

# **KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS**

# KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS

## Sisällys

<b>YLEISTÄ</b> .....	2
<b>1. KIINTEISTÖHOITO JA YLLÄPITO</b> .....	2
1.1. Yleiset tehtävät .....	2
1.2. Muut työt ja palvelut .....	3
1.3. Työvälineet ja tarvikkeet.....	4
1.4. Kiinteistön sähkö- ja valvontalaitteet .....	4
1.5. Lämmönjakohuone .....	4
1.6. Vesi-, viemäri-, lämpöjohdot ja ilmanvaihtolaitteet.....	4
1.7. Ikkunat ja ovet .....	5
<b>2. ULKOALUEIDEN PUHTAANAPITO</b> .....	5
2.1. Päivittäiset tehtävät .....	5
2.2. Lumityöt ja liukkaudentorjunta .....	5
2.3. Pihatyöt .....	5
2.4. Jätehuolto .....	6
2.5. Liputtaminen .....	6
2.6. Asuinrakennuksen ja ulkorakennuksen katot .....	7
2.7. Siivous.....	7
<b>3. TEKNINEN HUOLTO</b> .....	7
<b>4. HUONEISTOSSA JA YHTEISTEN TILOJEN TEHTÄVÄT ERIKOISTYÖT</b> .....	7
<b>5. AVAIMET</b> .....	10
<b>6. LIITTEET</b> .....	10

# KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS

## YLEISTÄ

Kiinteistö rakennuksineen tulee olla turvallinen ja täyttää palo- ja pelastustoimilainsäädännön sekä vakuutusyhtiöiden vakuutus sopimusten ja suojeluohjeiden vaatimukset.

Kiinteistön pelastussuunnitelmat ovat nähtävillä tilaajan kotisivulla [KOHTEET](#). Tilaaja huolehtii pelastussuunnitelmien ajantasaisuudesta. Palo- ja pelastus kaluston pääsy tarvittaville paikoille kiinteistöillä tulee olla esteetön. Väestösuojan hoitajan tehtävät kuuluvat kiinteistöhuollon tehtäviin.

Kiinteistöillä on tehty palotarkastukset Pohjois-Savon pelastuslaitoksen toimesta vuosina 2024–25.

Kiinteistöjen lukitusturvallisuudesta vastaa kiinteistön omistaja.

Rakennusten turvallisuustason tulee täyttää paloturvallisuus- ja murtosuojamääräykset. Kiinteistöjen avainturvallisuus tulee hoitaa kiinteistön omistajan ja vakuutusyhtiöiden turvallisuusohjeiden mukaan. Kiinteistöjen avainpalveluista vastaa kiinteistön omistaja ja avainpalvelut hoitaa Kiinteistö Oy Kiuruveden Kiurunkulman asiakaspalvelu. Päivystysaikana asukasvaihtojen yhteydessä avainten luovutus kuuluu kiinteistöhuollon tehtäviin.

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistön vakuutusturvasta. Palveluntuottajalla tulee olla vastuuvakuutus, lakisääteiset ja muut palvelun tuottamisen kannalta tarpeelliset vakuutukset. Vakuutusten tulee olla voimassa koko sopimuskauden ajan.

E erityisen vaativiin töihin osallistuvilla henkilöillä edellytetään Suomessa voimassa oleva työturvallisuuskortti.

Kallentie 1:n D-talossa toimii kaupungin päiväkotia. (hoitoon kuuluvat vain ulkoalueet)

Soinintie 2:n tulee lämpö viereisen koulun ljh:sta.

Pinta-ala tiedot kiinteistö tiedoissa ja siivousalueissa on saatu kohteen piirustuksista. Palveluntarjoajan tulee tarkistaa pinta-ala tiedot tutustuessaan kohteeseen.

## 1. KIINTEISTÖHOITO JA YLLÄPITO

### 1.1. Yleiset tehtävät

- Sähköisen huoltokirjan (Eners) käyttö/ylläpitäminen huolto- ja korjaustöiden hallinnassa.
- Kiinteistöhoitoa koskevien ilmoitusten (myös asukkaiden) vastaanotto ja niiden kirjaaminen Eners-huoltokirjaan ja urakoitsijoille ilmoitettavat tilaustyöt.
- Käyttäjien neuvonnasta ym. vastaavista tehtävistä huolehtiminen.
- Kiinteistön ja sen koneiden ja laitteiden valvonta yleisinä työpäivinä.
- Viranomaistarkastuksissa mukana oleminen.
- Koneellisten laitteiden voitelu (paitsi sellaiset laitteet, jotka viranomais määräyksin ovat kiellettyjä huoltoyhtiön suorittaa).
- Sähkön, lämmön ja veden kulutuksen seuranta ja raportointi kuukausittain merkitään Eners huoltokirjajärjestelmään. Lukemat merkitään kuukauden viimeisenä arkipäivänä.
- Huoneistojen sähkömittarien 4 krt/vuosi ja vesimittarien lukeminen 1 krt /vuosi/ sekä muuttotarkastuksen yhteydessä. Lukemat merkitään Eners huoltokirjajärjestelmään.
- Huollon tarpeisiin tulevien tarvikkeiden tilaus ja varastointi kiinteistöjen yhteisiin tiloihin.
- Ulkopuolisten urakoitsijoiden opastaminen.
- Eners huoltokirjan tarkemmat ohjeet tulee huomioida sekä sisäpuolisten että ulkopuolisten töiden suorittamisissa. Eners huoltokirjan edellyttämät tehtävät sisältyvät

## KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS

kokonaispalkkioon. Suurin osa tehtävistä on järjestelmään kuitattavia. Tehtävien suorituksen jälkeen työ kuitataan huoltokirjaan tehdyiksi. Viikoittaiset tehtävät kuitaan viikoittain suorituksen jälkeen.

- Vuotokohteen paikantaminen ja alustava siisti purkaminen ja hätäapu paikkaaminen suuremman vahingon estämiseksi.
- Kiinteistön/asukkaiden turvallisuutta vaarantavat vauriot esim. vesivuoto korjataan välittömästi ja niistä ilmoitetaan tilaajalle.
- Palvelusopimukseen kuuluvien töiden tiedottaminen asukkaille esim. piha-alueen lanaus.
- Eners korjauspäiväkirjan täyttäminen korjausten ja uusien laitteiden ja koneiden osalta. Esim. huoltokirjan ohjeiden mukaisesti lisätään uudet jääkaapit, kiukaat pumput ynm.
- Asfaltti pihojen pesu kevät siivouksen yhteydessä.
- Kiinteistön epäkohtien ilmoittaminen vikailmoituksen kautta. (Eners huoltokirja)

Valittavan kiinteistöhuoltokumppanin velvollisuus on vian tai huoltotarpeen ilmetessä tilata kiinteistöhuoltosopimukseen kuulumattoman työ kunkin toimialan palvelukumppanilta. Tilaukset tehdään Eners huoltokirjajärjestelmään kautta.

### 1.2. Muut työt ja palvelut

- Huoltomiespäivystys, arkisin klo 16.00–06.00 ja viikonloppuisin 24 h.
- Päivystysaikana hoidetaan vain kiireellistä korjausta vaativat tehtävät, joita ei voi siirtää vaaraa aiheuttamatta arkipäivälle työaikana hoidettavaksi.
- Sopimukseen kuuluvat vikailmoitukseen tulevat työt otetaan hoitaakseen ilman erillistä työmääräystä/tilausta. Työt suoritettava viimeistään kolmantena arkipäivänä vikailmoituksen saamisesta, työn kiireellisyyden mukaan.
- Työmääräimien/tilaus vastaanotto (mm. puhelimella ja huoltokirjan kautta). Työt suoritettava viimeistään viidentenä arkipäivänä työmääräimen saamisesta, työn kiireellisyyden mukaan.
- Hälytysluontoisten töiden tilauksesta huolehtiminen. Vastikeaika 30 min tilauksesta. Tilaus voi tulla myös vuokralaiselta.
- Ilmoitustaulujen hoitaminen ja asukkaille toimitettavien tiedotteiden ja kirjeiden jakaminen asukkaiden postilaatikoihin viikkokierroksen yhteydessä.
- Varoitusten ja vuokrasopimuksen irtisanomisten toimittaminen arvio 2–3 kpl/vuosi/alue.
- Muuttotarkastukset:
  - Tehdään Eners huoltokirjajärjestelmän mukaisesti järjestelmään. Arvio muuttotarkastuksista 4–5 kpl/kk/1 alue ja 3 alue. Alue 2, 3–4 kpl/kk.
  - Asukkaasta johtuvat puutteet valokuvataan huoltokirjaan. Puutteet ilmoitetaan asukkaalle ja tehdään puutteiden tarkastus. (onko korjattu)
  - Tarkastuksen yhteydessä palvelusopimukseen kuuluvat työt tulee kirjata työmääräin (itselleen) Eners huoltokirjan ohjeiden mukaisesti ja työt suoritetaan ilman erillistä tilaajan työmääräystä.
  - Tarkastuksen yhteydessä ilmenevät korjaustarpeet merkataan muuttotarkastukseen ohjeiden mukaisesti. Korjaustarpeista otetaan valokuva.
  - Vesi- ja sähkömittarin luku. Merkitään Eners huoltokirjaan.
- Työajan ulkopuolella (klo 16.00–7.00) suoritettavat erityistehtävät huoltoyhtiö veloittaa erikseen. Tällaisia töitä ovat mm. LVIS-laitteisiin liittyvät työt, joiden siirtäminen seuraavaan arkipäivään voi aiheuttaa kiinteistölle ja siellä olevalle irtaimistolle vahinkoa tai asukkaille vaaraa.
- Vartioimis-, suojaamis- ym. vastaavat toimet äkillisissä vahinko- ja ilkivaltatapauksissa.
- Erityistilanteissa työalueen rajaaminen ja aitaaminen.
- Ovien avaaminen avaimen unohtamis- ja katoamistapauksissa, ovien avaaminen tarvittaessa viranomaisille ja pelastushenkilöstölle, ovien avaamisesta huoltoyhtiö perii asukkailta ovenavausmaksun.
- Kiinteistöhuollon ajantasaiset yhteystiedot ja perittävät ovenavausmaksut tulee olla

## KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS

kiinteistön ilmoitustaululla tai tilaajan osoittamassa paikassa. (pääsääntöisesti ulko-ovessa yhteystiedot)

- Tyhjiissä asunnoissa käydään 1 krt/kuukaudessa tarkastamassa onko kaikki OK. Tarvittaessa lasketaan viemäreihin vettä.
- Viikkokierrokset suoritetaan keskiviikkoon mennessä.

### 1.3. Työvälineet ja tarvikkeet

- Sopimuksen edellyttämät kaikki työt tehdään toimeksisaajan työvälineillä, -koneilla, puhdistusaineilla ja laitteilla. Toimeksisaaja vastaa koneen rikkoontumisen tai muun vastaavan syyn takia tarvittavan varakaluston hankkimisesta.
- Huolloissa käytettävät pientarvikkeet esim. lamput, sulakkeet yms. eivät kuulu sopimushintaan, vaan ne hankitaan tilaajan nimiin yhteisesti sovitusta ostopaikoista.
- Työntekijöillä tulee olla henkilökohtainen matkapuhelinnumero, yrityksen sähköpostiosoite (ilmaiset sähköpostiosoitteet eivät käy), kuvalliset henkilökortit sekä valmius päästä kohteesta huoltokirjaan (tablet, android-käyttöjärjestelmällä).
- Palveluntuottaja hankkii, kustantaa tarvittavat yhteydet ja yhteydenpitovälineet Tilaajan tietojärjestelmiin
- Siivouksessa käytettävien aineiden tulee olla ympäristöystävällisiä ja joutsenmerkittyjä.

### 1.4. Kiinteistön sähkö- ja valvontalaitteet

- Laitteiden ohjaus ja valvonta sekä hälytysten vastaanotto ja näistä aiheutuvat perustehtävät (häiriöistä ilmoittaminen).
- Yleisten tilojen sulakkeiden vaihto (myös asukkaiden noususulakkeet). Muuttotilanteessa myös asuntojen sulakkeiden vaihto tarvittaessa.
- Yleisvalaisinten toiminnan tarkkailu päivittäin ja palaneiden lamppujen vaihto välittömästi yleisissä tiloissa, samalla kuvun puhdistus. Valaisinkupujen ja ritilöiden vaihdot yleisissä tiloissa ja asunnoissa. (kiinteät valaisimet)
- Vikaantuneista tai käyttöikänsä päässä olevista valaisimista ym. ilmoittaminen eteenpäin.
- Huoltotöihin liittyvä tiedottaminen asukkaille ja tilaajalle.
- Laitteiden käyntitarkastus paikan päällä.

### 1.5. Lämmönjakohuone

- Lämmityksestä ja lämmönsäädöstä huolehtiminen ulkolämpötilan ja vuodenaikojen mukaisesti kiinteistön automatiikalla tilaajan ohjeiden mukaan.
- Säätimen asetusarvojen muutosten kirjaus ja perussäätökäyrän määrittäminen.
- Käyttöveden lämpötilan valvonta ja säätö.
- Laitteiden käyntitarkastus paikan päällä 1 x vko. Tarkastuskäynti kirjataan lämmönjakohuonekohtaiseen tarkastusvihkoon.
- Patteriverkoston paineen tarkastus 1 x vuodessa.
- Tilan puhtaanapito. Tilaan ei varastoida ylimääräistä tavaraa.

### 1.6. Vesi-, viemäri-, lämpöjohdot ja ilmanvaihtolaitteet

- Vesikalusteiden tiivisteiden vaihto, vuotojen tarkkailu asunnoissa ja yhteistiloissa astianpesukoneen tulopuolen ja viemärin tulppaus asukasvaihtojen yhteydessä.
- Patteriverkoston täyttö.
- Pattereiden ja runkolinjojen ilmaus. Patteriventtiileiden tarkastus lämmityskaudella.
- Patteri- ja venttiiliensäädöt ja tarkastukset.
- Lattialämmityslaitteiston toiminnan seuranta.
- Vesilukkojen ja viemäreiden avaus ja puhdistus käsityövälinein poisluettuna varsinaisessa viemäriverkostossa esiintyvät tukokset.
- Sekoittajan ja sekoittajien tiivisteiden vaihdot, mikäli ei aiheuta putkimuutoksia.
- WC-istuinten osien ja tiivisteiden vaihto.
- Talotuulettimien kunnon tarkkailu ja vikatilanteessa korjauksen tilaus.

## KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS

- Pintavesikaivot tarkistetaan 1 x vuosi (keväällä) tukkeutumien varalta.
- Pienet korjaukset, jotka eivät vaadi erikoistyökaluja. Esim. irtonaisen listan tai laudan kiinnitys, autopaikan vieraskyltin kiinnitys, aidan oikaisu jne.

### 1.7. Ikkunat ja ovet

Huoneistojen ja yleisten tilojen ikkunoiden, ovien lukkojen, ovisulkimien ja saranoiden tarkastus, säätö ja voitelu sekä osien vaihto/lisäys tarvittaessa (ikkunahelat, ikkunelukot, vetimet, painikkeet, pitkäsalvat, saranat, tiivisteet).

Ilkivallan tai rikkoutumisen vuoksi tapahtuvat vauriot tulee korjata ja/tai tilata välittömästi tarvittavat toimenpiteet, sekä huolehtia siitä, että ongelma tulee korjatuksi (ikkunarikot ym.)

## 2. ULKOALUEIDEN PUHTAANAPITO

Ulkoalueiden puhtaanapitokierrokset tehdään kolmena päivänä viikossa maanantaista perjantaihin yleisinä työpäivinä. Talviaikana tarvittaessa lisäksi lauantaina ja sunnuntaina sekä yleisinä juhlapäivinä.

### 2.1. Päivittäiset tehtävät

- Roskien keräys ja puhtaanapito kaikilta kiinteistölle kuuluvilta ulkoalueilta, oleskelualueilta ja katuosuuden ajoradalta.
- Pihaille ja talojen reunoille asetettujen roska ja tuhka-astioiden tyhjennys.
- Luhtitalojen käytävien ja rappujen puhtaanapito. (hiekat, lumet roskat jne)

### 2.2. Lumityöt ja liukkaudentorjunta

Lumen auraukset suoritetaan kiinteistössä työkoneella soveltuvilla alueilla ja soveltuvalla kalustuksella. Osapuolet suorittavat katselmuksen kiinteistössä ennen sopimuksen mukaisten töiden alkamista sekä kauden päättymisen jälkeen.

- Lumisateella tarpeellisten ajoväylien auraamisen järjestäminen pihaille ja pihoilta tielle, kun lumen kokonaispaksuus saavuttaa 4 cm. Kiinteä lumi-, sohjo- tai jääkerros saa olla enintään 6 cm.
- Liukkauden torjunta aloitetaan välittömästi aina tarpeen vaatiessa.
- Kiinteistöjen pihateiden, mattotelineiden ja pyykkinarun alustojen, pihoilta johtavien teiden sekä kiinteistön hoidettavaksi kuuluvien tieosuuksien ja pysäköintialueiden puhtaanapito, lumenauraus ja hiekoitus. Pois lukien rivitaloasuntojen sisäänkäyntitasanteet, asuntojen portaat ja asuntoon kuuluvat pihatiet. Autopaikoilta lumenauraus ja hiekoitus vapaalta osalta, ei autojen väleistä. Liukkauden torjuntaan käytetyn hiekoitussepin poisto huhti-toukokuussa, kuitenkin viimeistään toukokuun loppuun mennessä, sääolosuhteiden mukaan.
- Liukkauden torjuntaan käytetty hiekoitusseppi (max raekoko 8 mm) laskutetaan kulutuksen mukaan.
- Talokohtaisten hiekoitusastioiden täyttötyö sisältyy sopimushintaan, seppi laskutetaan erikseen. Rikkinäisten hiekoitusastioiden uusiminen ja täyttö sekä vanhan astian pois vienti.
- Asukkaiden käytössä olevien käsilumityökalujen, harjojen hankinta ja uusiminen tarpeen mukaan, vanhojen rikkinäisten poisvienti.
- Tarpeen syntymisestä toimenpideaika 2 h kuitenkin siten, että aurauksella tai hiekoituksella on illan tai yöllisen lumisateen jälkeen suoritettu klo 11.00 mennessä.
- Lumen auraukset ja liukkauden torjunta merkitään Eners huoltokirjaan ohjeen mukaisesti. (pvm., klo jne)

### 2.3. Pihatytöt

- Nurmikoiden leikkaus ja puhtaanapito ulottuen tontin rajoille, jalkakäytävien ja tien reunaan asti. (ruohon max pituus 6 cm)

## KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS

- Rakennusten ja ojen reunustat, aitojen, lämpötolppien, leikkialueiden, puiden ynm ympäristö siistiminen nurmesta trimmerillä kasvukauden aikana 2x/kk.
- Jos asukas ei ole ohjeesta huolimatta leikannut takapihansa nurmikkoa, nurmi leikataan myös rivitalojen etu- ja takapihoilta. Mikäli pihoilla on tavaroita tai se on suljettu muutoin, sovitaan tilanne tapauskohtaisesti asukkaan kanssa huoltoyhtiön toimesta.
- Tyhjiin asuntojen taka- ja etupihan nurmen leikkaus sekä talvikunnossapito.
- Nurmikko alueella pyörätelineet, lelut ynm siirretään leikkauksen ajaksi, jotta niiden alta saadaan leikattua.
- Nurmikoiden kevät- ja syys siivous puiden lehdistä ja oksista ynm (siivousjätteiden vieni kaatopaikalle sisältyy sopimushintaan).
- Sammalen ja maatuvan aineksen poisto rakennusten reunustoilta ja sisääntulokatoilta.
- Rikkaruohojen poisto myrkyttämällä ja rajauksista huolehtiminen rakennusten reunoilla, kulku- ja oleskelualueiden reunustoilla, sekä pihan laatoitetuilla alueilla. Käytettävien torjunta-aineiden hankinta sisältyy huoltosopimukseen.
- Opasteiden, liikennemerkkien, lämmitystolppien, tamppaustelineiden, pyykinhuuvelin ja kulkureittien ympäristön puutarhatyöt, jotta oksat eivät haittaa/estä käyttöä, kulkua tai näkyvyyttä.
- Liikennealueilla ja pihoilla olevien monttujen ja painaumien täyttö tarvittaessa, lanaus kahdesti kesässä, siten ettei painaumista aiheudu vaaraa asukkaille. Mikäli lanaukseen tarvitaan murskettä, huoltoyhtiö hankkii tilaajan yhteistyökumppanilta.
- Kiinteistöissä, asukkaiden käytössä olevien ruohonleikkaukoneiden kunnossapidosta ja polttoaineen toimittamisesta huolehtii palveluntuottaja.
- Hiekkalaatikko- ja hiekkokäytävien vaihto normin mukaisella kivettömällä hiekalla vuosittain. Hiekan vieni maankaatopaikalle sisältyy huoltosopimukseen. Uusi hiekka voidaan laskuttaa tilaajalta.
- Turvahiekan pehennys, lisääminen ja tasoittaminen leikkialueella. Turvahiekka ei sisälly hintaan. Huoltoyhtiö hankkii tilaajan yhteistyökumppanilta.
- Pensasaitojen ja aidanteiden leikkaus vuosittain tarpeen mukaan. Vuosittaista leikkausta vaativien pensaiden alas leikkaus vuosittain ja leikkaus jätteiden pois vieni.
- Pihakalusteiden siirto suojaan tai suojaus talveksi ja käyttöönotto keväällä ja pienet korjaukset ilman uusia tarvikkeita.
- Syöksytörien sadevesikaivojen ritiläkansien ja loiskekivien puhdistus irtoroskista ja lehdistä siten, että veden poistuminen ei esty.
- Opasteiden, liikennemerkkien, lämmitys- ja valaisin- ynm. tolppien suoristamiset keväällä viimeistään kesäkuun 15. päivään mennessä.
- Talvella aurauksen yhteydessä syntyneiden vaurioiden korjaus esim. nurmikoiden paikkaus viimeistään kesäkuun 15. päivään mennessä.
- Kattojen, kattokaivojen ja vaakavesikourujen puhdistus irtoroskista, sammaleesta ja lehdistä siten, että vesi pääsee virtaamaan esteettä (vähintään 2 x vuodessa kevätsyysy aikana).

### 2.4. Jätehuolto

- Jätehuollon toiminnan tarkkailu jäteastiatiloissa: järjestyksessä pitäminen ja irtojätteiden lakaisu tarvittaessa, astioiden ulkopuolelle jätettyjen irtojätteiden siirto jäteastioihin ja pursuavan jätteen tiivistäminen tarvittaessa.
- Jäteasemilta isojen jätteiden esim. huonekalujen yms. poisto ja vieni kaatopaikalle tai Tilaaajan jätekonttiin, erillislaskutettava työ.

### 2.5. Liputtaminen

- Valtakunnan lipun tai lippujen nosto ja lasku virallisina ja yleisinä liputuspäivinä sisäministeriön ohjeen mukaisesti sekä valtiolliset hautajaispäivät. [Liputuspäivät ja liputusajat - Sisäministeriö](#)
- Suruliputus asukkaan kuolin- tai siunauspäivänä, omaisten tilauksesta.

## KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS

- Lippujen kunnosta huolehtiminen. (kuivaus ja tarvittaessa pesu)
- Tarvittaessa tilaajan luvalla uusien lippujen tilaus.

### 2.6. Asuinrakennuksen ja ulkorakennuksen katot

- Katoilla olevien rännien ja vedenpoistoon tarkoitettujen syöksytorvien aukkojen, syöksytorvien sadevesikaivojen ja niiden ritiläkansien ja kattokaivojen puhtaanapito sekä huolehtiminen, että vesi pääsee poistumaan katolta olemassa olevien vedenpoistojärjestelmien kautta. Tarvittaessa käytettävä nostokalustoa, mikäli kiinteistön kattoturvatuotteet eivät ole työturvallisuuden vaatimalla tasolla. Nostokaluston hankinta sisältyy huoltosopimukseen.
- Katon puhtaanapito irtoroskasta. Tarvittaessa käytettävä nostokalustoa, mikäli kiinteistön kattoturvatuotteet eivät ole työturvallisuuden vaatimalla tasolla. Nostokaluston hankinta sisältyy huoltosopimukseen.
- Vesikaton ja lumiasteiden kiinnitysten tarkistaminen silmämääräisesti keväällä lumien sulamisen jälkeen ja ilmoittaminen havaituista puutteista eteenpäin.
- Yksittäisten rikkoontuneiden tiilien vaihtaminen.
- Lumi- ja jäämäärän tarkkailu katoilla ja huolehtiminen siitä, ettei siitä aiheudu vaaraa itse kiinteistölle ja muille ja, että lumi ja jää pudotetaan katolta riittävän ajoissa. Jos vaaratilanteet näyttävät mahdollisilta, alue on eristettävä puomein ja riittävin varoituksin ja mikäli vaaratilanteita ei pystytä välttämään, on onnettomuusalttiit paikat merkittävä ja niistä on varoitettava selvästi ja kulku estettävä. Vaaratilanteista tulee myös välittömästi ilmoittaa tilaajalle. Roikkulumet, sekä räystäällä oleva lumi harja- ja tasakattojen reunustoilta tulee pudottaa välittömästi huoltoyhtiön toimesta.

### 2.7 Siivous

Kiinteistöjen ylläpitosiivous tehdään kohteessa Eners huoltokirjan palvelukuvauksessa esitetyllä taajuudella.

Siivoustyön jälki on oltava laadukasta ja siivouksessa käytettävät aineet ja välineet oltava tarkoituksen soveltuvat. Tehtävien suorituksen jälkeen siivoukset kuitataan huoltokirjaan tehdyiksi.

Kohteiden siivouspäivät laitetaan ilmoitustaululle ja ilmoitetaan tilaajalle.

Mikäli palveluntuottaja huomaa kiinteistöissä poikkeavaa, tai korjaustarpeita, hän on velvollinen tekemään havainnostaan vikailmoituksen huoltokirjaan.

Sopimukseen kuuluvien tilojen lattiat pestään ja vahataan kerran vuodessa.

## 3. TEKNINEN HUOLTO

Laitteiden vuosittaisista huoltotoimenpiteistä ja tarkastuksista on annettu ohjeet ja aikataulu Eners huoltokirjajärjestelmässä. Suurin osa tehtävistä ja tarkastuksista on järjestelmään kuitattavia. Kuittaukset on tehtävä ajallaan. Huoltotoimenpiteet vaativat joissain määrin erikoistyökaluja ja -koneita. Huollot suoritetaan noudattaen järjestelmien valmistajien huolto-ohjeita noudattaen.

## 4. HUONEISTOSSA JA YHTEISTEN TILOJEN TEHTÄVÄT ERIKOISTYÖT

Huoneistossa ja yhteisten tilojen tehtävistä erikoistoista on huoltosopimukseen kuuluvista töistä ja laskutöistä. Mitkä vuokralaisen vaihtuessa ja hänen asumisaikansa kuuluvat huoltomiehen töihin, mitkä remonttimiehen töihin sekä mitkä ovat ulkopuoliselta urakoitsijalta tilattavia töitä.

## KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS

ALUEEN HUOLTOMIES	HUOLTO-SOPIMUKSEEN KUULUVA TYÖ	ULKOPUOLINEN URAKOITSIJA	ERILLISVE-LOITETTAVA
Yksittäisten rikkiinäisten pisto-, kattorasioiden ja katkaisimien vaihdot.		X	
Puuttuvien liittimien ja peitelevyjien asennus.	X		
Asunnoissa olevien kiinteiden palaneiden lamppujen vaihdot. (Liesituuletin, liesi, peilikaapit, KPH:n valaisimet)	X		
WC huuhtelulaitteiden vaihdot, mikäli ei aiheuta putkimuutoksia.	X		
Hanan uusiminen, mikäli ei aiheuta putkimuutoksia	X		
Patterien ilmaukset.	X		
Patteritermostaattien ja venttiilien uusiminen ja korjaukset.	X		
Hanojen vuotokorjaukset; tiivisteen vaihdot ym.	X		
Sälekaihtimien korjaus ja uusiminen.	X		
Kalustekorjaukset: <ul style="list-style-type: none"> <li>• vetimien uusiminen</li> <li>• pienet ovien säädöt</li> <li>• saranoiden vaihdot kiinteisiin kalusteisiin</li> <li>• hyllylevyjien toimitus ja vaihto</li> <li>• tiskiritilöiden toimitus ja vaihto</li> <li>• kiinnikkeiden uusiminen</li> <li>• leikkuulautojen vaihtaminen</li> <li>• saunajakkaroiden uusiminen</li> <li>• roskavaunujen asentaminen ja uusiminen.</li> </ul>	X		
Ovien lukkojen säädöt ja voitelut.	X		
Ovien ja ikkunoiden säädöt ja pitkäsalsalukkojen uusiminen sekä tiivistäminen. Ikkunahelojen ja lukkojen vaihto.	X		
Väliaikaisten lukkojen asennukset huoneistoihin.	X		
Tilaajan kodinkoneiden varusteiden tilaus ja paikalleen laitto.	X		
Kiuaskivien vieni; asukas vaihtaa kivet itse.	X		
Pienten tarvikkeiden toimitus, verhonipsut ym.	X		
Saunajakkaroiden uusiminen.	X		
Palovaroittimien asennus ja uusiminen lisäystarpeen mukaan. Yhtiön on asennuttanut 10 vuoden akulla toimivat varoittimet huoneistoihin v. 2024–25. Huoneiston palovaroittimien	X		

## KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS

koestaminen muuttotarkastuksen yhteydessä.			
Tulo/korvausilmasuodattimien puhdistus ja vaihto.	X		
Puuttuvan turvakaukalon asennus kylmlaitteiden alle.	X		
Vähäiset tuhoistorjunnat, tarvikkeiden vienti asukkaalle.	X		
Kosteusvaurion toteaminen, paikantaminen ja eteenpäin ilmoittaminen, sekä tarvittaessa alustava purku isomman vaurion estämiseksi.	X		
Epätiivyyksien tarkistus ja pienimuotoiset tiivistykset sisä- ja ulkopuolisilla osilla (esim. katot, rännit, kourut, rokammat muovimatossa, silikonien korjaus)	X		
Uuden jääkaapin tai sähkölieden paikalleen laitto, toimittaminen huoneistoon Tilaajan varastosta tai taajaman alueella toimivista yrityksistä. Vanhan laitteen pois vieminen taajamassa olevaan vastaanottopisteeseen.			X
Vuokrakuittien, tiedotteiden ym. jako huoneistoihin ja ilmoitustauluille ja postilaatikkoihin.	X		
Nimen vaihdot: • postilaatikko, huoneisto-ovet.	X		
Autopaikkojen avainten toimitus asukkaalle.	X		
Talkootarvikkeiden vienti (haravat, kottikärryt ja mullat pusseissa ym.)	X		
Pihavarusteiden pienet korjaukset, kiikut ym.	X		
Piha- ja yhteisten tilojen varusteiden vaihdot ja lisäykset (ilmoitustaulut, opasteet, roskapöntöt, hiekoitusastiat jne.)	X		
Huoneiston muuttotarkastus. Laaditaan Eners huoltokirjajärjestelmään muuton/häädön yhteydessä.	X		
Asunonäytöt tarvittaessa normaalina työaikana.	X		

**YHTIÖN REMONTTIMIES TAI ULKOPUOLINEN URAKOITSIJA TAI ERILLISVELOITUS**

Kylpyhuoneen laatoitusten ja mattojen korjaus/uusiminen.

Laajemmat kalustekorjaukset.

Kaappien ja komeroiden uusiminen.

Huoneistoremontit

- asuintilamattojen uusiminen
- maalaukset

## KIINTEISTÖHUOLLON PALVELUKUVAUS

<ul style="list-style-type: none"> <li>• ikkunoiden ja ovien uusimiset</li> <li>• saunan paneloinnit ja lauteiden uusimiset</li> <li>• vesivahingot</li> </ul>
Kosteusvaurioiden kartoitus, vahingon laajuuden määrittäminen.
Pihavarusteiden laajemmat korjaukset ja uusimiset, aidat ym. rakennelmat.
Rakennusten maalaukset.

<b>ULKOPUOLISILTA TILATTAVAT TYÖT TAI ERILLISVELOITUS</b>
Huoneistojen siivoukset.
Koneiden ja laitteiden korjaukset. (liedet, jääkaapit, kiuas)
Sähkötyöt. (porrasvaloautomaatin vaihdot, kiukaat, liedet jne.)
IV-laitteiden vikakorjaukset. (moottorien vaihdot, kanavien puhdistukset)
Laajemmat tuholaiistorjunnat.
Antennierikoistyöt.
Hanojen vaihdot putkimuutoksissa.
Rikkinäisten lavuaarien ym. vesikalusteiden vaihdot, jos vaatii putkimuutoksia.
Pahat viemäritukokset; konerassityöt, kuvaukset.

<b>ASUKKAAT ITSE</b>
Huoneistoremontit
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pintaremontit ja muut korjaukset asunnossa yhtiön suostumuksella.</li> <li>• lamppujen vaihdot asuttaessa; asukas voi tilata laskutustyönä huoltoyhtiöltä korvausta vastaan.</li> <li>• astian- ja pyykinpesukoneliitännän kytkeminen; asukas voi tilata laskutustyönä huoltoyhtiöltä korvausta vastaan.</li> </ul>

### 5. AVAIMET

Palveluntuottaja vastaa haltuunsa uskottujen avainten säilyttämisestä sekä niiden mahdollisen katoamisen vuoksi suoritetusta lukkojen uudelleen sarjoituksesta tai lukkojen vaihdosta tai vahinkoon liittyvistä suojelutoimenpiteistä. Palveluntuottaja vastaa kohteen lukitsemisesta ja tarvittaessa sekä omalta osaltaan huolehtii siitä, ettei ulkopuolisia henkilöitä liiku kiinteistöhoitajan ja siivoojan mukana kohteen tiloissa tai pääse tiloihin työaikana.

Palveluntuottaja tulee viipymättä ilmoittaa avaimen katoamisesta. Palveluntuottajan tulee avaimen kadotessa viipymättä ryhtyä vahinkoa rajoittaviin toimenpiteisiin.

Palvelusopimuksen päättyessä palveluntuottaja luovuttaa kohteittain (listaus) avaimet takaisin kohteen yhteyshenkilölle, joka kuittaa ne vastaanotetuiksi.

### 6. LIITTEET

Kiinteistötiedot alueet 1–3  
 Kiinteistötiedot siivousalueet 1–3  
 Huoltokirja alueet 1–3  
 Huoltokirja siivousalueet 1–3  
 Muuttotarkastus (malli 1 kpl)  
 Asemapiirrokset alueen 1–3 kohteista