

SKANSKA

Vuokraushankinta – etuja ja mahdollisuuksia julkisiin hankintoihin

Haluatko tietää enemmän tilojen vuokraushankinnasta ja sen tuomista mahdollisuuksista?

Tämä esite on laadittu
avuksi julkisten kiinteistöjen
hankintojen parissa työskenteleville
ja kaikille, joiden toimenkuvaan
kuuluu julkisten tilojen
ja tilatarpeiden
kartoittaminen.



Monet julkiset toimijat ovat todenneet vuokraushankinnan vastaavan parhaiten organisaationsa kasvaviin investointitarpeisiin.

Toimintamalli mahdollistaa markkinoiden resurssien, luovuuden ja osaamisen tehokkaan hyödyntämisen niin suunnittelussa kuin toteutuksessa. Kunta on omistajan sijaan vuokraajan roolissa ja saa tukea kiinteistön rakennuttamiseen.

Kunnan omat resurssit voidaan paremmin optimoida, kun vastuun projektin toteutuksesta kantaa vuokranantaja – suunnitelmien kehittämisestä ja kiinteistön rahoituksesta aina valmiiseen tuotteeseen asti.

Vuokraushankinnan etuja

- Vuokraushankinta mahdollistaa ennustettavat vuosikustannukset, eikä kunnan tarvitse sitoa pääomaa tai resurssiaan kiinteistön rakennuttamiseen.
- Vuokraushankinta keventää kunnan investointibudjettia.
- Ei rakennuttajan rooliin liittyviä riskejä. *
- Vuokrasopimus ja sen tarkentavat liitteet asettavat laadulle ja sen seurannalle määritellyt vaatimukset.
- Vuokrasopimus velvoittaa vuokranantajan ylläpitämään kiinteistön laatutasoa, ja vuokralainen maksaa ennalta määrättyä, vuotuista vuokraa.
- Kunnalla on mahdollisuus käynnistää uudet vuokraneuvottelut, kun sopimusaika on umpeutumassa. Tällöin voidaan laajentaa tai supistaa toimitilaa tai vaihtaa sen sijaintia.

* Rakennuttajan riskit: Rakennusvaiheeseen liittyvät ennakoimattomat riskit.



Muutama fakta vuokraushankinnasta

Vuokraushankinta sallii hankkijan esittää korkeita laatuvaatimuksia tuleville tiloille ilman, että kunta itse toimii kiinteistön omistajana. Pitkään voimassa ollut laki liikehuoneistojen vuokrauksesta luo vakaan ja selkeän perustan vuokrasopimukselle.

Enemmän kuin pelkkä kiinteistö

Julkisille toimijoille on tarjolla monia huolellisesti mietittyjä ja räätälöityjä ratkaisuja. Julkiset investoinnit nähdään tänä päivänä koko yhteisön näkökulmasta, ja päätöksillä voidaan luoda uusia kohtaamispaikkoja kaikille asukkaille. Kiinteistön käyttöastetta nostamalla voidaan yhteisön tarpeita täyttää entistä paremmin. Alhaisempien käyttökustannusten ja tehokkaan tilankäytön lisäksi toimivat muuntojoustavat tilat parantavat käyttäjäkokemusta.

Yhteisöt ovat tänä päivänä monien haasteiden edessä. Fiksusti toteutetut kiinteistöt edistävät kestävästä kehitystä, tarjoavat tehokkaampia

ratkaisuja sekä lisäävät osaltaan yhteisön hyvinvointia. Hyvin suunnitellut ja hyvinvointia lisäävät tilat vaikuttavat myös houkuttelevuuteen työnantajana.

Kestävää yhteiskuntaa aktiivisesti rakentava kunta näkee myös yhteisönsä kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet ja ymmärtää, että ne voivat lisätä integraatiota ja yhteisöllistä huolenpitoa.

Meillä Skanskalla on pitkäaikainen laaja kokemus asiakkaiden ja paikallisten kumppanien kanssa toteutetusta yhteistyöstä, jolla lisätään alueiden elinvoimaa ja arvoa.

Ovatko kiinteistöenne optimaalisessa käytössä?

Olisiko olemassa tarpeita, joilla voidaan nostaa kiinteistön käyttöastetta?

Esimerkki: Koulurakennus on tyhjiään useita tunteja vuorokaudessa. Tilakustannukset ovat yleisesti koulun toiseksi suurin kustannuserä. Toimija kehittää osaltaan parempaa yhteiskuntaa, kun tilojen saatavuutta ja hyötykäyttöä lisätään.

- Koulu saa keskeisemmän aseman yhteisössä.
- Koulun tiloja voivat hyödyntää useat eri toimijat ja tahot, jolloin yhteiskunnan saamat hyödyt moninkertaistuvat.
- Turvallisuuden tunne lisääntyy, kun alueella liikkuu enemmän ihmisiä.





3

Ratkaisu pitkälle tulevaisuuteen

Varmista, että hankintatoiminnan vaatimukset heijastavat kunnalle tärkeitä kysymyksiä ja arvoja. Tällöin hankinta on muutakin kuin hankintaa – se on kannanottaja ja tiennäyttävä, jonka valinnat ovat linjassa kunnan vision kanssa.

Tutki hanketta kauaskantoisesti ja haasta edistyksellistä ja pätevää toteuttajaa hankinnan arviointikriteerien mukaisesti. Vuokrasopimukseen tähtäävä hankintamenettely tarjoaa myös palveluntuottajille mahdollisuuden osallistua toiminnan kehittämiseen.

Sisällytä hankintamenettelyyn vastuullisuusarviointi. Voit asettaa sosiaalisin tekijöihin, ympäristö- vastuullisuuteen, sertifiointiin tai muihin painopistealueisiin liittyviä vaatimuksia, jotka parantavat toiminnan suorituskykyä, madaltavat käyttökustannuksia ja kuormittavat vähemmän ympäristöä.



Hyödynnettävä tontti voi vapauttaa pääomaa



1. Kunta omistaa tontin ja haluaa vapauttaa pääomaa. Vuokraushankinta voi ratkaista tämän. Tarjouskilpailun voittanut tarjoaja voi hankkia markkinahintaan tontin, jolle rakennus rakennutetaan. Kunta allekirjoittaa pitkäkestoisen vuokrasopimuksen, jonka myötä uusien tilojen kustannukset hajaannutetaan pidemmälle aikavälille.

Hyödyt asiakkaalle tai yhteisölle

- Säästää kuluja maanluovutuksen yhteydessä ja vapauttaa oman organisaationsa rakennuttamisen tehtäviltä.
- Uudisrakennuksen ja sen ympäristön toiminallisuuteen ja toimintaan liittyvien toiveiden hallinta.
- Takaa kiinteistölle pitkäaikaisen ylläpidon.



2. Jos kunta ei omista sopivaa tonttia, voidaan tonttiin liittyvät toiveet asettaa hankinnan edellytykseksi. Tarjoajan on tarjottava sopivaa tonttia osana vuokrasopimusta. Tontin sijainti on tällöin osa tarjousarviointia.

Hyödyt asiakkaalle tai yhteisölle

- Lopputuloksena parhaalle mahdolliselle sijainnille rakennetut tilat.



Hankinnan joustavuus luo parempaa yhteiskuntaa

Tarjouspyynnössä kunta määrittelee liiketointansa tarpeet – esimerkiksi toiminnallisen kuvauksen ja viitesuunnitelman avulla – ja pyytää vuokrasopimustarjouksen. Kunnan kannattaa hyödyntää tarjoajien asiantuntemusta ja kokemusta. Näin mahdollisuus yhteiseen ideointiin ja uudelleenlaiseen ajatteluun pidetään avoimena.

Tarjouspyynnön tulisi olla laadittu niin, että

hankintamenettely etenee hallitusti ja joustavasti. Tällöin sekä kunnan tarpeet että tarjoajan luovuus ja kokemus voivat kohdata, ja hankinnassa voidaan päätyä optimaalisiin tiloihin ja hintaan. Tarjouksista olisi myös hyvä käydä konkreettisesti ilmi, mitä kestäväään sosiaaliseen ja ympäristötehokkaaseen rakentamiseen liittyviä ehdotuksia tarjoaja esittää.

Hankintalainsäädännön soveltaminen

Julkisen toimijan vuokraushankinnan kilpailutuksessa tulee sovellettavaksi laki julkisista hankinnoista.

Hankintalaki on säädetty turvaamaan avoin, reilu ja syrjimätön kilpailutus tavoitteena julkisten varojen tehokas käyttö. Hankintalaki korostaa hankintojen laadun merkitystä ja

ohjaa sulkemaan pois tarjoajat, jotka eivät täytä lakisääteisiä velvoitteitaan. Kunta määrittelee vähimmäisedellytykset ja vertailuperusteet asettamiensa tavoitteiden mukaisesti. Kumppaniksi tulee valita toimija, jolla on paras asiantuntemus ja osaaminen kehittää ja toteuttaa hanke yhdessä kunnan ja tulevien käyttäjien kanssa.



Aseta korkeat vaatimukset

Vuokraushankinta on resurssitehokas hankintatapa. Se asettaa korkeat vaatimukset tarjoajille, joilla on vastuu sekä rakennuttamisesta että urakoinnista. Lisäksi vuokranantajan on huolehdittava turvallisesta kiinteistön hoidosta koko vuokra-ajan.

Tarjoajien soveltuvuudelle rakennuttajan rooliin ja heidän täytäntöönpanokapasiteetilleen on asetettava korkeat vaatimukset. Pidä huolta, että voittavan tarjouksen tekijällä on hyvät referenssit vastaavista hankkeista sekä terveestä taloustilanteesta ja vastuullisesta toteutuksesta kertova AAA-luokitus.

Esimerkkejä tarjoajien vähimmäisvaatimuksista

- Organisaation kyvykkyys
- Taloudellinen tasapaino (AAA-luokitus)
- Kokemus vastaavista hankkeista (referenssit)
- Laatu, ympäristö ja työilmapiiri
- Kestävä sosiaalinen ja ympäristöä huomioiva toiminta
- Tontin saatavuus (kun toimija ei itse omista tonttia)

Tarjouspyynnössä tulisi muotoilla selkeästi vähimmäisvaatimukset, vertailuperusteiden arviointikriteerit ja tilatarpeiden kuvaus.

Esimerkkejä tarjoajien vertailuperusteista

- Vuokra
- Hyvinvointi
- Tekniset ratkaisut
- Toiminnallisuus
- Sosiaalinen vastuu ja ympäristövastuu
- Innovaatiot
- Tontin sijainti, mikäli toimija ei omista maata

Tarjouksen tulee sisältää

- Vuokrasopimus liitteineen
- Hankintarajaluettelo
- Rakennuksen pohjapiirros ja tilankäyttöehdotus
- Muuntojoustavat tilat
- Havainnekuva rakennuksen julkisivuista
- Rakennustapaselostus
- Tilojen ja ympäröivän alueen logistiikka
- Suunnitelma lisä- ja muutostöiden kustannusten hallintaa varten, mikäli muutostarpeita ilmenee vuokralaisen osalta vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen



Voisiko vuokraushankinta olla ratkaisu tarpeisiinne?

Toivottavasti tämä esite avaa sinulle vuokraushankinnan mahdollisuuksia. Kannustamme asettamaan korkeat vaatimukset. Yhdessä voimme rakentaa parempaa yhteiskuntaa.

Pohdi alla olevia kysymyksiä ja mieti, voisiko vuokraushankinta olla sopiva vaihtoehto tarpeisiinne:

- Mitkä ovat **todelliset tarpeen**e?
- Onko tarvetta **vapauttaa pääomaa**?
- Haluatteko **omistaa kiinteistön**?
- Onko tarvittavat **poliittiset päätökset** tehty?
- Millä **resursseilla** tiloja kehitetään?
- Mitkä toiminnallisuudet täyttävät **tunnistamanne tarpeet ja toiveet**?
- Painotatteko yksittäisiä toiminallisuuksia vai voidaanko toimintoja tarkastella osana suurempaa kokonaisuutta, jossa tilat ja palvelut voivat luoda **synergiaa** ja **yhteiskunnallista hyötyä**?
- Rajoittaako **yksityiskohtainen suunnitelma** mahdollisuuksia yhdistää erilaisia yhteiskunnallisia toimintoja?
- Omistatteko maata vai onko toiveissa jokin muu tontti?



Rakentamassa parempaa yhteiskuntaa

Skanska on yksi maailman johtavista rakennus- ja projektikehityspalveluita tarjoavista yrityksistä. Se toimii valituilla kotimarkkina-alueilla Pohjoismaissa, Euroopassa ja Yhdysvalloissa. Vahvaan arvopohjansa perustuen Skanska rakentaa parempaa yhteiskuntaa. Skanska tarjoaa innovatiivisia kestävä kehityksen mukaisia ratkaisuja yksinkertaisista monimutkaisiin hankkeisiin.

www.skanska.fi