



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.



## 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 oppimis- ympäristöksi

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 toimitaan sopivat, päästöttömät materiaalit sekä oikein mitoitettut talotekniikan laitevalinnat. Rakennusaikana huolehdimme työmaan puhtaudesta.

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

Kaikista hankkeistamme tehdään energialaskelma, hiilijalanjälkilaskelma ja hiilikädenjälkilaskelma.

**Laadukas ja ekologinen koulu-  
rakennus vaalii kestävää kehitystä**

Energiatohokkuus  
(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

## Oulun kaupunki

**2 622** kem<sup>2</sup>

**6** luokka-astetta

**150** oppilasta

**25 v.** vuokrasopimus

Vuokrasopimuksen  
arvo kunnalle / 25 v.

**7 500 000 €**

### 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](https://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** // Svärdivägen 21, 18233 Danderyd, Ruotsi

