



Kiinteistöalan energiatehokkuussopimus
Asuinkiinteistöt

Toimenpideohjelma vuokra-asuntoyhteisöille

Tällä toimenpideohjelmalla RAKLI ry (jäljempänä RAKLI) toteuttaa Kiinteistöalan energiatehokkuussopimusta, joka on ympäristöministeriön (jäljempänä YM), työ- ja elinkeinoministeriön (jäljempänä TEM), Energiaviraston ja RAKLIN allekirjoittama sopimus kiinteistöalan energiankäytön tehostamisesta vuosina 2017–2025.

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisesti asuinkiinteistöalan vuokra-asuntoyhteisöjä koskevan toimenpideohjelman ohjausryhmä seuraa ja ohjaa toimenpideohjelman toimeenpanoa ja tavoitteiden toteutumista sekä tekee tarvittaessa ehdotuksia sen kehittämiseksi.

Tässä toimenpideohjelmassa on esitetty ne tavoitteet ja veloitteet, joihin Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittyvä toimija (jäljempänä Toimija) sitoutuu sekä sopimuksen irtisanomiseen, erottamiseen ja irtautumiseen liittyvät menettelyt ja mahdolliset seuraamukset. Lisäksi tässä toimenpideohjelmassa on esitetty Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaiset YM:n, TEM:n, Energiaviraston ja RAKLIN toimenpiteet ja energiatehokkuussopimustoiminnan liittymä energiatehokkuuslain toimeenpanoon suuressa yrityksessä.

Vuokra-asuntoyhteisöjä koskevan toimenpideohjelman vastuuministeriönä toimii ympäristöministeriö (YM).

1 Sopimuskausi, kohderyhmä ja toimijan liittyminen

1.1 Sopimuskausi ja sopimusjaksot

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen sopimuskausi 2017–2025 kattaa kaksi sopimusjaksoa: sopimusjakso 2017–2020 (4 vuotta) ja sopimusjakso 2021–2025 (5 vuotta), yhteensä 9 vuotta.

1.2 Kohderyhmä

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen voivat liittyä asuinkiinteistöalan vuokra-asuntoyhteisöjä koskevan toimenpideohjelman kautta pääsääntöisesti RAKLIN jäsenyritykset ja -yhteisöt, joilla on vuokra-, asumisoikeus-, ja/tai osaomistusasuntokantaa. Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen liittyvä kunta liittyy asuinrakennuskantansa ensisijaisesti tähän toimenpideohjelmaan¹.

1.3 Toimijan liittyminen

Toimijan liittymisellä Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen tarkoitetaan sen liittymistä erillisellä liittymisasiakirjalla Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen asuinkiinteistöjä ja/tai toimitilakiinteistöjä koskevaan toimenpideohjelmaan.

Toimija sisällyttää Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen pääsääntöisesti koko määräysvallassaan olevan energiankäytön². Tarvittaessa Toimija liittyy tämän asuinkiinteistöjä koskevan toimenpideohjelman lisäksi Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen toimitilakiinteistöjä koskevaan toimenpideohjelmaan.

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittymiseksi Toimija lähettää asianmukaisesti täytetyn allekirjoitetun liittymisasiakirjan ja sen liitteenä olevat liittymistiedot RAKLILLE. Toimija liitetään Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen, kun RAKLI on todennut tätä toimenpideohjelmaa koskevan Toimijan allekirjoittaman liittymisasiakirjan ja liittymistiedot asianmukaisiksi ja on toimittanut niistä jäljennöksen Motiva Oy:lle merkit-

¹ Kuntien osittain tai kokonaan omistamat vuokra-asuntoyhtiöt ja asumisoikeusyhtiöt liittyvät ensisijaisesti Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan. Jos kuitenkin tämä palvelutoiminto on pienimuotoista (alle 500 asuntoa), kunta voi liittyä sen energiankäytön ja toiminnon Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen.

² Sähkö, lämpö ja polttoaineet



täväksi liittymisrekisteriin. RAKLI ilmoittaa Toimijalle, mikäli liittymistä Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen ei hyväksytä.

Toimijan irtisanoutumiseen ja erottamiseen liittyvät menettelyt ja mahdolliset seuraamukset on kuvattu kohdassa 5.

2 Toimenpideohjelman tavoitteet

2.1 RAKLIn tavoite

RAKLIn tavoitteena on saada asuinkiinteistöalan vuokra-asuntoyhteisöjä koskevan toimenpideohjelman piiriin vähintään 60 prosenttia jäsenyhteisöjen vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntojen yhteenlasketusta huoneistopinta-alasta 1.1.2017 mennessä ja vähintään 80 prosenttia 31.12.2018 mennessä.

Toimenpideohjelman yhteinen ohjeellinen energiansäästö tavoite (GWh) kaudelle 2017–2025 on 7,5 prosenttia vuonna 2025 ja välitavoite 4 prosenttia vuonna 2020 laskettuna toimenpideohjelman kohderyhmään kuuluvien jäsenyhteisöjen energiankäytöstä.

2.2 Toimijan tavoitteet

2.2.1 Toimijan tavoitteet oman toiminnan energiankäytön tehostamiseksi

Tavoitteen asettaminen

Toimenpideohjelman ohjeellisen tavoitteen saavuttaminen edellyttää, että kukin tähän toimenpideohjelmaan liittyvä Toimija asettaa lähtökohtaisesti energiatehokkuussopimukseen (2017–2025) liittyessään vähintään 7,5 prosentin ohjeellisen energiansäästö tavoitteen kaudelle 2017–2025 ja välitavoitteen 4 prosenttia vuodelle 2020.

Toimija, joka on ollut mukana tätä sopimusta edeltävällä sopimuskaudella ja haluaa hyödyntää vuosina 2014–2016 toteutettujen toimenpiteiden energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään raportoituja säästöjä, asettaa vähintään 10,5 prosentin ohjeellisen energiansäästö tavoitteen kaudelle 2014–2025 ja välitavoitteen 7 prosenttia vuodelle 2020.

Kohdan 1.3 mukaisesti Toimija sisällyttää Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen koko energiankäytön. Toimija esittää ohjeellisen energiansäästö tavoitteen liittymisasiakirjassaan energiamääränä (MWh) vuosina 2020 ja 2025. Nämä tavoitteet lasketaan tähän toimenpideohjelmaan liitettävästä Toimijan viimeisimmästä liittymishetkestä käytettävissä olevasta normaalia toimintaa edustavan kalenterivuoden energiamäärästä.

Mikäli sopimuksen voimassaolon aikana tapahtuneista merkittävistä rakenteellisista tai omistuksellista muutoksista johtuen Toimijan asettama suhteellinen (%) tehostamistavoite muuttuisi oleellisesti alkuperäisestä, voi Toimija tarkistaa säästö tavoitteen (MWh) vuosille 2020 ja 2025 uutta tilannetta vastaavaksi sopimalla siitä RAKLIn kanssa ja raportoimalla muutoksesta ja sen perusteista energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään muutosta seuraavan vuosiraportoinnin yhteydessä.

Toimijan asettaman energiansäästö tavoitteen seuranta

Ohjeellisen energiansäästö tavoitteen saavuttamisen seurantaan hyväksytään Toimijan valitsemalla edellä kuvatulla liittymisasiakirjassa määritetyllä säästö tavoitteen asettamiskaudella (2017–2025 tai 2014–2025) toteutetut energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään raportoidut toimenpiteet, joiden energiansäästö vaikutus on edelleen voimassa tarkasteluvuonna ja jotka koskevat Toimijan tavoitteenlaskennassa mukana olevaa energiankäyttöä.

Tässä toimenpideohjelmassa energiansäästöllä tarkoitetaan aktiivisin toimenpitein aikaan saatua toimenpiteen kohteena olevan energiankulutuksen vähentämistä nykytasosta verrattuna siihen energiamäärään, joka toteutuisi ilman aktiivisia toimenpiteitä. Vastaavalla tavalla energiansäästöksi voidaan laskea aktiivisin toi-



menpitein saavutettua tulevan energiankulutuksen vähentämistä.³ Säästetty energia (kWh/a) määritetään mittaamalla ja/tai laskennallisesti arvioimalla energiansäästötoimen kohteena oleva kulutus ennen toimenpiteen toteuttamista ja sen jälkeen siten, että energiankulutukseen vaikuttavat ulkoiset olosuhteet vakioidaan.

Toimijan sopimukseen liitetyn energiankäytön² ei edellytetä tavoitevuosina 2020 ja 2025 olevan sopimukseen liitettyä lähtötilannetta alhaisempi.

Energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään raportoitavien ja Toimijan tavoitteen saavuttamisen seurantaan käytettävien energiatehokkuustoimenpiteiden säästövaikutus arvioidaan useimmiten laskennallisesti. Yleisiä ohjeita energiansäästötoimenpiteiden säästöjenlaskentaan ja niiden dokumentointiin löytyy energiatehokkuussopimustoiminnan www-sivuilta löytyvästä dokumentista [Energiansäästötoimenpiteet energiansäästösopimuksissa – Säästölaskennan yleisiä pelisääntöjä.](#)

2.2.2 Toimijan tavoitteet asukkaiden energiankäytön tehostamisessa

Toimija toteuttaa sellaisia toimia, joilla pyritään lisäämään asukkaiden tietoisuutta energiankäytön tehostamisen mahdollisuuksista ja merkityksestä.

2.2.3 Toimijan tavoitteet kiinteistöhoitoon ja ylläpitoon liittyen

Toimija huolehtii, että tämän toimenpideohjelman edellyttämät energiankäytön tehostamiseen liittyvät tavoitteet otetaan huomioon toimenpideohjelman piirissä olevaan rakennuskantaan kohdistuvia kiinteistöhoitopalveluita tarjoavien yritysten tehtävämäärittelyissä, kilpailuttamisessa ja kiinteistöhoitosopimuksissa.

3 Toimenpideohjelman toteuttaminen

3.1 RAKLI

RAKLIn velvoitteet liittyvät Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen asuinkiinteistöalan vuokra-asuntoyhteisöjä sekä toimitilakiinteistöjä koskevien toimenpideohjelmien toimeenpanoon.

Toimenpideohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi RAKLI

- kannustaa ja opastaa jäsenyrityksiään ja/tai -yhteisöjään tai vastaavia tahoja liittymään Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen sekä osallistuu sopimustoiminnan toimeenpanon tukemiseen
- ottaa vastaan ja tarkistaa Toimijan allekirjoittaman liittymisasiakirjan asianmukaisuuden ja toimittaa sen allekirjoitettuna Motiva Oy:lle merkittäväksi liittymisrekisteriin
- seuraa tähän toimenpideohjelmaan liittyneiden Toimijoiden säästötavoitteiden toteutumista yhdessä Motiva Oy:n kanssa
- opastaa toimenpideohjelmaan liittyneitä Toimijoita toimijakohtaisen raportoinnin toimeenpanossa ja osallistuu toimenpideohjelmaa koskevan vuosittaisen seurantaraportin⁴ laatimiseen
- osallistuu toimenpideohjelman toimeenpanoon liittyvien kehittämis- ja kokeiluhankkeiden toteuttamiseen yhdessä muiden sopimusosapuolten kanssa
- osallistuu kiinteistöalan sopimustoiminnan kehittämiseen yhdessä ministeriöiden, Energiaviraston sekä muiden kiinteistöalan sopimustoiminnan toimeenpanoon osallistuvien tahojen kanssa
- hyväksyy harkintansa mukaan jäsenistön ulkopuolisia Toimijoita asuinkiinteistöalan vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan ja määrittelee näille tarkoituksenmukaisen vuosimaksun
- toimeenpanee mahdollisen ohjausryhmän tekemän päätöksen Toimijan erottamisesta.

³ Esimerkiksi määräystasoa parempi uudisrakentaminen tai ecodesign-tasoa parempien laitteiden hankinta.

⁴ Toimenpideohjelman seurantaraportti sisältää yhteenvetotietoa Toimijoiden vuosittain raportoimista tiedoista.



3.2 Ympäristöministeriö (toimenpideohjelman vastuuministeriö)

Tavoitteiden saavuttamiseksi, ottaen huomioon käytettävissä olevat määrärahat, ympäristöministeriö

- osallistuu kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnan kehittämiseen yhdessä RAKLIn, työ- ja elinkeinoministeriön, Energiaviraston sekä muiden sopimusjärjestelmän toimeenpanoon osallistuvien tahojen kanssa
- valmistelee säännökset ja menettelytavat asuinkiinteistöjen energiakatselmuksiin ja energiatehokkuusinvestointeihin liittyvistä rahoitustuista sekä kehittää mahdollisuuksien mukaan näitä menettelyjä siten, että toimenpideohjelmaan liittyminen otetaan huomioon tuen määrää lisäävästi
- osallistuu asuinkiinteistöalan vuokra-asuntoyhteisöjä koskevan toimenpideohjelman toimeenpanoon liittyvien kehittämis- ja kokeiluhankkeiden toteuttamiseen yhdessä muiden sopimusosapuolten kanssa
- osoittaa Motiva Oy:lle resursseja, jotta Motiva voi pitää yllä asuinkiinteistöalan vuokra-asuntoyhteisöjä koskevan toimenpideohjelman liittymisrekisteriä, tuottaa sopimuksen tavoitteiden ja vaikutusten toteutumisen seurantaan tarvittavaa tietoa, seurata vuokra-asuntoyhteisöjä koskevan toimenpideohjelman toteutumista, tukea sopimustoiminnan viestintää, osallistua kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnan kehittämiseen, ylläpitää ja kehittää sopimusten seurantajärjestelmää, koota asuinkiinteistöalan vuokra-asuntoyhteisöjä koskevan toimenpideohjelman vuosiraportin ja osallistua sen tietojen tuottamiseen⁴ sekä tukea toimijoiden sopimuksen toimeenpanoa esimerkiksi tuottamalla tiedotus- ja koulutusmateriaalia hyvistä käytännöistä ja osallistua mahdollisten asuinkiinteistöalan vuokra-asuntoyhteisöjä koskevan kehittämis- ja kokeiluhankkeiden koordinointiin tai toteuttamiseen.

3.3 Työ- ja elinkeinoministeriö

Tavoitteiden saavuttamiseksi, ottaen huomioon käytettävissä olevat määrärahat, työ- ja elinkeinoministeriö

- osallistuu kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnan kehittämiseen yhdessä RAKLIn, ympäristöministeriön, Energiaviraston sekä muiden sopimusjärjestelmän toimeenpanoon osallistuvien tahojen kanssa niiltä osin, kun tehtäviä ei ole siirretty Energiavirastolle.

3.4 Energiavirasto

Tavoitteiden saavuttamiseksi, ottaen huomioon vuosittain käytettävissä olevat määrärahat, Energiavirasto TEM:n ohjauksessa

- osallistuu energiatehokkuussopimustoiminnan toimeenpanoon riittävin resurssein
- osallistuu kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnan kehittämiseen yhdessä RAKLIn, ministeriöiden sekä muiden kiinteistöalan sopimustoiminnan toimeenpanoon osallistuvien tahojen kanssa niiltä osin, kun tehtävät on osoitettu työ- ja elinkeinoministeriöltä Energiavirastolle
- seuraa Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen tavoitteiden toteutumista
- seuraa toimijoiden sopimusvelvoitteiden toteuttamista, lähettää Toimijalle huomautuksen sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä ja esittelee tarvittaessa sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä johdettavan asian toimenpideohjelman ohjausryhmälle.

3.5 Toimijan velvoitteet ja toimenpiteet

3.5.1 Toimijan velvoitteet oman toiminnan energiankäytön tehostamiseksi

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen toiminnallisena tavoitteena on sisällyttää energiatehokkuuden jatkuva parantaminen osaksi Toimijan käytössä olevia tai käyttöön otettavia johtamisjärjestelmiä. Energiategokkuuden jatkuva parantaminen edellyttää johdon sitoutumista, pitkän aikavälin päämäärien ja tavoitteiden asettamista sekä niiden systemaattista toteuttamista ja seuranta.



Toimija sitoutuu energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen sekä muihin tämän toimenpideohjelman Toimijalle kohdistamiin velvoitteisiin ja toimenpiteisiin, kun se on teknisesti, taloudellisesti sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen perusteltua.

Toiminnan organisointi ja suunnittelu

Toimija nimeää liittyessään toimijakohtaisen ja halutessaan rakennustyyppikohtaiset⁵ vastuuhenkilöt. Toimijakohtainen sopimuksen vastuuhenkilö toimii yhteyshenkilönä tämän toimenpideohjelman toimeenpanoon liittyvissä asioissa sekä rakennustyyppikohtaisena vastuuhenkilönä ellei niitä ole erikseen määritetty.

Toimija laatii alla olevan aikataulun mukaan toimijakohtaisen energiatehokkuuden tehostamissuunnitelman, joka sisältää toimenpiteet ja tavoitteet kohdassa 3.5.1 asetetuille velvoitteille. Energiatehokkuuden tehostamissuunnitelma sisältää myös asukkaisiin sekä kiinteistöhoitoon ja ylläpitoon kohdistuvat toimenpiteet ja niiden tavoitteet (kohta 3.5.2 ja 3.5.3).

Toimija, joka ei ole ollut mukana Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen asuinkiinteistöjä koskevassa toimenpideohjelmassa kaudella 2010–2016:

- Vuoden kuluessa tähän toimenpideohjelmaan liittymisestä
 - määrittelee energiatehokkuustoiminnan vastuut ja
 - tunnistaa energiankäyttönsä² rakennustyyppikohtaisesti energialajeittain (kiinteistösähkö, lämpö ja polttoaineet) sekä veden kulutus
- Kahden vuoden kuluessa tähän toimenpideohjelmaan liittymisestä
 - selvittää mahdollisuudet tehostaa energiankäyttöä. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi suorittamalla energiakatselmuksia tai muita vastaavia selvityksiä⁶,
 - asettaa energiankäytön tehostamisen tavoitteet rakennustyyppikohtaisesti silloin, kun se on tarkoituksenmukaista.
 - laatii aikataulun kustannustehokkaiden energiankäytön tehostamistoimenpiteiden toteuttamiseksi.
- Tarkistaa tehostamissuunnitelman vuosittain ja päivittää sen tarvittaessa

Toimija, joka on ollut mukana Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen asuinkiinteistöjä koskevassa toimenpideohjelmassa kaudella 2010–2016 ja on tehnyt tehostamissuunnitelman edellä mainitulla tavalla:

- Tarkistaa tehostamissuunnitelman vuosittain ja päivittää sen tarvittaessa.

Energiatehokkuuden parantaminen

Toimija toteuttaa energiatehokkuuden parantamistoimenpiteitä laaditun tehostamissuunnitelman mukaisesti ja seuraa energiankäyttöä ja energiatehokkuuden muutosta sekä asetettujen tavoitteiden toteutumista.

Energiansäästötoimenpiteet toimenpideohjelman kohderyhmään kuuluvassa rakennuskannassa toteutetaan aina siten, ettei sisäilman laatua vaaranneta.

Vuosittainen raportointi

Toimija raportoi vuosittain⁷ maaliskuun loppuun mennessä edellisen vuoden energiankäytöstä ja siihen liittyvistä tehostamistoimista sekä niiden ja muiden toimenpideohjelmaan liittyvien toimien toteutumisesta energiatehokkuussopimusten seurantarjestelmään sen edellyttämässä laajuudessa.

⁵ Rakennustyyppit ovat 'asuinkerrostalot' sekä 'rivi- ja pientalot'

⁶ Toimenpideohjelmaan liitettyyn rakennuskantaan kohdistuneet energiakatselmuksset ja/tai muut vastaavat selvitykset voivat olla tehtyjä myös lähivuosina ennen Toimijan sopimukseen liittymistä.

⁷ Toimija sitoutuu Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittyessään raportoimaan vuonna 2026 vuoden 2025 vastaavat tiedot. Mikäli toimija irtautuu sopimuksesta 31.12.2020, se sitoutuu raportoimaan vuonna 2021 vuoden 2020 tiedot.



Lähtökohtaisesti Toimijan kaikkien niin energia-, kiinteistökanta- kuin toimenpidetietojen⁸ raportointi tapahtuu rakennustyyppitietoin⁵, jotka on jaoteltu ikäluokittain.

Muihin sopimusvelvoitteisiin liittyvien ns. jatkuvan parantamisen toimenpiteiden toteuttamisen sekä asukkaisiin ja kiinteistön hoitoon ja ylläpitoon kohdistuvien toimenpiteiden raportointi on mahdollista tehdä joko Toimija-tasolla tai rakennustyyppitasolla. Tietojen raportointitaso energiatohokkuussopimusten seurantarjestelmässä sovitaan liittymisvaiheessa Motivan kanssa.

Vuosittain raportoitavat tiedot sisältävät edellä kuvatulla periaatteilla raportoituna Toimijan:

- energiankäyttö- ja kiinteistökantatiedot
- Toimijan seurantavuonna toteuttamat energiankäytön tehostamiseen liittyvät toimenpiteet sekä niiden arvioidut energiansäästövaikutukset ja investointikustannukset
- muiden tämän toimenpideohjelman toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden etenemisen seurannan seurantarjestelmän edellyttämässä laajuudessa.

Koulutus ja sisäinen viestintä

Toimija järjestää henkilökunnalleen koulutusta siten, että henkilökunnalla on omiin tehtäviinsä ja toimintaansa liittyen tarpeelliset tiedot ja valmiudet energian tehokkaaseen käyttöön.

Toimija pitää henkilökunnan tietoisena asetetuista tavoitteista ja toimenpiteistä energiatohokkuuden jatkuvan parantamisen toteutumiseksi sekä saavutetuista tuloksista.

Energiatohokkuus suunnittelussa ja hankinnoissa

Toimija sisällyttää energiatohokkuuden osaksi hankintamenettelyjään siten, että osto-, vuokraus- sekä suunnittelu- ja investointitoiminnoissa otetaan huomioon hankintakustannusten lisäksi käytönaikaiset kustannukset ja käyttöikä.

Uusi energiatohokas teknologia ja toimintatavat

Toimija pyrkii uuden energiatohokkaan teknologian käyttöönottoon, kun se on teknisesti, taloudellisesti sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen perusteltua.

Uusiutuva energia

Toimija pyrkii lisäämään uusiutuvien energialähteiden käyttöä silloin, kun se on teknisesti, taloudellisesti sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen perusteltua.

3.5.2 Toimijan asukkaiden energiankäytön tehostamiseen kohdistuvat toimenpiteet

Asukkaiden energiankäytön tehostamiseksi Toimija vastaa, että asukkaat saavat suunnitelmallista energiatohokkuutta edistävää tietoa ja käytön opastusta. Toimija pyrkii tukemaan asukastoimintaa, jossa energiatohokkuuden jatkuva parantaminen on mukana.

Toimija pyrkii edistämään asuntokohtaiseen mittaukseen perustuvaa seurantaa sekä siirtymään todelliseen energiankulutukseen perustuvan laskutuksen käyttöön silloin, kun se on teknisesti ja oikeudenmukaisesti toteutettavissa ja johtaa kiinteistökohtaisesti sen aiheuttamia kustannuksia suurempaan säästöön.

Luvussa 3.5.1 mainittu energiatohokkuuden tehostamissuunnitelma sisältää myös asukkaisiin kohdistuvat toimenpiteet ja niiden tavoitteet.

3.5.3 Toimijan kiinteistöhoitoon ja ylläpitoon kohdistuvat toimenpiteet

Toimija asettaa kiinteistöpalveluiden tehtävämäärityksissä, kilpailuttamisissa ja kiinteistöhoitosopimuksia tehdessään ko. yrityksille veloitteen osaltaan huolehtia siitä, että energiatohokkuussopimuksessa olevalle rakennuskannalle on järjestetty kokonaisvaltainen, tavoitteellinen ja vastuutettu kiinteistöhoito, joka luo edellytykset tässä toimenpideohjelmassa asetettujen energiatohokkuuden tavoitteiden toteutumiseksi. Toimi-

⁸ Toimenpiteiden raportointi on mahdollista myös Toimija tasolla.



ja seuraa kiinteistönhoitosopimuksissa määriteltyjen energiatehokkuuteen liittyvien velvoitteiden toteutumista suunnitellulla tavalla.

Toimija edistää kohdekohtaisen kuukausitason kulutusseurannan käyttöönottoa koko toimenpideohjelman kohteena olevassa asuinrakennuskannassa ja asettaa sen kattavuudelle tavoitteet. Kulutusseuranta käsittää Toimijan tavoitteeseen liittyvän lämmön, kiinteistösähkön ja polttoaineiden sekä veden kulutuksen seurannan. Kulutusseurannan lisäksi seurataan energian ja veden ominaiskulutuksia (kWh/m² ja kWh/m³ sekä vedenkulutuksen osalta l/m³/vuosi ja l/asukas/vrk).

Luvussa 3.5.1 mainittu energiatehokkuuden tehostamissuunnitelma sisältää myös kiinteistönhoitoon ja ylläpitoon kohdistuvat toimenpiteet ja niiden tavoitteet.

3.6 Sopimusvelvoitteiden toimeenpano energiahallintajärjestelmällä

Mikäli Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittynyt Toimija haluaa, se voi kohdassa 3.5.1 kuvattujen velvoitteiden sijasta sitoutua energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen ottamalla 12 kuukauden kuluessa energiatehokkuussopimukseen liittymisestä käyttöön Energiatehokkuusjärjestelmän ETJ⁹. Johdon katselmuksella varmistetaan, että valittu energiatehokkuus- tai energiahallintajärjestelmä on käytössä sen edellyttämällä tavalla. Toimija sitoutuu tällöin käyttämään järjestelmää¹⁰ koko sopimuskauden ajan.

Toimija sisällyttää energiahallintajärjestelmään myös vuokralaisiin ja kiinteistönhoitoon ja ylläpitoon kohdistuvat toimenpiteet ja niiden tavoitteet (kohdat 3.5.2 ja 3.5.3).

Toimija nimeää liittyessään toimijakohtaisen ja halutessaan rakennustyyppiokohtaiset⁵ vastuuhenkilöt. Toimijakohtainen sopimuksen vastuuhenkilö toimii yhteyshenkilönä tämän toimenpideohjelman toimeenpanoon liittyvissä asioissa sekä rakennustyyppiokohtaisena vastuuhenkilönä ellei niitä ole erikseen määritetty

Toimija sitoutuu raportoimaan vuosittain⁷ maaliskuun loppuun mennessä edellisen vuoden energiankäytöstä ja siihen liittyvistä tehostamistoimista sekä niiden ja muiden toimenpideohjelmaan liittyvien toimien toteutumisesta energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään sen edellyttämässä laajuudessa.

Lisäksi Toimija pyrkii uuden energiatehokkaan teknologian käyttöönottoon, kun se on teknisesti, taloudellisesti sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen perusteltua. Toimija pyrkii myös lisäämään uusiutuvien energialähteiden käyttöä silloin, kun se on teknisesti, taloudellisesti sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen perusteltua.

4 Ohjausryhmä

Tämän toimenpideohjelman mukaista toimintaa ohjaa Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa määritelty ohjausryhmä. RAKLI nimeää ohjausryhmän puheenjohtajan ja ympäristöministeriö nimeää ohjausryhmän varapuheenjohtajan. Ohjausryhmä päättää siihen kutsuttavista muista jäsenistä ja asiantuntijoista sekä ohjausryhmän sihteeristä.

Ohjausryhmän tehtävänä on

- antaa tarvittaessa toimenpideohjelman toimeenpanoon liittyviä yleisiä ohjeita ja tulkintoja
- seurata toimenpideohjelman tavoitteiden toteutumista
- valmistella ehdotukset tarvittavista muutoksista, mikäli toimenpideohjelmalle asetettujen ohjeellisten energiansäästötavoitteiden saavuttaminen vuosina 2020 ja 2025 vaikuttaa toimenpideohjelman seurannan perusteella epätodennäköiseltä. Samalla sovitaan siitä, miten muutokset toteutetaan yhdessä sopimukseen liittyneiden toimijoiden kanssa
- osallistua sopimuksen toimeenpanoon liittyvien kehittämis- ja kokeiluhankkeiden ideointiin ja valmisteluun toimijoiden ja muiden sopimusjärjestelmän toimeenpanoon osallistuvien tahojen kanssa

⁹ Toimija voi [ETJ](#) energiatehokkuusjärjestelmän sijasta vaihtoehtoisesti ottaa käyttöön [ETJ⁺](#) tai ISO 50001 energianhallintajärjestelmän.

¹⁰ ETJ, ETJ+ tai ISO50001



- päättää vuoden 2019 loppuun mennessä vain toiselle sopimusjaksolle 2021–2025 liittyville asetettavista tavoitteista ja liittymisestä
- päättää Toimijan kohdan 5.2 mukaisesta erottamisesta
- päättää keskeneräisten projektien loppuunsaattamisesta, jos joku/jotkut Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen allekirjoittajaosapuolista irtisanoutuu sopimuksesta tai Kiinteistöalan energiatehokkuussopimus puretaan.

5 Sopimuksen irtisanominen, sopimuksesta erottaminen, mahdolliset seuraamukset sekä sopimuksesta irtautuminen

5.1 Toimijan irtisanoutuminen sopimuksesta ja sen mahdolliset seuraamukset

Toimija voi irtisanoutua Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta ilmoittamalla siitä kirjallisesti Energiavirastolle¹¹ ja RAKLille. Irtisanoutumisilmoituksessaan Toimija sitoutuu ilmoittamaan mahdolliset sopimuskauden aikana energiatehokkuussopimuksen perusteella saamansa energiatuet.

Energiatehokkuussopimuksesta irtisanoutuvan Toimijan tämän sopimuksen perusteella saamat energiatuet voidaan periä takaisin siten, kuin takaisinperintään liittyvät ehdot on kirjattu kyseiseen tuen myöntöpäätökseen. Tuen myöntänyt viranomainen päättää tuen takaisinperinnästä tapauskohtaisesti.

5.2 Toimijan erottaminen Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta ja sen mahdolliset seuraamukset

Toimija voidaan erottaa Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta, mikäli Toimija ei toteuta niitä velvoitteita, joihin se on siihen liittyyssään sitoutunut. Erottamisperusteena voivat olla toistuvat laiminlyönnit sopimuksen mukaisissa Toimijan velvoitteiden toimeenpanossa tai niiden raportoinnissa energiatehokkuussopimustoiminnan seurantajärjestelmään.

Havaittuaan sopimusvelvoitteen laiminlyönnin, Energiavirasto lähettää Toimijalle huomautuksen. Jos Toimija ei sille annetussa määräajassa korjaa toimintaansa hyväksyttävästi, Energiavirasto esittelee asian sen toimenpideohjelman ohjausryhmälle, johon Toimija on liittynyt. Ohjausryhmä käsittelee asian ja päättää jatkotoimenpiteistä liittyen Toimijan laiminlyöntiin. Päätös Toimijan mahdollisesta erottamisesta tehdään ohjausryhmässä.

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta erotetun Toimijan tämän sopimuksen perusteella saamat energiatuet voidaan periä takaisin siten, kuin takaisinperintään liittyvät ehdot on kirjattu kyseiseen tuen myöntöpäätökseen. Tuen myöntänyt viranomainen päättää tuen takaisinperinnästä tapauskohtaisesti.

5.3 Toimijan irtautuminen Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta 31.12.2020

Mikäli Toimija toimittaa asianmukaisesti täytetyn liittymisasiakirjan Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen 31.12.2018 mennessä, se voi ilman seuraamuksia irtautua sopimuksesta ensimmäisen sopimusjakson päättyessä 31.12.2020⁷. Toimijan on ilmoitettava sopimuksesta irtautumisestaan kirjallisesti Energiavirastolle¹¹ ja RAKLille vuoden 2020 loppuun mennessä.

Tässä kohdassa mainittu irtautuminen ei koske Toimijoita, joiden liittymisasiakirja toimitetaan RAKLille 1.1.2019 alkaen.

¹¹ kirjaamo@energiavirasto.fi



6 Liittymä energiatehokkuuslain toimeenpanoon suuressa yrityksessä¹²

Energiatehokkuuslaki (1429/2014) velvoittaa suuret yritykset tekemään yrityksen energiakatselmuksen neljän vuoden välein. Yrityksen katsotaan täyttäneen vaatimukset pakollisesta yrityksen energiakatselmuksesta, mikäli yritys on liittynyt energiatehokkuussopimukseen ja yrityksellä on käytössä energiatehokkuusjärjestelmä ETJ⁺¹³, jonka ei tarvitse olla sertifioitu. Energiavirasto valvoo tällöin erikseen ETJ⁺:n toimeenpanoa yrityksessä.

¹² Suureksi yritykseksi määritellään (Komission suositus 2003/361/EY), yritys tai konserni, jonka

- työntekijämäärä on yli 250 tai
- liikevaihto on yli 50 M€ ja tase yli 43 M€.

Tarkasteltaessa edellä mainittujen raja-arvojen täyttymistä on otettava huomioon myös yksittäisen yrityksen omistussuhteet, vaikka raja-arvot eivät toteutuisi kyseisen yksittäisen yrityksen osalta

<https://www.energiavirasto.fi/suurten-yritysten-pakolliset-katselmukset>.

¹³ [Energiatehokkuusjärjestelmä ETJ+](#)