



HOIVATILAT

# Hoivakoti palveluna

VUOKRAMALLILLA





## Lähtökohtana kodinomaisuus

Kun kotona asuminen ei ole enää vaihtoehto, tulisi jokaisella olla miellyttävä, rauhallinen ja virikkeellinen paikka, jossa on turvallista elää. Siksi suunnittelemme ja toteutamme hoivakodin niin, että se on siellä asuvalle ihmiselle koti.

## Hoivakoti palveluna on helppo hankkia

Hoivakoti palveluna -vuokramalli on vaivaton ja kestävä vaihtoehto niin kunnalle kuin yksityiselle palveluntarjoajalle. Vastaamme tilatarpeisiin nopeasti ja ilman investointeja.

Hoivakoti voidaan tilata joko puhtaalla pääomavuokramallilla tai eri laajuisten palvelupakettien kera. Kunta voi toimia kiinteistössä palveluntuottajana itse tai järjestää palvelun esimerkiksi palvelusetelillä. Tarvittaessa Hoivatilojen verkostoista voidaan hakea sopiva palveluntarjoaja kuntaan. Hoivakoti palveluna räätälöidään aina asiakkaan toiveiden ja tarpeiden mukaan.

# Hoivakoti palveluna -vuokramalli

Hoivatilat huolehtii kaikista hoivakodin rakentamiseen liittyvistä asioista, kohteen käytettävyydestä sekä sovituista ylläpitopalveluista koko vuokra-ajan.

- Sopimukset ja luvat
- Tontin vuokraus tai ostaminen
- Tilojen suunnittelu ja toteutus
- Valmiin kiinteistön aktiivinen omistaminen
- Sopimuksen mukaiset ylläpitopalvelut

**Asiakas voi tilata** hoivakodin pääomavuokramallilla tai lisätä kokonaisuuteen eri laajuisia elinkaari-palveluja, esimerkiksi:

- Kiinteistönhuollon
- Ulkoalueiden ylläpidon
- Siivouksen
- Jätehuollon
- Vartiointin jne.



## KIINTEISTÖ

Projektinjohto

Viranomaislupien ja lausuntojen hakeminen  
Osallistava arkkitehtisuunnittelu Pihasuunnittelu  
Kaikki erityissuunnittelu Sopimukset Rahoitus  
Rakennettavuusselvitys Kiinteistön liittymät  
Rakennuttaminen, valvonta ja raportointi  
Käyttövalmis kiinteistö Budjettivastuu  
Huoltokirja ja energianseuranta



## YLLÄPITO

Kiinteistönhuolto  
Kiinteistön tekninen huolto  
Määräaikaistarkastukset ja huollot  
Ulkoalueiden hoito  
Siivouspalvelut



## KÄYTTÄJÄPALVELUT

Vartiointi  
Jätehuolto  
Energia ja vesi  
Muut käyttäjäpalvelut

## Hoivakoti palveluna -mallin hyödyt pähkinänkuoressa

- Investointivapaa
- Kiinteistöriskin ulkoistus
- Rakennushankkeen budjetin pitävyys
- Nopea toteutus valmiilla konseptilla
- Laaja valikoima käyttövaiheen palveluja
- Helppous: yksi kilpailutus – yksi sopimus

# Luotettava ja mutkaton hankintatapa

Hoivakoti palveluna -vuokramallissa kunta tekee yhden kilpailutuksen ja yhden sopimuksen. Hoivatilat vastaa hankkeen rahoittamisesta, suunnittelusta ja rakennuttamisesta avaimet käteen -periaatteella.

1

**Kunnan strateginen päätös vuokramallista**  
Valmistellaan ja tehdään päätös toteuttaa hankinta vuokraamalla. Kunnalle tarjotun kiinteän vuokrahinnan tulee sisältää tarjouspyynnössä vaaditut palvelut.

2

## Hankesuunnitelma

Tehdään suunnitelma tulevan hankkeen koosta, halutuista toiminnoista, tilaohjelmasta sekä hankkeen muista tavoitteista. Päätetään hankkeen sijainti.

3

## Tarjouspyyntö ja kilpailutusasiakirjojen laadinta

Tehdään tarjouspyyntöasiakirjat, joissa määritetään toimitukseen halutut palvelut ja laatutaso sekä tarjouksiin haluttava sisältö. Julkaistaan hankintailmoitus HILMA:ssa.

4

## Tarjousten käsittely

Käydään läpi hyväksytyt tarjoukset. Pisteytetään laatuosio, verrataan sitä hintaan ja arvioidaan kokonaistaloudellisuus.

5

## Valinta ja sopimus

Valitaan toteuttajaksi kilpailutuksen parhaat pisteet saanut toimija ja tehdään sopimus.

+

## Osallistava suunnittelu

Hoivatilojen hankkeissa toteutetaan osallistavaa suunnittelua, jossa käyttäjän nimeämät henkilöt voivat osallistua säännöllisesti järjestettäviin työpajoihin. Myös hankkeen loppukäyttäjille järjestetään oma työpaja.

## Hoivan tilojen asiantuntija

**Toimintamalliimme kuuluu valmiiden tilojen aktiivinen omistajuus.** Koska Hoivatilat kantaa riskit kiinteistön investoinneista ja vastuun tilojen toimivuudesta, asiakkaan tilojen toteuttamiseen tarvittavat varat vapautuvat muuhun käyttöön.

**Suunnittelemme ja toteutamme jokaisen kiinteistömme yksilöllisesti.** Suunnittelussa hyödynnetään kokemusta ja valmiita ratkaisuja, joita Hoivatiloilla on jo yli 180. Mitoitamme tilat palvelutarpeen mukaisesti ja sovitamme hoivakodin tontille käytön kannalta parhaalla mahdollisella tavalla.

**Tunnumme hoivarakentamisen erityisvaatimukset lupamenettelystä sisustamiseen.** Valvomme itse rakentamisen laatua suunnittelun, rakentamisen ja käytön aikana varmistaen, että asiakas saa käyttövalmiit tilat sovitun aikataulun mukaisesti ja ne pysyvät käytön aikana kunnossa.

Esimerkki hoivakotihankkeesta

## Palvelukortteli Palta

Turku

Asiakas **Huhtihovi Oy &  
Verkanappulat Oy**

Tyyppi **palvelukortteli**

Hoitopaikat **24 hoivakoti  
60 varhaiskasvatus**

Vuokra-aika **20 vuotta**

Valmistuminen **2019**

- Samassa pihapiirissä lapset ja ikäihmiset tuottavat iloa toisilleen.
- Pieni ja viihtyisä hoivakoti Huhtihovi yhdessä Nappula-ahon päiväkodin kanssa muodostavat uniikin palvelukokonaisuuden.
- Tyylikäs puurakenteinen kokonaisuus sopii hyvin omakotivaltaiseen ympäristöön.





Esimerkki hoivakotihankkeesta

## Palvelukortteli Vuoripirtti

Espoo

Koko	1 966 kem <sup>2</sup>
Asiakas	Attendo Oy & Touhula Varhaiskasvatus Oy
Tyyppi	palvelukortteli
Hoitopaikat	35 hoivakoti 65 varhaiskasvatus
Valmistuminen	2016

### Hankkeelle asetetut tärkeimmät tavoitteet:

- Eri palvelujen yhdistäminen saman katon alle tehostaa tontin käyttöä ja tuo toiminnallisia hyötyjä.
- Lasten ja senioreiden välinen vuorovaikutus tuo iloa molemmille ikäryhmille.
- Kokonaisuus on alueen asuntokantaa ja ympäristöä kunnioittava, ja rakennus sijoitettu oivaltavasti kaarevalle tontille.

Hoivatilat on päiväkotij- ja hoivakiinteistöjen, koulujen sekä palvelukortteleiden tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen erikoistunut palveluyritys.

Hankkeistamme suuri osa liittyy uudenslaisiin palvelumalleihin ja nopeisiin asiakastarpeisiin. Niihin ratkaisuja kehittämällä luomme yhteiskunnan hyödyksi myös parempia elin- ja palveluympäristöjä yhdessä kumppanien kanssa.

**Katso toteutuksiamme:  
[hoivatilat.fi/referenssit](https://hoivatilat.fi/referenssit)**

**Hoivakoti palveluna  
Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!**



**Hoivatilat Oyj**  
asiakaspalvelu@hoivatilat.fi // 020 734 9100 // **Hoivatilat.fi**  
**Oulu** // Lentokatu 2, Pilot Business Park, 90460 Oulunsalo  
**Espoo** // Bertel Jungin aukio 3, 02600 Espoo  
**Tukholma** // Svärdvägen 21, 18233 Danderyd, Ruotsi

