

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimus Toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelma

Tällä toimenpideohjelmalla Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat 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 2026–2035.

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisesti Toimitilakiinteistöjen 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.

Toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelman vastuuministeriönä toimii työ- ja elinkeinoministeriö (TEM).

1 Sopimuskausi, kohderyhmä ja toimijan liittyminen

1.1 Sopimuskausi ja sopimusjaksot

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen sopimuskausi 2026–2035 kattaa kaksi sopimusjaksoa: sopimusjakso 2026–2030 (5 vuotta) ja sopimusjakso 2031–2035 (5 vuotta), yhteensä 10 vuotta

1.2 Kohderyhmä

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen Toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelmaan voivat liittyä pääsääntöisesti Raklin jäsenyhteisöt, joilla on toimitilakiinteistöjä, jotka eivät kuulu Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuksen toimialakohtaisten toimenpideohjelmien¹ piiriin.

1.3 Toimijan liittyminen

Toimijan liittymisellä Toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelmaan tarkoitetaan sen liittymistä erillisellä liittymisasiakirjalla Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen em. toimenpideohjelmaan. Toimijalla tarkoitetaan tässä yhtiötä tai muuta toimijaa, joka allekirjoittaa liittymisasiakirjan Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen toimitilakiinteistöjä koskevaan toimenpideohjelmaan. Tässä toimenpideohjelmassa Toimija kattaa kaikki samalla liittymisasiakirjalla sopimukseen liitetyt toimijat (esimerkiksi koko konsernin).

Toimija sisällyttää Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen pääsääntöisesti koko määräysvallassaan olevan energiankäytön Suomessa². Tarvittaessa Toimija liittyy tämän Toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelman lisäksi Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan.³

Toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelmaan liittymiseksi Toimija lähettää asianmukaisesti täytetyn liittymisasiakirjan Raklille. Toimija liitetään Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen, kun Rakli on todennut Toi-

¹ Tätä sopimusta allekirjoitettaessa on neljä Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuksen palvelualan toimenpideohjelmaa: Autoala, Kaupan ala, Matkailu- ja ravintolapalvelut sekä palvelualan yleinen toimenpideohjelma.

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.

mijan lähettämän liittymisasiakirjan asianmukaiseksi, Rakli sekä Toimija ovat allekirjoittaneet liittymisasiakirjan ja se on toimitettu Motiva Oy:lle merkittäväksi liittymisrekisteriin.

Toimijan irtisanoutumiseen ja erottamiseen liittyvät menettelyt ja mahdolliset seuraamukset on kuvattu kohdassa 6.

2 Toimenpideohjelman tavoitteet

2.1 Raklin tavoite

Raklin tavoitteena on saada Toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelman piiriin vähintään 80 prosenttia jäsenyhteisöjensä toimenpideohjelman piiriin kuuluvan kiinteistökannan yhteenlasketusta hyötypinta-alasta⁴ vuoden 2027 loppuun mennessä.

Toimenpideohjelman ohjeellinen energiansäästötavoite (GWh) kaudella 2026–2035 on 10 prosenttia vuonna 2035 ja välitavoite 6 prosenttia vuonna 2030 laskettuna kohderyhmän energiankäytöstä.

2.2 Toimijan tavoitteet

2.2.1 Toimijan tavoite oman toiminnan energiankäytön tehostamiseksi

Tavoitteen asettaminen

Toimenpideohjelman tavoitteen saavuttaminen edellyttää, että kukin Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittyvä Toimija asettaa lähtökohtaisesti energiatehokkuussopimukseen (2026–2035) liittyessään vähintään 10 prosentin ohjeellisen energiansäästötavoitteen kaudelle 2026–2035 ja välitavoitteen 6 prosenttia vuodelle 2030. Toimija esittää ohjeellisen energiansäästötavoitteen liittymisasiakirjassaan energian loppukäytön määränä (MWh) vuosina 2030 ja 2035. Nämä tavoitteet lasketaan Toimijan viimeisimmästä liittymishetkellä käytettävissä olevasta normaalia toimintaa edustavan kalenterivuoden energiamäärästä.

Toimija, joka on ollut mukana tätä sopimusta edeltävällä sopimuskaudella ja haluaa hyödyntää vuosina 2023–2025 toteutettujen toimenpiteiden energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään raportoituja säästöjä, asettaa vähintään 13,5 prosentin ohjeellisen energiansäästötavoitteen kaudelle 2023–2035 ja välitavoitteen 9,6 prosenttia vuodelle 2030. Vastaavasti toimija, joka haluaa hyödyntää vuosina 2021–2025 toteutettujen teknisten toimenpiteiden energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään raportoituja säästöjä, asettaa vähintään 16 prosentin ohjeellisen energiansäästötavoitteen kaudelle 2021–2035 ja välitavoitteen 12 prosenttia vuodelle 2030.

Toimija sisällyttää Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen koko energiankäyttönsä kohdan 1.3 mukaisesti.

Mikäli sopimuksen voimassaolon aikana tapahtuneista merkittävistä rakenteellisista tai omistuksellista muutoksista johtuen Toimijan asettama suhteellinen (%) tehostamistavoite muuttuu oleellisesti alkuperäisestä, Toimija tarkistaa säästötavoitteen (MWh) vuosille 2030 ja 2035 uutta tilannetta vastaavaksi ilmoittamalla muutoksesta ja sen perusteista vuosiraportoinnin yhteydessä energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään.

Toimijan asettaman energiansäästötavoitteen saavuttamisen seuranta

Ohjeellisen energiansäästötavoitteen saavuttamisen seurantaan hyväksytään Toimijan valitsemalla edellä kuvatulla säästötavoitteen asettamiskaudella (2026–2035 tai 2023–2035 tai 2021–2035) toteutetut energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään raportoidut toimenpiteet, joiden energiansäästövaikutus on edel-

⁴ Hyötypinta-alalla tarkoitetaan lämmitettyjen kerrostasojen summaa kerrostasoja ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna (lämmitetty nettoala A_{netto} (m²)).

leen 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 toimenpitein saavutettua tulevan energiankulutuksen vähentämistä. Säästetty energia (MWh/a) määritetään joko mittamalla tai laskennallisesti arvioimalla, tai molemmilla, energiatehokkuustoimenpiteen kohteena oleva kulutus ennen toimenpiteen toteuttamista ja sen jälkeen siten, että energiankulutukseen vaikuttavat ulkoiset olosuhteet vakioidaan.

Toimijan sopimukseen liitetyn energiankäytön² ei edellytetä tavoitevuosina 2026 ja 2035 olevan sopimukseen liitettyä lähtötilannetta alhaisempi.

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 kiinteistöhoito- ja ylläpito- palveluita tarjoavien yritysten tehtävämäärittelyissä, kilpailuttamisessa ja kiinteistöhoitosopimuksissa.

3 Toimijan veloitteet

3.1 Toimijan veloitteet oman toiminnan energiankäytön tehostamiseksi

Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen tämän toimenpideohjelman toteuttamisen 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, jota koskee vaatimus ottaa käyttöön sertifioitu energianhallintajärjestelmä (ks. kohta 7.1), ja joka haluaa hyödyntää energiatehokkuussopimusta vaatimuksesta vapautumiseksi, sitoutuu toimenpideohjelman toteuttamiseen kohdan 3.1.1 mukaisesti.

Toimija, jota koskee vaatimus tehdä energiakatselmus (ks. kohta 7.1), ja joka haluaa hyödyntää energiatehokkuussopimusta vaatimuksesta vapautumiseksi, sitoutuu toimenpideohjelman toteuttamiseen kohdan 3.1.1 mukaisesti.

Toimija, jota ei koske vaatimus ottaa käyttöön sertifioitua energianhallintajärjestelmää tai tehdä energiakatselmusta (ks. kohta 7.1) ja Toimijaa, joka ei halua hyödyntää energiatehokkuussopimusta jommastakumusta vaatimuksesta vapautumiseksi, sitoutuu toimenpideohjelman toteuttamiseen joko kohdan 3.1.1 tai vaihtoehtoisesti kohdan 3.1.2 mukaisesti.

3.1.1 Sopimusveloitteiden toimeenpano energianhallintajärjestelmällä

Jos Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittynyttä Toimijaa koskee vaatimus ottaa käyttöön sertifioitu energianhallintajärjestelmä (ks. kohta 7.1), Toimijalla on mahdollisuus hyödyntää energiatehokkuussopimusta tästä vaatimuksesta vapautumiseksi. Jos Toimija haluaa hyödyntää sopimusta, sillä tulee olla käytössä sertifioitu ympäristönhallintajärjestelmä 14 001 ja energianhallintajärjestelmä ETJ+, jonka ei tarvitse olla sertifioitu.

Jos Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittynyttä Toimijaa koskee vaatimus tehdä energiakatselmus (ks. kohta 7.1), Toimijalla on mahdollisuus hyödyntää energiatehokkuussopimusta tästä vaatimuksesta vapau-

tumiseksi. Jos Toimija haluaa hyödyntää sopimusta, sillä tulee olla käytössä energianhallintajärjestelmä ETJ+ tai ISO 50001, jonka ei tarvitse olla sertifioitu.

Toimija sitoutuu energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen ottamalla 12 kuukauden kuluessa energiatehokkuussopimukseen liittymisestä käyttöön energiatehokkuusjärjestelmän ETJ+ tai ISO 50001. Energiatehokkuusjärjestelmän ETJ+ voi halutessaan integroida Toimijan ISO 14001 -standardin mukaiseen ympäristöhallintajärjestelmään.

Toimija sisällyttää energianhallintajärjestelmään myös vuokralaisiin ja kiinteistöhoitoon ja ylläpitoon kohdistuvat toimenpiteet ja niiden tavoitteet (ks. kohdat 3.2 ja 3.3)

Toimija nimeää liittymisasiakirjassaan sopimuksen vastuuhenkilön ja halutessaan toimipaikkakohtaiset vastuuhenkilöt. Sopimuksen vastuuhenkilö on Toimijan organisaatiosta ja toimii yhteyshenkilönä tämän toimenpideohjelman toimeenpanoon liittyvissä asioissa sekä toimipaikkakohtaisena vastuuhenkilönä, ellei niitä ole erikseen määritetty. Toimija sitoutuu raportoimaan vuosittain **Error! Bookmark not defined.** maaliskuun loppuun mennessä edellisen vuoden energiankäytöstä² ja siihen liittyvistä tehostamistoimista toimipaikkakohtaisesti energiatehokkuussopimuksen seurantajärjestelmään. Muihin sopimusvelvoitteisiin liittyvien ns. jatkuvan parantamisen toimenpiteiden toteuttamiseen liittyvät toimet raportoidaan lähtökohtaisesti liittyjätasolla, ellei Toimijan kanssa erikseen muuta sovita.

Lisäksi Toimija pyrkii, kun se on teknisesti, taloudellisesti sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mahdollista, energiatehokkuus ensin -periaatteen noudattamiseen, uuden energiatehokkaan teknologian käyttöönottoon, kulutusjouston lisäämiseen sekä sisällyttämään hankintojen energiatehokkuusohjeet osaksi yrityksen hankintamenettelyjä siten, että osto-, suunnittelu- ja investointitoiminnoissa otetaan huomioon hankintakustannusten lisäksi myös käytönaikaiset kustannukset ja käyttöikä. Toimija pyrkii myös tehostamaan toimintaansa liittyvien kuljetusten ja varastoinnin energiatehokkuutta parantamalla kuljetusten logistiikkaa ja energiankäyttöä yhteistyössä näitä palveluja tarjoavien yritysten kanssa sekä vähentämään fossiilisten polttoaineiden käyttöä.

3.1.2 Sopimusvelvoitteiden toimeenpano ilman energianhallintajärjestelmää

Jos Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittynyttä Toimijaa ei koske vaatimus ottaa käyttöön sertifioitua energianhallintajärjestelmää tai tehdä energiakatselmusta (ks. kohta 7.1), tai jos näiden vaatimusten piiriin kuuluva Toimija ei halua hyödyntää energiatehokkuussopimusta ko. vaatimuksista vapautumiseksi, se voi vaihtoehtoisesti edellisessä kohdassa (ks. kohta 3.1.1) kuvatun menettelyn sijasta sitoutua tämän toimenpideohjelman toimeenpanoon tässä kappaleessa kuvatuilla toimenpiteillä.

Toiminnan organisointi ja suunnittelu

Liityessään sopimukseen Toimija nimeää liittymisasiakirjassaan sopimuksen vastuuhenkilön ja halutessaan toimipaikkakohtaiset vastuuhenkilöt. Sopimuksen vastuuhenkilö on Toimijan organisaatiosta ja toimii Toimijan yhteyshenkilönä tämän toimenpideohjelman toimeenpanoon liittyvissä asioissa sekä toimipaikkakohtaisena vastuuhenkilönä ellei niitä ole erikseen määritetty.

Toimija, joka ei ole ollut mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnassa sopimuskaudella 2017–2025 laatii toimipaikkakohtaisen energiatehokkuuden tehostamissuunnitelman vuoden sisällä tähän toimenpideohjelmaan liittymisestä. Suunnitelma tarkistetaan ja tarvittaessa päivitetään vuosittain. Toimija, joka on ollut mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnassa kaudella 2017–2025, ja on tehnyt sen mukaisen tehostamissuunnitelman, tarkistaa ja päivittää sen tarvittaessa.

Tehostamissuunnitelma sisältää aikataulutetut ja vastuutetut toimenpiteet kohdassa 2.2 määritettyjen Toimijan tavoitteiden ja muiden tässä toimenpideohjelmassa mainittujen omaan toimintaan, vuokralaisiin (kohta 3.2) sekä kiinteistöhoitoon ja ylläpitoon (ks. kohta 3.3) kohdistuvien Toimijan velvoitteiden toteuttamiseksi.

Tehostamissuunnitelmassa Toimija:

- määrittelee energiatehokkuustoiminnan ja energiatehokkuussopimuksen käytännön toimeenpanon vastuut

- tunnistaa energiankäyttönsä selvittämällä toimipaikkakohtaisesti energiankulutuksensa energialajeittain (sähkö, lämpö, polttoaineet) sekä vedenkäyttönsä
- selvittää suunnitelmassa asetetun aikataulun mukaisesti mahdollisuudet tehostaa energiankäyttöä esim. energiakatselmuksin tai muilla vastaavilla selvityksillä
- laatii aikataulun kustannustehokkaiden energiankäytön tehostamistoimenpiteiden toteuttamiseksi.

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.

Muihin sopimusvelvoitteisiin liittyvien ns. jatkuvan parantamisen toimenpiteiden toteuttamiseen liittyvät toimet raportoidaan lähtökohtaisesti liittyjätasolla, ellei Toimijan kanssa erikseen muuta sovita.

Koulutus ja sisäinen viestintä

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

Toimija pitää henkilökunnan tietoisena energiatehokkuuden jatkuvan parantamisen toteutumiseksi asetettuja tavoitteista ja toimenpiteistä sekä saavutetuista tuloksista.

Muut toimenpiteet

Toimija pyrkii lisäksi, kun se on teknisesti, taloudellisesti sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mahdollista:

- energiatehokkuus ensin -periaatteen noudattamiseen
- sisällyttämään hankintojen energiatehokkuusohjeet osaksi toimijan hankintamenettelyjä siten, että osto-, suunnittelu- ja investointitoiminnoissa otetaan huomioon hankintakustannusten lisäksi myös käytönaikaiset kustannukset ja käyttöikä
- uuden energiatehokkaan teknologian käyttöönottoon
- tehostamaan toimintaansa liittyvien kuljetusten ja varastoinnin energiatehokkuutta parantamalla kuljetusten logistiikkaa ja energiankäyttöä yhteistyössä näitä palveluja tarjoavien yritysten kanssa
- lisäämään kulutusjoustoa ja
- vähentämään fossiilisten polttoaineiden käyttöä.

Vuosittainen raportointi

Toimija raportoi vuosittain⁵ maaliskuun loppuun mennessä edellisen vuoden energiankäytöstä^{2, 6} ja siihen liittyvistä tehostamistoimista toimipaikkakohtaisesti energiatehokkuussopimuksen seurantarjestelmään. Muihin sopimusvelvoitteisiin liittyvien ns. jatkuvan parantamisen toimenpiteiden toteuttamiseen liittyvät toimet raportoidaan lähtökohtaisesti liittyjätasolla, ellei Toimijan kanssa erikseen muuta sovita.

Raportoitavat tiedot sisältävät Toimijan energiankäyttötiedot edelliseltä vuodelta sekä energiakatselmuksissa tai muuten Toimijan havaitut energiankäytön tehostamiseen liittyvät toimet sekä niiden energiansäästövaikutukset, investointikustannukset ja toteuttamisvuoden. Lisäksi Toimija raportoi seurantarjestel-

⁵ Toimija sitoutuu Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittyessään raportoimaan vuonna 2036 vuoden 2035 vastaavat tiedot. Mikäli toimija irtautuu sopimuksesta 31.12.2030, se sitoutuu raportoimaan vuonna 2031 vuoden 2030 tiedot

⁶ Mikäli Toimija antaa liittyessään valtuutuksen energiatehokkuussopimustoiminnan seurantarjestelmän ylläpitäjälle (Motiva Oy), voidaan raportoidut energiankäyttötiedot siirtää seurantarjestelmästä luottamuksellisina tietoina Tilastokeskukselle energiatilastotarkoituksiin.

mään muiden tämän toimenpideohjelman toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden etenemisestä seuranta-järjestelmän edellyttämässä laajuudessa.

3.2 Toimijan vuokralaisten energiankäytön tehostamiseen kohdistuvat toimenpiteet

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

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.

Vuokralaisiin kohdistuvat toimenpiteet ja niiden tavoitteet sisältyvät Toimijan oman toiminnan energiankäytön tehostamiseen (ks. 3.1) valitseman toimeenpanovaihtoehdon mukaisesti joko energianhallintajärjestelmään (ks. 3.1.1) tai energiatehokkuuden tehostamissuunnitelmaan (ks. 3.1.2).

3.3 Toimijan kiinteistönhoitoon 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).

Kiinteistöhoitoon ja ylläpitoon kohdistuvat toimenpiteet ja niiden tavoitteet sisältyvät Toimijan oman energiankäytön tehostamiseen (ks. kohta 3.1) valitseman toimeenpanovaihtoehdon mukaisesti joko energianhallintajärjestelmään (ks. 3.1.1) tai energiatehokkuuden tehostamissuunnitelmaan (ks. 3.1.2).

4 Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen sopimusosapuolten veloitteet

4.1 Rakli

Raklin veloitteet liittyvät Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä sekä toimitilakiinteistöjä koskevien toimenpideohjelmien toimeenpanoon.

Toimenpideohjelmien tavoitteiden saavuttamiseksi Rakli

- perustaa ohjausryhmän, jossa toimenpideohjelmien toimeenpanoa seurataan ja käsitellään vähintään kerran vuodessa
- kannustaa ja opastaa jäsenyrityksiään ja/tai -yhteisöjään tai vastaavia tahoja liittymään Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen sekä osallistuu sopimustoiminnan toimeenpanon tukemiseen
- tarkistaa Toimijan lähettämän liittymisasiakirjan asianmukaisuuden, pyytää siihen tarvittaessa lisätietoja, lähettää allekirjoituspyynnön Toimijalle ja liittää Toimijan Kiinteistöalan energiatehokkuus-

sopimukseen, kun Rakli ja Toimija ovat allekirjoittaneet hyväksytyn liittymisasiakirjan sekä toimittaa allekirjoitetun liittymisasiakirjan Motiva Oy:lle merkittäväksi liittymisrekisteriin

- seuraa Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen toimenpideohjelmiin liittyneiden Toimijoiden säästötavoitteiden toteutumista yhdessä Motiva Oy:n kanssa
- osallistuu Raklin vastuulla olevien toimenpideohjelmien toimeenpanoon liittyvien, vuosittain toteutettavien, seurannan ja raportoinnin tehtävien hoitamiseen
- osallistuu yhdessä muiden sopimusosapuolien kanssa energiakatselmustoiminnan edistämiseen ja tuloksista ja energianhallintajärjestelmien hyödyistä tiedottamiseen kertomalla mm. konkreettisista hyvistä esimerkeistä
- osallistuu sopimuksen 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 vuokra-asuntoyhteisöjä tai toimitalakiinteistöjä koskeviin toimenpideohjelmiin ja määrittelee näille tarkoituksenmukaisen vuosimaksun
- toimeenpanee mahdolliset ohjausryhmän tekemät päätökset Toimijan erottamisesta.

4.2 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

4.3 Työ- ja elinkeinoministeriö

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

- tukee energiatuen myöntämiseen liittyvien ehtojen mukaisesti Toimijoiden energiansäästöä koskevia energiakatselmuksia ja vastaavia selvityksiä. Tuen suuruutta määrittäessä otetaan myönteisenä tekijänä huomioon Toimijan sitoutuminen pitkäjänteiseen energiansäästöön ja energiatehokkuuden parantamiseen
- tukee Toimijoiden energiakatselmuksissa tai vastaavissa selvityksissä todettuja, energiatuen yleiset ehdot täyttäviä, energiansäästöön liittyviä investointeja. Etusijalla ovat uusien teknologioiden ja toimintatapojen käyttöönottoa edistävät hankkeet. Tuen suuruutta määrittäessä otetaan myönteisenä tekijänä huomioon Toimijan sitoutuminen pitkäjänteiseen energiansäästöön ja energiatehokkuuden parantamiseen
- osallistuu kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnan kehittämiseen yhdessä ympäristöministeriön, Energiaviraston, Raklin sekä muiden sopimustoiminnan toimeenpanoon osallistuvien tahojen kanssa niiltä osin, kun tehtäviä ei ole työ- ja elinkeinoministeriöltä osoitettu Energiavirastolle

4.4 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
- vastaa toimijoiden sopimusvelvoitteiden toteutumisen seurannasta, lähettää Toimijalle huomautuksen sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä ja esittelee tarvittaessa sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä johtuvan asian ohjausryhmälle
- osoittaa Motiva Oy:lle resursseja, jotta Motiva voi ylläpitää liittymisrekisteriä, ylläpitää ja kehittää sopimusten seurantajärjestelmää, tuottaa sopimuksen tavoitteiden ja vaikutusten toteutumisen seurantaan tarvittavaa tietoa, seurata toimenpideohjelmien toteutumista, tukea sopimustoiminnan viestintää ja ylläpitää verkkosivuja, osallistua kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoiminnan kehittämiseen, osallistua toimenpideohjelmien vuosittaisten yhteenvetotietojen kokoamiseen sekä tukea toimijoiden sopimuksen toimeenpanoa esimerkiksi tuottamalla tiedotus- ja koulutusmateriaalia hyvistä käytännöistä ja osallistua kehittämis- ja kokeiluhankkeiden toteuttamiseen.

5 Ohjausryhmä

Tämän toimenpideohjelman mukaista toimintaa ohjaa ja seuraa Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa määritelty ohjausryhmä, johon kukin sopimusosapuoli nimeää edustajansa. Rakli nimeää ohjausryhmän puheenjohtajan. 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 2030 ja 2035 vaikuttaa toimenpideohjelman seurannan perusteella epätodennäköiseltä. Samalla sovitaan siitä, miten muutokset toteutetaan yhdessä sopimukseen liittyneiden toimijoiden kanssa
- päättää Toimijan kohdan 6.2 mukaisesta erottamisesta
- päättää keskeneräisten projektien loppuunsaattamisesta, jos joku/jotkut Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen osapuolista irtisanoutuu(-vat) sopimuksesta tai Kiinteistöalan energiatehokkuussopimus puretaan.

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

6.1 Toimijan irtisanoutuminen ja sen mahdolliset seuraamukset

Toimija voi irtisanoutua Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta ilmoittamalla siitä Energiavirastolle 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.

6.2 Toimijan erottaminen Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta ja sen mahdolliset seuraamukset

Toimija voidaan erottaa Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta, mikäli Toimija ei toteuta niitä velvoitteita, joihin se on siihen liittyessään 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 lähettää toimijalle ilmoituksen erottamismenettelyn käynnistymisestä. 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.

6.3 Toimijan irtautuminen Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksesta 31.12.2030

Mikäli Toimija toimittaa asianmukaisesti täytetyn liittymisasiakirjan Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen 31.12.2028 mennessä, se voi ilman kohdissa 8.2 ja 8.3 kuvattuja energiatukiin liittyviä seuraamuksia irtautua sopimuksesta ensimmäisen sopimusjakson päättyessä 31.12.2030^{Error! Bookmark not defined.}. Toimijan on ilmoitettava sopimuksesta irtautumisestaan Energiavirastolle ja Rakilille vuoden 2030 loppuun mennessä.

Tässä kohdassa mainittu irtautuminen ei koske Toimijoita, jotka toimittavat liittymisasiakirjan Rakilille 31.12.2028 jälkeen.

7 Liittymä energiatehokkuuslakiin ja tietojen luovuttaminen

7.1 Liittymä energiatehokkuuslakiin

Energiatehokkuusdirektiivi (EU) 2023/1791, velvoittaa yritykset, joiden keskimääräinen vuotuinen energiankulutus kolmen edellisen vuoden aikana ja kaikki energiankantajat huomioon ottaen on yli 85 TJ (23,61 GWh), ottamaan käyttöön energianhallintajärjestelmän. Lisäksi direktiivi velvoittaa yrityksiä, jotka eivät käytä energianhallintajärjestelmää ja joiden keskimääräinen vuotuinen energiankulutus kolmen edellisen vuoden aikana on yli 10 TJ (2,78 GWh), tekemään energiakatselmuksen. Direktiivissä luetellaan vaihtoehtoiset tavat, joilla yritykset voivat täyttää energianhallintajärjestelmää ja katselmointia koskevat velvoitteet.

Energianhallintajärjestelmiin ja katselmuksiin liittyvät velvoitteet toimeenpannaan direktiivin (EU) 2023/1791 edellyttämällä kansallisella lainsäädännöllä. Energiatehokkuuslaissa määritetään energiatehokkuussopimukseen liittyneiden yritysten vaihtoehtot direktiivin velvoitteiden täyttämiseksi.

Kun kyse on laissa säädetyistä velvoitteista, joka koskee tiettyä yritystä, ja yrityksellä on lain nojalla mahdollisuus täyttää velvoitteensa kokonaan tai osittain kuulumalla energiatehokkuussopimukseen, sopimukseen liittyneenä yrityksenä pidetään: 1) yritystä (yhtiötä tai muuta toimijaa), joka on allekirjoittanut liittymisasiakirjan ja liittynyt sopimuksen mukaisesti yhteen tai useampaan toimenpideohjelmaan (esimerkiksi konsernin emoyhtiötä tai sellaista yhtiötä, joka ei kuulu konserniin), ja 2) yritystä (yhtiötä tai muuta toimijaa), jonka energiankäyttö on liitetty sopimuksen mukaiseen toimenpideohjelmaan toisen yrityksen allekirjoittamalla liittymisasiakirjalla (esimerkiksi konsernin tytäryhtiötä, joka on liitetty sopimukseen emoyhtiön allekirjoittamalla liittymisasiakirjalla).

7.2 Tietojen luovuttaminen

Motiva Oy ylläpitää sopimustoiminnan liittymisrekisteriä ja toimii yleisen tietosuojasetuksen ((EU) 2016/679) mukaisena rekisterinpitäjänä. Liittymisrekisteri sisältää sopimusten toimijakohtaisten vastuuhenkilöiden ja muiden sopimukseen liittyvien henkilöiden yhteystietoja. Sopimusosapuolet ottavat huomioon

yleisen tietosuojasetuksen vaatimukset rekisterinpitäjän ja sopimusosapuolten välisissä henkilötietojen luovutuksissa ja muussa henkilötietojen käsittelyssä. Selvyyden vuoksi todetaan, että rekisterissä olevien henkilötietojen luovuttaminen sopimusosapuolille ei edellytä tietosuojasetuksen mukaan erillistä sopimusta, jos kyse ei ole tietojen käsittelystä rekisterinpitäjän toimeksiannosta.⁷

Energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmä sisältää toimijoiden raportoimia toimenpide- ja muita tietoja. Toimijan seurantajärjestelmään raportoimat tiedot ovat luottamuksellisia. Seurantajärjestelmän ylläpitäjä (Motiva Oy) ei luovuta tietoja ilman Toimijan antamaa suostumusta. Raportoiduista tiedoista julkaistaan kuitenkin yhteenvetoja, joista yksittäisen yrityksen tietoja ei voi päätellä. Liittyessään energiatehokkuussopimukseen Toimija voi halutessaan antaa valtuutuksen tietojen luovutukseen liittymisasiakirjassa mainittuihin tarkoituksiin.

Final Draft

⁷ Rekisterinpitäjä huolehtii tietosuojasetuksen mukaisista velvoitteistaan ja ilmoittaa rekisteröidyille asetuksen mukaiset tiedot, mm. tiedon siitä, luovutetaanko kerättyjä tietoja eteenpäin ((EU) 2016/679, 13 ja 14 artikla).