

Kiinteistönhoito- ja kunnossapitopalvelut, puhtaanapitopalvelut sekä kiinteistöjen pihojen ja paikoitusalueiden talvikunnossapitopalvelut

Kiinteistön hoitotehtävät palvelukuvaus

Tarkempi selostus kiinteistönhoidon töistä *Liite 4 Huollon tehtäväluettelo ja toimintaohje*

Yleistä

Kiinteistöhoitopalveluissa noudatetaan KiinteistöRYL 2009:n yleisiä laatuvaatimuksia.

Tässä palvelukuvauksessa mainitut kaikki kunnossapitotyöt kuuluvat toimeksisaajalle, jollei erikseen mainita, että työ kuuluu toimeksiantajalle. Hoitotehtävät ja havaitut viat tulee kirjata toimeksiantajan ylläpitämään kiinteistönhallintaohjelma Granlund Manageriin.

Kiinteistöjen käyttäjät voivat myös laittaa palvelupyynnön sopimukseen kuuluvista töistä. Erillis- tai lisätöitä voi tilata vain erillisellä ilmoituksella. Palvelupyynnöt ja erikseen tilattavat lisätyöt tehdään Granlund Managerin kautta.

Toimeksisaaja huolehtii tyhjen asuntojen postien keräämisestä, tuulettamisesta, hajulukkojen veden riittävydestä hajuhaittojen osalta. Toimeksisaajan tulee tarkkailla tyhjiä asuntoja mahdollisten putkirikkojen tai ilkvallan takia vähintään kerran kuukaudessa. Listauksen tyhjiä asunnoista toimittaa toimeksiantaja. Keskimäärin noin 8 % asunnoista on tyhjillään vuoden aikana.

Huoltotöissä käytettävät tarvikkeet ja välineet

Sopimushintaan kuuluvat kaikki tarvittavat työkalut ja -välineet.

Kiinteistön huollossa käytetyt tarvikkeet kiinteistöjen sekä asuntojen sisä- ja ulkopuolella kustantaa tilaaja. Tällaisia ovat tavanomaiset tarvikkeet mm lamput, polttimot, sulakkeet, tiivisteet, viemärin avausaineet, huulitiivisteet, hajulukkojen sekä keittiöviemärin tukkeumien avaukset sekä tarvittavilta osin hajulukkojen tulppaukset, rasvasuodattimien vaihdot sekä muut vastaavat pienet sähkö- ja lvi-tarvikkeet työkustannuksineen.

Lisäksi asuntojen sisäpuoliset pienet rakennustarvikkeet ja -työt kustantaa tilaaja, tällaisia ovat mm ovenkahvat, ikkunoiden ja ovien tiivistykset, saranoiden vaihto/kunnostus, kiintokalusteiden pienet korjaukset. Muut LVISRAK-tarvikkeet haetaan toimeksiantajan laskuun toimeksiantajan nimeämistä liikkeistä.

Toimeksisaaja huolehtii, että kiinteistöhoitajilla on riittävä ammattitaito ja koulutus työtehtäviin nähden. Lisäksi kiinteistöhoitajilla tulee olla puhelin tai tablettitietokone tarvittavin liittymineen sekä sähköpostein varustettuna, joita tarvitaan työtehtävien hoidossa. Kiinteistöhoitajilla tulee olla toimeksiantajan kohteissa asianmukaiset työ- ja suojavarusteet varustettuna toimeksisaajan yrityksen henkilökortilla.

Huoltokirja

Toimeksisaaja huolehtii, että huoltokirja on eri osa-alueineen ajan tasalla, huoltokirja-aineisto on ajantasainen ja kirjaukset Granlund Manager-järjestelmään on tehty ajallaan ja huolellisesti, viranomaistarkastukset on tilattu ja toteutettu määräaikoja



noudattaen. Tekijöiden kuittaukset ja merkinnät ovat ajanmukaiset.

Yleishoito ja valvonta

Liputus ja lipun kunto

Lippu kuivataan aina käytön jälkeen ja pestään tarvittaessa. Jos lippu on rikkinäinen tai muuten kulunut, se hävitetään ja tilalle hankitaan uusi. Lippu säilytetään ja hoidetaan asianmukaisesti kiinteistössä sille varatussa paikassa. Lippua voidaan säilyttää kiinteistöhuollon tiloissa.

Ovien ja porttien avaaminen ja sulkeminen

Määritetyt ovet ja portit on avattu ja suljettu sovitun aikataulun mukaan. Ovien ja porttien toiminta ja lukitus on varmistettu. Kohteen kaikki pääovet suljetaan järjestysmääräysten mukaan sähköisesti. Ovenavauspalvelu suoritetaan tunnin sisällä erikseen tilattaessa avauksen tilaajan laskuun.

Järjestyksen yleisvalvonta

Kiinteistön järjestyksen valvonta kiinteistökäyntien yhteydessä lain, asetusten, määräysten ja järjestyssääntöjen mukaan.

Tiedotteiden jakaminen ja ilmoitustaulut

Yhtiötä ja asuntoja koskevien tiedotteiden jakaminen yhtiössä. Ilmoitustaulujen hoito viikoittain.

Nimitaulujen ja nimikilpien hoito ja päivittäminen.

Ovipuhelinjärjestelmän asukastietojen päivittäminen.

Saunatilojen, kuivaushuoneen ja pesutuvan vuorolistojen hoitaminen

Yleiset huolto ja korjaustyöt

Yleisesti huolto- ja korjaustyöt ovat kiinteistöjen pienkorjauksia, jotka kyetään tekemään normaalilla työvarustuksella kohtuullisessa ajassa. Toimintaa haittaavat viat korjataan ilmoituksesta kahden työpäivän sisällä. Välittömiä toimenpiteitä vaativat vikakorjaukset tehdään viivyttämättä. Vikailmoitukset, jotka eivät kuulu hoitotehtävien piiriin, ilmoitetaan isännöitsijälle.

Päivystykset ja vikailmoitukset

Päivystykseen kuuluu jatkuva ympärivuorokautinen ilmoitusten vastaanotto sekä neuvonta- ja korjauspalvelu. Päivystäjällä on tarvittavat ohjeet, valtuudet ja välineet sekä riittävä ammattitaito.

Päivystys on säännöllisen työajan jälkeen. Päivystysaikana tehdään vain sellaiset työt, joita ei voi ilman vaaraa tai vahinkoa siirtää normaalina työaikana suoritettavaksi. Taloteknisten järjestelmien kiireellisten hälytysten edellyttämät tarkastuskäynnit tehdään viipymättä.

Yleismaininta

Lisävelvoitukseen oikeuttavat erikseen tilattaessa vahingon laajenemisen estävät äkillisissä vahinkotapauksissa, vartioimis-, suojaamis- ja muut vahingon laajenemisen estävät toimet sekä toimenpiteet, jotka vaativat erikoistyökaluja, erikoisosaamista tai paljon aikaa tai ovat luvanvaraisia.

Kiinteistöjen tilojen huolto

Tiloissa ei ole sinne kuulumattomia tavaroita ja roskia, ja kulkuväylät ovat vapaat. Kulkureiteille ei ole varastoitu tavaroita, poistumistiemerkinäät ovat kunnossa ja merkkivalot toimivat. Tiloissa on tilakohtaiset käyttöohjeet käytössä.



Kiinteistötekniset tilat

Tele- ja hissitilat eivät kuulu sopimukseen. Pidetään tilan varusteet paikoillaan ja pinnat silmämääräisesti puhtaana. Teknisten ja tyhjillään olevien tilojen lattiakaivot täytetään nesteellä. Lattiakaivoja ei päästetä kuivumaan tai haisemaan.

Jätekatos

Ulkorakennukset ovat ehjiä. Ulkorakennuksissa olevat merkinnät näkyvät selkeästi. Ovet avautuvat ja sulkeutuvat vaivattomasti. Ulkorakennuksessa ei ole hajuhaittoja. Jätekatokseen johtavat kulkuväylät on hoidettu siten, että keräysvälineet voidaan siirtää ja tyhjentää esteettä ja turvallisesti.

Muut tarkastukset ja kierrokset

Kiinteistöjen ja huoltoyhtiön edustajat käyvät läpi palvelukuvauksen kiinteistökierroksella kaksi kertaa vuodessa yhdessä sovittuna ajankohtana.

Muut tarkastukset ja kierrokset

Kiinteistöjen ja huoltoyhtiön edustajat käyvät läpi palvelukuvauksen kiinteistökierroksella kaksi kertaa vuodessa yhdessä sovittuna ajankohtana

Rakennustekniikka

Salaojat

Salaojaputkistot ja -kaivot toimivat esteettä.

Perusmuurit

Sokkelin pinnassa ja pintakäsittelyssä ei ole silmin havaittavia vaurioita tai homeleväkasvustoa. Sokkelin viereinen sorastus on riittävä estämään sadeveden roiskumisen sokkeliin, eikä sorastuksella ei ole kasvillisuutta. Perusmuurin ulkopuolisen kosteuden eristelevyn yläreunan liitos muuriin on tiivis.

Väestönsuoja

Väestönsuojassa ja väestönsuojan kulkureiteillä ei ole sinne kuulumattomia tavaroita.

Julkisivut

Ulkoseinässä ei ole rakenteen toimivuuden säilyttämistä ja välittömästi rakennetta vahingoittavia tai turvallisuutta vaarantavia vaurioita.

Ulko-ovet

Vaurioituneiden ja irronneiden tiivisteiden uusiminen, saranoiden ja lukkojen voitelu, ovipumppujen säätäminen ja voitelu.

Yläpohjarakenteet

Vesikatteessa ei esiinny silmämääräisesti havaittavia vuotokohtia eikä vaurioita. Katteen ylösnostot ja pellitykset ovat tiiviit ja hyvin kiinni. Katteella ei ole vesikaton toimintaa häiritseviä tekijöitä kuten sammaleita, karikkeita tai irtoroskia. Vesi poistuu katolta esteettä.

Räystään osat ovat vaurioitumattomia ja ne ovat tiiviit ja hyvin kiinni alustassaan. Katolta tuleva vesi pääsee poistumaan esteettä. Kattokaivossa, sadevesikourissa ja syöksytorvissa ei ole toimintaa häiritseviä roskia ja karikkeita, vesi pääsee poistumaan esteettä. Kattokaivot eivät pääse tulvimaan. Kattokaivojen sähkösulatus



toimii.

Kattoikkunoiden ovien saranat ja helat on puhdistettu ja voideltu ja käynti on sovitettu. Kattokonehuoneeseen pääsy on esteetön ja turvallinen.

Muut talon osat

Parveke

Parvekelaatalla ja veden poistoputkissa tai -kouruissa ei ole karikkeita tai irtoroskia. Vesi poistuu esteettä parvekkeelta.

Katokset

Katoksilla ei esiinny silmämääräisesti havaittavia vuotokohtia eikä vaurioita. Katoksen vesikatteen ylösnostot ja pellitykset ovat tiiviit ja hyvin kiinni. Katteella ei ole karikkeita tai irtoroskia. Vesi poistuu katolta esteettä.

Tikkaat

Ulkoseinän tikkaat ovat turvalliset käyttää.

Kiinteistön täydentävät sisäosat, sisäpinnat, kalusteet, laitteet

Pintojen ja kalusteiden kuntoa seurataan aina kiinteistössä liikuttaessa.

Hissit

Hissikorissa ei esiinny vaurioita ja hissikorin valaistus toimii. Hissin huoltaja kutsutaan paikalle välittömästi vian ilmaantuessa.

Nosto-ovet

Nosto-ovissa ei esiinny vaurioita. Nosto-ovet on huollettu huolto-ohjelman mukaisesti.

LVI-järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä

Toimintaa tarkkaillaan, että havaitaan järjestelmän ja laitteiston toiminnan häiriöt ja ulkoiset vauriot. Laitteistoa käytetään niin, että niillä saavutetaan, asetut olosuhteet ja tavoitteet. Poikkeamista raportoidaan kiinteistönedustajalle.

Lämmönlvovutus

Toiminnan tarkkailu ja käyttö mm. virtausäänien tarkkailu, jumiutuneen termostaattiventtiilin avaus, koestus ja karan herkistely, patterien ilmaus ja lämmitysverkoston veden lisääminen.

Vesijohtoverkosto

Toimintaa tarkkaillaan aistinvaraisesti, että havaitaan järjestelmän ja laitteiston toiminnan häiriöt ja ulkoiset vauriot. Laitteistoja käytetään niin, että niillä saavutetaan asetetut olosuhteet ja tavoitteet. Poikkeamista raportoidaan kiinteistönedustajalle.

Viemäriverkostot

Toimintaa tarkkaillaan, että havaitaan järjestelmän ja laitteiston toiminnan häiriöt ja ulkoiset vauriot. Mm. viemäriverkostossa ei ole tukoksia, padotusventtiilit ovat ehjiä ja toimintakuntoisia, pumput ovat toimintakuntoisia ja eristeiden pinnat ovat ehjiä.

Vesi- ja viemärikalusteet

Toiminnan tarkkailu ja käyttö mm. kalusteet ovat ehjiä, toimintakuntoisia ja



vuotamattomia sekä viemärikalusteiden vesilukot toimivat.

Ilmanvaihtojärjestelmä

Toiminnan tarkkailu ja käyttö mm. puhaltimien käynnin, käyntiäänien ja laakeriäänien tarkkailu sekä puhaltimen kiinnityksen ja tärinänvaimentimien toimivuuden tarkkailu. Päätelaitteiden puhtauden, asennon ja kiinnityksen tarkkailu sekä ilmavirran esteettömyyden varmistaminen.

Muut LVI-järjestelmät

Kylmätekniset järjestelmät

Kylmäainetta on riittävästi. Kompressori käy normaalisti eikä sen käynti aiheuta poikkeuksellista ääntä tai ettei se lämpene, lauhdutinpuhaltimen äänentaso täyttää sille asetetut vaatimukset. lauhdutinpuhallin on puhdas roskasta ja kylmäkoneistossa ei ole vuotoja.

Palontorjuntajärjestelmät

Toiminnan tarkkailu ja käyttö mm. sammuttimien tarkastuksista ja huollosta huolehtiminen ja palopostien toimintakokeen tekeminen.

Savunpoisto

Toiminnan tarkkailulla havaitaan järjestelmän ja laitteiston toiminnan häiriöt ja ulkoiset vauriot. Toimenpiteitä ovat mm. koestuksen tekeminen ja määräaikaishuollon tilaaminen kaksi kertaa vuodessa ja päiväkirjan pitäminen.

Sähkötekniikka

Sähköenergian jakelu- ja käyttöjärjestelmät

Toiminnan tarkkailulla havaitaan taloteknisten laitteistojen toiminnan häiriöt ja vauriot. Huoltomiehen tehtävät tarkkailun lisäksi rajoittuvat lamppujen vaihtoon, alle 25 A sulakkeiden vaihtoon virrallisena ja alle 63 A virrattomana.

Valaistusjärjestelmät

Rikkinäisiä valaisimia ei ole, ja valaisimet ovat puhtaat. Valaisimet ovat toimintakuntoisia ja ohjaukset toimivat suunnitellusti. Yleisvalaistus sekä ulko- ja aluevalaistus ovat toimintakunnossa.

Muut järjestelmät

Sulanapitojärjestelmä

Tarkistetaan sulanapitojärjestelmän ohjausten asettelu ja kokeillaan lämmityksen toiminta talvikauden aikana.

Puhelinjärjestelmät esim. ovipuhelinjärjestelmä.

Turvallisuusjärjestelmät esim. sähkölukitusjärjestelmä.

Automaatiojärjestelmät esim. valaistus-,
vikailmoitusjärjestelmä, sauna.

Siivous

Rivitaloissa yhteiskäytössä olevat tilat

Rivitaloissa yhteiskäytössä olevat saunatilat, varastotilat, lämmönjakohuone ja siivouskomero kuuluvat kiinteistönhuoltosopimukseen.



Erikseen veloittavat työt

Ulkoalueiden erikseen sovittavat ja veloittavat hoitotyöt, jotka tehdään toimeksiantajan tilauksesta:

- Sisäministeriön suosittelemista muista liputuspäivistä ja muista taloyhtiön tilaamista liputuksista esim. suruliputuksista sovitaan ja laskutetaan erikseen
- Oven avaukset veloittetaan suoraan asukkaalta
- Nostolaitteita vaativat työt laskutetaan erikseen esim. valopylväiden lamppujen vaihto
- Erikoistyökaluja vaativat työt sovitaan ja laskutetaan erikseen
- Asuntojen tyhjennykset sovitaan ja laskutetaan erikseen
- Kaatopaikkamaksut laskutetaan erikseen
- Puiden kaadot ja poiskuljetukset sovitaan ja laskutetaan erikseen
- Leikkihiekkan vaihdot, työ ja materiaali laskutetaan erikseen
- Työajan ulkopuolella suoritettavat työt. Tällaisia ovat työt, joita ei voida siirtää seuraavalle arkipäivälle turvallisuutta tai talotekniikkaa vaarantamatta.
- Vaativat lvis- / rakennustekniset työt
- Ilkivallasta ja luonnonilmiöistä johtuvat vauriot