



Kiinteistöalan energiatehokkuussopimus
Toimitilakiinteistöt
Toimenpideohjelma toimitilayhteisöille

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 toimitilakiinteistöjä koskevan toimenpideohjelman ohjausryhmä seuraa ja ohjaa toimenpideohjelman toimeenpanoa ja tavoitteiden toteutumista sekä tekee tarvittaessa ehdotuksia sen kehittämiseksi.

Tässä toimenpideohjelmassa on esitetty ne tavoitteet ja velvoitteet, 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.

Toimitilakiinteistöjä koskevan toimenpideohjelman vastuuministerinä toimii työ- ja elinkeinoministeriö (TEM).

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 toimitilakiinteistöjä koskevan toimenpideohjelman kautta pääsääntöisesti RAKLIN jäsenyhteisöt, joilla on toimitilakiinteistöjä, jotka eivät kuulu Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuksen toimialakohtaisten toimenpideohjelmien¹ piiriin. Toimijat voivat olla yrityksiä, rahastoja tai muita yhteisöjä.

1.3 Toimijan liittyminen

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

Toimija sisällyttää Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen pääsääntöisesti koko määräysvallassaan olevan energiankäytön². Tarvittaessa Toimija liittyy tämän toimitilakiinteistöjä koskevan toimenpideohjelman lisäksi Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen asuinkiinteistöjä koskevaan toimenpideohjelmaan.³

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

¹ Tätä sopimusta allekirjoitettaessa on kolme Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuksen palvelualan toimialakohtaista toimenpideohjelmaa: Autoala, Kaupan ala ja Matkailu- ja ravintolapalvelut

² Sähkö, lämpö ja polttoaineet

³ Toimija voi tarvittaessa liittyä myös Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuksen toimialakohtaisiin toimenpideohjelmiin silloin, kun niihin mahdollisesti liitettävä energiankäyttö ei ole päällekkäistä Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liitettävän energiankäytön kanssa.



liittymisasiakirjan ja liittymistiedot asianmukaiseksi ja on toimittanut niistä jäljennöksen Motiva Oy:lle merkittäväksi 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 toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelman piiriin vähintään 60 prosenttia jäsenyhteisöjen toimenpideohjelman piiriin kuuluvan kiinteistökannan yhteenlasketusta huoneistoalasta 1.1.2017 mennessä ja vähintään 80 prosenttia 31.12.2018 mennessä.

Toimenpideohjelman yhteinen ohjeellinen energiansäästöavoite (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 tavoite 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 energiansäästöavoitteen 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 energiansäästöavoitteen kaudelle 2014–2025 ja välitavoitteen 7 prosenttia vuodelle 2020.

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

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

Toimijan asettaman energiansäästöavoitteen saavuttamisen seuranta

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

Tässä toimenpideohjelmassa energiansäästöillä 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.⁴ 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 verkkosivuilta löytyvästä dokumentista [Energiansäästötoimenpiteet energiansäästösoimuksissa – Säästölaskennan yleisiä pelisääntöjä.](#)

2.2.2 Toimijan tavoitteet vuokralaisten energiankäytön tehostamisessa

Toimija toteuttaa sellaisia toimia, joilla pyritään lisäämään vuokralaisten 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 seurantaraportin⁵ 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 toimitilakiinteistöjä koskevaan toimenpideohjelmaan ja määrittelee näille tarkoituksenmukaisen vuosimaksun
- toimeenpanee mahdollisen ohjausryhmän tekemän päätöksen Toimijan erottamisesta.

⁴ Esimerkiksi määräystasoa parempi uudisrakentaminen tai ecodesign-tasoa parempien laitteiden hankinta.

⁵ Toimenpideohjelmien vuosittaiset seurantaraportit sisältävät yhteenvetotietoa toimijoiden vuosittain raportoimista tiedoista.



3.2 Ympäristöministeriö

Tavoitteiden saavuttamiseksi, ottaen huomioon käytettävissä olevat määrärahat, ympäristöministeriö

- osallistuu kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnan kehittämiseen yhdessä RAKLIn, työ- ja elinkeinoministeriön, Energiaviraston sekä muiden kiinteistöalan sopimustoiminnan toimeenpanoon osallistuvien tahojen kanssa.

3.3 Työ- ja elinkeinoministeriö (toimenpideohjelman vastuuministeriö)

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

- tukee työ- ja elinkeinoministeriön energiatuen myöntämiseen liittyvien ehtojen mukaisesti toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelmaan liittyneiden Toimijoiden energiansäästöä koskevia energiakatselmuksia ja -analyysyjä⁶. Tuen suuruutta määrättäessä otetaan myönteisenä tekijänä huomioon Toimijan sitoutuminen pitkäjänteiseen energiansäästöön ja energiatehokkuuden parantamiseen
- tukee toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelmaan liittyneiden Toimijoiden energiakatselmuksissa ja -analyysseissä tai vastaavissa selvityksissä todettuja, energiatuen yleiset ehdot täyttäviä, energiansäästöön liittyviä investointeja. Etusijalla ovat uusien teknologioiden ja toimintatapojen käyttöönottoa edistävät hankkeet. Tuen suuruutta määrättäessä otetaan myönteisenä tekijänä huomioon Toimijan sitoutuminen pitkäjänteiseen energiansäästöön ja energiatehokkuuden parantamiseen
- osallistuu kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnan kehittämiseen yhdessä RAKLIn, ympäristöministeriön, Energiaviraston sekä muiden sopimustoiminnan toimeenpanoon osallistuvien tahojen kanssa niiltä osin, kun tehtäviä ei ole työ- ja elinkeinoministeriöltä osoitettu 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
- osallistuu toimitilakiinteistöjä koskevan toimenpideohjelman toimeenpanoon liittyvien kehittämis- ja kokeiluhankkeiden toteuttamiseen yhdessä muiden sopimusosapuolten kanssa
- osoittaa Motiva Oy:lle resursseja, jotta Motiva voi pitää yllä toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelman liittymisrekisteriä, tuottaa sopimuksen tavoitteiden ja vaikutusten toteutumisen seurantaan tarvittavaa tietoa, seurata toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelman toteutumista, tukea sopimustoiminnan viestintää ja ylläpitää verkkosivuja, osallistua kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnan kehittämiseen, ylläpitää ja kehittää sopimusten seurantajärjestelmää, koota toimitilakiinteistöjä koskevan toimenpideohjelman vuosiraportin ja osallistua sen tietojen tuottamiseen⁵ sekä tukea toimijoiden sopimuksen toimeenpanoa esimerkiksi tuottamalla tiedotus- ja koulutusmateriaalia hyvistä käytännöistä ja osallistua mahdollisten kehittämis- ja kokeiluhankkeiden koordinointiin tai toteuttamiseen
- seuraa toimijoiden sopimusvelvoitteiden toteuttamista, lähettää Toimijalle huomautuksen sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä ja esittelee tarvittaessa sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä johtuvan asian toimenpideohjelman ohjausryhmälle.

⁶ Energiategokkuuslain (1429/2014) 6 pykälän mukaisia suurten yritysten pakollisia energiakatselmuksia ei tueta.



3.5 Toimijan veloitteet ja toimenpiteet

3.5.1 Toimijan veloitteet oman toiminnan energiankäytön tehostamiseksi

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen toiminnallisena tavoitteena on sisällyttää energiatehokkuuden jatkuva parantaminen osaksi Toimijan käytössä olevia tai käyttöön otettavia johtamisjärjestelmiä. Energiatehokkuuden 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 veloitteisiin ja toimenpiteisiin, kun se on teknisesti, taloudellisesti sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat sekä kulttuuriperinnön suojelu huomioon ottaen perusteltua.

Toiminnan organisointi ja suunnittelu

Toimija nimeää liittyessään toimijakohtaisen ja halutessaan toimipaikka-/toimipaikkaryhmäkohtaiset⁷ vastuuhenkilöt. Toimijakohtainen sopimuksen vastuuhenkilö toimii yhteyshenkilönä tämän toimenpideohjelman toimeenpanoon liittyvissä asioissa sekä kaikkien toimipaikkojen/toimipaikkaryhmien vastuuhenkilönä ellei niitä ole erikseen määritetty.

Toimija laatii alla olevan aikataulun mukaan toimijakohtaisen energiatehokkuuden tehostamissuunnitelman, jossa eritellään liittymisvaiheessa määritellyille toimipaikoille ja toimipaikkaryhmille toimenpiteet ja tavoitteet kohdassa 3.5.1 asetetuille veloitteille. Tehostamissuunnitelma sisältää myös vuokralaisiin 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 toimitilakiinteistöjä koskevassa toimenpideohjelmassa kaudella 2011–2016:

- Vuoden kuluessa tähän toimenpideohjelmaan liittymisestä
 - määrittelee energiatehokkuustoiminnan vastuut ja
 - tunnistaa energiankäyttönsä² toimipaikka-/toimipaikkaryhmäkohtaisesti 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 selvityksiä⁸,
 - asettaa energiankäytön tehostamisen tavoitteet toimipaikka-/toimipaikkaryhmäkohtaisesti 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 toimitilakiinteistöjä koskevassa toimenpideohjelmassa kaudella 2011–2016 ja on tehnyt tehostamissuunnitelman edellä mainitulla tavalla:

- Tarkistaa tehostamissuunnitelman vuosittain ja päivittää sen tarvittaessa.

⁷ Jos Toimijalla on suuri määrä pienehköjä ja samankaltaisia samaan rakennustyyppiluokkaan kuuluvia toimipaikkoja, voidaan osa toimenpideohjelman toimenpiteistä kohdistaa myös useista toimipaikoista muodostuvaan toimipaikkaryhmään, joka määritellään liittymisvaiheessa. Toimijan sopimusveloitteena oleva vuosiraportointi tapahtuu em. nimetyille toimipaikoille/toimipaikkaryhmille sekä joissain raportointiosioissa mahdollisille näistä muodostettaville ns. raportointiryhmille.

⁸ Toimenpideohjelmaan liitettyyn rakennuskantaan kohdistuneet energiakatselmuksset ja/tai muut vastaavat selvitykset voivat olla tehtyjä myös lähivuosina ennen Toimijan sopimukseen liittymistä.



Energiatehokkuuden parantaminen

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

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

Vuosittainen raportointi

Toimija raportoi vuosittain⁹ maaliskuun loppuun mennessä edellisen vuoden energiankäytöstä¹⁰ ja siihen liittyvistä tehostamistoimista sekä niiden ja muiden toimenpideohjelman liittyvien toimien toteutumisesta energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään sen edellyttämässä laajuudessa.

Lähtökohtaisesti Toimijan kaikkien niin energia- kuin toimenpidetietojen raportointi tapahtuu toimipaikka-/toimipaikkaryhmäkohtaisesti liittymisasiakirjassa määriteltävällä tavalla⁷.

Muihin sopimusveloitteisiin liittyvien ns. jatkuvan parantamisen toimenpiteiden toteuttamiseen liittyviä toimia on mahdollista raportoida myös joko liittyyjätasolla tai ns. raportointiryhmätasolla, joka muodostetaan haluttaessa yhteistyössä järjestelmän ylläpitäjän ja Toimijan kanssa liittymisasiakirjassa mainituista toimipaikoista tai toimipaikkaryhmistä ennen ensimmäistä vuosiraportointia.

Vuosittain raportoitavat tiedot sisältävät Toimijan:

- energiankäyttötiedot toimipaikoittain/toimipaikkaryhmittäin
- Toimijan seurantavuonna toteuttamat energiakatselmuksissa tai muissa selvityksissä havaitut seurantavuonna toteutetut energiankäytön tehostamiseen liittyvät toimenpiteet sekä niiden arvioidut energiansäästövaikutukset ja investointikustannukset toimipaikoittain/toimipaikkaryhmittäin
- muiden tämän toimenpideohjelman toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden etenemisen seurannan seurantajärjestelmän edellyttämässä laajuudessa liittyyjä- tai toimipaikka-/toimipaikkaryhmätasolla tai ennen ensimmäistä seuranta- ja sovitavalla raportointiryhmätasolla seurantajärjestelmän mahdollistamalla jaottelulla.

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 energiatehokkuuden jatkuvan parantamisen toteutumiseksi sekä saavutetuista tuloksista.

Energiatehokkuus suunnittelussa ja hankinnoissa

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

Uusi energiatehokas teknologia ja toimintatavat

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

⁹ 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.

¹⁰ Mikäli Toimija antaa liittyessään valtuutuksen energiatehokkuussopimustoiminnan seurantajärjestelmän ylläpitäjälle (Motiva Oy), voidaan raportoidut energiankäyttötiedot siirtää seurantajärjestelmästä luottamuksellisina tietoina Tilastokeskukselle energiatilastotarkoituksiin.



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 vuokralaisten energiankäytön tehostamiseen kohdistuvat toimenpiteet

Vuokralaisten energiankäytön tehostamiseksi Toimija vastaa, että vuokralaiset saavat suunnitelmallista energiatehokkuutta edistävää tietoa ja käytön opastusta. Toimija pyrkii tukemaan vuokraustoimintaa ja vuokralaisyhteistyötä, jossa energiatehokkuuden jatkuva parantaminen on mukana.

Toimija pyrkii edistämään huoneisto (vuokra-ala) -kohtaiseen 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.

Toimija pyrkii lisäksi toteuttamaan esimerkiksi energiatehokkuutta edistäviä vuokra- ja palvelusopimuskäytäntöjä sekä toimitilojen käytön tehostamiseen tähtäviä toimenpiteitä.

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

3.5.3 Toimijan kiinteistöhoitoon ja ylläpitoon kohdistuvat toimenpiteet

Toimija asettaa kiinteistöpalveluiden tehtävämäärittelyissä, kilpailuttamisissa ja kiinteistöhoitosopimuksia tehdessään ko. yrityksille veloitteen osaltaan huolehtia siitä, että energiatehokkuussopimuksessa olevalle rakennuskannalle on järjestetty kokonaisvaltainen, tavoitteellinen ja vastuutettu kiinteistöhoito, joka luo edellytykset tässä toimenpideohjelmassa asetettujen energiatehokkuuden tavoitteiden toteutumiseksi. Toimija seuraa kiinteistöhoitosopimuksissa määriteltyjen energiatehokkuuteen liittyvien veloitteiden toteutumista suunnitellulla tavalla.

Toimija edistää kohdekohtaisen kuukausitason kulutusseurannan käyttöönottoa koko toimenpideohjelman kohteena olevassa toimitilarakennuskannassa ja asettaa sen kattavuudelle tavoitteet. Kulutusseuranta käsittää Toimijan tavoitteeseen liittyvän lämmön, sähkön ja polttoaineiden sekä veden kulutuksen seurannan. Kulutusseurannan lisäksi voidaan seurata energian ja veden ominaiskulutuksia (mittareita voivat olla esimerkiksi kWh/m², kWh/m³, kWh/henkilötyövuosi, kWh/työpiste, kWh/asiakasmäärä, kWh/liikevaihto sekä vedenkulutuksen osalta l/m³/vuosi ja l/hlö/vrk).

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

3.6 Sopimusveloitteiden toimeenpano energiahallintajärjestelmällä

Mikäli Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittynyt Toimija haluaa, se voi kohdassa 3.5.1 kuvattujen veloitteiden sijasta sitoutua energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen ottamalla 12 kuukauden kuluessa energiatehokkuussopimukseen liittymisestä käyttöön Energiatehokkuusjärjestelmän ETJ¹¹. Johdon katselmuksella varmistetaan, että valittu energiatehokkuus- tai energiahallintajärjestelmä on käytössä sen edellyttämällä tavalla. Toimija sitoutuu tällöin käyttämään järjestelmää¹² koko sopimuskauden ajan.

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

Toimija nimeää liittyessään toimijakohtaisen ja halutessaan toimipaikka-/toimipaikkaryhmäkohtaiset vastuuhenkilöt. Toimijakohtainen sopimuksen vastuuhenkilö toimii yhteyshenkilönä tämän toimenpideohjelman toimeenpanoon liittyvissä asioissa sekä kaikkien toimipaikkojen/toimipaikkaryhmien vastuuhenkilönä ellei niitä ole erikseen määritetty.

¹¹ Toimija voi [ETJ](#) energiatehokkuusjärjestelmän sijasta vaihtoehtoisesti ottaa käyttöön [ETJ+](#) tai ISO 50001 energiahallintajärjestelmän.

¹² ETJ, ETJ+ tai ISO50001



Toimija sitoutuu raportoimaan vuosittain⁹ 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 Energiavirasto 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
- päättää vuoden 2019 loppuun mennessä vain toiselle sopimusjaksolle 2021–2025 liittyville asetettavista tavoitteista
- 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 ja sen mahdolliset seuraamukset

Toimija voi irtisanoutua Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta ilmoittamalla siitä kirjallisesti Energiavirastolle¹³ 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 liityessään sitoutunut. Erottamisperusteena voivat olla toistuvat laiminlyönnit sopi-

¹³ kirjaamo@energiavirasto.fi



muksen mukaisissa Toimijan veloitteiden toimeenpanossa tai niiden raportoinnissa energiategohokkuussopimustoiminnan seurantarjestelmään.

Havaittuaan sopimusveloitteen 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 energiategohokkuussopimuksesta 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 energiategohokkuussopimuksesta 31.12.2020

Mikäli Toimija toimittaa asianmukaisesti täytetyn liittymisasiakirjan Kiinteistöalan energiategohokkuussopimukseen 31.12.2018 mennessä, se voi ilman seuraamuksia irtautua sopimuksesta ensimmäisen sopimusjakson päättyessä 31.12.2020⁹. Toimijan on ilmoitettava sopimuksesta irtautumisestaan kirjallisesti Energiavirastolle¹³ ja RAKLille vuoden 2020 loppuun mennessä.

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

6 Liittymä energiategohokkuuslain toimeenpanoon suuressa yrityksessä¹⁴

Energiategohokkuuslaki (1429/2014) velvoittaa suuret yritykset tekemään yrityksen energiakatselmuksen neljän vuoden välein. Yrityksen katsotaan täyttäneen vaatimukset pakollisesta yrityksen energiakatselmuksesta, mikäli yritys on liittynyt energiategohokkuussopimukseen ja yrityksellä on käytössä energiategohokkuusjärjestelmä ETJ⁺¹⁵, jonka ei tarvitse olla sertifioitu. Energiavirasto valvoo tällöin erikseen ETJ⁺:n toimeenpanoa yrityksessä.

¹⁴ 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-katselmuksset>.

¹⁵ [Energiategohokkuusjärjestelmä ETJ+](#)