



Aurinkokiven toimitilapalvelujen hankinta kokonaispalveluna

Pekka Wallenius, tilakeskusjohtaja

Lähtökohdat

Aurinkokiven palvelukeskuksen pedagoginen suunnitelma ja palvelukonsepti

1. Aurinkokivi on luova, yhteisöllinen ja kestävän kehityksen periaatteet huomioiva monipuolinen palveluympäristö.
 2. Palvelukeskus käyttää resursseja järkevästi yhteistä hyvinvointia parantaen ja edistää kuntalaisten aktiivisuutta ja osallisuutta.
 3. Aurinkokiven palvelukonseptin tavoitteena on, että palvelukeskuksen tiloja käytetään joustavasti ja tehokkaasti eri toimialojen sekä asukkaiden tarpeiden mukaan.
-

Visio

- Aurinkokivi on koko alueen palvelukeskus, joka kokoaa ihmiset toimimaan yhdessä. Siellä kasvetaan, opitaan, oivalletaan ja viihdytään.

Toiminta-ajatus

- Aurinkokiven palvelukeskus on olemassa ennen kaikkea lapsia ja nuoria, heidän oppimistaan ja kehitystään varten. Palvelukeskuksen jokainen lapsi ja nuori saa tarvitsemaansa kasvun ja kehityksen tukea moniammatillisena yhteistyönä, aamusta iltaan. Päivän aikana lapsi ja nuori oppii aikuisten kanssa yhdessä: kasvun tukena ovat kaikki, jotka talossa työskentelevät. Toiminnassa ovat mukana myös lasten vanhemmat sekä monet kolmannen sektorin toimijat. Aurinkokivessä synergia luo parempaa palvelua ja taloudellista tehokkuutta.
 - Aurinkokiven palvelukeskus palvelee myös alueen asukkaiden tarpeita toimien kohtaamispaikkana kaiken ikäisille. Aurinkokivi tarjoaa toimivan mahdollisuuden monenlaisiin helposti saavutettaviin kulttuurin ja liikunnan sisältöihin sekä luo puitteet omaehtoiselle aktiivisuudelle. Pääpaino harrastustoiminnassa on alueen asukkaiden oman toiminnan aktivoinnissa sekä erilaisten järjestöjen ja yhteisöjen järjestämissä tapahtumissa ja tilaisuuksissa. Aurinkokivi on osa monitoimikorttelia, jossa on tiivis yhteistyö kaikkien toimijoiden välillä.
-

Miksi uusi malli ?

- Monikäyttöinen palvelukeskus vaatii vahvaa kohdekohtaista ja paikallista johtamista.
 - Tilojen tehokas käyttö edellyttää aktiivista käytön ja palvelujen ohjausta.
 - Olosuhteiden ylläpitäminen edellyttää tarpeenmukaisen kohdekohtaisen rahoituksen varmistamista.
-

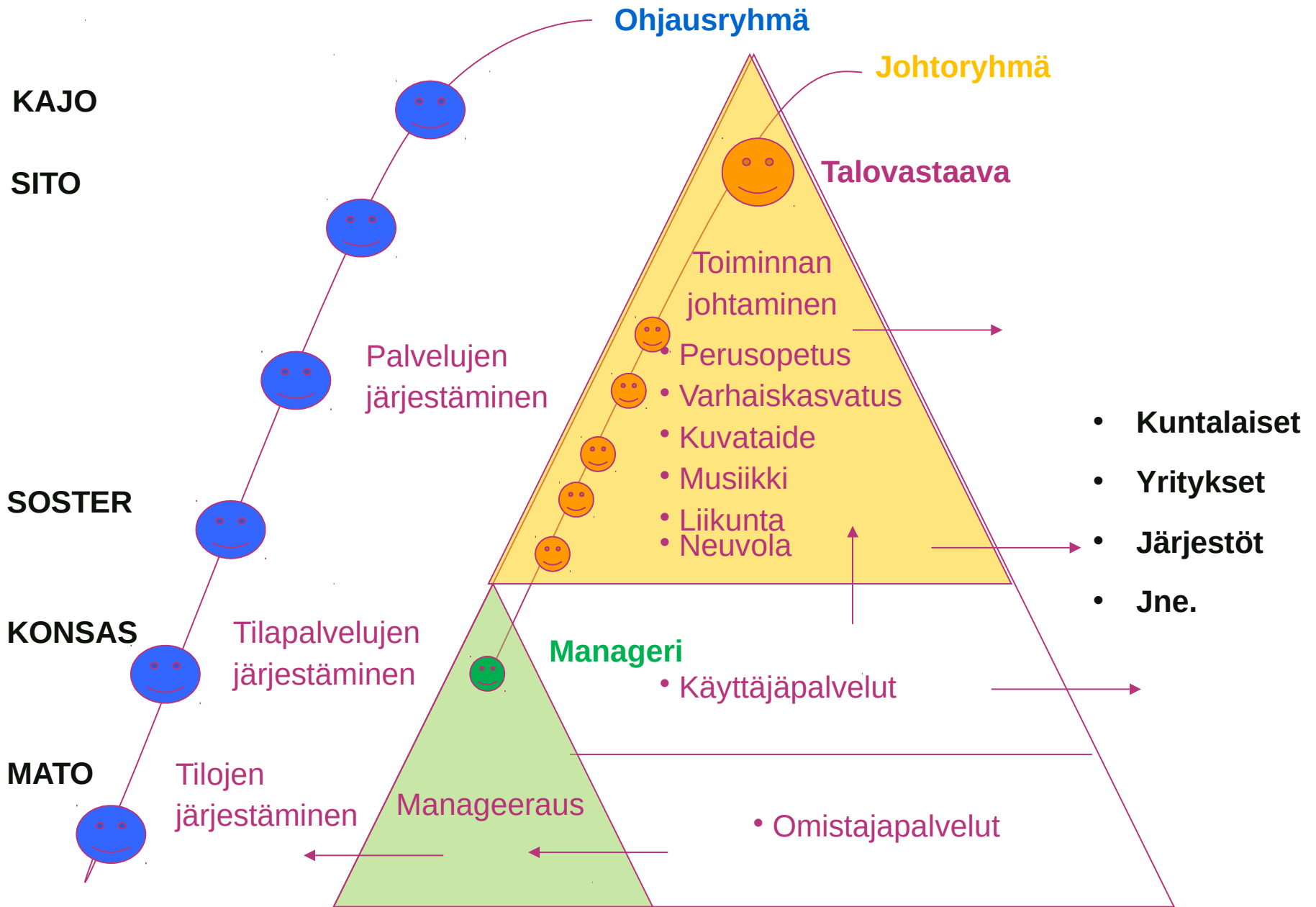
Hallintomallin yleiset periaatteet

Toimintayksikölle perustetaan ohjausryhmä ja johtoryhmä sekä valitaan vakinainen talovastaava (ent. talonjohtaja).

Tilojen hallinnoinnista, ylläpidosta ja toimitilapalveluista vastaa ostopalveluna hankittu manageri.

Kaikki kiinteistöön ja tiloihin liittyvät tukipalvelut (omistaja- ja käyttäjäpalvelut) kilpailutetaan kokonaisuutena.

Kiinteistön ylläpitomenot budjetoidaan kokonaisuutena omaan tulosityksikköön.



Käyttäjäpalvelut

- Hallintopalvelut
 - käyttäjäpalveluihin liittyvä taloushallinto
 - käyttäjäpalvelujen suunnittelu ja johtaminen
 - Ateriapalvelut
 - Siivouspalvelu
 - Aulapalvelut
 - Vartiointi
 - Muut mahdolliset palvelut
 - Kokous- ja av-palvelut
 - Muuttopalvelut
 - Kalustuspalvelut
-

Omistajapalvelut

- Hallintopalvelut (tekninen manageeraus)
 - kiinteistöön liittyvä taloushallinto
 - tilojen osoittaminen toimialojen käyttöön ja ulosvuokraus
 - kunnossapidon suunnittelu (PTS)
 - muutos-, korjaus ja kunnossapitoprojektien johtaminen
 - kiinteistönhoidon ja huollon johtaminen (huoltokirja)
 - Kiinteistön huolto ja korjaukset
 - Ulkoalueiden ylläpito ja ympäristöhuolto
-

Palvelukeskuksen ohjausryhmä

Palvelukeskuksen toiminnan ja talouden kokonaisohjauksesta vastaa toimintayksikölle perustettava ohjausryhmä. Tällä ohjausryhmällä voi olla johdettavanaan myös muita vastaavia toimintayksiköitä.

- 1) vahvistaa palvelukeskuksen talousarvion
- 2) asettaa tavoitteet toiminnalle toimikausittain
- 3) arvioi toimintaa

Ohjausryhmään kuuluvat Aurinkokiven talovastaavan (ent. talonjohtaja) lisäksi toimialojen nimeämät tulosaluejohtajat. Ohjausryhmän puheenjohtajuudesta vastaa ohjausryhmän jäsenet vuorollaan.

Ohjausryhmä kokoontuu määrääjain kaupungin strategiatyön ja taloussuunnittelun vuosikelloon sovitettuna.

Palvelukeskuksen johtoryhmä

Johtaminen perustuu laadukkaaseen johtoryhmätyöskentelyyn ja talon johtoryhmä määrittää talon yhteistä toimintaa.

- 1) valmistelee palvelukeskuksen talousarvion
- 2) suunnittelee ja johtaa toimintaa
- 3) suunnittelee yhteistoimintaa ja laatii yhteisiä sopimuksia
- 4) suunnittelee ja sopii tilojen tehokkaan yhteiskäytön

Johtoryhmään kuuluvat talovastaava (pj.) sekä edustajat perusopetuksesta (koulun rehtori), varhaiskasvatuksesta (päiväkodinjohtaja), ennaltaehkäisevistä palveluista (neuvolapalveluiden esimies), vapaa-ajanpalveluista (musiikkiopisto, kuvataidekoulu ja kulttuuripalvelut) tilakeskuksesta sekä konserni- ja asukaspalveluista (siivous-, aterial- ja vahtimestaripalvelut).

Peruspalvelujen toimintaa ohjaavat asianomaiset tulosalueet, joten toiminnasta vastaavat em. tulosaluejohtajat.

Kaupungin ulkopuolisen jäsenenä johtoryhmään kuuluu manageri, joka toimii samalla ryhmän sihteerinä.

Jaettu operatiivinen johtajuus

Talovastaava

- toiminnan yleisjohtaminen
- yhteistyö kolmannen sektorin ja alueen asukkaiden sekä alueen muiden palvelutuottajien kanssa
- yhteisen budjetin valmistelu
- tulosityksikön tilien hyväksyjä

Palkataan sivistystoimeen

Talovastaavan ja managerin tehtäväjaosta sovitaan tarkemmin kokonaispalvelukilpailutuksen valmistelutyön yhteydessä

Manageri

- kiinteistöön liittyvä taloushallinto
- tilojen osoittaminen toimialojen käyttöön ja ulosvuokraus
- kunnossapidon suunnittelu (PTS)
- muutos-, korjaus ja kunnossapitoprojektien johtaminen
- kiinteistönhoidon ja huollon johtaminen (huoltokirja)
- käyttäjäpalvelujen johtaminen
- *Hankitaan ostopalveluna*

Investointien ja palvelujen maksuperusteet

- **Investoinneista** maksetaan sisäisen laskennan mukainen **pääomavuokra** tilakeskuksen taseeseen.
 - **Omistajapalveluista** maksetaan **yleistä palvelu- ja hoitovastiketta** tulosityksikön taseeseen.
 - **Käyttäjäpalveluista** maksetaan **erillisveloituksella** suoraan kokonaispalveluntuottajalle.
-

Palvelu- ja hoitovastikkeeseen sisältyvät ylläpitokustannukset (n. 0,5 M€/a)

- Yhteistehtävät
 - Yleishoito ja valvonta
 - Lämpöhuolto
 - Sähköhuolto
 - Vesihuolto
 - Erityislaitehuolto
 - Jätehuolto
 - Ulkoalueen huolto
 - Kunnossapito
 - Yleisten ja yhteisten tilojen siivous (tarkentuu myöhemmin)
 - Aulapalvelut (tarkentuu myöhemmin)
 - Vartiointi (tarkentuu myöhemmin)
 - Kalusteet (tarkentuu myöhemmin)
-

Arvio Aurinkokiven puhtauspalveluiden kustannuksista



Arvio Aurinkokiven ateriapalveluiden kustannuksista

Peruskoulu

n. 213 333
€/vuosi

Päiväkoti

n. 105 300 €/vuosi

- Peruskoulun arvio perustuu 189 toimintapäivää/vuosi, 525 oppilasta
- Päiväkodin arvio perustuu 225 toimintapäivää/vuosi, 100 lasta