

26.4.2019

## Rakennustieto

**Aihe:** Lausuntopyyntö pvm:ltä 18.3.2019, RTS 19:12 PPP-malli rakennushankkeen toteutusmuotona

## PPP-mallin yleiskuvaus

### LAUSUNTO

RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa asiaan. Asiakirjojen valmistelussa on tehty laadukasta työtä. Alla huomiomme:

#### YLEISTÄ:

Dokumentissa käytetään sekä termiä PPP-sopimusmalli että PPP-malli. Hieman sekavaa kun monentyyppistä PPP – toimintaa olemassa. Käytetäänkö jatkossa vain PPP-sopimusmalli termiä?

#### KÄSITTEITÄ

**Luovutuskunto:** Luovutuskunnossa pitää huomioida myös järjestelmien yhteentoimivuus, ei ainoastaan yksittäisen teknisen kokonaisuuden tai osan kunto (esimerkiksi talotekniikan eri osa-alueet ja RAU – järjestelmät. Järjestelmien yhteentoimivuus ja järjestelmien rajapinnat entistä tärkeämpiä tulevaisuudessa. PTS:n tekemisessä ja toteutuksessa edellytyksenä tietyn tason järjestelmien yhteentoimivuus toiminnallisuuden kautta, joka pitää siirtyä myös luovutuskuntoon.

**Verrokkilaskelma.** Olisi järkevää täsmentää, että verrokkilaskelmassa ei verrata suoraan tilaajan oman toteutuksen kustannusta, vaan hankkeen toteutuksen kustannuksia eri vaihtoehtoisilla toteutusmuodoilla

- Myöhemmin tekstissä käytetään omistaja käsitettä taloudellisesta toteutettavuudesta puhuttaessa (tarkoitettaessa projektiyhtiötä). Ei määritellä käsitteissä. Ehkä kuitenkin tarpeen tai kirjoittaa toisin: *Kappale 4 yksityisrahoitus PPP-hankkeessa " Vastuu taloudellisesta toteutettavuudesta on PPP-mallissa tyypillisesti hankkeen tilaajalla ja toissijaisesti omistajalla."*

**Tilaaaja** Tilaaaja kohdassa voisi käydä läpi, miten termi rakennushankkeeseen ryhtyvä suhtautuu tilaaja käsitteeseen PPP-sopimusmallissa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteisten velvoitteiden käsittely PPP-hankkeissa.

26.4.2019

## Kappale 2: Johdanto

Lisäsimme huomautuksen eri toteutusmuotoja kuvaavan taulukon yhteyteen, että periaatteessa ylläpidosta sopiminen ja eri rahoitusvaihtoehdot on yhdistettävissä kaikkiin toteutus-tapoihin. Esitetyt termit ja toteutusmallit ovat toki vakiintuneita käsitteitä esitetyille yhdis-telmille.

## Kappale 3: PPP-mallin kuvaus

**Suunnitteluvapaus** – Tilaajan on järkevää ennen kaikkea suunnittelukriteereissä keskittyä niihin asioihin, joilla on merkitystä pitkällä elinkaarella ja luovutuskunnon jälkeisenä aikana kiinteistön mahdollisessa kehittämisessä.

Palvelusopimusaikana voi syntyä ns. "kehittämisvelkaa", jota pitää pystyä purkamaan järke-västi. Nostaisimme alahuomautuksessa 4 olevia asioita itse tekstiin.

## Kappale 6: PPP-mallin mahdollistamia hyötyjä

### **PPP – heikkoudet tasavertaisesti esiin (nyt ehkä ylikorostettu vahvuuksia):**

Sopimusmalli tuo tilaajan toimintaan rajoitteita, jotka liittyvä mm. muutoksista johtuviin ra-hoituskustannuksiin ja muutoksen tuomien riskien hinnoitteluun sekä tilaajalähtöisestä sopi-muksen purkamisesta syntyviin kustannuksiin. Haasteiden hallinta (mm. sisäilmaongelmat) ja kiinteistön kehittäminen ovat monimutkaisempia PPP - kokonaisuudessa. Viime kädessä erittäin haastavissa tilanteissa käyttäjät kääntyvät kuitenkin tilaajan puoleen.

## **9.4 Vastuunjako - esimerkkinä kaavoitus ja rakennuslupaprosessit**

s. 22. Esitettyjä jatkotoimenpiteitä ja prosessin kulkua tässä keskeisessä riskikohdassa voi avata hiu-kan pidemmälle.

### **LIITE - VASTUUNJAKOTAULUKKO**

s. 26.

- Korkomuutoksiin liittyvä riski sopimusaikana ei pitäisi olla tilaajalla.
- Riskit muut: Lainmuutoksista johtuva riski myös palveluntuottajalla.
- Huolto ja ylläpito: Palvelusta kolmansille osapuolille aiheutuneet vahingot vaatii tar-kennuksia – missä tilanteissa tilaajan vastuu?

RAKLI ry



Mikko Somersalmi  
tekninen johtaja