

KIINTEISTÖNHOIDON PALVELUKUVAUS

YLEISTÄ

Palvelukuvauksen työt tehdään normaalina työaikana klo 7:00 - 16:00 ellei palvelukuvauksessa toisin mainita. Erillisveloitettavat kiinteistönhoidon työt laskutetaan hinnaston mukaan.

Toimeksisaaja informoi tilaajaa tehdyistä töistä, murroista, vahingonteoista, häiriöistä, vesivahingoista sekä yleensä tapahtumista, joista mahdollisesti tarvitaan selvitys jälkikäteen.

Toimeksisaaja sitoutuu käyttämään tilaajan käytössä olevaa tilaajan sähköisiä kanavia (Tampuuri), kuten sähköistä talokirjaa ja huoltokalenteria. Tilaaja kouluttaa toimeksisaajan henkilökuntaa sähköisten työkalujen käytössä. Toimeksisaaja sitoutuu käyttämään tilaajan osoittamaa sähköistä huoltokirjaa, johon merkitään mm. huoltotyöt, muuttotarkastukset, tehdyt korjaustyöt, murrot, vahingonteot, häiriöt sekä yleensä tapahtumat, joista mahdollisesti tarvitaan selvitys jälkikäteen.

Tilat

Toimeksisaaja saa tilaajalta toiminnan edellyttämät tilat sekä lämmön, sähkön ja veden. Toimeksisaaja huolehtii omassa käytössä olevien tilojen sekä lämmönjako-, sähkökeskus- ja ilmastointikonehuoneiden puhtaanapidosta.

Aineet ja tarvikkeet

Toimeksisaaja hankkii töissä tarvittavat aineet ja tarvikkeet hankinnan kokonaishintaan kuuluvana mm. aurausviitat, siivousaineet, hiekoitushiekkä ja sepeli. Toimeksisaaja hankkii kiinteistönhoidossa tarvittavat aineet, tarvikkeet ja työvälineet tarjouspyynnön kohdan 2. ja vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Toimeksisaaja hankkii yhteistyössä tilaajan kanssa tilaajan laskuun erillistöissä tarvittavat aineet ja tarvikkeet siltä osin, kun ne käytetään yhdellä kiinteistöllä. Tällaisia tilaajan laskuun hankittavia aineita ja tarvikkeita ovat mm. rakennustarvikkeet, kalusteet ja lvi-kalusteet.

Työvälineet

Sopimuksen edellyttämät työt tehdään toimeksisaajan työvälineillä, -koneilla ja laitteilla. Erikoistyövälineet ja -laitteet (kuten henkilönostimet) hankitaan etukäteen sovitusti.

Matkat

Palvelukuvauksen mukaisten töiden suorittamisen vuoksi suoritettua matkaa ei korvata erikseen, mukaan lukien päivystyskäynnit ja erillistyöt.

Työaikaan kuuluvat tehtävät

Kiireettömiin vikailmoituksiin ja palvelupyyntöihin on reagoitava viimeistään 2-3 arkipäivän kuluessa ja tehtävä on suoritettava ilman tarpeetonta viivästystä.

Kiinteistöillä suoritetaan viikoittainen kiinteistökierrros arkipäivinä. Kierroksella suoritetaan kiinteistöjen toiminnan valvontaa ja huolehditaan ulkoalueiden siisteydestä ja yleisestä asumisturvallisuudesta.

Työajan ulkopuoliset tehtävät ja korvaukset

Toimeksisaaja järjestää ympärivuorokautisen puhelinpäivystyksen, johon kiinteistöltä lähtevät hälytykset ja asukkaiden ilmoitukset ohjataan. Päivystysnumero tulee olla kiinteä numero ja siihen on voitava soittaa kaikista liittymistä (mm. prepaid), eikä soittaminen saa aiheuttaa kuin normaaleja matkapuhelinkuluja soittajalle.

Hälytystapauksissa toimeksisaaja tekee tarkastuskäynnin kiinteistöön 40 minuutin kuluessa ja ryhtyy välittömästi toimenpiteisiin mahdollisten vahinkojen estämiseksi. Muihin toimenpiteisiin ei toimeksisaajalla

ole oikeutta ryhtyä ilman tilaajan suostumusta.

Hälytyksen aiheuttamista toimenpiteistä toimeksiantaja maksaa erillisen korvauksen kuten erillistehtävistä. Erillistehtävistä tulee saada hyväksyntä tilaajalta ennen niiden suorittamista, mikäli kiireellisyys ei vaadi työn aloittamista välittömästi (esim. vesivahinko).

Kiinteistöltä lähtevät hälytysjärjestelmän käytöstä aiheutuneet linjasiirto- ym. vastaavat maksut maksaa tilaaja.

Aliurakoitsijat

Toimeksisaajan on hyväksyttävä käyttämänsä aliurakoitsijat tilaajalla. Aliurakoitsijoiden vastuu ja kustannukset kuuluvat toimeksisaajalle. Toimeksisaaja vastaa aliurakoitsijoiden työsuorituksista kuin omistaan.

Muut ehdot

Jollei toisin ole sovittu, noudatetaan kiinteistöpalvelualan yleisiä sopimusehtoja KP YSE 2007

Vahinkotapaukset

Vahingosta, jonka palveluntarjoajan palveluksessa oleva henkilöstö työssään mahdollisesti aiheuttaa henkilölle tai asiakkaan omaisuudelle, vastaa palveluntarjoaja. Mahdolliset korvausvaatimukset, perusteiltaan yksilöitynä, on esitettävä kirjallisina palveluntarjoajalle välittömästi, viimeistään kuukauden kuluessa vahingon tapahtumisesta.

Laatuvastuu

Palveluntarjoaja on velvollinen kiinteistönhoitosopimuksessa sovitulla sopimushinnalla tekemään huolellisesti kaikki kiinteistönhoitosopimuksen edellyttämät tehtävät sopimuksessa määritellyn hoidon tason ja alalla noudatettavan hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti.

1. YLEISHOITO JA VALVONTA

Tavoite

Kiinteistöllä ylläpidetään olosuhteita, joissa on turvallista ja miellyttävää työskennellä ja asioida. Kiinteistöön kuuluvien laitteiden häiriötön toiminta varmistetaan.

Sisälämpötilat ovat lämmityskaudella

- vuokrahuoneistoissa + 21°C (+ 19 - + 22 °C)
- porrashuoneissa ja käytävissä + 18°C (+ 17 - + 20 °C)
- teknisissä tiloissa + 15°C (+ 10 - + 18 °C)

Ilmanvaihto pidetään huoneistoissa yms. tiloissa päällä käyttöaikataulukoiden mukaan. Muissa tiloissa tarpeen mukaan. Yöjäähdytys tarpeen mukaan (mikäli kiinteistössä).

Palvelukuvaus

- nimi- ja opastustaulujen hoito ja päivitys
- ovien ajastusten hallinnointi liikkeiden aukioloaikojen mukaisesti (mikäli kiinteistössä) kaikkina viikompäivinä
- kiinteistöjen yhteistilojen, poistumisteiden, porrashuoneiden, teknisten tilojen ja rakennuksen ulkopuolisen käytön ja järjestyksen valvonta
- asukasvaihtojen yhteydessä tehtävät muuttotarkastukset ja niistä raportointi
- kulutusseuranta ja luenta sähkö-, lämpö- ja vesimittarit vastuujakotaulukon mukaisesti
- viranomais-, vuositakuu- ja vuositarkastuksiin osallistuminen sekä ulkopuolisten urakoitsijoiden ja konsulttien opastaminen
- sähkö-, kaukolämpö- ja vesilaitoksen mittarilukijoiden opastaminen tarvittaessa
- vioista, epäkohdista ja korjaustarpeista ilmoittaminen tilaajalle
- kiinteistön koneiden ja laitteiden huollon ja korjaustöiden valvonta sekä työtunti- ja tarvikelistan kuittaus
- liputusten suorittaminen; viralliset ja yleiset liputukset (mikäli kiinteistössä)
- lumen ja jään kertymisen tarkkailu sekä tarvittaessa varoitusmerkkien asettaminen
- varaosa- ja tarviketilausten tekeminen tilaajan laskuun ja niiden varastointi sovitulla tavalla

2. RAKENNUSOSIEN KÄYTTÖ, TARKASTUS JA VALVONTA

Tavoite

Rakennusosien käytön, tarkastuksen ja valvonnan tarkoituksena on ennalta estää ja korjata mahdollisesti syntyvät rakennusosien vauriot, sekä huomioida taloudellisen kunnossapidon ja käyttövarmuuden vaatimukset.

Palvelukuvaus

- ovien, lukkojen, ovipumppujen ja saranoiden huollot
- kattokaivojen, rännien, syöksytorvien ja vesikattojen puhtaanapito
- rakennusten ulkopuolen kunnan seuranta ja vaaratilanteiden torjunta sekä niistä tilaajalle ilmoittaminen

3. KIINTEISTÖAUTOMAATIO

Tavoite

Kiinteistöautomaation valvonnan ja tarkastusten tarkoituksena on ennaltaehkäistä ja korjata mahdollisesti syntyvät vikatilanteet.

3.1 Valvomolaitteet / ohjelmistot

Palvelukuvaus

- Valvomolaitteiden mekaanisen kunnan tarkistus
- Varasähkölaitteiden (USP) toiminnan testaus
- Ohjelmistojen toiminnan testaus
- Hälytyshistorian analysointi ja hälytysten syyn selvitys
- Valvomon ja alakeskusten välisen tiedonsiirron testaus
- Prosessien toiminnan ja vakauden tarkastus
- Aikaohjelmien ja asetusarvojen tarkastus

3.2 Alakeskukset

Palvelukuvaus

- Alakeskusten sulakkeiden tarkastus ja jännitetasojen mittaus häiriötilanteessa
- Keskusyksiköiden muistivarmennusakkujen testaus
- Ohjaus-, mittaus- ja indikointikorttien toimintojen tarkastus
- Tarvittaessa varmuuskopioiden ottaminen säätöohjelmasta

3.3 Kenttälaitteet

Palvelukuvaus

- Säätolaitteiden mekaanisen toiminnan testaus
- Ryhmäkeskuslukitusten testaus
- Varolaitteiden toiminnan testaus
- Havaittujen mittausvirheiden syiden selvitys
- Kriittisten hälytysten koestus (lämmityspumput, jäätymisvaaratermostaatit, vesivuotohälytykset)

4. LVI-LAITTEIDEN KÄYTTÖ, TARKASTUS JA VALVONTA

Tavoite

Laitejärjestelmien käytön, tarkastusten ja valvonnan tarkoituksena on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kiinteistötyön kohde käyttö- ja toimintakunnossa.

4.1. Lämmönkehitys- ja jakelulaitteet

Palvelukuvaus

- lämpötilojen seuranta
- lämmönjakolaitteiden valvonta
- paisuntalaitteiden, verkoston paineen tarkkailu ja veden lisääminen tarvittaessa sekä ilmoittaminen epänormaalista verkoston täytöntarpeesta
- lämmityksen lopettaminen keväällä ja aloittaminen syksyllä (kesäsulun sulkeminen ja avaaminen) sekä mahdollisesti tarvittava lämmitys pitkien ja kylmien sadejaksojen aikana kesällä
- huonelämpötilojen tarkastus ja säätökäyrien uudelleen asettelu tarvittaessa
- linja-, sulku- ja säätöventtiilien vuotavien karatiivisteiden kiristäminen
- Varolaitteiden toiminnan tarkastus

4.2. Ilmastointilaitteet

4.2.1 Ilmanvaihtokoneiden määräaikaishuolto

- Puhdistetaan ulkoilmasäleiköt, mikäli työ voidaan tehdä ilman erillisiä telineitä.
- Tarkistetaan ja tarvittaessa säädetään ja voidellaan peltien säätövipujen nivelet.
- Suodattimien hankinta
- Vaihdetaan esi- ja perussuodattimet, mikäli paine-ero on kasvanut n. 100 pa. puhtaaseen suodattimeen verrattuna.
- Vaihdetaan hienosuodattimet, mikäli loppupaine-ero on n. 200 pa. puhtaaseen suodattimeen verrattuna.
- Toimitetaan käytetyt suodattimet tilaajan osoittamaan kiinteistössä sijaitsevaan jätteidenkeruupaikkaan.
- Puhdistetaan koneiden lämmitys-, jäähdytys- ja LTO-laitteet tarvittaessa imuroimalla.
- Imuroidaan tarvittaessa koneiden kammiot.
- Puhdistetaan tarvittaessa puhaltimien kaavut, sähkömoottorit, siipipyörät ja konehuoneessa olevat kammiot, joissa on puhdistusluukku.
- Tarkistetaan puhaltimien kunto
- Tarvittaessa kiristetään kiilahihnat tai vaihdetaan ne.
- Tarkistetaan urapyörien kunto ja tarvittaessa vaihdetaan ne, ja samalla linjataan puhaltimen ja sähkömoottorin välinen voimansiirto.
- Tarkastetaan kojeiden luukkujen tiiviys.
- Voidellaan kaikki määräaikaishuoltoa vaativat laakerit.
- Tarkistetaan moottorien ja puhaltimien laakereiden kunto.

- Tarkistetaan tärinänvaimentimien kunto ja tarvittaessa vaihdetaan ne.
- Tarvittavien osien, kuten urapyörien, laakereiden ja tärinänvaimenninkumien vaihtotyöt veloitetaan erikseen

4.2.2 IV-kojeiden prosessin koestus

- Huollon yhteydessä tarkastetaan seuraavat prosessiin liittyvät toiminnot:
- Lukitukset (pakkokytkenät)
- Puhaltimien ja pumppujen pyörimissuunnat
- Peltimoottorien toiminta (auki/kiinni -asennot)
- Moottoriventtiilien toiminta ja tiiviys (sulkeutuminen)
- Jäätymisvahdin toiminta (paluuvesisäädön koestus)
- Näyttävien tuntoelimien näyttö
- Sisään puhallusilman lämpötila
- Patterin meno- ja paluuveden lämpötilat

4.2.3 Huippuimureiden määräaikaishuolto

- Tarkastetaan
 - Sähkökaapelit ja turvakytkimet
 - Pyörimissuunta ja merkkilamput
 - Koneen kiinnitys
 - Tärinänvaimentimien toimivuus
 - Puhaltimen siipien puhtaus ja tarvittaessa puhdistetaan ne
- Seurataan koneen käyntiääniä

4.2.4 Kiertoilmakoneiden määräaikaishuolto

- Tarkistetaan kiertoilmakojeiden puhaltimien käynti- ja pyörimissuunta
- Puhdistetaan patterit ja tarvittaessa vaihdetaan suodatin
- Testataan termostaattiohjaukset.

4.3. Vesi- ja jätevesilaitteet

Palvelukuvaus

- veden kulutuslaitteiden luku, kulutusilmoitusten lähettäminen vedentoimittajalle ja kulutusseuranta
- talousvesi- ja jätevesilaitteiden sekä kalusteiden tarkastus ja vioista ilmoittaminen
- sadevesi-, salaoja-, perusvesi-, hiekanerotus- ja pihakaivojen ja lietepestien tarkastus sekä niiden tyhjennyksistä huolehtiminen
- hajulukkojen, lattiakaivojen ja viemäreiden avaus käsityökaluin lukuun ottamatta pohjaviemäreitä ja koneavun tai höyrytyspalvelun tilaaminen
- mahd. padotusventtiilien toiminnan tarkkailu ja voitelu
- sekoittimien, hanojen ja niiden laitteiden tiivisteiden huolto ja osien vaihto
- WC-istuinten vesilaitteiden huolto
- suorittaa kiinteistöhoitajalle kuluvat vähäiset vikojen korjaustyöt

5. SÄHKÖLAITTEIDEN KÄYTTÖ, TARKASTUS JA VALVONTA

Tavoite

Sähkölaitteiden käytön, tarkastuksen ja valvonnan tarkoituksena on sähköjärjestelmien taloudellinen ja energiataloudellinen käyttö, toimintavalmiuden ja turvallisuuden ylläpitäminen.

Palvelukuvaus

- sähkön kulutusmittareiden luku ja energian kulutusseuranta
- ulko- ja yleisten tilojen valaisimien, lamppujen, kupujen ja sytyttimien, sekä jakokeskusten sulakkeiden yksittäisvaihto (ei kahvasulakkeiden)

- järjestelmien ohjausaikojen, porrasvaloautomaattien ja hämäräkytkimien toiminnan valvonta
- hälytysjärjestelmien toiminnan tarkastus
- turvavalaistuksen kokeilu ja hoito, sekä lamppujen vaihto rikkoutuneiden tilalle
- kaikkien kiinteistöön kuuluvien akkujen ja paristojen huolto ja vaihto tarvittaessa
- kaapeli- ja keskusantennijärjestelmien, muiden heikkovirtajärjestelmien toimintahäiriöistä ilmoittaminen huoltoliikkeelle
- autonlämmityspistorasioiden toiminnan ja turvallisen käytön valvonta
- sulatusjärjestelmien (saattolämmitykset) toiminnan tarkkailu ja käyttö
- rikkoutuneiden kytkin- ja pistorasiankansien vaihto
- varavoimakoneistojen käyttöhuolto ja koekäytöt
- sähkölaitteiden ja järjestelmien välitöntä vaaraa aiheuttavista vioista ilmoittaminen sähköhuoltoliikkeelle ja muista tilaajalle
- sähkötilojen ja laitteiden puhtaanapito

5.1 Pää-, nousu- ja jakokeskukset

- keskuksen dokumentointi
- tilan ja keskuksen siisteydestä huolehtiminen
- lukkojen ja salpalaitteiden toimivuuden huolehtiminen
- merkkilamppujen, ohjauskytkimien, kytkinkellojen toiminnan ja mekaanisen kunnan tarkkailu
- vikavirtasuojien koestaminen, ellei siitä ole haittaa käyttäjille
- laitteiden ohjaus- ja hälytystoimintojen sekä termostaattien säätöarvojen paikansapitävyyden testaus pistokokeella
- Totea keskuksen liitosten toimivuus erityisesti N- ja PE- johtimien osalta
- "häätä-seis" –kytkimien toiminnan testaus, jos mahdollista
- huoltokytkimien toiminnan testaus, jos mahdollista
- keskusten kotelointimerkintöjen kunnosta huolehtiminen

5.2 Kompensointilaitteet

- Säätimen ja sulakkeiden tarkastus sekä paristojen virran mittaus
- Kompensoinnin riittävyyden seuranta
- Laitteiston mekaanisesta kunnosta, puhtaudesta sekä riittävästä jäähtymisolosuhteista huolehtiminen
- suodattimien puhtauden ja jäähdytyspuhaltimien toiminnan tarkastus
- Suodattimien vaihto tarvittaessa, suodattimen vaihdot tulee merkitä käyttöpäiväkirjaan
- Tarkkaillaan aistinvaraisesti poikkeuksellisia ääniä, kuten hurinat ja resonointi.
- Poikkeavista havainnoista tulee ilmoittaa välittömästi tilaajan edustajille

6. JÄÄHDYTYSJÄRJESTELMÄT

Jäähdytysjärjestelmän toiminnan tarkkailu ja huollon tilaus tarvittaessa

7. ERITYISLAITTEIDEN KÄYTTÖ, TARKASTUS JA VALVONTA

Tavoite

Erityislaitteiden käytön, tarkastuksen ja valvonnan tarkoituksena on huolehtia rakennuksen palo- ja henkilöturvallisuuteen liittyvien laitteiden ja järjestelmien toimintakunnosta, sekä muista erityislaitteista.

Palvelukuvaus

- alkusammutuskaluston toimintakuntoisuuden valvonta
- hissien ja nosto-ovien vuosihuoltojen tilaaminen tilaajan ohjeiden mukaisesti
- paloilmoitinlaitteiston testaus kuukausittain
- sprinklerlaitteiston huolto ja toiminnan seuranta tilaajan ohjeiden mukaisesti (mikäli kiinteistössä)
- varavoimalaitteiden hoito, testaus kuukausittain ja vuosihuoltojen tilaaminen tilaajan ohjeiden mukaisesti
- savunpoistojärjestelmän hoito, testaus ja vuosihuoltojen tilaaminen tilaajan ohjeiden mukaisesti

8. ULKOALUEIDEN HOITO

8.1. ULKOALUEIDEN PUHTAANAPITO

Tavoite

Ulkoalueiden hoidon yleistavoitteena on, että roskien poiston jälkeen alueella ei ole vaarallisia tai silmiinpistäviä roskia eikä pääkäytävillä tai ovien edustoilla häiritseviä roskia tai haittaavaa pölyä. *Poikkeavien säätilojen johdosta saa moitittavia tai puuttuvia siivoustuloksia olla korkeintaan kaksi kertaa siivouskaudella (talvi/kesä). Muusta syystä tai laiminlyönneistä johtuvia moitittavia tai puutteellisia siivoustuloksia saa olla korkeintaan yksi kaudella.*

8.1.1. Sulan maan aikaan

Palvelukuvaus

- käytäviltä ja niiden näkemäalueilta poistetaan silmiinpistävät kulttuuriroskat ja kasaantuvat luonnonroskat
- kiintopäälystetyiltä käytäviltä poistetaan kasaantunut pöly ja hiekoitushiekka, sekä käytävien reunoilta kasaantuneet luonnon roskat
- nurmikkoalueilta poistetaan tuulisilla ilmoilla kasaantuneet ja ajelehtivat luonnonroskat, kasvialueilta kulttuuriroskat leikkauskertojen jälkeen
- roskakorit ja rappurallit tyhjennetään tarvittaessa
- paikoitusalueilta poistetaan silmiinpistävät kulttuuriroskat

8.1.2. Talviseen aikaan

Palvelukuvaus

- talvella auratuilta alueilta poistetaan näkyvät kulttuuriroskat
- rappurallit ja roskakorit tyhjennetään niihin kerääntyneestä lumesta.

Yhteisesti todetuista normaalista poikkeavista roskaantumisista aiheutuvasta ylimääräisestä ylläpitosiivouksesta maksetaan erillinen lisäkorvaus.

8.2. KEVÄT- JA SYYSSIIVOUS

Tavoite

Siivoustöiden välittömänä tuloksena alueet on siistitty sovitulle tasolle sovittuun päivämäärään mennessä. Poikkeavien syyssäiden johdosta voi puista vielä siivousajankohdan jälkeen irrota runsaastikin lehtiä. On tärkeää todeta yhdessä tilaajan kanssa sopiva työn aloittamisajankohta ja sopimuksen mukaisen työn lopettamisajankohta tuloksineen.

Syyssiivous tehdään ajoissa ennen lumen tuloa. Pudonneet lehdet poistetaan kevätsiivouksen yhteydessä.

Palvelukuvaus

- käytäviltä ja paikoitusalueilta poistetaan silmiinpistävät vanhat kulttuuriroskat
- kiintopäälystetyiltä käytäviltä, niiden nurmireunoilta ja paikoitusalueilta kasaantunut pöly ja hiekoitushiekka
- nurmikoilta poistetaan kulttuuri- ja luonnonroskat

Monivuotisten kasvien suojaamiset ja mahdollisten lumiaitausten rakentaminen/purkaminen laskutetaan erikseen.

Raportit ja valitukset

Tilaajan on kahden päivän sisällä valmistusilmoituksen saapumisesta ilmoitettava mahdollisesta tyytymättömyydestään työn laatuun, muuten työtulos on hyväksyttävä.

8.3. TALVIAIKAISET KULKUREITIT, PIHA-ALUEET JA PAIKOITUSALUEET

Tavoite

Sovittujen toimitusaikojen jälkeen, mikäli uusi pyry tai liukkaus ei tulosta välittömästi sotke, sopimusalueella ei saa olla irtolunta, sohjoa tai loskaa. Kulkualueet ovat jalalle pitävät ja tasaiset,

tärkeimmät kulkureitit roska-aitauksiin, pysäkeille ja paikoitusalueille on aukaistu, ovien edustat ja raput ovat lumettomat eikä ajoliittymissä ole näkyvyyttä haittaavia lumivalleja, paikoitusalueilla ei ole normaalia ajoa haittaavaa irtolunta tai sohjoa eikä kuoppia. Keskikäytävien pinta on ajolle tasainen ja vapaiden pysäköintiruutujen pinnat ovat tasaiset.

Pitkäaikaisen poikkeuksellisen pyryn aikana tai jälkeen sallitaan edellä mainituista tavoitteista poikettavan.

Arkisin

Illalla ja yöllä olleen lumipyryn ja tuiskun jälkeen pakkas- tai nuoskalumikerros ei ylitä sovitulla kulkureiteillä, piha-alueella sekä käytävillä viittä senttimetriä kello kahdeksan jälkeen.

Viikonloppuisin

Illalla ja yöllä olleen lumipyryn ja tuiskun jälkeen pakkas- tai nuoskalumikerros ei saa ylittää sovitulla kulkureiteillä, piha-alueella sekä käytävillä viittä senttimetriä kello kymmenen jälkeen. Viikonloppuna pyryttänyttä lunta ei saa olla piha-alueella tai käytävillä yli viittä senttimetriä.

Huomautukset

Tilaja osoittaa lumen läjitysmaat.

Palvelukuvaus

- lumi poistetaan kulkureiteiltä ja muilta sovituilta alueilta tavoitteen mukaisesti
- kulkureitit hiekoitetaan lumenpoiston jälkeen tarvittaessa
- lumettomalla liukkaalla kelillä kulkureitit pidetään hiekoitettuina
- kulkureiteiltä poistetaan ennen iltaa jäätyvä sohjo

Lisäpalvelut

- erikseen mainittujen kohteiden pitäminen jäänsulatusaineella lumettomina sovitaan erikseen
- lumien paikalliset siirrot, lumipenkköjen madaltamiset ja levitykset viiden työpäivän kuluessa pyryn päättymisestä laskutetaan erikseen
- lumien kuljetus kaatopaikoille laskutetaan erikseen
- lumien poisto katoilta ja räystäältä laskutetaan erikseen

8.4. KÄYTTÖNURMIKKO JA ISTUTUKSET

Tavoite

Tavoitteena on pitää nurmikko ja istutukset siistinä ja käyttökelpoisessa kunnossa. Käyttönurmikko on suhteellisen tiheäkasvuinen ja aukoton, varjon puolella harvempaa.

Nurmikko pidetään tasaisesti leikattuna ja ruohon korkeus saa olla korkeintaan seitsemän senttimetriä.

Palvelukuvaus

- nurmikkoalueiden ruoho leikataan riittävän usein tavoitetason ylläpitämiseksi
- istutukset, kuten pensaat ja kukat pidetään hoidetun näköisinä, kastellaan, lannoitetaan ja leikataan hoitosuunnitelman tai sovittavan mukaisesti.

Lisäpalvelut

Seuraavista palveluista sovitaan erikseen:

- kesäkukkien hankinta ja hoito tilaajan ohjeen mukaisesti
- tautien ja tuholaisten torjunta

9. JÄTEHUOLTO

Tavoite

Tavoitteena on huolehtia siitä, että jätepiisteet ovat siistejä ja kalusto kunnossa.

Palvelukuvaus

- jätehuollon valvonta ja jätepiisteiden puhtaanapito, ilmoituksen tilaajalle tarvittaessa

- kaluston kunnan tarkkailu ja ilmoitukset tilaajalle tarvittaessa
- ongelmajätteiden toimittaminen tilaajan osoittamaan paikkaan kiinteistössä
- tyhjennysohjelmien toteuttamisen valvonta

10. MUUTTOTARKASTUKSET

Tavoite

Muuttoja suoritetaan koko kiinteistöyhtiön alueella keskimäärin 3-4 muuttoa per kuukausi.

Muuttotarkastuksen tekeminen kohteeseen asukasvaihdoksen yhteydessä, remontin tarpeen, siivousten ja tarvittavien mittareiden lukeminen huoneistossa. Raportointi sähköisen työkalun kautta.

Palvelukuvaus

- Huoneiston ja sen kaikkien tilojen tarkistaminen. Kirjaus huomioista ja mahdollisista remontoititarpeista.
- Kannanotto loppusiivouksen suorittamisesta huoneistossa.
- Vesimittareiden loppulukemien kirjaus.

11. SIIVOUSPALVELUT

Tavoite

Siivouspalvelu koostuu ylläpitosiivouksesta ja perussiivouksesta. Tavoitteena on ylläpitää sovittu puhtaustaso.

Palvelukuvaus

- Asuinkiinteistöjen yleiset tilat (porraskäytävät) ja yhteiset saunatilat. Yhteiset siivottavat saunatilat sijoittuvat viiteen (5) kiinteistöön (Akolantie, Akselintie, Merenpiha A-D, Merenpiha F-J, Tohtorintie 1), yleiset tilat (portaikot ja käytävät) sijoittuvat Kalahakaan.

Puhtaustaso

- Märkätilat – puhtaustaso 3
- Porrashuoneet ja käytävät – puhtaustaso 3
- Tekniset tilat, varastotilat, kellarit – puhtaustaso 1
- Käytävät ja huoneistojen ulkopuoliset ikkunapinnat – 2 puhtaustaso

Kiinteistöihin sijoittuvien, huoneistojen ulkopuolisten vapaiden ikkunapinta-alojen pesu ja puhdistus 1krt vuodessa (Tohtorintie 1, Kalahaka).

- Perussiivous 2 krt/ vuodessa. Ylläpitosiivous 2krt/kuukausi – Ylläpitosiivous voi olla tarkistussiivous 2krt/kuukausi tai jaksottainen siivous 1krt/kuukausi, varmistetaan puhtaustason säilyminen.

12. PIENET RAKENNUSTYÖT

Tilaaja teettää asukkaiden vaihtuessa tarvittaessa pieniä huoneistoremontteja sekä pieniä rakennusten huolto- ja kunnostustöitä.

Palveluntuottaja suorittaa rakennustyöt itsenäisesti tilaajan valvonnan alaisuudessa.

Rakennusmateriaalit palveluntuottaja hankkii yhteistyössä tilaajan kanssa ja tilaajan laskuun.

Työtehtävät	Suoritustaajuus	Erillisveloitus tilaaja
Yleiset työtehtävät		
Kiinteistön kunnan ja turvallisuuden valvonta	jatkuva	
Ulkoalueiden siisteydestä ja puhtaanapidosta huolehtiminen päivittäin	jatkuva	
Roska- ja jäteastioiden tyhjäminen tarvittaessa	jatkuva	
Teknisten tilojen ovien avaus huoltomiehille tarvittaessa	jatkuva	
Valaistuksen, ovien sekä tilaajalle kuuluvien koneiden ja muiden koneellisten varusteiden toiminta	jatkuva	
Kiinteistön energiankulutusten seuranta	kuukausittain	
Pienet korjaustyöt, kuten löystyneiden ruuvien kiristäminen, yksittäisten ovien/ikkunoiden ja hanojen tiivisteiden vaihdot, wc-istuimen korjaukset, hanojen ja patteritermostaattien huollot ja korjaukset, lamppujen ja sytyttimien vaihdot vastuunjakotaulukon mukaisesti	jatkuva	materiaali
Vesikourujen ja syöksytorvien tarkistukset ja puhdistukset keväällä ja syksyllä	2 krt / vuosi	
Pihakaivojen tarkistukset ja huoltotyöt kuukausittain	kevät/syksy	
Liputus virallisina liputuspäivinä liputusohjeiden mukaisesti	jatkuva	
Lukkojen ja saranoiden voitelu vastuunjakotaulukon mukaisesti	jatkuva	
Viemäritukosten avaus käsityökaluin	tarvittaessa	
Paloilmoitinjärjestelmän testaaminen	kuukausittain	
Merkki- ja turvalokeskuksen testaaminen, huolto sekä akkujen tarkastus ja vaihto	kuukausittain	materiaali
Ulkopuhtaanapitotehtävät		
Suorittaa kiinteistöön kuuluvien piha- ja paikoitusalueiden sekä käytävien puhtaanapito ja liukkauden torjunta kaikkina viikonpäivinä (lumiraja 5 cm)	jatkuva	erillistöiden hinnasto
Lumen poiskuljetus tontilta lumenkaatopaikalle	jatkuva	erillistöiden hinnasto
Liukkaudentorjuntamateriaalit sisältyvät toimittajan kustannukseen	jatkuva	
Katon lumikuorman ja jääpuikkojen aiheuttaman vaaran poistaminen (lumen/jään pudotus ja vuokralaisten varoittaminen/opastus)	jatkuva	
Jätetilojen toimivuuden ja puhtauden seuranta ja hoito vastuunjakotaulukon mukaisesti	jatkuva	
Piha-alueiden kevät- ja syyssiivoukset sekä raivaukset	2krt / vuosi	
Nurmikoiden hoito ja leikkaus kasvukautena palvelukuvauksen mukaisesti	1krt /viikko	
Kasvien ja puiden vihertyöt	2krt / vuosi	
Teknisiin järjestelmiin liittyvät tehtävät		
Teknisten tilojen viikkokierrokset	viikoittain	

LVISAK-laitteiden hoito- ja vikailmoitukset sekä korjausehdotukset	jatkuva		
Rakennusautomaation käyttö, seuranta ja hälytys-/vikailmoitusten käsittely, aikaohjelmat	jatkuva		
Lämmitysjärjestelmän toiminnan seuranta ja säätö tarvittaessa	jatkuva		
IV-koneiden toiminnan seuranta ja säätö tarvittaessa	jatkuva		
Kiertoilmalämmittimien toiminnan seuranta	viikoittain		
Tarvittaessa ilmastointiin ylimääräisen suodattimen vaihdon suorittaminen	tarvittaessa		materiaali
Ilmastoinnin jäähdytyspattereiden ja lämmöntalteenottajien nestemäärän tarkastukset ja lisäykset/huollon tilaus	jatkuva		
Ilmastointilaitteiden syys- ja keväthuolto sekä suodattimien vaihtotyö	2krt/vuosi		materiaali
Jäähdytysjärjestelmään kuuluvien koneiden ja laitteiden toiminnan seuraaminen	jatkuva		
Jäähdytysjärjestelmän huoltojen tilaus ja valvonta	jatkuva		
Sadevesikaivojen toimintakunnon tarkastus ja tarvittaessa puhdistus lehdistä ja roskista	kuukausittain		
Pumppaamojen pumppujen ja hälytyksien toiminnan tarkastus	kuukausittain		
Perusvesikaivojen ja salaojakaivojen padotusventtiilien huolto ja puhdistus sekä lietepesien tyhjäys tarvittaessa	2krt / vuosi		
Vesi- ja viemärilaitteiden pienet korjaukset ja puhdistukset käsityövälineillä	jatkuva		
Sähköjärjestelmiin kuuluvien laitteiden ja keskuksien toiminnan seuranta	viikoittain		
Sulatusjärjestelmien toiminnan seuranta ja säätö (talviaika)	kuukausittain		
Kulutusmittareiden lukeminen ja raportointi	2krt/vuosi		
Taajuusmuuntajien toiminnan seuranta ja säätö	jatkuva		
Rakennusautomaation järjestelmän pienet korjaus- ja säätötoimenpiteet, kuten pattereiden vaihdot ja säätölaitteiden toiminnan tarkastukset	jatkuva		
Palo- ja pelastuslaitteiden toiminnan seuranta	kuukausittain		
Kiinteistön sammuttimien huollon tilaus, valvonta ja opastus	tarvittaessa		
Pikapalopostien toiminnan varmistaminen ja huolto tarvittaessa	1 krt / vuosi		
Väestönsuojalaitteiden ja –varusteiden toiminnan varmistaminen	1 krt / vuosi		
Siivous			
Lämmönjakohuoneen, sähköpääkeskuksen, talovaraston puhtaanapito ja siivous tarvittaessa	tarvittaessa		
Kerrostalojen raput ja käytävät ja tuulikaapit	1krt / viikko		
Sauna, pesuhuone, pukuhuone, wc,	2 krt / kuukausi		
Siivouskomero	tarvittaessa		
Käytävät	tarvittaessa		
Ulkovälinevarastot	1 krt / vuosi		
Ikkunapinnat	1 krt / vuosi		

Muut kiinteistöön liittyvät asiat			
Velvollisuus ilmoittaa kiinteistön kunnosta ja laitteista havaituista puutteista	jatkuva		
Osallistuminen kuukausikierroksiin tilaajan toivomusten mukaisesti	tarvittaessa		
Asukasvaihtojen yhteydessä tehtävät muuttotarkastukset ja raportointi	jatkuva		
Hälytys- ja päivystyspalvelu 24 / 7	jatkuva		erillistöiden hinnasto
Vikailmoitukset ja niiden vastaanotto	jatkuva		
Sähköisen käyttöpäiväkirjan ylläpito	jatkuva		
Kiinteistöjen sähköisten kanavien käyttö	jatkuva		
Erikseen sovittavat korjaustyöt	jatkuva		erillisen sopimuksen mukaan