

Päiväkodin toteuttamismallien vertailu

	Omaan taseeseen	Vuokramalli
Kuvaus	Rakennuksen toteutus kilpailutetaan julkisella hankintamenettelyllä. Urakkamutona Tornion kaupungilla on käytetty jaettua urakkaa, mutta myös kvr-urakkamalli on mahdollinen. Rakennus kirjataan kaupungin omaan taseeseen.	Vuokranantaja vastaa koko rakennusprojektin suunnittelusta ja rakentamisesta ja toteuttaa rakennuksen omaan taseeseen ja vuokraa edelleen kaupungille. Vuokrasopimuksessa määritellään tarkemmat ehdot.
Vaikutukset käyttätalouteen	Nostaa käyttötalouskustannuksia poistojen verran. Lisäksi investointi joudutaan rahoittamaan lainalla, jolloin kustannuksia tulee myös rahoituskuluista.	Nostaa käyttötalouskustannuksia vuokran verran.
Kustannusten muutokset	Korkotason muutokset vaikuttavat lainanhoitokuluihin. Poistot ovat vuosittain tasasuuret.	Vuokrakustannukset sidotaan tavallisimmin elinkustannusindeksiin.
Kiinteistöön liittyvät riskit	Kaupunki vastaa kiinteistöön liittyvistä riskeistä omistajana.	Rakennuksen vuokranantaja vastaa kiinteistöön liittyvistä riskeistä, vuokrasopimuksessa määritetyllä tavalla.
Hankinta	Rakennuksen toteutus kilpailutetaan julkisella hankintamenettelyllä. Urakkamutona Tornion kaupungilla on käytetty jaettua urakkaa, jossa kaupunki on vastannut suunnitelmien laadinnasta. Suunnitelmien perusteella toteutus on kilpailutettu jaettuina urakoina (RU, LVIA, SÄ). Urakkahankintoihin voivat myös paikalliset yritykset osallistua joustavammin.	Vuokrasopimus kilpailutetaan julkisen hankintamenettelyllä. Ennen kilpailutusta on laadittava tarkat määrittelyt tarpeista, laatuvaatimuksista ja vastuurajoista, jotta tarjoukset ovat keskenään vertailukelpoisia. Vuokramallilla tarjoavat yritykset ovat tavanomaisesti valtakunnallisia toimijoita.
Soveltuvuus	Sopii erityisesti pysyvien rakennusten toteuttamiseen ja jos toteuttajalla on kiinteistöjen ylläpito järjestettyinä.	Soveltuu erityisesti tilapäiseen tarpeeseen ja mikäli kunnan rahoituksellisista syistä näin halutaan.
Aikataulu	Itse rakentamistyössä ei ole juurikaan eroja. Omaan taseeseen toteutettaessa suunnitteluvaiheeseen on varattava enemmän aikaa. Suunnitelmat on käsiteltävä hallintosäännön mukaisesti.	Itse rakentamistyön aikataulussa ei ole juurikaan eroja. Hankinta-asiakirjojen määrittely on tärkeä vaihe ja voi vaikuttaa kokonaisuikatauluun. Siinä vaiheessa päätetään mitä hankitaan, eikä suunnitelmia tarvitse käsitellä hallintosäännön mukaisesti.