



GESTERBYN KOULUKESKUKSEN KUNTALAISILTA

HANKKEEN ETENEMINEN

Kimmo J. Niemi

6.10.2020

RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.

SISÄLLYS



Mikä on elinkaarihanke?

Miten elinkaarihanke hankitaan?

Miten elinkaarihankkeessa eletään?

Kysymyksiä

MIKÄ ON ELINKAARIHANKE?

Investointien toteutusmuoto, jossa palveluntuottaja vastaa yhdellä sopimuksella kohteen (kiinteistön/rakennuksen)

- 1) *Suunnittelusta*
- 2) *Toteutuksesta*
- 3) *Ylläpidosta (huolto, kunnossapito, siivous, ulkoalueet)*

Tilaaaja ostaa *käytettävyyttä* ja *olosuhteita*.

Perustuu palveluntuottajan ja tilaajan väliseen *kumppanuuteen*, jossa palvelujakson asioista päätetään yhdessä.

Elinkaarihanke *ei ole* rahoitusmuoto eli palveluntuottaja ei omista rakennusta.

RAMBOLL

MITEN ELINKAARIHANKE HANKITTAAN?

Hankintamenettelynä käytetään *kilpailullisista neuvottelumenettelyä*, jossa voittaja valitaan *hinnan ja laadun* perusteella.

Ensin mietitään mitä halutaan ja vasta sitten lähdetään piirtämään viivoja eli aluksi määritetään *toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet*.

Voittaneen palveluntuottajan *tulee toteuttaa* kaikki esitetyt vaatimukset.

RAMBOLL

Kuva: Juvan kampus, YIT ja Linja Arkkitehdit Oy

Hankintavaihe (n. 1 vuosi)

Investointivaihe (n. 2 vuotta)

Palvelujakso (20 vuotta)

Käyttäjä mukana

Käyttäjä mukana

Toiminnallisten vaatimusten määrittäminen

Käyttö

Neuvottelut

Käytettävyyden seuranta

Alustavien tarjouspyyntöasiakirjojen laadinta

Tarjouspyynnön täydentäminen

Energiavastuun toteutumisen seuranta

Lopullinen tarjouspyyntö

Suunnittelun ohjaaminen

Luovutuskunnan toteutumisen seuranta

Laatu-
arviointi

Hankintapäätös

Suunnittelun ohjaaminen

Rakentamisen valvonta

Suunnittelu

Suunnittelu

Ylläpito

Tarjous

Rakentaminen

Palveluntuottajan
velvollisuudet päättyvät

RAMBOLL

NYT

MITEN ELINKAARIHANKKEESSA ELETÄÄN?

Tilaaajan ja käyttäjän
velvollisuudet:

- 1) Maksaa palvelumaksua
- 2) Käyttää kohdetta oikein

Palveluntuottaja vastaa
kaikista kiinteistön ylläpitoon
liittyvistä riskeistä.

Jos opetustilassa on talvella 14 astetta lämmintä → palveluntuottaja vastaa,
Jos vesihana vuotaa → palveluntuottaja vastaa,
Jos lattiasta irtoaa laatta → palveluntuottaja vastaa,
Jos opetustila on siivoamatta aamulla → palveluntuottaja vastaa,
Jos katto vuotaa → palveluntuottaja vastaa,
Jos opetustilassa on tunkkaista → palveluntuottaja vastaa,
Jos ovi irtoaa saranoiltaan → palveluntuottaja vastaa,
Jos ... → palveluntuottaja vastaa,

...

...

KIITOS!



Kimmo J. Niemi
Johtava asiantuntija
Kiinteistöomaisuuden hallinta
Puh. 040 648 6410
kimmo.j.niemi@ramboll.fi

RAMBOLL