LIITE 1 Toteutusvaihtoehdot

Totetutusvaihtoehdot	Kustannukset	Aikataulu	Hankintaprosessi ja sopimukset	Laatu	Riskit	Vaikutus kunnan taseeseen	Joustavuus muuttuvaan tilanteeseen ja tarpeeseen
Rakentamalla kunnan taseeseen	(+) Säästöt rahoituksen osalta. Kunnan rahoitus on edullisempaan kuin yksityisellä (+) kunta on omistaja alusta alkaen (-) laina nostaa vuokrakustannuksia (-) vaikutus kunnan investointiohjelmaan (-) vaikutus kunnan poistoihin (-) lainan/velan vaikutus kunnan talousarvioon	(-) Hankkeen läpivienti ja kesto pidempi. Hankkeen kesto n. 5 vuotta. (-) Kokonaisaikataulussa huomioitava lisäksi kaavoitus, päätöksenteko	(+) perinteinen ja tilaajalle tuttu hankintaprosessi ja sopimusrakenne (+) selkeä sopimusteknisesti (+) selkeä päätöksentekomalli	(+) vahvat vaikutusmahdollisuudet laatuun omalla suunnittelun ohjauksella.	(-) Kiinteistöriski. Kiinteänä ratkaisuna pitkäikäinen. Huomioitava muuntojoustavuus tai rakennuksen mahdollinen laajennusvaraus/ pienentämien lapsimäärien muutoksien mukaisesti (-) julkisten hankintojen mahdolliset oikaisuvaatimukset ja valitukset markkinaoikeuteen (-) investoinnilla/lainalla pitkäaikainen vaikutus kunnan talousarvioon, kunnan lainanhoitokyky	Investointi näkyy kunnan taseessa omistuksena ja kunnan talousarvion käyttöosassa lainan hoitona. (-) Vaikutus investointiohjelmaan (-) Tehtävät poistot	(-) Vaihtoehto ei tue joustavuutta
Vuokraamalla	(+) Investointimenon jaksottuessa tasaeriksi sopimuskaudelle kunnan talouden suunnittelu helpottuu. (+) Investointibudjetin ja taseen ulkopuolinen ratkaisu (-) Mahdolliset perustamiskustannukset (maanrakennus, perustutyöt, liittymät, rakennuslupa) (-) Edullisuus pitkällä aikajuoksulla epävarmaa	(+) voidaan hankkia nopeasti, mikäli käytössä on olemassa oleva tontti (-) aikataulussa on huomioitava julkinen hankintakilpailu (-) jos ei ole valmista tonttia , voi vuoraratkaisu edellyttää tontin kaavoitusta	(+) Vuokrasopimusmalli on kunnalle mahdollisesti tuttu. (+) Ei edellytä muita sopimuksia (-) hankinta edellyttää julkista hankintakilpailua (-) Joudutaan sitoutumaan pitkäksi ajaksi vuokrasopimuksella	(+) Vuokratila voidaan kilpailuttaa kunnan tavoitteiden mukaisesti. (+) Saatavissa on perusratkaisuja tai hieman kalliimpia kunnalle räätälöityjä malleja (+) Nykyiset elementtiratkaisut ovat laadukkaita (-) Elementtien muuntelu perusratkaisuista poiketen nostaa vuokrahintaa	(+) Mahdollistaa lyhyemmän sitoutumisen tiloihin (+) Tilat ovat joustavat tilantarpeiden muuttuessa (-) Julkinen hankinta, mahdollinen valitusriski hankintapäätöksestä	+ Investointi ei näy kunnan taseessa. + Ei tehtäviä poistoja. - Elementtirakennuksen perustamiskustannukset huomioitava	(+) Vaihtoehtona joustava
Leasingillä	(+) Pääomavuokra jaksottuu pitkälle ajalle sopimusten mukaisesti, kunnan talouden suunnittelu helpottuu. (+) lyhennysohjelma sovittavissa (+) Jäännöserän arvo tiedossa sopimusta tehdessä (noin 20 - 25 % rahoitetusta pääomasta) . (+) Kuukausimaksut vähentävät lunastus- hinnan arvoa (-) hieman kalliimpi kuin kunnan ottama suora rahoitus omaan investointiin (korko + marginaali)	(-) Hankkeen läpivienti ja kesto pitkä. Hankkeen kokonaisaikataulu on sama kuin toteutettaessa omaan taseeseen. (-) Sopimusten valmistelu vie enemmän aikaa	(+) voidaan rahoittaa myös purku ja suunnittelukustannuksia (-) Monimutkaiset sopimusmallit (maanvuokrasopimus kunnan ja rahoituslaitoksen välillä, kolmikantasopimus kunnan, rahoittajan ja urakoitsijan välillä, leasing-sopimus rahoittajan ja kunnan välillä, osto-oikeussopimus kunnan ja rahoituslaitoksen välillä) --> sitoo kunnan resursseja (-) Pitkäaikaiset sopimukset 10 v - 20 v, joita on mahdollista myös jatkaa. (-) Julkinen hankintaprosessi suunnittelun ja urakoinnin ja mahdollisesti rahoituksen osalta. (-) sopimusmallit eivät ole välttämättä tilaajalle tuttuja	(+) Hanke voidaan toteuttaa kunnan omien laatutavoitteiden mukaisesti.	(-) Opetusministeriö ei myönnä avustuksia leasingeille. (-) Vaikka hankkeen lunastushinnan pystyy ennakoimaan 10 - 20 v päähän kunnan talousarvioon, kunnan tulevaisuuden taloudellista tilannetta on vaikeaa ennakoida. (-) Pitkät sopimuskaudet, harkittava kohde siltä osin pitkän aikavälin tarkastelulla esim. lapsimäärien osalta. (-) mahdollisten muutostöiden toteutus (-) sopimuksen irtisanominen hankalaa (-) Muutostöiden rahoittaminen pitoajan jälkeen (kunta vai rahoittaja)	(+) Ei sido pääomaa omistamiseen (+) helpottaa budjetointia ja rahoituksen suunnittelua (+) Investointi ei näy kunnan taseessa. (+) Velkamäärä ei kasva. Raha voidaan käyttää muihin investointeihin. (-) lunastus on huomioitava kunnan talousarviossa	(+) Rahoitus joustava (-) Muutostöiden osalta sovittava käytännöt. Ei välttämättä joustava muutosten osalta.
Elinkaarimallilla	Palvelumaksu (ja pääomavuokra, vastike tms riippuen rahoitusmallista) (+) Investointimenon jaksottuessa tasaeriksi sopimuskaudelle kunnan talouden suunnittelu helpottuu. (+) kustannustehokkaat ratkaisuja (-) Kustannusten läpinäkymättömyys ja vertailun vaikeus. (-) Hankkeesta voi tulla kallis, jos palveluntarjoaja ei pysty hallitsemaan riskejään. (-) Rahoituksen kalliimpi hinta. (-) Malli soveltuu vain suurehkoihin hankkeisiin. Hankintahinta tulisi olla vähintään 15 M€.	(+) mahdolliset aikataulusäästöt suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa (-) Hankintaprosessi vie paljon aikaa (6 - 12 kk), mikä vaikuttaa kokonaisaikatauluun.	(+) Kunta solmii vain yhden pääsopimuksen, jolla poistetaan eri yritysten välisiä ristiriitoja, optimoidaan toimintaa ja ratkaisuja kokonaisuutena pitkäjänteisesti. (-) Perinteisiä hankintatapoja monimutkaisemmat hankinta-, sopimus- ja valvontamenettelyt. Vaatii hankintavaiheessa paljon resursseja, aikaa ja osaamista tilaajalta. (-) Laajan kilpailun saaminen vaikeaa, voi löytyä vain vähän tarjoajia. (-) Tilaajan tavoitteet ja vaatimukset pitää olla vahvasti tiedossa myös käyttö- ja ylläpitoajalta. Vaatii tilaajalta pitkän aikavälin tarkastelua ja oman toimintansa suunnittelua.	(+) Palveluntuottajalla suuremmat intressit suunnitella ja toteuttaa rakennus laadukkaasti, koska palveluntuottaja vastaa myös kiinteistön ylläpidosta. --> korkealaatuiset suunnitteluratkaisut ja materiaalit (-) Käytännöt laatuvaatimusten määrittelystä eroavat paljon eri elinkaarihankkeiden osalta.	(+) Kunta vähentää omia riskejä, kun palveluntuottaja kantaa riskin omasta toiminnastaan ja kokonaisuudesta. (+) Riskien tunnistaminen ja niiden jakaminen tehokkaampaa (+) Kunnalla pienemmät riskit rakentamisen laatuvaatimusten täyttymisestä (-) Toiminnallisuus voi kärsiä, mikäli siihen liittyviä vaatimuksia ei ole määritetty tarpeeksi hyvin. (-) Kunta voi arvioida tilatarpeensa väärin tulevaisuudessa --> muutokset kalliita (-) Tilaajalla ei tarvittavaa kokemusta elinkaarihankkeiden läpiviennistä	(+) Investointi ei näy kunnan taseessa. (+) Ei tehtäviä poistoja. (-) Investointi näkyy kunnan taseessa rakennuksen lunastamisen jälkeen omistuksena.	(-) Vaihtoehto ei tue joustavuutta
Rakentamalla kunnan omistaman yhtiön omistukseen	(-) Hankekustannukset ovat samat kuin toteutettaessa omaan taseeseen	(-) Aikataulu on sama kuin toteutettaessa kunna omaan taseeseen	(-) julkisten hankintojen päätöksentekoprosessi (-) Erillisen yhtiön perustaminen hanketta varten vaatii tilaajalta resursseja (-) Enemmän laadittavia sopimuksia (sisäiset vuokrat, ylläpito- ja kunnossapitovastuut, muutostyöt)	(+) Hanke voidaan toteuttaa kunnan omien laatutavoitteiden mukaisesti	(-) alv-määräytyminen mahdollisissa muutostilanteissa (-) monimutkaisempi päätöksentekoprosessi (-) kunnan omistamien yhtiöiden elinkaaren määrittäminen	(-) Näkyy kunnan omistaman yhtiön taseessa	(-) Vaihtoehto ei tue joustavuutta
Palvelusetelillä	Palveluntuottaja rahoittaa ja toteuttaa investoinnin (-) Edullisuus pitkällä aikajuoksulla epävarmaa	(-) prosessin läpivienti 1-2 vuotta	(+) Palveluntuottaja toteuttaa rakennuksen ja ylläpitää siinä toimintaa. (+) Tilaajalle selkeä	(+) Palveluntuottaja omistaa rakennuksen ja vastaa ylläpidosta	(-) Ei poliittista tukea (-) Palveluntuottajan konkurssi tai toiminnan lopettaminen alueella voi aiheuttaa paineita varhaiskasvatuspalveluiden järjestämiselle alueella.	(+) Investointi ei näy kunnan taseessa.	(+) Vaihtoehtona joustava, mikäli yksityisiä palveluntuottajia kiinnostaa liiketoiminnan harjoittaminen alueella