.

16. Muuta huomioitavaa

16.1 Toteutuneiden riskien analyysi

Uusi vuokramalli tunnustaa riskien olemassaolon ja pyrkii jälkikäteen antamaan toteutuneille riskeille hinnan. Tavoitteena on motivoida parempaan riskienhallintaan ja kehittämään riskien hallinnan menetelmiä.

Riskin käsite ymmärretään väljemmin kuin normaalisti. Lähtökohtana on, että toteutuneista riskeistä osa on sellaisia, joista aiheutuu kustannuksia, joita vastaan ei saada tuloja. Muutoin toteutuneista riskeistä aiheutuvat kustannukset katetaan pääoma- ja ylläpitovuokratuloilla.

Toteutuneita riskejä ovat mm. tyhjät tilat ja sisäilmaongelmista aiheutuneet kustannukset. Laaturiheet voidaan nähdä riskienhallinnan eräänä ilmentymänä ja siksi riskienhallinta ja laadunhallinta kytkeytyvät yhteen.

Tavoitteena on jatkossa raportoida toteutuneista riskeistä ja arvioida niistä aiheutuneet kustannukset.

16.2 Asiantuntijapalvelut

Liikelaitoksille ja tytäryhteisöille (tms.) tarjottavista asiantuntijapalveluiden veloituksesta sovitaan erikseen osapuolten kesken.

16.3 Vuokran esittäminen tarve- ja hankesuunnitelmassa

Omistettua rakennusta koskevassa tarve- ja hankepäätöksessä esitetään alustava toimialan hyväksymä vuokra. Lopullinen vuokra määritetään urakkavaiheen mukaisten kustannustietojen mukaan.

Ulkoa vuokrattavan tilan ominaisuudet selvitetään vuokrasopimuksen liitteessä.

Jos tilat-palvelu valmistelee ulkoa vuokrattavan tilan tarve- tai hankesuunnitelman, vuokranantaja määrittää alustavan vuokran. Poikkeustapauksissa tilat-palvelu voi tehdä vuokra-arvion. Maanvuokra on sama kuin kiinteistönomistajan maksama maanvuokra.

Ulkoa vuokrattavissa kohteissa edellä mainittua omistajalle maksettavaa pääoma- ja ylläpitovuokra sekä muut vuokraan rinnastettavat maksut ovat sisäisessä vuokrasopimuksessa tilavuokraa (ks. kohta 7.1)

16.4 Autopaikkojen ja muiden kohteiden vuokraus

Autopaikat kuuluvat pääntöisesti kohteen sisäiseen vuokraan, ja niiden vuokraa ei erikseen määritetä. Muussa tapauksessa tilat-palvelu vuokraa ne erillisellä autopaikan vuokrasopimukselle toimialalle. Vuokra määritetään markkinaehtoisesti, ja jos markkinavuokraa ei ole käytettävissä, vuokrauksessa sovelletaan kohdissa 3, 4, 5 ja 6 mainittua ohjetta.

Ulkoa vuokratuissa kohteissa toimiala voi itse vuokrata tarvitsemansa autopaikat käyttöönsä. Jos tilat-palvelu vuokraa autopaikat ulkopuoliselta omistajalta toimialan käyttöön, vuokrauksessa käytetään soveltuvin osin kohdassa 7 mainittua ohjetta.

Muita kohteita ovat erilaiset rakennelmat, yms. Nämä kuuluvat pääsääntöisesti kohteen sisäiseen vuokraan, ja niiden vuokraa ei erikseen määritetä. Muussa tapauksessa tilat-palvelu vuokraa ne erillisellä vuokrasopimukselle toimialalle. Vuokrauksessa käytetään soveltuvin osin kohdissa 3, 4, 5, 6 ja 7 mainittua ohjetta.

16.5 Elinkaarensa lopussa olevan rakennuksen vuokraus

Elinkaarensa lopussa olevan rakennuksen vuokra muodostuu kiinteistötyyppi-kohtaisesta ylläpitovuokrasta, yleiskustannuksesta ja maanvuokrasta. Tällaisia rakennuksia ovat esim. purettavaksi suunnitellut rakennukset.

16.6 Muutokset nykyisiin vuokrasopimuksiin

Mikäli nykyisten sopimusten sopimusehdot ovat ristiriidassa sisäisen vuokran käsikirjan kanssa, sopimukset muutetaan vastaamaan sisäisen vuokran käsikirjaa sen mukaan, kun ristiriitaisuuksia havaitaan.

KÄSITTEET

arvorakennus	Rakennus, joka rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta arvioituna joko on, tai jonka arvioidaan tällä perusteella tarvitsevan rakennuksesta luopumisen yhteydessä asemakaavaan tai lakiin perustuvan suojelumääräyksen.
asukaskäyttö	Asukkaat ja asukas yhteisöt voivat vuokrata tai varata toimialoille vuokrattuja tiloja suoraan toimialoilta.
bruttoala	Bruttoalaan (kokonaisalaan) lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala ulkoseinien ulkopinnasta. Mukaan ei pääsääntöisesti lasketa parvekkeita, katoksia eikä 160 cm matalampia tiloja
hankeohjausryhmä	Tilahankkeiden hankeohjausryhmän (HOR) tehtävänä on toimia tilahankkeiden valmistelun ja ohjauksen kaupunkitasoisena työryhmänä.
huoneala	Huoneala on huoneen seinien sisäpintojen mukaan laskettu pinta-ala. Jos huoneen katto on vino, lasketaan pinta-alaan mukaan vain se osa lattia-alasta, jossa huonekorkeus ylittää 160 cm. Huonealaan lasketaan mukaan liesien, kaappien ja muiden kiintokalusteiden pinta-ala, mukaan lukien takat, elleivät ne ole rakenteellisia, esimerkiksi seinään upotettuja. Huonealaan ei lasketa mukaan esimerkiksi pilareiden, hormien, seiniin upotettujen takkojen tai muuraamalla tehtyjen komeroitten pinta-alaa.
huoneistoala	Huoneistoalaan lasketaan mukaan huonealaan laskettavat alat, sekä väliseinien pinta-alat, paitsi osastoivien ja kantavien seinien alat, portaikon portaan vaakasuora ala, mutta ei porrasaukon alaa, kaikki aputilat: saunan, pesuhuoneen, kodinhoitohuoneen ja säilytystilojen alat. Huoneistoalaan ei lasketa lämpöeristämättömiä tiloja, kellarikerroksessa sijaitsevaa varastotilaa, eikä autotallin, teknisen tilan, parvekkeen tai irtaimistovaraston tilaa. Hormeja ja välipohjan aukkoja ei lasketa huoneistoalaan.
hyötyala	Kuvaa tilaohjelmaan kuuluvien huonetilojen laajuutta. Huonealojen summa ilman liikenne- ja teknisiä tiloja ja ohjelmoimattomia auloja.
investointivastike	Investointivastike määritetään sisäisen tilakannan jälleenhankinta-arvosta ja se jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille vuokrattujen neliöiden suhteessa. Poisto-ajan pituutena käytetään toimitilakannan keskimääräistä elinkaarta 35 vuotta. Kallioväestönsuojien osalta poistoaikana käytetään 50 vuotta.

jälleenhankinta-arvo	Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan rahasummaa, jolla vastaava uusi rakennus saadaan hankittua. Jälleenhankinta-arvo lasketaan toteutuneista hankkeista. Jälleenhankinta-arvoja käytetään pääomavuokrien poisto-osuuden määrittämisessä.
kerrosala	Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten pinta-alat ja se ullakon tai kellarikerrosten ala, jossa on asuin- tai työhuoneita tai muita rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
kiinteistö	Kiinteistö sisältää yhden tai useamman rakennuksen ja yhden tai useamman tontin. Rakennus voi sijaita myös asemakaava-alueen ulkopuolella, kiinteistörekisteriin merkityllä maa-alueella (vrt. kohde).
kohde	Kohde sisältää yhden tai useamman rakennuksen sekä yhden tai useamman tontin. Tässä yhteydessä tontti voi tarkoittaa myös asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaa ja kiinteistörekisteriin merkittyä maa-aluetta. Käyttötalouden kustannukset kirjataan kohdetasolle.
korjaustarve	Korjaustarve arvioidaan rakennusosittain rakennuksen iän ja tehtyjen tutkimusten perusteella.
korjausvelka	Korjausvelka lasketaan matemaattisella kaavalla, jossa rakennuksen tekninen arvo lasketaan rakennuksen iän ja tehtyjen korjausinvestointien perusteella. Korjausvelkaa syntyy, kun rakennuksen tekninen arvo on alle 75 % sen jälleenhankinta-arvosta.
korvausinvestointi	Korvausinvestoinnilla korvataan nykyisin käytössä oleva rakennus, jonka korjaaminen tulee uudisrakennusta kalliimmaksi tai jos uudisrakennuksella voidaan parantaa toimintaa merkittävästi paremmaksi.
käypä vuokra	Käyvällä vuokralla tarkoitetaan rakennuksen vuokraa, joka määräytyy markkinaehtoisesti. Kaupunki käyttää sisäisessä vuokrauksessa kustannusperusteista vuokraa ja vuokrattaessa ulkopuolisille markkina-vuokraa eli käypää vuokraa.
käyttäjäpalvelumaksu	Toiminnalliset muutostarpeet, joiden rahoitustarve on alle 10 000 € tehdään käyttäjäpalveluna. Käyttäjäpalvelumaksu ei sisälly sisäiseen vuokraan, vaan se laskutetaan erikseen.
käyttöaste	Kohteen käyttöaste tarkoittaa vuokratun alan suhdetta kohteen koko huoneistoalaan. Toimitilan käyttöaste tarkoittaa kuinka monta tuntia tila on käytössä tai suhteellinen osuus laskettuna oletetusta enimmäiskäyttöajasta.
maanvuokra	Maanvuokra perustuu tontin arvoon, ja Helsingin kaupungin omistaman maan osalta maanvuokran määrittää kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikkö.
omavalvontainen käyttö	Tilan varaaja tai vuokraaja vastaa tilan valvonnasta ja siisteydestä varsinaisen rakennuksen toimialan käyttöajan ulkopuolella, jolloin tarvitaan vähemmän vahtimestari- ja siivouspalveluja.
peruskorjaus	Peruskorjaus tehdään rakenteen tai tekniikan teknisen eliniän lähestyessä loppuaan ilman, että rakennuksen käyttöarvo kasvaa verrattuna siihen millaisena se oli alun perin
perusparannus	Perusparannus lisää olennaisesti kohteen taloudellista käyttöikää, lisää tai parantaa kohteen ominaisuuksia, esim. ilmanvaihtoa ja/tai nostaa kohteen suhteellista laatutasoa olennaisesti alkuperäistä paremmaksi,

	esimerkiksi rakennuksen laajennus-, muutos-, uudistus- ja muut vastaavat toimenpiteet
pääomavuokra	pääomavuokra muodostuu investointivastikkeesta ja tuottovaatimuksesta.
rakennus	Asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteän tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteisiin liittyvistä syistä. (maankäyttö- ja rakennuslaki, 113 §)
siirrettävä tilaelementti	Omistettu tai ulkoa vuokrattu rakennus, joka pidetään paikallaan määräjän. Siirrettävällä tilaelementtirakennuksella tarkoitetaan paviljonki- tai parakkirakennusta. Siirrettävä tilaelementtirakennus voi sijaita useammassa kuin yhdessä paikkaa elinkaarensa aikana.
salkuttaminen	Toimitilat jaetaan salkuttamisen yhteydessä esimerkiksi luokkiin pidettävät, pidettävät ja kehitettävät, luovutettavat sekä kehitettävät ja luovutettavat. Luokitteluperusteena toimivat kaupungin tilatarve, tulevaisuuden tila- tai tonttitarve sekä rakennusten kunto.
sisäinen vuokra	Sisäisen vuokra määrittelee kustannusten kohdistumista kaupungin omassa käytössä oleville tiloille. Sisäisessä kustannusperusteisessa vuokrassa arvioidaan myös tilanhankinnan kustannukset ja riskit. Sisäinen vuokra koostuu pääomakustannuksista, ylläpitokustannuksista, käyttäjäpalveluista ja tilojen hallintakustannuksista. Sisäisen vuokran suuruus riippuu pääosin rakentamiskustannuksista.
suoraan omistettu rakennus	Rakennus, joka on rakennettu talousarvion investointirahalla kaupungin suoraan omistukseen.
tasearvo	Rakennuksen hankintahintainen-arvo, josta on vuosittain vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Hankintahinnasta on vähennetty valtionavut ja lisätty peruskorjaukset.
tekninen arvo	Rakennusten teknisten ominaisuuksien nykyarvo, joka saadaan vähentämällä indeksitarkistetusta uudishinnasta laskettu kuluma. Tehdyt peruskorjaukset korottavat rakennuksen teknistä nykyarvoa.
tilanhankintaprosessi	Tilanhankintaprosessi alkaa tarpeen määrittelystä ja päättyy rakennuksen luovuttamiseen käyttäjälle.
tilahanke	Tilahanke alkaa, kun käyttäjä on tehnyt tarvepäätöksen ja hanke on merkitty investointiohjelmaan ja hankesuunnittelu käynnistyy. Hanke päättyy rakennuksen luovutukseen käyttäjälle.
tilatehokkuus	Mitoitus, jolla arvioidaan tilan pysyvää käyttöä huoneistoala/käyttäjää. Käyttäjä voi olla esim. oppilas, lapsi tai työntekijä.
tilavuokra	Ulkoa vuokratuissa kohteissa toimialan maksama vuokra on tilavuokra, toimialalle noudattaa tilan omistajan ja tilat-palvelun vuokrasopimusta
toimitila	Kaupungin palvelutuotantoon tarkoitettu tila. Asunnot eivät ole toimitiloja

toimitilakanta	Kaupungin hallinnassa oleva toimitilakanta koostuu suoraan omistetuista rakennuksista, yhtiömuotoisesti omistetuista tiloista ja ulkopuoliselta omistajalta vuokratuista tiloista.
tuottovaatimus	Tuottovaatimus sisältyy pääomavuokraan, ja se tuloutetaan keskushallinnolle. Tuottovaatimus on omistajan asettama korkotuottovaatimus rakennusomaisuudelle, ja se on 2,5 % kohteen tasearvosta. Osakekohteissa tuottovaatimus on 2,5 % teknisestä arvosta. Tuottovaatimus ohjaa tilojen tehokkaaseen käyttöön ja edistää vuokrien vertailukelpoisuutta vuokramarkkinoilla.
vuokrattu huoneistoala	Osuus kaupungin hallinnoimasta toimitilakannasta, joka on vuokrattu kaupungin palveluille tai ulkopuoliseen käyttöön.
väistötila	Väistötila voi olla omistettu tai ulkoa vuokrattu tila, joka sijaitsee kiinteässä tai siirrettävässä tilaelementtirakennuksessa. Väistötilaan siirtymisen syy on rakennuksen purku, perusparannus tai –korjaus. Väistötilan vuokra on kustannusperusteinen vuokra, joka ei vaikuta korjattavan rakennuksen tai uudisrakennuksen vuokraan.
yleiskustannus	Yleiskustannus on osa sisäistä vuokraa, ja sillä katetaan tilat-palvelulle vuokraustoiminnasta aiheutuvia kuluja, joita ovat henkilöstö- ja tilakustannukset (ml. kulut tietojärjestelmistä), vuokraamattomista tiloista aiheutuvat ylläpitokustannukset, vakuutusrahastomaksut sekä tilojen markkinointi- ja kehittämiskulut.
yhtiömuotoinen tila	Toimitila, jonka hallinta perustuu kaupungin osakeomistukseen yhtiössä.
ylläpito	Ylläpidon tarkoitus on säilyttää kiinteistön kunto ja arvo. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat muun muassa kiinteistöhoito ja kiinteistön kunnossapito.
ylläpitokulu	Ylläpitokulu aiheutuu kiinteistön (kohteen) ylläpidosta. Ylläpitokuluja seurataan kiinteistötasolla, siksi ylläpitokulu (€/m ² /kk) on sama kiinteistön (kohteen) kaikilla rakennuksilla.
ylläpitovuokra	Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön (kohteen) ylläpitokulut. Suoraan omistettujen rakennusten ylläpitovuokra määritetään kiinteistötyyppi-kohtaisesti toteutuneiden ylläpitokulujen keskiarvon mukaan. Ylläpito- vuokra on yhteneväinen samaan kiinteistötyyppiin kuuluvilla vuokrasopimuksilla. Esimerkiksi kaikilla toimistokiinteistöillä on sama ylläpito- vuokra (€/m ² /kk). Osakeomisteisissa ja ulkoa vuokratuissa kohteissa ylläpitovuokra määritetään kohdekohtaisesti tilat-palvelun toteutuneiden ylläpitokulujen keskiarvon mukaan. Ylläpitovuokra on yhteneväinen samaan kohteeseen kuuluvilla vuokrasopimuksilla.