



HOIVATILAT

Koulu palveluna

VUOKRAMALLILLA





Tulevaisuuden koulua rakentamassa

Suomalainen koulujärjestelmä uudistuu kovaa vauhtia. Ekologisuus, joustavuus, muunneltavuus ja elämyksellisyys ovat keskeisiä elementtejä tulevaisuuden koulussa.

Koulu palveluna on helppo hankkia

Hoivatiilojen investointivapaa Koulu palveluna -vuokramalli on kunnalle vaivaton ja kestävä vaihtoehto.

Koulu voidaan tilata joko puhtaalla pääoma-vuokramallilla tai eri laajuisten palvelupakettien kera. Koulu palveluna räätälöidään aina asiakkaan toiveiden ja tarpeiden mukaan.

Koulu palveluna -vuokramalli

Hoivatilat huolehtii kaikista koulun rakentamiseen liittyvistä asioista, kohteen käytettävyydestä sekä sovitusta ylläpitopalveluista koko vuokra-ajan. Asiakas saa aina yhden kiinteän vuokrahinnan, joka sisältää valitut palvelut.

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

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

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



KÄYTTÄJÄPALVELUT

Vartiointi
Jätehuolto
Energia ja vesi
Muut käyttäjäpalvelut



YLLÄPITO

Kiinteistönhuolto
Kiinteistön tekninen huolto
Määräaikaistarkastukset ja huollot
Ulkoalueiden hoito
Siivouspalvelut



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

Koulu palveluna -mallin hyödyt pähkinänkuoressa

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

Luotettava ja mutkaton hankintatapa

Koulu 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.

Rakennuksesta oppimisympäristöksi

Hoivatilat rakennuttaa nykyaikaisia ja terveellisiä tiloja tukemaan uutta opetussuunnitelmaa. Emme kuitenkaan koe toteuttavamme pelkästään rakennushankkeita, vaan haluamme luoda vaikuttavia oppimisympäristöjä.

- Modulaariset ja muuntojoustavat tilat ovat avattavia ja suljettavia luokka- ja tiimityötiloja.
- Oppimisaueajattelun mukaisella suunnittelulla saadaan enemmän tilaa oppimisympäristöihin.
- Oppimisaueet ohjaavat käyttäjää toimimaan ja liikkumaan tilassa.
- Tilahierarkia mahdollistaa ilmiöpohjaisen oppimisen ja monipuolisten pedagogisten ratkaisujen toteuttamisen.



Kestävä koulu

Hoivatilat on kiinteistöjensä pitkäaikainen, vastuullinen omistaja, joka pitää tilat kunnossa koko rakennuksen elinkaaren ajan. Rakennutamme ja valvomme koulun rakentamisen alusta loppuun omalla valvojaorganisaatiollamme – tällä varmistetaan työn korkea laatu ja toivottu lopputulos.

Terveen kiinteistön mittari on yhä useammin sisäilma. Kaikki Hoivatilojen koulut toteutetaan kansallisesti määritellyn hyvän sisäilmaston perustason, S2-luokan, mukaan.

Suunnittelussa huomioimme aina laadukkaat ja toimintaan sopivat, päästöttömät materiaalit sekä oikein mitoitettut talotekniikan laitevalinnat. Rakennusaikana huolehdimme työmaan puhtaudesta.

Hyödynnämme nykyaikaisia kiinteistöhallinnan järjestelmiä ja kiinteistötekniikan ratkaisuja. Ilmanvaihdon automaatio ja etäohjaus takaavat oikean ja suunnitellun ilmamäärän kaikissa tiloissa ja kiinteistöjen sisäilmaa mitataan jatkuvasti anturointitekniikan avulla. Sisäilmasta saadaan reaaliaikaisia raportteja, jotka toimitetaan myös kiinteistön käyttäjille.

Kaikista hankkeistamme tehdään energialaskelma, hiilijalanjälkilaskelma ja hiilikädenjälkilaskelma.

Laadukas ja ekologinen koulurakennus vaalii kestävää kehitystä

Energiatehokkuus
(mm. maalämpö, aurinkopaneelit)

Terveellinen ja turvallinen kiinteistö

Joustava ja monikäyttöinen tilasuunnittelu

Päästöttömät, ympäristöystävälliset materiaalit

Älykäs lämmitysjärjestelmä ja valaistus

Ekologinen arkkitehtuuri

Hyvä sisäilman laatu





Esimerkki kouluhankkeesta kunnalle

| | |
|---------------------------------------|--|
| Koko | 2 800 kem ² |
| Asiakaspaikat | 6 luokka-astetta, 150 oppilasta 3 päiväkotiryhmää, 56 lasta |
| Vuokrasopimus | 25 v. |
| Vuokrasopimuksen arvo kunnalle | |
| / 25 v. | 14 400 000 € |
| / vuosi | 575 000 € |

Esimerkkisopimus sisältää:

- Käyttövalmis koulurakennus lupineen
- Pääomakulut
- Kaikki sopimukset:
 - Siivous
 - Kiinteistönhuolto
 - Energiakustannukset
 - PTS ja vuosihuollot

Hankkeelle asetetut tärkeimmät tavoitteet:

Rakennuksen muuntojoustavuudessa huomioidaan perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen muuttuvat pedagogiset ja toiminnalliset tarpeet.

Ratkaisu on kustannustehokas rakentamisen, ylläpidon, käyttökustannusten ja käytön aikaisten muutosten näkökulmasta.

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

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

**Katso toteutuksiamme:
hoivatilat.fi/referenssit**

**Koulu 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

