

Incitamentsavtal

Incitamentsavtalet bygger på samverkan mellan tekniskförvaltning och energioptimering av fastigheten. Tekniska delarna ska inte bara förvaltas de ska utvecklas i en energieffektiv riktning.

Detta dokument syftar till att leda fram till ett avtal för en incitamentsmodell som svarar mot energi- och ekonomiska krav gällande energibesparing. Upplägget är att få till ett långsiktigt mål att spara energi i fastigheten med bibehållen- eller förbättrad komfort.

I en entreprenad finns den operativa kompetensen och kunskapen hos entreprenören och den beslutande och finansiella beslutsrätten hos beställaren. Arbetet ska göras i en gemensam anda med målet att få en bättre, effektivare och en mer ändamålsenlig fastighet.

I och med att entreprenören har ansvaret för fastighetsdriften, flyttats utförandekompetensen från beställaren till utföraren. Avtalets målsättning är att ge entreprenören bättre incitament utföra åtagandet på ett effektivt sätt och därigenom nå ett bättre och långsiktigt hållbart resultat.

Avtalet kan beröra fjärrvärme, el och varmvatten i fortsättningen benämnt som media. Det är anpassat för situationer där beställaren står för finansieringen av investeringar i fastigheten.

Utgångspunkt för avtalet

Vid alla former av entreprenader finns det risk för optimeringar som påverkar ett annat medium negativt på grund av att parterna inte har samma mål. En incitamentsmodell bör styra mot en helhetssyn och gemensamma mål för alla parter så att risken för suboptimeringar minskas.

Därför är det lämpligt att alla medium mäts även om de inte ingår i avtalet. Normalt överläts besluten för de uppsatta målen till beställaren, i detta avtal läggs tyngdpunkten för målen på entreprenören. Orsaken till detta är att det är entreprenören som har kunskapen vad som är möjligt, beställaren värderar detta mot kostnaden. Entreprenören har således initiativet för att föreslå ett avtal som möjliggör en "win-win-situation".

Bärande principer

Incitamentsmodellen grundar sig därför på fyra principer:

- a) Målet med metoden är att effektivisera energianvändningen mot optimal/lägre/anpassad energianvändning med bibehållen eller förbättrad funktion (se F3).
- b) Ett helhetsgrepp där optimeringsarbetet omfattar den löpande driften, nyttjandet av lokalen/fastigheten samt underhållsåtgärder och investeringar.
- c) Frågor om medieoptimering ska prioriteras hos såväl entreprenören som beställaren och den verksamhet som brukar lokalerna/fastigheten
- d) De lösningar som genomförs måste leda till en långsiktighet mellan tekniska och ekonomiska aspekter.

Kommentar

Enligt figuren nedan ska avtalet täcka 5 år. Vill Ni ha ett möte och en genomgång av upplägget skickar Ni ett mail till tekniskforvaltare@ricman.eu

