

## Ekotehokas toimintatapa

Ekotehokkaan toimintatavan tarkoituksena on tukea vuokranantajan (omistaja) ja vuokralaisen (käyttäjä) sekä kiinteistö- ja käyttäjäpalveluita tarjoavien tahojen pyrkimyksiä toimia ympäristön kannalta tehokkaasti ja taloudellisesti sekä helpottaa sopimusprosessia.

Ekotehokas toimintatapa tarjoaa keskustelupohjan esimerkiksi sopimusneuvotteluihin toimialalla keskeisiksi koetuista ekotehokkuuden elementeistä.

### 1. Yleiset ympäristösuorituskyvyn tavoitteet

- Osapuolten (omistaja ja käyttäjä) ympäristötavoitteiden ja -järjestelmien<sup>1</sup> huomioiminen tilan- ja vuokralaisen valinnassa, sopimuksissa ja vuokrasuhteessa
- Asetetaan yleiselle ympäristösuorituskyvylle tavoitteita (järjestelmien tai tavoitteiden käyttöönoton tasolla)
- Sovitaan viestinnästä henkilöstölle

### 2. Rakennuksen ja tilojen käyttö

- Sovitut normaalit käyttöajat (arkisin ja viikonloppuisin), jolloin tekniset järjestelmät ja sovitut palvelut toimivat määritellyllä perustasolla (mm. ilmastointi, lämmitys, turvallisuus, kulunvalvonta, valaistus). Esim. tavoitevuokraan sisältyvä laatutaso.
- Poikkeaminen normaaleista käyttöajoista ja laatutasoista (lisäten tai vähentäen kustannuksia ennalta sovitulla tavalla)<sup>2</sup>. Kyseessä lisävuokra/hyvitys.
- Sovitaan mittaroinnista sekä mittareiden asennuksen ja ylläpidon kustannuksista
- Sovitaan viestinnästä ja vuorovaikutuksesta henkilöstölle (tilan käytön opastus, yhteiset pelisäännöt, kiinteistökäsikirja käyttäjille, tms.)

### 3. Energia (sähkö, lämpö, energiamuodot)

- Pyritään mahdollisimman suureen energiatehokkuuteen kaikessa toiminnassa taloudelliset ja tekniset reunaehdot huomioiden<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Sertifikaatit, yhteiskuntavastuuraportointi- ja laatu järjestelmät, politiikat, sopimukset ja sitoumukset, tms. (esimerkiksi GRI, Promise, LEED, BREEAM, Green Office, Kansalliset energiatehokkuussopimukset, jne.)

<sup>2</sup> Vuokralaisella oikeus pyytää omistajaa pitämään tekniset järjestelmät päällä myös muina kuin sopimuksessa määriteltynä normaaleina käyttöaikoina. Tällöin vuokralainen vastaa pyynnöstä aiheutuneista käyttökustannuksista.

<sup>3</sup> Vuokranantajan ja vuokralaisen yhteistyö, esim. liiketilan valaistuksen suunnittelussa siten, ettei tilaa turhaan lämmitetä tehottoman valaistuksen lämpökuormalla ja sen vuoksi jäädytetä samanaikaisesti.

- Valaistuksen, käyttäjäsähkön ja kiinteistösähkön osalta kustannusjaon tavoitteena aiheuttajaperiaate (tavoitevuokra + lisävuokra/hyvitys)
- Sovitaan mittaroinnista sekä mittareiden asennuksen ja ylläpidon kustannuksista
- Sovitaan investointipolitiikasta energiatehokkuuteen (millä edellytyksillä/reunaehdoilla niitä toteutetaan)
- Käytettävät energiamuodot (esim. paikallisesti tuotettu energia mahdollisuuksien mukaan tai mahdollisuus vaikuttaa ostosähkön ympäristöystävällisyyteen ja laatuun)

#### 4. Vesi

- Kumpikin osapuoli pyrkii minimoimaan veden käytön kiinteistöllä
- Käyttövesiverkoston ja vesikalusteiden kunto sekä asetukset pidetään tasolla, joka mahdollistaa alhaisen vedenkulutuksen kiinteistöllä
- Sovitaan mittaroinnista sekä mittareiden asennuksen ja ylläpidon kustannuksista

#### 5. Sisäilma

- Asetetaan sisäilman laadulle (mm. lämpötila) kriteerit
- Sovitaan mittaroinnista sekä mittareiden asennuksen ja ylläpidon kustannuksista
- Poikkeaminen sovitusta laatutasosta (kustannus tai säästö perusvuokrasta) huomioidaan aiheuttajaperiaatteella<sup>4</sup> ja ennalta sovitulla tavalla (tavoitevuokra + lisävuokra/hyvitys)

#### 6. Jätteet ja kierrätys

- Jätehuollon ja kierrätyksen kustannukset aiheuttajaperiaatteella
- Sovitaan kiinteistölle tehtävästä jätteiden lajittelu- ja kierrätysohjelmasta, joka tyydyttää molempia osapuolia
- Sovitaan mittaroinnista sekä mittareiden asennuksen ja ylläpidon kustannuksista
- Sovitaan viestinnästä ja vuorovaikutuksesta henkilöstölle

#### 7. Ylläpito

- Sovitaan kiinteistön ylläpidon laatutasosta (sis. ekotehokkaat hankinnat), sen toteutumisen seuraamisesta ja laatutason muuttamisesta sopimusaikana
- Sovitaan ylläpitovastuiden ja kustannusten jakautumisesta
- Jaetun vuokran malli tavoitteena, jossa kumpikin osapuoli pystyy vaikuttamaan osaltaan ylläpidon laatutasoon, kulutuksiin ja

---

<sup>4</sup> Vuokralaisella mahdollisuus säästää hoitovuokrassa, mikäli esimerkiksi sallii sovittua normaalitasoa alemman lämpötilan talvella (esim. 17 astetta) ja ylemmän kesällä (esim. 27 astetta) ja normaalitasoa kevyemmän ilmastoinnin.

kustannuksiin, mutta vastuu palveluiden järjestämisestä on vuokranantajalla (nettovuokrasopimuksessa ylläpitovastuu ja kustannukset vuokralaisella, jolloin kohderiski vuokranantajalla)

## **8. Muutostyöt ja vuokralaisen tekemät parannukset**

- Sovitaan investointipolitiikasta (millä edellytyksillä/reunaehdoilla niitä toteutetaan)
- Investointien kustannusjako

## **9. Liikkuminen, saavutettavuus**

- Autopaikat ja niiden käyttö
- Julkiset liikennevälineet ja niiden käytön opasteet
- Polkupyörät ja niiden käyttö
- Sovitaan mittaroinnista
- Sovitaan viestinnästä ja vuorovaikutuksesta henkilöstölle/asiakkaille

## **10. Johtaminen, raportointi, yhteistoiminta**

- Sovitaan toteutumisen raportoinnista ja tavoitteiden tarkistamisesta
- Sovitaan palkkio-/sanktiomenetelmistä
- Sovitaan vuorovaikutuskäytännöistä ja viestinnästä, suositaan tehokkaita sähköisiä menettelytapoja (sähköinen laskutus, automaattinen mittaroinnissa, raportointitiedon reaaliaikaisuus)
- Innovaatioihin kannustaminen ja niistä palkitseminen
- Imagoasiat, brandin vahvistaminen
- Muut yhteistoiminnan pelisäännöt, kumppanit ja sidosryhmät

## **11. Poikkeaminen sopimuksesta ja muutostilanteet**

- Sovitaan menettelyistä tapauksissa, jossa toinen osapuoli ei ole täyttänyt sille asetettuja vastuita tai velvoitteita. Esim. toisella osapuolella oikeus antaa kirjallinen huomautus ja vaatimus korjaavien toimenpiteiden aloittamisesta tai keskustelun avaamisesta toimenpiteiden suorittamiseksi.

## **12. Muut asiat**