

Sisällys

A YLEISTEHTÄVÄT.....	6
A1 Asiakaspalvelulliset tukipalvelut	6
A101 Asiakaspalvelu ja Asiakaspalvelukanavien järjestäminen	6
A102 Asiakaspalvelua ja Asiakaspalvelukanavia koskeva tiedottaminen	6
A108 Vapaiden asuntojen ja liike- ym. tilojen näyttö.....	7
A109 Oven aukaisupalvelu	7
A110 Asuntojen sähkösulakkeiden vaihtopalvelu, palovarottimen toimintakunnon tarkistuspalvelu.....	8
A2 Hallinnolliset tukipalvelut	8
A201 Pesulan käyttövuorojen hallinta	8
A202 Saunojen käyttövuorojen hallinta.....	9
A2021 Saunojen käyttövuorojen järjestely	9
A203 Avainhallinta.....	9
A2031 Avainhallinnan toiminnan tarkistaminen	10
A204 Talonkirjan / asukasrekisterin ylläpito.....	11
A2041 Talonkirjan / asukasrekisterin tarkistaminen	11
A205 Alihankkijoiden, hankintojen ja muiden toimittajien laskutuksen oikeellisuuden varmistaminen	12
A206 Asukkaan maksuvastuun määrittäminen hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteissä	12
A207 Tilaajan tiedotteiden ja ilmoitusten jako	13
A208 Vuokrankorotuskirjeiden jako.....	13
A209 Kulutusseurantatietojen jako	13
A210 Kiinteistön piirustusasiakirjat - arkistointi	14
A211 Kiinteistön muut asiakirjat - arkistointi	14
A212 Tietoturvallisuus.....	15
A3 Hoito- ja huoltotoiminnan yleispalvelut	15
A301 Hoito- ja huoltotoiminnan laadunvarmistus.....	15
A3011 Hoito- ja huoltotoiminnan omavalvonta	16
A3012 Hoito- ja huoltotoiminnan laatukokoukset.....	16
A3013 Hoito- ja huoltotoiminnan palautekokoukset.....	16
A3014 Huoltohenkilöstön ammatillisen pätevyyden toteaminen	17
A302 Kiinteistötietojärjestelmä- kohderekisterin käyttö ja ylläpito	17
A303 Kiinteistötietojärjestelmä- huoltokirjajärjestelmän ylläpito.....	17
A3031 Kiinteistötietojärjestelmä- huoltokirjajärjestelmän käyttö	18
A304 Kiinteistötietojärjestelmä- kulutusseurantajärjestelmän käyttö ja ylläpito	18
A305 Vika- ja puuteilmoitusten vastaanottojärjestelmä ja sen ylläpito	19
A306 Päivystys	19
A3061 Päivystysaikana vika- ja puuteilmoitusten toimenpidetarpeen arviointi	20
A3062 Päivystysaikana taloteknisten järjestelmien säätö, ohjaus, hoito ja korjaus.....	20

A3063 Päivystysaikana vahinkoa, vaaraa tai haittaa aiheuttavien vikojen ja puutteiden hoito	21
A3064 Päivystyksen toimivuuden varmistaminen	21
A307 Yleinen liputusten hoito	22
A3071 Lipunhoito ja säilytys, lipputangon kunnan tarkastus varusteineen	22
A3072 Vuokralaisen tilaama liputus	23
A3073 Vuokralaisen tilaama suruliputus	23
A3074 Yleinen suruliputus	23
A308 Ilmoitustaulujen hoito	24
A309 Hoito- ja huoltotoiminnasta tiedottaminen ja ilmoittaminen	24
A310 Omista yhteystiedoista ilmoittaminen	25
A311 Nimitaulujen, ovinimikilpien ja postilaatikoiden nimikilpien hoito	25
A312 Ovien, porttien ja saunaosaston ovien aukioloaikojan hallinta	25
A313 Muiden toimeksisaajien ja alihankkijoiden opastaminen	26
A314 Muiden huoltoyhtiön tilaamien toimeksisaajien ja alihankkijoiden työn valvontaan osallistuminen	26
A315 Varaosa- ja tarviketilausten hoito.....	27
A316 Varaosa- ja tarviketilausten vastaanotto, varastointi ja seuranta	27
A317 Uuden kiinteistön käyttöönotto.....	27
A3172 Toiminta uuden kiinteistön takuuajana	28
A3173 Uuden kiinteistön takuutyöt.....	28
A318 Kiinteistökatselemukset	29
A319 Asuntotarkastukset yksittäisen huoltotyön yhteydessä.....	29
A3191 Muuttoon liittyvä asuntotarkastus.....	30
A3192 Tyhjien huoneistojen määräaikaistarkastuksen suorittaminen	30
A320 Viranomaistarkastukset.....	30
A321 Kiinteistöjen turvallisuus ja riskienhallinta	31
A3211 Palo- ja vuoto- ja murto- yms. vahingot.....	31
A3212 Hälytys- ja pelastustoiminnan edellytykset varmistettu	32
A3213 Liikenteen valvonta.....	32
A3214 Yleisjärjestyksen valvonta	33
A3215 Työturvallisuus	33
A3216 Henkilökortit	33
A4 Vika- ja huoltokorjaukset	34
A 401 Vikakorjaukset.....	34
B KIINTEISTÖN TILAT.....	36
B1 Asuintilat	36
B5 Yleistilat	38
B8 Yhteistilat	42
B9 Kulkutilat ja tekniset tilat	45
D ALUERAKENTEET	46
D1 Alueen maakaivannot	46



D2 Putkirakenteet alueella	47
D7 Päällysrakenteet	48
D8 Aluevarusteet	49
D9 Rakennelmat kiinteistön tonttialueella	53
E POHJARAKENTEET	54
E01 Rakennuksen pohjarakenteiden yleisvalvonta.....	54
E4 Putkirakenteet.....	55
E4301 Salaojat ja -kaivot - tarkastus.....	55
E4401 Salaojaverkoston padotusventtiilit - tarkastus.....	55
E4501 Perusvesipumppaamot – tarkastus	56
E4502 Perusvesipumppaamon määräraikaishuolto ja puhdistus.....	56
F Rakennustekniikka	57
F1 Perustukset, maanvastaaiset seinät ja alapohjat	57
F101 Perustusten, maanvastaisten seinien ja alapohjarakenteiden yleisvalvonta	57
F102 Perustusten, maanvastaisten seinien ja maanvaraisen lattian tarkastus	57
F1501 Ryömintätilat - tarkastus	58
F3 Julkisivut	58
F301 Ulkoseinät (havaintokorkeus) - yleistarkastus	59
F3201 Ikkunoiden tarkastus, käyttö ja huolto havaintokorkeudelta	59
F3301 Yleisten ja teknisten tilojen ulko-ovien tarkastus, käyttö ja huolto.....	60
F30331 Autopaikoitustilojen ovien toiminnan tarkastus, käyttö ja huolto.....	60
F34101 Parvekkeet (yhteistilat) – tarkastus ja huolto	61
F34201 Ulkoseinän tikkaat - tarkastus.....	61
F34301 Ulkoseinän katokset - tarkastus ja huolto	62
F4 Yläpohjarakenteet.....	62
F4101 Vesikatot - tarkastus ja puhdistus.....	63
F4601 Ulkotasot, luhtikäytävät ja terassit yleistilat - tarkastus ja huolto	64
F43101 Räystäskourut - tarkastus ja puhdistus	64
F43301 Kattokaivot - tarkastus/puhdistus	65
F4401 Kattoikkunat - tarkastus	66
F5 Täydentävät sisäosat yleistilat	66
F5101 Yleistilojen sisäovet - tarkastus ja huolto.....	66
F8 Siirtolaitteet	67
F8101 Hissit - toiminnan seuranta.....	67
F9201 Savuhormi - nuohous	67
G LVI-JÄRJESTELMÄT.....	68
G0101 LVI-järjestelmät – verkostojen, koneiden ja laitteiden yleisvalvonta	68
G1 Lämmitysjärjestelmät.....	68
G101 Lämmitysjärjestelmän yleinen käyttö ja huolto lämmityskaudella	68
G102 Lämmitysenergian kulutuksen optimointi	69



G101101	Kaukolämmön laskutukseen ja seurantaan liittyvien mittareiden luenta - käsiluenta.....	69
G101102	Kaukolämmön kaukoluentaisten mittareiden luenta poikkeustapauksissa - käsiluenta	70
G101201	Lämpöenergian jälkimittausten luenta	70
G11101	Kuluttajalaitteiden tarkastus, käyttö ja huolto	70
G11102	Kuluttajalaitteiden poikkeuksellisten olosuhteiden aikainen käyttö ja huolto	71
G11103	Lämmityksen perussäätökäyrän tarkastus ja asettelu	71
G11201	Lämmityksen lämmönsiirtimen tarkastus, käyttö ja huolto	72
G11203	Kaukolämmityksen kesäsulun aukaisu	72
G11204	Kaukolämmityksen kesäsulun sulkeminen	73
G12101	Paisunta- ja varolaitteiden tarkastus, käyttö ja huolto.....	76
G11081	Jakeluverkoston kiertovesipumppujen tarkastus, käyttö ja huolto	77
G12301	Lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostot – tarkastus, käyttö ja huolto	77
G12011	Patteriverkoston häiriöäänten poisto	78
G123401	Mudanerotimien ja suodattimien puhdistus	78
G13201	Yleistilojen lämmityspatterien patteriventtiilien tarkastus ja huolto.....	79
G13102	Lämmityspatterien ja patteriventtiilien käyttö ja huolto	79
G2	Vesi- ja viemärijärjestelmä	79
G20101	Kiinteistöveden laskutukseen liittyvien mittareiden luenta - käsiluenta.....	80
G20102	Vesimittarit- kiinteistön kaukoluentaisten mittareiden luenta poikkeustapauksissa - käsiluenta	80
G2402	Viemärien hajuhaittojen poisto	85
G24101	Sisäviemäriverkoston padotusventtiilien tarkastus, käyttö ja huolto.....	86
G24201	Viemärikaivojen tarkastus, käyttö ja huolto	86
G24301	Sadevesiverkoston ja -pihakaivojen tarkastus, käyttö ja huolto	87
G24701	VSS-tilan yksisuuntaiventtiilien tarkastus, käyttö ja huolto.....	87
G2501	Yleistilojen vesi- ja viemärikalusteiden tarkastus, käyttö ja huolto	88
G2502	Asuin ja liiketilojen vesi- ja viemärikalusteiden tarkastus, käyttö ja huolto	88
G3	IV - järjestelmä	89
G311101	IV- Tulo- / poistokoneet (keskitetyt), huolto, tarkastus ja testaus.....	89
G311201	Asuntojen, yleisten ja muiden tilojen IV-tulo/poistokoneiden tarkastus, käyttö ja huolto	90
G311301	Liiketilojen ja päiväkotien tulo/poistokoneiden (keskitetyt), huolto, tarkastus ja testaus	90
G31401	Erillisen tuloilmakoneen huolto, tarkastus ja testaus	91
G3201	Poistoilmakoneiden ja puhaltimien tarkastus, käyttö ja huolto.....	91
G4	Kylmätekniset järjestelmät	96
G7	Palontorjuntajärjestelmät.....	96
G84	Muut tekniset järjestelmät.....	98
H	SÄHKÖJÄRJESTELMÄT	99
H1	Aluesähköistys.....	100
H2	Kytkinlaitteistot ja jakokeskukset	102
H5	Sisävalaisimet.....	105
H6	Lämmittimet, kojeet ja laitteet.....	106



H7 Erityisjärjestelmät	109
J TIETOJÄRJESTELMÄT	111
J1 Puhelinjärjestelmät.....	111
J2 Antennijärjestelmät.....	112
J5 Turva- ja valvontajärjestelmät	112
J6 Rakennusautomaatiojärjestelmät.....	115
U ULKOALUEIDEN HOITO	117
U1 Ulkoalueiden hoidon laadunvarmistus.....	117
U2 ULKOPUHTAANAPITO.....	117
U3 LUMITYÖT JA LIUKKAUDEN TORJUNTA.....	124
U4 VIHERALUEIDEN HOITO - NURMIALUEET.....	128
U5 VIHERALUEIDEN HOITO – istutukset ja luonnonvaraiset alueet.....	131

KÄYTTÖ- JA HUOLTOPALVELUT

A YLEISTEHTÄVÄT

Sisältää koko kiinteistöön kohdistuvia tuotteita ja toimintoja, joita ei muiden nimikkeiden erittelyllä voida kuvata. Ne ovat välillisesti kiinteistönhoidon lopputuotetta toteuttavia, hallintoa ja kiinteistönhoito-organisaatiota palvelevia tai välittämiä kiinteistön toimivuuteen vaikuttavia tuotteita ja toimintoja, joita toteutetaan tilatussa laajuudessa.

A1 Asiakaspalvelulliset tukipalvelut

A101 Asiakaspalvelu ja Asiakaspalvelukanavien järjestäminen

Aikataulutus: Jatkuva: Sopimuskauden alusta

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Järjestää ja pitää yllä asiakaspalvelua sekä asiakaspalvelukanavia joihin asiakas voi olla yhteydessä puhelimitse sekä kommunikoida sähköisten ilmoituskanavien kautta / yrityksenkotisivujen kautta (kts. A305) Hoitaa asiakaspalvelua työpäivinä klo: 8.00–16.00 välillä, joille muuta ole sovittu.

Asiakaspalvelu - ja vikailmoitusnumero eivät saa sisältää palvelumaksuja.

Lopputulos: Vaatimuksen mukainen asiakaspalvelu on järjestetty

Laatuvaatimus: Asiakaspalvelu on käytettävissä viiveettä ja asiakkaalle vastataan viiveettä.

Vasteaika: Sopimuksen alkaessa

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A102 Asiakaspalvelua ja Asiakaspalvelukanavia koskeva tiedottaminen

Aikataulutus: Sopimuskauden alusta sekä tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Asiakaspalvelusta ja sen aukioloaikoja koskeva tiedote on ilmoitustauluilla ja Nurmijärven Kodit Oy:n asiakaspalvelussa. Aukioloaikojen poikkeamista on tiedotettu kiinteistöjen ilmoitustauluilla ja lisäksi Nurmijärven Kodit Oy:n asiakaspalveluun ja ylläpidosta vastaavalle.

Laatuvaatimus: Tiedottamisen on oltava jatkuva ja poikkeamatilanteiden osalta ennakoiva.

Vasteaika: sopimuksen alkaessa ja viiveettä muutoksien yhteydessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A108 Vapaiden asuntojen ja liike- ym. tilojen näyttö

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Sopii Nurmijärven Kodit Oy:n asuntoon asukkaaksi hakeutuvan asiakkaan kanssa näyttöajan, tapaamispaikan ja näytön keston. Suorittaa näytön. Näyttöjä ei suoriteta normaalin päivittäisen työajan ulkopuolisena päivystysaikana.

Liike- ym. tilojen osalta toimittu saman toimintatavan mukaisesti.

Lopputulokset: Sovitut näyttöajat toteutuvat

Laatuvaatimus: Tyytyväinen asiakas

Vasteaika: 2 työpäivää

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Huolehtii näyttöpalvelun järjestymisestä.

Kustannusvastuu 2:

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy tilaa / ilmoittaa näyttöajankohdan

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A109 Oven aukaisupalvelu

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Pitää yllä oven aukaisupalvelua. Avaa porrashuoneen ja / tai asunnon oven sitä pyytäneelle asukkaalle. Varmistaa ennen oven avausta talonkirjasta / väestörekisteristä / kiinteistötietojärjestelmästä pyytäjän oikeuden päästä asuntoon ja tarkistaa henkilöllisyyden. Laskuttaa ovenaukaisun ja pyytää sisäänpääsystä kuittauksen. Tekee merkinnän Kiinteistötietojärjestelmä – järjestelmään.

Ovenavauspalvelusta vastaa Toimeksisaaja. Palvelun käytön maksaa ovenavauspalvelun tilaaja. Nurmijärven Kodit Oy ei maksa asukkaalle tilaamia ovenaukaisuja. Viranomaisten tilaamat ovenaukaisut maksetaan, mikäli niille on peruste ja ne ovat kirjattuna työ määräykseen / työtilaukseen.

Oven avauksen tilaaja maksaa ovenavausmaksun Toimeksisaajalle. Ovenavaustaksat on ilmoitettava kiinteistöjen ilmoitustauluilla.

Myötävaikuttaa tarvittaessa ja mahdollisuuksiensa mukaan sellaisen sisäänkäynnin pyytäneen henkilön tilanteen selvittämiseen, jonka henkilötietoja ei ole talonkirjassa tai väestörekisterissä. Kutsuu tarvittaessa paikalle poliisin.

Lopputulokset: Asukas on päässyt asuntoonsa tai tapauskohtaisesti muutoin huolehdittu asiakkaasta.

Laatuvaatimus: Tyytyväinen asiakas

Vasteaika: heti

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Vastaa palvelun järjestämisestä. Määrittää työaikana ja päivystysaikana tehtäville ovenaukaisuille erilliskorvaushinnan (sovitaan tarjouspyynnössä)

Kustannusvastuu 2: Asukas: Maksaa ovenaukaisun erilliskorvauksen suoraan huoltoyhtiölle.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A110 Asuntojen sähkösulakkeiden vaihtopalvelu, palovaroittimen toimintakunnon tarkistuspalvelu

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Vaihtaa asukkaan pyynnöstä sähkösulakkeet ja / tai tarkistaa asukkaan pyynnöstä palovaroittimen toimintakunnon.

Lopputulos: Asukkaan kanssa sovittu toimenpide on tehty.

Laatuvaatimus: Asukkaan kanssa sovitut ajat toteutuvat ja asukas on tyytyväinen.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Vastaa palvelun järjestämisestä. Määrittää työaikana ja päivystysaikana tehtäville vaihtopalveluille erilliskorvaushinnan.

Kustannusvastuu 2: Asukas: Hankkii ja kustantaa tarvikkeet. Maksaa erilliskorvauksen suoraan huoltoyhtiölle. Tapauksessa, jossa vikavirta / automaattisulakkeet ovat rikkoutuneet, uusinnan maksaa Nurmijärven Kodit Oy työtilauksen mukaisesti. Rikkoutumisensyystä annetaan selvitys Nurmijärven Kodit Oy:lle

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A2 Hallinnolliset tukipalvelut

A201 Pesulan käyttövuorojen hallinta

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Vastaa pesulan käyttövuorojen varauskirja- ja varauslukkojärjestelyistä yhteistyössä kunkin kiinteistön asukastoimikunnan / toimeksiantajan kanssa.

Lopputulos: Varauserjestelyt toteutuvat

Laatuvaatimus: Ei reklamaatioita

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Vastaa omista kustannuksistaan.

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa varauskirja- ja varauslukkokustannukset

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittaessa varauskirjan

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A202 Saunojen käyttövuorojen hallinta

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Laatii talosaunojen saunavuorolistat. Tekee muutokset muutospäivänä mukaan lukien kiukaan ajastus. Toimittaa ajantasaiset listat, joissa ei ole vuoron käyttäjän nimeä tai asunnon numeroa pukuhuoneen seinille varaus- tai muutospäivänä. Raportoi varaus- ja muutostiedot sähköpostilla. Laatii ja ylläpitää vuorolistat Kiinteistötietojärjestelmä – järjestelmää käyttäen.

Lopputulos: Päivitetyt saunavuorolistat ja tieto Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Laatuvaatimus: Vuorolistat ovat ajantasaiset. Saunavuorovaruksia oltava vähintään 3 / päivä ilman hyppytunteja.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A2021 Saunojen käyttövuorojen järjestely

Aikataulutus: huhti, syys

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Järjestää vuoroajat siten, että sauna on käytettynä koko lämmitysajan. Vertaa saunavuorolistaa ja kiukaan lämpiämisaikoja saunavuorojen maksulistaan. Tekee esityksen asukastoimikunnalle saunavuoromuutoksiksi. Tekee muutokset saunavuorolistaan ja kiukaan lämpiämisaikoihin.

Lopputulos: Päivitetyt saunavuorolistat ja tieto Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Laatuvaatimus: Ei käyttämättömiä saunavuoroja.

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukastoimikunta: Sopii varausjärjestelyistä kiinteistössä.

A203 Avainhallinta

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Nurmijärven Kodit Oy:n avainhallintaa hoitaa pääsääntöisesti sopimuskumppanina toimiva lukkoliike. Nurmijärven Kodit ilmoittaa avainhallintaa hoitavan lukkoliikkeen tiedot kiinteistöhuoltoyhtiölle.

Kiinteistöhuoltoyhtiö järjestää osaltaan avainhallinnan yleisten ja Nurmijärven Kodit Oy:n avainturvallisuutta koskevien ohjeiden mukaisesti. Säilyttää käyttöönsä saamat avaimet ja avainhallintarekisterin toisistaan erillisissä murto- ja ohjeiden mukaisesti paloturvallisissa kaapeissa. Sijoittaa kaapit siten, että niihin ei ole näköyhteyttä asiakaspalvelutilasta. Koodaa avaimet siten, että niiden käyttökiinteistöä ei ole tunnistettavissa.

Luovuttaa avaimet luovutuksensaajalle, myös omalle henkilökunnalle, ainoastaan kuittausta vastaan. Kirjaa rekisteriin luovutuspäivämäärän, avainten määrän ja avainprofiilin, luovutuksensaajan avaintarpeen aiheuttaman toimenpiteen, luovutuksensaajan arvioiman avaimen palautuspäivän sekä luovuttajan nimen ja luovutuksensaajan nimen / yrityksen.

Tarkistaa luovutuksensaajan henkilöllisyyden ja avaintarpeen perusteena olevan Nurmijärven Kodit Oy:n tilauksen. Avainluovutuksista ja kuittauksista jää molemmille osapuolille dokumentti.

Yksittäisten avaimen, lisäavaimen ja uudelleen sarjoituksen tilaamien suoritetaan Nurmijärven Kodit Oy:n nimeämältä lukkoliikkeeltä. Tilaamiseen tarvitaan aina lupa Nurmijärven Kodit Oy:ltä. Informoin kaikissa lukitustoimissa Nurmijärven Kodit Oy:tä ja pyytää tarvittavat luvat Nurmijärven Kodit Oy:ltä. Osaltaan arkistoi ja pitää yllä lukitukseen liittyvät kiinteistökohtaiset asiakirjat.

Noudattaa finanssiala ry kulloinkin voimassa olevaa avainturvallisuusohjetta. Käyttää avainhallinnassa toimeksiantajan kiinteistötietojärjestelmää tai muuta käytettäväksi sovittua sähköistä avainhallintajärjestelmää.

Inventoi haltuunsa saamat toimeksiantajan avaimen vähintään 1 kerran vuodessa ja toimittaa inventaarioraportin toimeksisaajalle.

Luovuttaa aina turvallisuustasoltaan alhaisimman avaimen käyttöön.

Laatii käyttöohjeet oman henkilökunnan avainten käsittelystä ja luovuttaa sekä hyväksyttää kirjallisen ohjeen Nurmijärven Kodit Oy:ssä.

Ylläpitää sähköistä avainhallintarekisteriä Nurmijärven Kodit Oy:n määrittelemässä muodossa. Hankkii laitteet sähköisen allekirjoituksen tallioimista varten.

Lopputulos: Avainrekisteri ja koodatut avaimet turvallisissa ja erillisissä avainkaapeissa

Laatuvaatimus: Avainhallinta on ajantasainen ja täyttää vakuutusyhtiöiden avainhallintaohjeet.

Vasteaika: Jatkuva

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: lisäavain tilaukset sovitaan erikseen Nurmijärven Kodit Oy:n kanssa

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankintavastuu 2:

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A2031 Avainhallinnan toiminnan tarkistaminen

Aikataulutus: Kuukausi: hel, tou, hei, sy, mar,

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa käytössään ja vastuullaan olevien avainten luovuttamisen ja vastaanottoon liittyvien toimenpiteiden ohjeiden mukaisen toteutumisen, avainten ohjeiden mukaisen säilyttämisen. Korjaa havaitut puutteet avainhallinnassa ja toimintatavoissa. Tarkastaa omaa toimintaansa varten kuitattujen ja muille luovuttamiensa (esim. tilapäinen alihankkija) avainten tilanteen ja ottaa tarvittaessa yhteyttä avaimen vastaanottaneeseen yritykseen sekä Nurmijärven Kodit Oy:n.

Lopputulos: Avainhallinnan tila on rekisterin ja avainkaapin sisällön mukainen.

Laatuvaatimus: Avainhallinta on ajantasainen.

Vasteaika: 2 kk

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A204 Talonkirjan / asukasrekisterin ylläpito

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kiinteistöhuoltoyhtiö pitää yllä henkilörekisterilain vaatimukset täyttävää talonkirjaa / asukasrekisteriä Kiinteistötietojärjestelmässä. Ylläpito perustuu Nurmijärven Kodit Oy:ltä saatuun vuokrasopimustietoon ja asunnon avainten luovutusta vastaan asukkaan antaman väestörekisteriin tehtävän muuttoilmoituksen tietoihin.

Mikäli asukas ei ole tehnyt väestörekisteriin muuttoilmoitusta, pyytää asukasta tekemään sen avainten luovutuksen yhteydessä väestörekisterin sähköisten palveluiden kautta tai lähettämään sen postitse. Ottaa kopion muuttoilmoituksesta.

Lopputulos: Ylläpidetty ja henkilörekisterilain vaatimusten mukainen asukasrekisteri. Toimii GDPR asetuksen mukaisesti, solmii GDPR sopimuksen rekisterinpitäjän kanssa tai ollessa itse rekisterinpitäjä, huolehtii osaltaan GDPR sopimuksiensa ajantasaisuudesta.

Laatuvaatimus: Asukasrekisteri on ajantasainen.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Muuttoilmoituslomakkeiden hankinta

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Vastaa muuttoilmoitusten postituskustannuksista

A2041 Talonkirjan / asukasrekisterin tarkistaminen

Aikataulutus: Kuukausi: tam, hel, maa, tou, kes, hei, elo, syy, loka, mar, jou

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkistaa talonkirjan / asukasrekisterin tietojen yhtäläisyyden väestörekisteritietojen kanssa. Poikkeamat ilmoitetaan Nurmijärven Kodit Oy:lle. Vie Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät muutokset ja / tai väestörekisteritiedot talonkirjaan / asukasrekisteriin.

Lopputulokset: Tarkistettu asukasrekisteri
Laatuvaatimus: Asukasrekisteri on ajantasainen.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Väestörekisterin tilanneraportin hankinta omaan käyttöön

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A205 Alihankkijoiden, hankintojen ja muiden toimittajien laskutuksen oikeellisuuden varmistaminen

Aikataulukko: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kauttalaskutuksen tarkastaminen. Alihankkijoiden ja muiden kiinteistöhuoltoyhtiön tai Nurmijärven Kodit Oy:n tilaukseen perustuvien tavarantoimittajien ja palveluyritysten työsuorituksen laskutusoikeus on varmistettu, työsuorite on laskuun tai työmääräykseen tehtävällä tarkastusmerkinnällä hyväksytty tilauksen mukaisesti suoritetuksi ja toimittajan tai palveluyrityksen lasku on Nurmijärven Kodit Oy:n laskutusohjeen mukainen. Tarkistaa, että laskun mukainen työ on kuitattu tehdyksi Kiinteistötietojärjestelmäjärjestelmässä. Tarkastaa ja lähettää laskun Nurmijärven Kodit Oy:lle siten, että Nurmijärven Kodit Oy:lle jää käsittelyaikaa ennen laskun erääntymistä vähintään 2 viikko.

Lopputulokset: Tarkastettu lasku lähetetty Nurmijärven Kodit Oy:lle

Laatuvaatimus: Tilauksen vastaisia, laskutuskelpoisuuden ja laskutusohjeen vastaisia laskuja ei lähetetä Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Vasteaika: 3 päivää

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A206 Asukkaan maksuvastuun määrittäminen hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteissä

Aikataulukko: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Yleisesti toimii Nurmijärven Kodit Oy:n ja asukkaan välisen vastuunjakotaulukon mukaisesti. Suorittaessaan hoito- tai kunnossapitotyötä arvioi vian tai puutteen aiheuttamisvastuun. Mikäli katsoo, että vika tai puute ei ole normaalia kulumista ja että aiheuttamisvastuu kuuluu asukkaalle, esittää sen hänelle hinta-arvion kanssa, ennen työn suorittamista ja osoittaa laskun työstä suoraan asukkaalle. Tämän eväessä vastuunsa lähettää perustellun arvion ja Nurmijärven Kodit Oy:n laskutusohjeen mukaisen laskun Nurmijärven Kodit Oy:lle. Kirjaa toimenpiteet Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Asukaslasku asukkaalle tai esitys asukaslaskuksi

Laatuvaatimus: Asukkaan vastuu on arvioitu huolellisesti.

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A207 Tilaajan tiedotteiden ja ilmoitusten jako

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kopioi Nurmijärven Kodit Oy:n kulloisenkin ohjeen mukaisen määrän tiedotteita / ilmoituksia ja jakaa ne ohjeen mukaisesti asuntoihin tai ilmoitustauluille.

Lopputulokset: Tiedote asukkaalla tai ilmoitustaululla

Laatuvaatimus: Tiedote ja / tai ilmoitus jaettu sovitun aikataulun mukaan.

Vasteaika: 1 työpäivä tai määräpäivään mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erilliskorvauksen.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A208 Vuokrankorotuskirjeiden jako

Aikataulutus: Kuukausi: lok / tai sopimuksen mukaan 1 kertaa vuodessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Jakaa asuntoihin vuokrankorotuskirjeet tilaajan ohjeiden mukaan.

Lopputulokset: Asukas saanut vuokrankorotuskirjeen.

Laatuvaatimus: Korotuskirjeet todisteellisesti jaettu sovitun aikataulun mukaan.

Vasteaika: määräpäivään mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erilliskorvauksen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A209 Kulutusseurantaporttien jako

Aikataulutus: ¼ vuosi: maa, kes, syy, jou

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Jakaa ilmoitustauluille neljännesvuosittain kiinteistötietojärjestelmästä tulostetut kulutusseurantaraportit.

Lopputulokset: Raportti ilmoitustauluilla

Laatuvaatimus: Jaettu säännöllisesti

Vasteaika: Kuukauden 1. viikolla

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö: Tulostaa raportin

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Kulutusseuranta / Kiinteistötietojärjestelmä

Muut vastuut ja velvollisuudet: Mikäli sähköinen jakelu esim, verkkosivujen / asukassivujen / kautta on mahdollista, voidaan tiedottaminen sovittaessa hoitaa niiden kautta.

A210 Kiinteistön piirustusasiakirjat - arkistointi

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Arkistoi kiinteistön piirustusasiakirjat kiinteistössä Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaan.

Lopputulokset: Piirustukset sovitusti arkistoitu

Laatuvaatimus: Arkistointi on ajantasainen.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Hankkii asiakirjat ja arkistokaapit

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A211 Kiinteistön muut asiakirjat - arkistointi

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Arkistoi kiinteistön hoitoon ja huoltoon liittyvät omat asiakirjat ja datatiedon asiakaspalvelupisteessä Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaan. Sopimuksen päättyessä luovuttaa asiakirjat ja datatiedon Nurmijärven Kodit Oy:n nimeämälle.

Lopputulokset: Arkistointi toimii

Laatuvaatimus: Arkistointi on ajantasainen.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A212 Tietoturvallisuus

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Varmistaa että tietoturvallisuus hoidetaan lakien, asetusten ja Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti. Henkilötiedot ja muut vuokrasuhteeseen liittyvät tiedot ovat luottamuksellisia.

Lopputulos: Tietoturvallisuus on varmistettu

Laatuvaatimus:

Vasteaika: Jatkuva

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3 Hoito- ja huoltotoiminnan yleispalvelut

A301 Hoito- ja huoltotoiminnan laadunvarmistus

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Varmistaa jatkuvasti hoito- ja huoltotoimintansa laadun työntekijöiden koulutuksella, työntekijöiden perehdytyksellä, työnjohdon suorittamalla omavalvonnalla (ohjaus, valvonta ja laadunvarmistus) sekä resurssien olosuhteiden mukaisella mitoituksella. Toteuttaa Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti laadunvarmistusta, mm. laatii vuosittaiset toimintasuunnitelmat, seuraa vasteaikoja ja tekee ulkoalueiden hoidon laadunvarmistukset.

Perehdyttää kaikki työntekijänsä huoltosopimuksen sisältöön ja palvelukuvauksiin.

Laatii henkilöstölleen perehdytysuunnitelman ja hyväksyytään sen Nurmijärven Kodit Oy:llä.

Lopputulos: Laadunvarmistus säännöllistä

Laatuvaatimus: Hoito- ja huoltotoiminnan laatu sovitulla tasolla tai parantunut

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3011 Hoito- ja huoltotoiminnan omavalvonta

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Työnjohto suorittaa kiinteistöhuoltoyhtiön vastuulla olevissa kiinteistöissä kiinteistökierroksia sekä työnohjausta ja valvontaa. Raportoi Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Lopputulokset: Säännöllinen kiinteistökierron ja työnjohto

Laatuvaatimus: Hoito- ja huoltotoiminnan laatu sovitulla tasolla tai parantunut

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3012 Hoito- ja huoltotoiminnan laatukokoukset

Aikataulutus: Vuosi: maa, kes, syys, jou

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Pitää Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpitovastuullisen kanssa laatukokoukset. Raportoi kokouksissa toiminnan laadusta Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti ja laatii muistion Kiinteistötietojärjestelmään. Raportti laaditaan mm. seuraavista asioista: kulutusseuranta, vikailmoitusten vasteaikojen toteutuminen, määräaikaishuoltotehtävien toteutuminen, kaukovalvonnan toiminta ja hälytykset, asiakaspalautteet.

Lopputulokset: Laatukokouksen muistio

Laatuvaatimus: Hoito- ja huoltotoiminnan laatu sovitulla tasolla tai parantunut

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3013 Hoito- ja huoltotoiminnan palautekokoukset

Aikataulutus: Kerran vuodessa / ilmoitettu tarjouspyynnössä

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Osallistuu Nurmijärven Kodit Oy:n asukastoimikuntien puheenjohtajille järjestämään hoidon- ja huollon palautekokoukseen. Laatii palautteista muistion ja kirjaa sen Kiinteistötietojärjestelmään Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti.

Lopputulokset: Palautekirjattu

Laatuvaatimus: Hoito- ja huoltotoiminnan laatu sovitulla tasolla tai parantunut

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3014 Huoltohenkilöstön ammatillisen pätevyyden toteaminen

Aikataulutus: Maa, syy, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Huoltohenkilöstön sopimuksenmukaisen ammatillisen pätevyyden toteennäyttö tarvittavin todistuksin.

Lopputulos: Osaava ja asiakirjoissa esitettyjen koulutusvaatimusten mukainen huoltohenkilökunta

Laatuvaatimus:

Vasteaika: 6 kk

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

A302 Kiinteistötietojärjestelmä- kohderekisterin käyttö ja ylläpito

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Käyttää jatkuvasti Kiinteistötietojärjestelmän kohderekisteriä. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpitovastuulliselle kohderekisterissä havaitsemistaan puutteista tai poikkeamista kiinteistössä olevaan tilanteen tai olosuhteen ja kohderekisteritiedon välillä. Osallistuu tarvittaessa kohderekisterin tietojen keräämiseen.

Lopputulos: Tarkentunut kohderekisteri

Laatuvaatimus: Aktiivinen käyttö ja palautteen anto

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A303 Kiinteistötietojärjestelmä- huoltokirjajärjestelmän ylläpito

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Ylläpitää jatkuvasti Kiinteistötietojärjestelmän huoltokirjaa. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpitovastuulliselle huoltokirjassa havaitsemistaan puutteista tai poikkeamista kiinteistössä olevaan tilanteen tai olosuhteen ja huoltokirjatiedon välillä. Laatii, ylläpitää ja päivittää jatkuvasti palvelukuvausten työohjeita ja vuosittaisia toimintasuunnitelmia.

Lopputulos: Päivittyvä huoltokirja

Laatuvaatimus: Ajantasainen ylläpito ja päivitys

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3031 Kiinteistötietojärjestelmä- huoltokirjajärjestelmän käyttö

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Käyttää jatkuvasti Kiinteistötietojärjestelmän huoltokirjaa. Kuittaa huolto-ohjelmien aikataulutuksen mukaisesti määräaikaistyöt ja päivittää jatkuvasti käyttöpäiväkirjaa.

Lopputulos: Aikataulutetut työt suoritettu ja kuitattu järjestelmään. Päivittyvä huoltokirja

Laatuvaatimus: Ajantasainen ylläpito ja päivitys

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A304 Kiinteistötietojärjestelmä- kulutusseurantajärjestelmän käyttö ja ylläpito

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Käyttää jatkuvasti kulutusseurantajärjestelmää ennalta ehkäisevän huoltotoiminnan varmistamiseksi ja rakennusten käyttökustannusten optimoimiseksi.

Lopputulos: Käyttö säännöllistä ja jatkotoimenpiteet suoritettu

Laatuvaatimus: Ajantasainen

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A305 Vika- ja puuteilmoitusten vastaanottojärjestelmä ja sen ylläpito

Aikataulukus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kiinteistöhuoltoyhtiöllä on **24 tuntia** vuorokaudessa toimiva vika- ja puuteilmoitusten vastaanottojärjestelmä, joka ei ole varsinaisen huoltotyöpäivystäjän vastuulla. / katso myös **A101**

Toimeksisaaja käyttää ensisijaisesti Toimeksiantajan kiinteistötietojärjestelmää.

Mikäli järjestelmä on muu kuin Toimeksiantajan kiinteistötietojärjestelmä, tulee sen olla täysin yhteensopiva Toimeksiantajan järjestelmän kanssa. Toimeksisaaja vastaa jatkuvasti yhteensopivuuden toteutumisesta. Mikäli Toimeksisaajan Kiinteistötietojärjestelmän on integroitu Toimeksiantajan järjestelmään, Toimeksisaaja vastaa oman sovelluksensa yhdenmukaisuudesta Nurmijärven Kodit Oy:n Kiinteistötietojärjestelmä- sovellukseen. Tapauksessa, jossa integraatiossa on toiminnallisia virheitä, Toimeksisaajan on käytettävä Toimeksiantajan järjestelmää.

Kiinteistöhuoltoyhtiö kirjaa vika- ja puuteilmoitukset järjestelmään välittömästi. Huoltoyhtiö antaa sisäiset hoito- ja huolto- sekä vika- ja huoltokorjausten toimeksiannot viimeistään ilmoituksen jättämispäivää seuraavana työpäivänä. Toimeksiannot on suoritettu vasteaikojen puitteissa ja kuitattu tai kuittautuu Nurmijärven Kodit Oy:n järjestelmään tehdyksi suorituksen valmistumisesta seuraavana päivänä.

Kiinteistötietojärjestelmien käyttäminen on oltava mahdollista selaimen kautta sekä järjestelmästä on tehty versio myös mobiilikäyttöön.

Kiinteistöhuoltoyhtiö kuittaa alihankkijalle ohjatun tehtävän alihankkijan tarkistetun laskun perusteella.

Alihankkijoille tehtävät tilaukset kirjataan Kiinteistötietojärjestelmään. Jos alihankkijalla ei ole käytössään Kiinteistötietojärjestelmätunnuksia, käytetään sähköpostilähetystä, jossa alihankkija kuittaa työn sähköpostissa olevalla Kiinteistötietojärjestelmälinkillä.

Asiakaspalvelu ja vikailmoitusnumero eivät saa sisältää palvelumaksuja

Lopputulokset: Vika- ja puuteilmoitusten vastaanotto toimii

Laatuvaatimus: Ajantasainen

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A306 Päivystys

Aikataulukus: Maanantaista perjantaihin klo:16.00–7.00, arkipyhän aaton klo 16.00:sta - arkipyhää seuraavan arkipäivän klo 7.00:ään sekä viikonloppuisin perjantaista klo 16.00:sta - maanantaihin klo 7.00:ään

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kaikki hälytysluontoiset tehtävät, jotka ovat tulleet vähintään yhtä (1) tuntia ennen varsinaisen päivystysajan alkamista (klo 16.00) tulee suorittaa perussopimukseen kuuluvana normaalina kiinteistöhoitotehtävänä.

Päivystysaikana tehdään vain sellaiset työt, joita ei voi ilman vaaraa/vahinkoa siirtää normaalina työaikana suoritettavaksi.

Suurittaa vikailmoitusten ja hälytyksien kiireellisyysluokituksen sekä aikataulutuksen ja töiden ohjauksen oman organisaationsa sisällä.

Informoi toimeksiantajaa viivytyksettä päivystysaikaisista töistä kiinteistötietojärjestelmän kautta sekä tarvittaessa puhelimitse.

Järjestää päivittäisen työajan ulkopuoliset päivystystoiminnot aikataulutuksen mukaan. Järjestää huoltopäivystäjistä riippumattoman päivystyksen puhelinnumeron* yhteydenottoja varten. Yhteydenottonumero on oltava näkyvässä kiinteistön ilmoitustaululla ja/tai ulko-ovessa. *(mikäli ei toisin sovita)

Hyväksyttää päivystysjärjestelyt Nurmijärven Kodit Oy:llä.

Lopputulokset: Toimiva päivystysjärjestelmä

Laatuvaatimus: Päivystysajan kaikki ilmoitukset ja toimenpiteet kirjautuvat vika- ja puuteilmoitus-järjestelmään.

Vasteaika: Päivystysaikana

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyritys

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyritys

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3061 Päivystysaikana vika- ja puuteilmoitusten toimenpidetarpeen arviointi

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyritys

Tekee aina arvion kunkin vika- ja puuteilmoituksen toimenpiteisiin ryhtymisen tarpeellisuuden ja kiireellisyyden, kertoo arvion ilmoittajalle ja tarvittaessa opastaa ilmoittajaa omatoimisiin toimenpiteisiin.

Lopputulokset: Päivystysaikana ei suoriteta toimenpiteitä, jotka voidaan siirtää normaalina työaikana suoritettavaksi.

Laatuvaatimus: Tyytyväinen asiakas

Vasteaika: Päivystysaikana

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyritys

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyritys

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3062 Päivystysaikana taloteknisten järjestelmien säätö, ohjaus, hoito ja korjaus

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyritys

Rakennusautomaatio- / kaukovalvontajärjestelmistä saatuun hälytystietoon tai vika- ja puuteilmoituksiin perustuen suorittaa päivystysaikana normaalit talotekniikkaan säätö- ja ohjaustyöt kaukovalvonnan avulla tai kiinteistössä. Suorittaa hoitotehtävät ja välttämättömät huolto- sekä korjaustehtävät ja varmistaa järjestelmien toimivuuden tai saattaa ne välttävään toimintakuntoon normaalina työaikana suoritettavia toimenpiteitä varten. Kirjaa toimenpiteet Kiinteistötietojärjestelmään. Huolehdi, että normaalityöaikana suoritettavat toimenpiteet aloitetaan viivytystä.

Lopputulokset: Hoito- ja huoltotoimenpiteet tehty

Laatuvaatimus: Talotekniset järjestelmät normaali- tai välttäväkuntoiset

Vasteaika: Päivystysaikana

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuolto-yhtiö: Kaukovalvonnalla hoidetut toimenpiteet

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa kiinteistöikäynnillä hoidetuista toimenpiteistä erilliskorvauksen.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuolto-yhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3063 Päivystysaikana vahinkoa, vaaraa tai häiriötä aiheuttavien vikojen ja puutteiden hoito

Aikataulukko: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuolto-yhtiö

Suorittaa päivystysaikana vain sellaisia välitöntä hoitoa, huoltoa tai kunnossapitoa vaativia töitä, joilla estää asukkaalle / asukkaille syntyvän vahingon, haitan tai vaaraan joutumisen tai kiinteistön vahingoittumisen.

Suorittaa tarvittavan vartioinnin järjestämisen, suojaamisen sekä varoittamisen ja hoitaa tiedottamisen kiinteistössä sekä Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Lopputulokset: Vaadittavat toimenpiteet hoidettu

Laatuvaatimus: Kiinteistö on asumiskelpoinen ja käyttöturvallinen

Vasteaika: Päivystysaikana

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuolto-yhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erilliskorvauksen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuolto-yhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3064 Päivystysten toimivuuden varmistaminen

Aikataulukko:

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuolto-yhtiö

Testaa säännöllisin neljännesvuosittain päivystysjärjestelmän menettely- ja toimintatavat. Päivystyshenkilökunta on koulutettu hallitsemaan taloteknisten järjestelmien toiminta ja suorittamaan tarvittavat kiireellisyysvaatimusten mukaiset toimenpiteet. Tiedottaa välittömästi Nurmijärven Kodit Oy:lle päivystyshenkilökunnan muutoksista.

Lopputulos: Toimivat päivystyksen toimintatavat

Laatuvaatimus: Ei päivystysjärjestelmään kohdistuvia reklamaatioita

Vasteaika: 3 kuukautta

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A307 Yleinen liputusten hoito

Aikataulutus: Viralliset liputuspäivät

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Nostaa virallisina ja vakiintuneina liputuspäivinä lipun salkoon ja poistaa lipun salosta liputusta koskevien määräysten mukaisesti. Hoitaa liputuksen yleisiä poikkeavasti määrättyinä tai suositeltuina liputuspäivinä.

Lopputulos: Liputus toteutuu

Laatuvaatimus: Liputus oikea - aikaisesti ja oikein.

Vasteaika: Liputuspäivä (-t)

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3071 Lipunhoito ja säilytys, lipputangon kunnon tarkastus varusteineen

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Huolehtii lipusta ja sen hyvästä kunnosta. Säilyttää lippua kiinteistössä tai Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymässä muussa paikassa. Tarkastaa liputuksen yhteydessä lipputangon ja sen varusteiden kunnon.

Lopputulos: Lippu ja lipputanko käyttökunnossa

Laatuvaatimus: Lippu on väreiltään ja mittasuhteiltaan oikea, se on ehyt, puhdas ja sileä. Lipun säilö on kuiva ja muutoinkin asianmukainen.

Vasteaika: Liputuspäivä (-t)

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Korjaukset: kiinteistön omistaja

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3072 Vuokralaisen tilaama liputus

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Huolehtii lipun nostamisesta salkoon ja poistaa sen salosta vuokralaisen antamien ohjeiden ja liputusta koskevien määräysten mukaisesti.

Lopputulokset: Sovittu liputus hoidettu

Laatuvaatimus: Asukkaan kanssa sovitut aikataulut toteutuvat.

Vasteaika: Sovittu määräaika

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Vuokralainen: Vuokralainen: Tilaa liputuksen ja antaa liputusohjeen Maksaa erilliskorvauksen

A3073 Vuokralaisen tilaama suruliputus

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Huolehtii lipun nostamisesta salkoon ja poistaa sen salosta vuokralaisen antamien ohjeiden ja liputusta koskevien määräysten mukaisesti.

Lopputulokset: Sovittu liputus hoidettu

Laatuvaatimus: Asukkaan kanssa sovitut aikataulut toteutuvat.

Vasteaika: Sovittu määräaika

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erilliskorvauksen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Vuokralainen: Tilaa liputuksen ja antaa liputusohjeen

A3074 Yleinen suruliputus

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Julkiseen suruliputusta koskevaan määräykseen tai suositukseen perustuen huolehtii lipun nostamisesta salkoon ja poistaa lipun salosta suruliputusta koskevien määräysten mukaisesti.

Lopputulos: Suruliputus toteutunut

Laatuvaatimus: Liputus oikea-aikaisesti ja oikein

Vasteaika: Määräysten mukainen määräaika

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erilliskorvauksen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A308 Ilmoitustaulujen hoito

Aikataulutus: Tarvittaessa, jatkuva, maa, kesä, syys, jouluku

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hoitaa ilmoitustaulun ajantasaisuutta, poistaa vanhat tiedotteet ja ilmoitukset. Korjaa ilmoitustaulujen viat tai Nurmijärven Kodit Oy:n luvalla hankkii uuden.

Lopputulos: Ilmoitustaulu hoidettu

Laatuvaatimus: Ilmoitustaulu jatkuvasti siisti ja ajantasainen

Vasteaika: 3 kk

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa uuden ilmoitustaulun

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii uuden ilmoitustaulun

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A309 Hoito- ja huoltotoiminnasta tiedottaminen ja ilmoittaminen

Aikataulutus: Jatkuva, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Laittaa hoito- ja huoltotoimintaansa liittyviä toimenpiteitä koskevat tiedotteet ja / tai ilmoitukset ilmoitustauluille ja / tai jakaa ne asuntoihin sekä tarpeen mukaan liiketiloihin. Laatii tiedotteet ja ilmoitukset Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaan. Ilmoittaa asunnossa tehtävistä ennakko- ja huoltotoimenpiteistä asukkaalle vähintään viikkoa ennen toimenpidettä. Vikahuolloissa ja -korjauksissa pakottavasta syystä voidaan poiketa tiedottamisen ennakkoinnista. Jättää asunnossa käynnistä ilmoituksen asukkaalle, jos asukas ei ole paikalla.

Lopputulos: Tiedotus ja / tai ilmoitus ilmoitustaululla ja / asunnossa

Laatuvaatimus: Tyytyväinen asiakas

Vasteaika: 1 viikko ennen toimenpidettä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A310 Omista yhteystiedoista ilmoittaminen

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Huolehtii, että yhteystiedot ovat aina porrashuoneen ulko-ovissa ja / tai ilmoitustauluilla.

Lopputulokset: Ilmoittaminen on hoidettu

Laatuvaatimus: Yhteystiedot ovat ajantasaiset. Muutoksista tiedottaminen ennakoivaa.

Vasteaika: Viiveettä muutoksien yhteydessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A311 Nimitaulujen, ovinimikilpien ja postilaatikoiden nimikilpien hoito

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hoitaa porrashuoneiden nimitaulujen, ovinimikilpien ja postilaatikoiden kirjaimistot ja tekstimuutokset

Lopputulokset: Nimet nimitauluissa, ovikilvissä, postilaatikoissa

Laatuvaatimus: Muutokset on hoidettu viikon kuluessa. Taulut ovat siistit ja ajan tasalla.

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö, irtokirjaimet ja nimitarrat kuuluvat sopimushintaan

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy maksaa nimikyltit yms.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A312 Ovien, porttien ja saunaosaston ovien aukioloaikaohjeiden hallinta

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkistaa sähkölukittavien tilojen mm. porrashuoneovien ja porttien sekä saunaosaston ovien aukiolo - / kiinnioloajat ja huolehtii niiden lukittumisesta sovittujen aikojen mukaisesti. Korjaa ajastusvirheet.

Lopputulokset: Ovet lukittuvat ja aukeavat ajastuksen mukaan

Laatuvaatimus: Ajastus toimii oikein

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A313 Muiden toimeksisaajien ja alihankkijoiden opastaminen

Aikataulutus: Jatkuva, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Opastaa tarvittaessa ja ennakoidusti omia alihankkijoitaan ja Nurmijärven Kodit Oy:n muita toimeksisaajia kiinteistön ominaisuuksiin ja olosuhteisiin.

Lopputulos: Muut toimeksisaajat opastettu

Laatuvaatimus: Sovitut opastusajankohdat toteutuvat

Vasteaika: Sovittu määräaika

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A314 Muiden huoltoyhtiön tilaamien toimeksisaajien ja alihankkijoiden työn valvontaan osallistuminen

Aikataulutus: Jatkuva, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suurittaa oman kiinteistöhoito- ja huoltotyönsä toteutumisen, kiinteistön käytön ja turvallisuuden varmistamiseksi myös muiden kuin itsensä tilaamien toimeksisaajien ja alihankkijoiden työtä koskevaa valvontaa. Valvonnan avulla havaitut poikkeamat on raportoitu valvottavalle ja Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Lopputulos: Valvonta on suoritettu

Laatuvaatimus: Valvonta on ajantasaista, ohjaavaa ja ennakoivaa.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A315 Varaosa- ja tarviketilausten hoito

Vuosi: 1 kerta vuodessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suurittaa tarvittavat varaosa- ja tarviketilaukset mahdollisimman edullisesti tilaajan osoittamasta paikasta, tilaajan määrittämien ohjeiden mukaan. Erikseen sovittaessa voi kiinteistöhuolto hankkia itse em. tarvittavat varaosat – ja tarvikkeet sekä toimittaa ne työkohteelle kohteelle / kiinteistöille, näin toimittaessa toimeksisaajalla on oikeus 10 % yleiskululisiään.

Lopputulos:

Laatuvaatimus: Hankinta suoritettu oikea-aikaisesti ja edullisimmalla tavalla.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö:

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa kustannusvastuulleen määritellyt hankinnat.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Määrittää hankintaohjeet

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A316 Varaosa- ja tarviketilausten vastaanotto, varastointi ja seuranta

Vuosi: 1 kerta vuodessa ja tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Varaosa- ja tarviketilaukset haettu tai otettu tavarantoimittajalta vastaan ja varastoitu tilaajan hyväksymään paikkaan.

Lopputulos: Varastointi ja seuranta toteutunut

Laatuvaatimus: Hankinta suoritettu, varastoitu ilman hävikkiä ja seuranta ajantasaista

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa hankinnat hankintaselvityksen perusteella

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A317 Uuden kiinteistön käyttöönotto

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kiinteistöhuoltoyhtiön palveluesimiehet, huoltomiehet ja erikoisammattimiehet perehtyvät uuteen kiinteistöön ja sen asiakirjoihin sekä talotekniikkaan. Osallistuvat vastaanottoon ja käyttöönottokoulutuksiin.

Lopputulos: Perehtyminen toteutunut

Laatuvaatimus: Uuden kiinteistön ominaisuudet hallitaan

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3172 Toiminta uuden kiinteistön takuuaikana

Aikataulutus: Jatkuva, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Uuden kiinteistön takuuaikana kiinteistöhuoltoyhtiö suorittaa vikailmoituksiin ja omiin tarkastuksiinsa perustuen tarvittavat hoito- ja huoltotoimenpiteet, ilmoittaa takuunpiiriin katsottavien vikojen korjaustarpeesta Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpítovastuulliselle. Sopii näiden kanssa toimenpiteiden hoitamisesta sekä kustannusvastuista ja hoitaa omalta osaltaan sovitut korjaustoimenpiteet.

Lopputulos: Kiinteistö on toimintakunnossa takuuaikana

Laatuvaatimus: Uuden kiinteistön olosuhteet suunnitellun mukaiset

Vasteaika: Takuutarkastukseen saakka

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3173 Uuden kiinteistön takuutyöt

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Osallistuu uuden kiinteistön vika- ja puuteilmoitusten tekemiseen. Osallistuu takuutarkastuksiin ja takuutöiden jälkitarkastuksiin. Kirjaa takuu aikana ilmenneet viat ja puutteet Kiinteistötietojärjestelmään. Osallistuu kiinteistönhoidon edustajana takuutöiden valvontaan.

Lopputulos: Vika – ja puutelistat

Laatuvaatimus: Ei hoitotöitä takuutyöksi

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa varsinaisten takuutöiden kustannuksista

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A318 Kiinteistökatselemukset

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Osallistuu oman hoito- ja huoltotyönsä katselmoinnin lisäksi mm. kiinteistön energiakatselmusten, kuntoarvioiden ja –tutkimusten yhteydessä tehtäviin katselmuksiin, osallistuu Nurmijärven Kodit Oy:n suorittamiin kiinteistönhoidon laatukselmuksiin, osallistuu rakennusurakka, louhinta – ja kaivuutöihin liittyviin ja vss- tiloja koskeviin katselmuksiin.

Lopputuloks: Osallistumisen kautta vaikutus katselmuksen raportin sisältöön

Laatuvaatimus: Aktiivisuus hoidon ja huollon asioiden esille tuomisessa

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A319 Asuntotarkastukset yksittäisen huoltotyön yhteydessä

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa asunnoissa tapahtuvan oman hoito- ja huoltotyönsä yhteydessä, vika- / puuteilmoituksen perusteella tai Nurmijärven Kodit Oy:n pyytämänä asunnon tai muun tilan olosuhteiden ja ominaisuuksien (esim. rakenteen mahdollinen kosteus, lämmityksen ja ilmanvaihdon toimivuus) tarkastuksen ja raportoi tarkastustuloksen Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Lopputuloks: Tarkastusraportti

Laatuvaatimus: Tarkastuksen perusteella Toimeksiantaja pystyy päättämään tarvittavat jatkotoimet

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa tarkastuksen kustannuksista tapauksessa, jossa tarkastuksen suorittajan on oltava päteväytynyt suorittamaan tarkastuksia ja mittauksia (esim. PKM-kosteudenmittaaja, IV-mittaajan pätevyys, etc.)

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3191 Muuttoon liittyvä asuntotarkastus

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Pääsääntöisesti työn suorittaa Nurmijärven Kodit Oy:n henkilökunta. Tilattaessa kiinteistöhuoltoyhtiö suorittaa Nurmijärven Kodit Oy:n pyytämänä asunnon tai muun tilan kunto- ja siisteystarkastuksen ja raportoi tarkastustuloksen Nurmijärven Kodit Oy:lle. Ottaa tarvittaessa asukkaan allekirjoituksen. Kirjaa tarkastuksessa ilmenneet viat ja puutteet vikailmoitusjärjestelmään.

Lopputulos: Kuntokortti / tarkastuslomake täytetty ja toimitettu

Laatuvaatimus:

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy maksaa tarkastuksen. Mikäli tarjouspyynnössä on pyydetty / määritelty erillishinta noudatetaan ko. hintaa.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy tilaa työn kiinteistötietojärjestelmän kautta

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3192 Tyhjiin huoneistojen määräaikaistarkastuksen suorittaminen

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa erillistilauksesta Nurmijärven Kodit Oy:n pyytämänä vähintään 2 kk tyhjiillään olevan asunnon tai muun tilan kunto- ja siisteystarkastuksen ja raportoi tarkastustuloksen Nurmijärven Kodit Oy:lle. Kirjaa tarkastuksessa ilmenneet viat ja puutteet vikailmoitusjärjestelmään.

Lopputulos: Kuntokortti

Laatuvaatimus: Kuntokortti / tarkastuslomake täytetty ja toimitettu

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Mikäli tarjouspyynnössä on pyydetty / määritelty erillishinnat noudatetaan ko. hintaa.

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa tarkastuksesta erilliskorvauksen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A320 Viranomaistarkastukset

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Osallistuu viranomaistarkastuksiin (esim. nuohoustarkastus, paloviranomaisten tarkastus, terveysviranomaisten tarkastus yms.)

Lopputulokset: Tarkastusraportti Nurmijärven Kodit Oy:lle

Laatuvaatimus:

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A321 Kiinteistöjen turvallisuus ja riskienhallinta

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa jatkuvasti hoito- ja huoltotehtävien yhteydessä arviointia kiinteistön yleisjärjestyksen, liikennöinnin ja kulkuturvallisuuden, pihan pihavarusteiden, jännitteellisten sähkölaitteiden ja -varusteiden käyttöriskit sekä tilojen käyttö-, palo-, murto-, vuoto ja kosteusvaurioriskit. Ryhtyy riskin havaittuaan ennalta ehkäiseviin suojaus-, huolto- ja korjaustoimenpiteisiin. Raportoi niistä Nurmijärven Kodit Oy:lle ja kirjaa Kiinteistötietojärjestelmän vikailmoitusjärjestelmään tai käyttöpäiväkirjaan.

Lopputulokset: Turvallisuusriskit eivät toteudu

Laatuvaatimus: Arviointi säännöllistä ja ennakoivaa

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3211 Palo- ja vuoto- ja murto- yms. vahingot

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa normaalina työ- ja päivystysaikana palo- ja vuoto-, murto- yms. vahinkoihin liittyvät toimenpiteet Nurmijärven Kodit Oy:n määrittämän ohjeen mukaisesti.

Lopputulokset: Vaadittavat toimenpiteet hoidettu

Laatuvaatimus: Toimenpiteet välittömiä

Vasteaika: Työpäivänä ja päivystysaikana

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Normaalina työaikana

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa päivystysaikana tehdyistä toimenpiteistä erilliskorvauksen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3212 Hälytys- ja pelastustoiminnan edellytykset varmistettu

Aikataulutus: Jatkuva, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Varmistaa jatkuvalla valvonnalla ja hoidolla, että pelastustiet ja poistumistiet ovat toimintakuntoiset ja korjaa viat ja puutteet. Huolehtii tarvittaessa pelastustoiminnan opastamisesta kiinteistöllä hälytysten ja pelastustoimien aikana.

Lopputulos: Pelastus- ja poistumistiet käyttökelpoiset, opastus annettu.

Laatuvaatimus: Pelastustiet ja poistumistiet ovat jatkuvasti määräysten mukaiset. Tarvittava opastaminen on välitöntä

Vasteaika: Välittömästi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3213 Liikenteen valvonta

Aikataulutus: Jatkuva, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Valvoo huoltotyön yhteydessä piha-alueen ja paikoitusalueen liikennöintiä. Opastaa yksittäistä asukasta turvallisuuden vaarantavasta sekä liikennemerkkien vastaisesta liikennöinnistä ja pysäköinnistä. Reklamoit Nurmijärven Kodit Oy:lle, mikäli turvallisuuden vaarantaminen on yleistä. Ryhtyy poistamaan liikenneturvallisuusriskejä esimerkiksi esittämällä hankittavaksi liikennettä ja pysäköintiä ohjaavia liikennemerkejä.

Lopputulos: Turvallinen piha- ja paikoitusalue

Laatuvaatimus: Ohjaus ja reklamointi välitöntä

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3214 Yleisjärjestyksen valvonta

Aikataulutus: Jatkuva, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Valvoo huoltotyön yhteydessä piha-alueen, paikoitusalueen ja sisätilojen yleistä järjestystä sekä oikeaa käyttöä. Korjaa kiinteistön yleisjärjestyksestä poikkeavat seikat tai reklamoi niistä Nurmijärven Kodit Oy:lle. Tiedottaa aina vuokralaisille ja Nurmijärven Kodit Oy:lle esim. tulevista lämpö-, vesi- ja sähkökatkoksista, ilmastoinnin pysäytyksistä yms.

Lopputulos: Kiinteistön yleisjärjestys toimii

Laatuvaatimus: Kiinteistön yleisjärjestys on jatkuvasti hyväksyttävässä kunnossa.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3215 Työturvallisuus

Aikataulutus: Jatkuva, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Valvoo huoltotyön yhteydessä, että työturvallisuus toteutuu. Vastaa omalta osaltaan työsuojeluun liittyvistä määräyksistä ja velvoitteista. Poistaa välittömästi omalta osaltaan työsuojelulliset puutteet ja ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle puutteista, joita ei voida korjata omatoimisesti. Noudattaa vallitsevia työsuojelumääräyksiä toiminnassaan.

Laati omaa työtään koskevan työturvallisuussuunnitelman ja hyväksyttää sen Nurmijärven Kodit Oy:llä.

Lopputulos: Työturvallisuus on varmistettu.

Laatuvaatimus:

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A3216 Henkilökortit

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Vastaa, että kaikilla työntekijöillä ja alihankkijoilla on kuvalliset ja yrityksen ja henkilön nimellä sekä veronumerolla varustetut henkilökortit ja että työntekijät pitävät niitä jatkuvasti näkyvillä liikkeessaan kiinteistöissä voimassa olevien säännöksiensä mukaisesti.

Lopputulokset: Henkilökortit käytössä

Laatuvaatimus: Työntekijä on tunnistettavissa

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

A4 Vika- ja huoltokorjaukset

A 401 Vikakorjaukset

Aikataulukaus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Suorittaa omien havaintojensa ja vikailmoitusten perusteella tarvittavat ilmamäärä-, pintakosteusmittaukset ja vikakorjaukset rakennuksen tiloissa, rakenteissa ja laitejärjestelmissä sekä ulkoalueilla.

Edellä mainittuja tyyppitöitä ovat esim. yleisten ovien lukkojen ja saranoiden kiristys, säätö ja voitelu, ovipumppujen säädöt, ohjauskellojen siirrot, sulakkeiden ja lamppujen vaihdot, ilmoitustaulujen kiinnitykset, kiinteistösaunojen lauteiden korjaukset, syöksytorvien kiinnitysten korjaukset, kiinteistösaunojen kiuaskivien vaihdot (sis. uusien kivien pesun ja vanhojen kivien pois kuljetuksen), lattia- ja hajulukkojen ja pienempien viemäritukosten avaukset, poresuuttimien ja suihkusiivilän vaihdot, WC vuotojen korjaukset, vesikalusteiden säätö-/painonupin vaihto, viipuhanojen ja suihkusekoittimien huollot ja tiivisteiden vaihdot, peitelevyjien uusimiset, kytkimien rikkoutuneiden kansien vaihto, väli- ja ulko-ovien lukon vaihdot, kalusteiden saranoiden korjaukset ja uusimiset, asunnon varusteiden huoltokorjaukset, yksittäisten ovien ja ikkunoiden tiivistykset, laatikoiden ja hyllyjen kannakkeiden korjaukset, patteriventtiilien huoltokorjaukset, patteritermostaattien uusimiset, lämpöpatterien yksittäiset ilmaukset, kiilahihnojen vaihdot ja kiristykset, putkilaiippojen kiristykset, irronneen lämpöpatterin kiinnitykset, leikkivälineen liitoksen kiristys ja rikkoutuneen osan uusiminen, autosähkötolpan lukon uusiminen, liikennemerkkilinjan kiinnitys tai tarvike- ja työmenekkeiltään vastaavanlaiset tehtävät.

Vikakorjaukseksi sopivat työt, kun työn tekemiseen riittää työvarustuksena (työkalupakissa) olevat työkalut. Toimenpiteet pyritään toteuttamaan normaalin työkierron yhteydessä.

Työkalupakissa ja huoltoautossa olevien perustyökalujen esimerkkilistaus

Työkalupakki:

- Ruuvimeisselit ja -taltat, useita erilaisia
- Jakoavaimet (muutama eri kokoinen)
- Siirtoleukapihdit, kärkiphdit, sivuleikkurit, putkiphdit
- Vasara
- Puutalttoja
- Viila (metalli ja puu)
- Teräsharja
- Saha (puu ja rauta)
- Puukko
- Mattoveitsi
- Jännitteenkoetin (12-400 V)
- Kuusiokoloavainsarja

- Torx-vääntösarja
- Kiinto-/lenkkiavainsarja
- Taskulamppu
- Oras-säätöosan vaihtohylsy, IDO-huoltovääntö
- Lukkoöljyä
- Putkiteippiä
- Rullamitta ja työntömitta
- Lämpömittari (ilmamittauskärjellä)
- Lämmityspatterin ilmausavain
- Ikkuna- ja kolmioavain
- Patteriventtiin esisäätöavain

Varusteet huoltoautossa

- Akkuporakone + vääntökärjet ja poranteräsarjat (metalli, kivi ja puu) 3-15 mm
- Iskuporakone + kiviseinäterät 4-12 mm
- Jatkojohto
- Hylsyavainsarja 24 mm asti
- Silikoniprässi
- Rautakanki
- Sorkkarauta
- Lapioida (pisto, lumi, työnnin)
- Petkele
- Lumenpudotin
- Ilmastointiteippi
- Peruslajitelma: ruuveja, nauloja
- Muovisia irtokirjaimia
- Virtaamamittari hanan virtaaman mittaamiseen (Oras)
- Viemärinavauspumppu
- 6 - 8 m viemärinavausrassi (käsikäyttö / akkukone)
- Harja ja roskakompsu
- Jättesäkkejä
- A-tikkaat tai työpukki
- Henkilökohtaiset putoamissuojavaljaat ja muut kattotyövarusteet (rissa, köydet, kela yms.)

Sopii Nurmijärven Kodit Oy:n kanssa erillislaskutettavista, ei kiireelliseksi luokiteltavista, kustannuksiltaan merkittävistä korjaustoista. Arvioi asukkaan vastuun, jos vika ei ole normaalia kulumista. Raportoi Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Lopputuloks: Kiinteistöllä olevat pienet viat ja puutteet korjattu. Suurempien vikojen korjaus tilattu, jos Nurmijärven Kodit Oy:ltä on saatu hyväksyntä.

Laatuvaatimus:

Vasteaika: Vuotoviat heti, käyttöä haittaavat viat 1 työpäivä, muut viat 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuolto-yhtiö: Kustantaa kiinteistönhoitokemikaalien kuten rasvojen, voiteluöljyjen, puhdistuskemikaalien, viemärinavauskemikaalien sekä pientarvikkeiden esim. ruuvien, naulojen, tiivistenauvojen yms. hankinnan

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa materiaalikustannuksista ja suurempien vikojen korjauskustannuksista

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuolto-yhtiö: Materiaalien hankinta Toimeksiantajan hyväksymältä toimittajalta tai sovittaessa omilta toimittajilta

Muut vastuut ja velvollisuudet:

B KIINTEISTÖN TILAT

Sisältää tilojen sisäolosuhteiden ja tilaa rajoittavien rakenteiden ja varusteiden (sis. laitejärjestelmien päätelaitteet) toimivuuden ja kunnon säilyttämisen tavoitteen mukaisina suorittamalla tiloissa tarpeellisia mittauksia ja säätöjä sekä huolto- ja pienkorjaustoimenpiteitä.

Toimitusehdot

Toimeksisaajan tulee nimikkeistössä nimettyjen tehtävien lisäksi tehdä palvelun toteuttamisen ja hyväksyttävän laadun edellyttämät nimeämättömät tehtävät.

Sisäolosuhteet saavutetaan, kun järjestelmät on perussäädetty ja säätökäyrille on löydetty kaikkia olosuhteita vastaava asettelu.

Toimeksisaaja vastaa kiinteistökohtaisesti tavoitearvojen saavuttamisesta ja käytön sekä käyttökustannusten optimoimisesta.

Toimeksisaajan on korjattava viivytyksettä viat ja putteet, jotka haittaavat tavoitearvojen saavuttamista. Tavoitearvoja voi muuttaa olosuhteiden toimivuuden varmistamiseksi. Tämän edellytyksenä on, että muutoksella ei aiheuteta kiinteistön olosuhteiden kokonaistoimivuudelle häiriötä. Merkittävät kokonaistoimivuuteen vaikuttavat muutokset on hyväksyttävä tilaajalla. Toimeksisaaja vastaa toimitusaikojen oikeellisuudesta.

Toimeksisaaja ei valvontavastuutaan lukuun ottamatta vastaa ulkopuolisen urakoitsijan (esim. erikoishuolto) ja toimittajan (esim. kaukolämpö) tai käyttäjän aiheuttamien häiriöiden sekä laitteiden ja varusteiden vikaantumisen johtuvista poikkeamista tulokseen, elleivät ne johdu toimeksisaajan laiminlyönnistä.

Toimeksisaaja ei valvontavastuutaan lukuun ottamatta vastaa tavoitearvojen poikkeamista, jotka voidaan näyttää johtuvan vuokralaisten käytettävissä olevien laitteiden ja varusteiden virheellisestä käytöstä. Tällöin on kuitenkin viipymättä ryhdyttävä opastamaan oikeista käyttötavoista.

B1 Asuintilat

B11 Asuintilojen rakenteet, kalusteet, varusteet ja tekniset järjestelmät

B112 Asuintilojen sisäolosuhteet

B11201 Asuintilojen lämpötilaolosuhteiden hallinta

Aikataulukus: työpäivä

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suurittaa omin havaintoihin ja vikailmoituksiin perustuen kaukovalvontaa, rakennusautomaatiota sekä kulutusseurantaa hyväksikäyttäen ja paikan päällä tehtävin toimenpitein säätöjä ja ohjaustoimenpiteitä, joilla asuntojen lämpötilaolosuhteet täyttävät seuraavat tavoitearvot:

Huonelämpötilat lämmityskaudella:

Asuinhuoneiden tavoitearvo on 21°C ±1°C.

WC- ja pesutilojen tavoitearvo on 22°C ±1,0°C.

Huonelämpötilat lämmityskauden ulkopuolella:

Huonelämpötilan muutokset noudattavat ulkolämpötilaa. Hellekausina pyritään ilmanvaihto pitämään täydellä teholla ympäri vuorokauden.

Lämpötilojen laskiessa alle tavoitearvojen käynnistää lämmityksen. Pitää yllä käyttöpäiväkirjaa

Kiinteistötietojärjestelmässä. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista toimenpiteistä ja erikoisliikkeen käyttötarpeesta.

(Tehtävä G11103)

Lopputulokset: Asuntojen lämpötila on tavoitearvoissa

Laatuvaatimus: Lämpötilapoikkeamiin puututaan välittömästi

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen tekemän työn.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuolto-yhtiö: Materiaalit ja Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksytyt erikoisliikkeen.

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Ilmoittaa vioista ja puutteista

B11202 Asuintilojen sisäilmaolosuhteiden hallinta

Aikataulutus: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Suorittaa omin havaintoihin ja vikailmoituksiin perustuen kaukovalvontaa, rakennusautomaatiota sekä paikan päällä tehtävin toimenpitein säätöjä ja ohjaustoimenpiteitä, joilla asuntojen sisäilmaolosuhteet täyttävät RakMK D2 mukaiset tavoitearvot:

Ilmanvaihdon toiminta-ajat

Ilmanvaihto on päällä jatkuvasti. Tehostetun ilmanvaihdon kytkeminen kiinteistön osalta erikseen sovittavina aikoina tai jos muuta ei sovita, niin seuraavina aikoina:

Kesäisin klo 7-21 ja kun ulkolämpötila on yli 23°C toimii ilmanvaihto kaiken aikaa täydellä teholla mikäli toiminto on automatisoitu.

Talvisin klo 6.30-8.30, (11.00-12.00), 16-18, 21-22, toimii ilmanvaihto täydellä teholla, paitsi kun ulkolämpötila on alle -2 °C (-0 °C - -7°C) toimii ilmanvaihto kaiken aikaa osateholla. Tehostuksen raja-arvot sovitaan toimeksiantajan kanssa ja ne voivat vaihdella kohteittain.

Ilman kosteus ja veto

Ilman suhteellisen kosteuden tavoitearvo on 45 % ja raja-arvoalue 25...60 %.

Mikäli kosteus tiivistyy rakenteisiin ja ikkunoihin, on ilmanvaihdon toimivuus tarkistettava ja ryhdyttävä korjaaviin toimenpiteisiin. Vedon tunteen poistamiseksi on tarkistettava, että korvausilmaventtiilit ovat oikeassa asennossa ja puhdistetut niin, että korvausilman saanti toimii suunnitellulla tavalla.

Suorittaa asunnon korvausilmaventtiilien aukiolo- ja virtaamatarkistuksen, opastaa asukasta pitämään venttiilin jatkuvasti auki. Tarkistaa lämmön talteenottoon perustuvan tuloilman esilämmityksen ja virtaaman, poistoilmanvaihdon toimivuuden ja venttiilien puhtauden, huoltotoimenpiteet tehty. Tarkistaa ja korjaa ikkunoiden ja ovien tiivistyksen. Opastaa asukasta suorittamaan venttiilien ja erityisesti keittiön rasvasuodattimen säännöllisen puhdistamisen. Antaa opastusta ilmanvaihtojärjestelmän toiminnasta ja käytöstä. Tekee tarvittavat huolto- ja huoltokorjaustoimenpiteet. Erityisesti kiinnitetään huomiota painesuhteeseen rakennuksen vaipan yli sekä ympäröivien tilojen välisiin painesuhteisiin**.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista huolto- ja korjaustoimenpiteistä ja tekee esityksen erikoisliikkeen tilaamisesta.

Lopputulokset: Tehtävä suoritettu sovittun aikataulun mukaan.

Laatuvaatimus: Sisäilma parantunut ja ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen tekemän työn. **Vastaa tarkastuksen kustannuksista tapauksessa, jossa tarkastuksen suorittajan on oltava pätevyitynyt suorittamaan tarkastuksia ja mittauksia (esim. PKM-kosteudenmittaaja, IV-mittaajan pätevyys, etc.)

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii materiaalit

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Ilmoittaa huoltoyhtiölle havaitsemansa poikkeamat

B113 Asuintilojen kalusteet ja varusteet

Toimitusehdot

Asuintilojen kalusteiden ja varusteiden toimivuuden ja kunnan säilyttäminen siten, että viallisuusaika on tapauskohtaisesti mahdollisimman lyhyt (pien- ja vikakorjaukset = korjaava huolto) ja määritellyt sisäolot saavutetaan.

Toimeksisaaja voi itsenäisesti päättää tarvittavista töistä ja tarvikehankinnoista tilattujen tehtävien suorittamiseksi.

Toimeksisaajan on kalusteiden ja varusteiden vikaa ja puutetta arvioidessaan pääteltävä asukkaan aiheuttamis-/korjausvastuu ennen korjaustyön suorittamista. Arvio vastuusta on kirjattava vikailmoitusjärjestelmään ja erilliskorvattavien töiden laskuun.

B11301 Asuintilojen kalusteiden ja varusteiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa omiin huoltokäyntiensä yhteydessä ja vikailmoitukseen perustuen kalusteita, varusteita ja teknisiä laitteita koskevan tarkastuksen, suorittaa käyttöhuoltotoimenpiteet sekä vika- ja huoltokorjaustoimenpiteet. Raportoi toimenpiteet Kiinteistötietojärjestelmään. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista korjaustarpeista ja tekee esityksen erikoisliikkeen tilaamisesta. Ryhtyy tarvittaessa välittömästi korjaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen ehkäisemiseksi tai turvallisuussyistä.

Lopputulos: Toimenpiteet tehty

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: 1 työpäivä / vahinkoriski, viikko / ei vahinkoriskiä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen tekemän työn.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Materiaalit

B5 Yleistilat

B51 Yleistilojen rakenteet, kalusteet, varusteet ja tekniset järjestelmät

B5102 Yleistilojen lämpöolosuhteiden hallinta

Aikataulutus: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa omin havaintoihin ja vikailmoituksiin perustuen kaukovalvontaa, rakennusautomaatiota sekä kulutusseurantaa hyväksikäyttäen ja paikan päällä tehtävin toimenpitein säätöjä ja ohjaustoimenpiteitä, joilla yleistilojen lämpötilaolosuhteet täyttävät seuraavat tavoitearvot:

Sisälämpötilat lämmityskaudella

- porrashuoneet 15-20°C
- saunat ja pesutilat 21-23°C (peruslämpö)
- saunat kylpemisen aikana 70-80°C
- kuivaushuoneet 18-25°C
- kellaritilat 15-18°C
- muut yleiset tilat 18-20°C

Lämpötilojen laskiessa alle tavoitearvojen käynnistää lämmityksen.

Pitää yllä käyttöpäiväkirjaa Kiinteistötietojärjestelmässä. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista toimenpiteistä ja erikoisliikkeen käyttötarpeesta.

Lopputulostulos: Tilojen lämpötila on tavoitearvoissa

Laatuvaatimus: Lämpötilapoikkeamiin puututaan välittömästi

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen tekemän työn.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Materiaalit ja Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksytyt erikoisliikkeen.

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Ilmoittaa vioista ja puutteista

B52 Säilytystilat

B5201 Ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastotilojen tarkastus ja huolto

Aikataulu: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Pitää kiinteistön ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastotilat siistinä ja valvoo tilojen asiallista käyttöä sekä palo- ja murtoturvallisuutta. Tarkastaa ovien lukittumisen, kunnon ja tiiveyden. Ilmoittaa havaitsemansa viat ja puutteet Nurmijärven Kodit Oy:lle. Ilmoittaa asukkaille paloturvallisuus riskeistä ja tilan järjestyksen poikkeamista.

Lopputulostulos: Tilat toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Pitää tilat järjestyksessä.

B5202 Ullakkotilojen tarkastus ja huolto (sovelletaan yläpohjan ja vesikaton välifilaan)

Aikataulu: syys

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa ullakkotiloissa tarkastuskierroksen, jossa tarkastetaan sisäpuolelta vesikaton kunto (vuodot, vauriot jne.). Ilmoittaa havaitut viat ja puutteet Nurmijärven Kodit Oy:lle. Tarkastaa ullakkotilojen siisteyden ja yleisjärjestyksen. Tarkastaa, että pieneläinten pääsy ullakkotilaan on estetty. Tarkastaa kattoluukkujen kiinnityksen ja toiminnan. Tekee korjaustoimenpiteet tai ryhtyy toimenpiteisiin niiden suorittamiseksi.

Lopputulokset: Ullakkotilat siistit, kattovaurioista ilmoitettu.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

B5203 Irtaimistovarastotilojen tarkastus ja huolto

Aikataulu: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kuljettaa pois käytöstä poistetut ja osoitetut tavarat erilliskorvauksella. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle asukkaiden tavaroista käytävillä ja irtaimistokomeroissa, jotka voivat vaarantaa paloturvallisuuden. Osallistuu poiskuljetettavien tavaroiden ilmoittamiseen ja merkitsemiseen. Välivarastoi tarvittaessa / yhteistyössä Toimeksiantajan kanssa / tiloista poistettavan irtaimiston, tapauksessa, jossa on todennäköistä, että poistettava irtaimisto on käytettävää tai arvokasta ja jota mahdollinen omistaja saattaa jäljestäpäin pyytää palauttamaan. Varmistaa tilan ovien lukittumisen ja murtoturvallisuuden. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista vioista ja puutteista sekä korjaustarpeista ja välivarastointi tarpeesta.

Lopputulokset: Irtaimistovarasto on vaaditussa käyttökunnossa. palo- ja murtoturvallinen.

Laatuvaatimus: Irtaimistovarasto on palo- ja murtoturvallinen.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa mahdolliset kaatopaikka- ja/tai ongelmajäte-kuljetukset- ja maksut.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

B5204 Kylmäsiilytystilojen tarkastus ja huolto

Aikataulu: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Pitää kiinteistön kylmäsäilytystilat siistinä ja valvoo tilojen asiallista käyttöä. Tarkastaa kylmätilojen ovien lukittumisen, kunnan ja tiiveyden. Ilmanvaihdon niin kylmätiloissa kuin kompressorihuoneessa, Tyhjentää tippavesisangot ja puhdistaa tarvittaessa kondenssivesikourut sekä kondenssivesiputket huuhtelemalla tai vaijerilla sekä lauhduttimen kennot imuroimalla. Tarkastaa kylmätilojen sisälämpötilat. Seuraa kylmäaineen riittävyyttä ja kosteusilmaisimen arvoja** (**mikäli kojeikossa on nestelasi) Seuraa huoltotyöyhteydessä kompressorin käyntijaksoja.

Ilmoittaa havaitsemansa viat ja puutteet Nurmijärven Kodit Oy:lle välittömästi.

Lopputulokset: Kylmäsäilytystilat toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Sulkee kylmätilan ovet huolellisesti käytön jälkeen. Säilyttää kylmätiloissa ainoastaan sinne soveltuvaa tavaraa.

B57 Sosiaali- ja virkistytymistilat

B571 Talosaunat

B57101 Talosaunojen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa saunoastojen löylyhuoneet, pesutilat sekä pukutilat. Seuraa lauteiden käyttökelpoisuutta, kiristää laudelaudoitukset ja ilmoittaa korjaustarpeesta tarvittaessa. Kiristää tarvittaessa löylyhuoneen turva- ja tukikaiteet sekä istuinalustat. Kiinnittää erityisesti huomiota saunoastojen turvalliseen käyttöön. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle, mikäli saunoastoa toistuvasti käytetään asiattomasti. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativimmat viat ja puutteet, esittää korjaustarpeet ja erikoisliikkeen tilaamisen.

Lopputulokset: Talosaunoastot ovat käyttökunnossa.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Ilmoittaa havaitsemansa viat ja puutteet.

B5702 Kerhotilat

B57201 Kerhotilojen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: kk

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kerhotilat, niiden varusteet ja talotekniset järjestelmät. Suorittaa tarvittavat huoltokorjaukset. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle, mikäli kerhotilaa toistuvasti käytetään asiattomasti. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativampien huoltokorjausten tarpeet ja esittää tarvittaessa erikoisliikkeen tilaamista.

Lopputulokset: Tilat ovat toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: Viikko

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Pitää kerhotilat asiallisessa kunnossa. Siistii jälkensä käytön jälkeen. Ilmoittaa havaitsemansa viat ja puutteet kiinteistöhoitoliikkeelle.

B573 Paikoitustilat

B57301 Paikoitusalueiden ja pysäköintihallien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: Kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Huolehtii pysäköintialueiden yleisjärjestyksestä ja käytöstä poistettujen ajoneuvojen siirtokehotuksista ottamalla yhteyttä kaupungin viranomaisiin tai erikseen sovitusti toimeksiantajaa, joko huolehtii siirtokehotuksien toimittamisesta. Tarkastaa alueet ja tilat sekä niiden käyttö- ja tekniset varusteet. Suorittaa käyttöön liittyvät huoltotoimenpiteet ja tarvittaessa huoltokorjaukset. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa vaativammat viat ja puutteet välittömästi. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle luvattomasta pysäköinnistä.

Lopputulokset: Paikoitustilat ja pysäköintihallit ovat käyttökunnossa.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen tekemän työn.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Vastaa, että auto on pysäköity sopimuksen mukaiselle paikalle. Poistaa käytöstä poistetut autot paikoitusalueilta ja pysäköintihalleista.

B8 Yhteistilat

B81 Kiinteistöpesula

B8101 Kiinteistöpesulatilat tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Opastaa uusia käyttäjiä pesulan laitteiden käytössä. Puhdistaa säännöllisesti "nukkasihdit". Seuraa pesulalaitteiden asiallista toimintaa kierroksien yhteydessä. Ilmoittaa laitteiden korjaustarpeesta Nurmijärven Kodit Oy:lle ja hyväksynnän perusteella tilaa korjaukset. Tiedottaa epäkuntoisista laitteista.

Lopputulokset: Pesula ja sen laitteet ovat käyttökunnossa.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen tekemät työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Siivoaa jälkensä pesulan käytön jälkeen ja ilmoittaa viat sekä puutteet kiinteistöhoitoliikkeelle.

B82 Kuivaushuoneet

B8201 Kuivaushuoneiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kuivaushuoneet ja niiden käyttö- ja tekniset varusteet. Poistaa sinne kuulumattomat tavarat. Valvoo että tiloja käytetään asianmukaisesti. Tarvittaessa kiristää ja uusii kuivausnarut ja suorittaa muut käyttöhuoltoon liittyvät huoltokorjaustoimenpiteet. Puhdistaa kuivaimien suodattimet tarvittaessa ja huolehtii että kuivaushuoneessa on suodattimien sekä lattian puhdistamiseen tarvittavat välineet / harja, rikkalapio ja roskakori. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa viat ja puutteet. Ilmoittaa laitteiden korjaustarpeesta Nurmijärven Kodit Oy:lle ja hyväksynnän perusteella tilaa korjaukset.

Lopputulokset: Kuivaushuone ja sen varusteet ovat käyttökunnossa.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen tekemän työn.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Siivoaa jälkensä kuivaushuoneen käytön jälkeen ja ilmoittaa viat sekä puutteet kiinteistöhoitoliikkeelle.

B83 Väestönsuojat

B8301 Väestönsuojan tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: kesäkuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa ja valvoo VSS- tilojen yleisjärjestystä. Poistaa ylimääräiset tavarat suojan käytäviltä ja iv-laitetilasta. Tekee väestönsuojan vuosihuollon ja tarkastuksen SPEK:n ohjeiden mukaisesti. Tarkastaa opastuksen ja ilmoittaa puutteista tilaajalle. Kokeilee kaikkien ovien ja luukkujen toiminnan ja sulkeutumisen. Tarkastaa varapoistumisteiden toimintakuntoisuuden.

Tarkastaa tarkastuslistan avulla suojelumateriaalin määrän, kunnon sekä toimivuuden. Huolehtii, että VSS-tilan ryhmäkeskuksessa on laitteiden varusulakesarjat. Tarkastaa että väestönsuojassa on kansiossa väestönsuojan piirustukset, pelastussuunnitelma ja tyhjentämissuunnitelma. Laatii vuosihuoltopöytäkirjan. Ilmoittaa havaitsemansa viat ja puutteet Nurmijärven Kodit Oy:lle. Osallistuu viranomaistarkastuksiin.

Lopputulos: Väestönsuoja on käyttökunnossa

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa korjaus-, tarvike- ja materiaalikustannuksista. Huolehtii, että suojelusuunnitelma vastaa viranomaismääräyksiä.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Materiaalien hankinta Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta. Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymien korjausten tilaaminen.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

B84 Jätetilat

B8401 Jätetilojen ja syväkeräysastioiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: ma, pe

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa jätetilojen rakenteiden ja varusteiden käyttökunnon ja suorittaa tarvittavat huoltokorjaustoimenpiteet. Tarkistaa ja huoltokorjaa tai hankkii ja asentaa jätetilan pieneläinverkot. Tarkistaa ja huoltaa tai hankkii erikoisliikkeen korjaamaan jätetilan lukot. Tarkistaa ja huoltaa jätetilan valaistuksen. Tarkkailee pieneläinten esiintymistä ja tilaa tarvittaessa myrkytyksen. Kirjaa myrkytystoimenpiteet Kiinteistötilojärjestelmään. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativimmat viat ja puutteet. Valvoo jätetilan ja sen ympäristön käyttöä ja siisteyttä. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle toistuvasta epäsiisteydestä sekä jätetilaaan kuulumattomista tavaroista. Seuraa jätteastioiden täyttöastetta ja ehdottaa tarvittaessa toimeksisaajalle muutoksia tyhjennysväleihin ja/tai jätteastioiden määrään. Poistaa kerran viikossa jättepisteelle tuodut huonekalut tai muun irtaimiston, ongelmajätteen, jota jätahuolto ei kerää normaalin jättekeräyksen yhteydessä. edellä mainittujen jätteiden käsittely on hoidettava jäte – ja ympäristölainsäädännön mukaisesti. Ilmoittaa jätahuoltoyritykselle jätteastioissa ilmenneistä vioista tai puutteista.

Lopputulos: Jätetilat ja astiat ovat käyttökunnossa. Valaistukset ja lukitukset toimivat.

Laatuvaatimus: Jätetila ja sen ympäristö ovat siistit. Ennakkohuolto toteutuu.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen tekemän työn.

Maksaa jätepiesteelle tuotujen huonekalujen tai muun irtaimiston, ongelmajätteen poiskuljetuksen ja käsittelyn eriteltyä laskua vastaan. Edellä mainittujen jätteiden käsittely on hoidettava jäte – ja ympäristölainsäädännön mukaisesti.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Laittaa jätteet kullekin jättejakeelle kuuluviin astioihin. Ei toimita jätetilaan sinne kuulumattomia jättejakeita.

B9 Kulkutilat ja tekniset tilat

B91 Kulkutilat

B9101 Kulkutilojen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa rakennuksissa olevat kulkutilat (mm. porrashuoneet, kellarikäytävät, hissit yms.) ja niiden käyttö- ja tekniset varusteet. Poistaa tai poistattaa sinne kuulumattomat tavarat. Valvoo että tiloja käytetään asianmukaisesti. Suorittaa varusteiden (esim. valaistus) ja teknisten laitteiden käyttöhuoltoon liittyvät huoltokorjaustoimenpiteet. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa viat ja puutteet. Ilmoittaa laitteiden korjaustarpeesta Nurmijärven Kodit Oy:lle ja hyväksynnän perusteella tilaa korjaukset.

Lopputulokset: Kulkutilat ja niiden varusteet ovat käyttökunnossa.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen tekemän työn. Maksaa kulkutiloihin tuotujen huonekalujen tai muun irtaimiston, ongelmajätteen poiskuljetuksen ja käsittelyn eriteltyä laskua vastaan. Edellä mainittujen jätteiden käsittely on hoidettava jäte – ja ympäristölainsäädännön mukaisesti.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

B92 Tekniset tilat

B9201 Teknisten tilojen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kiinteistön rakennuksissa olevat tekniset tilat ja niiden käyttö- ja tekniset järjestelmät sekä varusteet. Poistaa sinne kuulumattomat tavarat. Valvoo että tiloja käytetään asianmukaisesti. Suorittaa teknisten järjestelmien (esim. valaistus) käyttöhuoltoon liittyvät huoltokorjaustoimenpiteet tilojen ominaisuuksien ja niihin kohdistuvien määräysten mukaisesti. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa viat ja puutteet. Ilmoittaa laitteiden korjaustarpeesta Nurmijärven Kodit Oy:lle ja hyväksynnän perusteella tilaa korjaukset.

Lopputulokset: Tekniset tilat ja niiden tekniset järjestelmät sekä varusteet ovat käyttökunnossa.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen tekemän työn.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D ALUERAKENTEET

D01 Alerakenteiden tarkastus, huolto ja huoltokorjaus

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Huoltotyön yhteydessä sekä vika- ja puuteilmoitusten perusteella suorittaa aluerakenteiden tarkastusten. Tekee sopimushintaan kuuluvana huoltokorjaustoimenpiteet (esim. pienet tasaukset, oikaisut yms.) ja tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista korjaustoimenpiteistä. Tilaa Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät korjaustyöt. Tekee tarvittavat suojaukset ja muut turvallisuuden varmistukset. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Alerakenteet kunnossa

Laatuvaatimus: Vasteajat toteutuvat, ei toistuvia asukasreklamaatioita

Vasteaika: Turvallisuusriski: 1 työpäivä, Ei turvallisuusriskiä: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erilliskorvauksen hyväksytyistä vaativammista korjauksista

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Tilaa ja valvoo erikseen hyväksytyt toimenpiteet.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

Asukas: Ilmoittaa havaitsemansa viat ja puutteet kiinteistöhuoltoyhtiölle välittömästi.

D1 Alueen maakaivannot

D12 Avo-ojat

D1201 Avo-ojat - tarkastus ja puhdistus

Aikataulutus: toukokuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ojan kunnan ja vedenvirtauksen. Tekee puhdistuksen välittömästi. Tekee esityksen konetyön tarpeesta ja vaativammista korjauksista Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksyttäväksi. Tilaa Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät korjaustyöt. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Vesi virtaa esteettä ojassa

Laatuvaatimus:

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa hyväksytyyn toimenpiteen materiaalikustannukset, kaivinkonetyöt ja erilliskorvauksen hyväksytyistä vaativammista korjauksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta hyväksytyt kone- ja korjaustyöt.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D2 Putkirakenteet alueella

D21 Pintavesikourut

D2101 Pintavesikourut - tarkastus / puhdistus / uusiminen

Aikataulutus: toukokuu, marraskuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Puhdistaa kourut ja asettaa siirtyneet kourut paikoilleen. Vesi johdetaan hallitusti suunniteltuun paikkaan. Ilmoittaa tarvittaessa pintakourujen uusintatarpeesta Nurmijärven Kodit Oy:lle. Uusii rikkiäiset kourut. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Vesi virtaa pintakouruissa esteettä ja tarkoituksenmukaisesti.

Laatuvaatimus:

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalikustannukset ja erilliskorvauksen uuden kourun asennuksesta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Materiaalien hankinta hyväksytyltä toimittajalta

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D32 Loiskekupit ja sadevesisuppilot / rännikaivot

D3201 Loiskekupit ja sadevesisuppilot / rännikaivot – tarkastus / puhdistus / uusiminen

Aikataulutus: toukokuu, marraskuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ja puhdistaa loiskekupit ja sadevesisuppilot. Tekee esityksen uusimistarpeesta Nurmijärven Kodit Oy:lle. Asentaa yksittäiset uudet kupit ja suppilot. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Loiskekupit ja rännikaivot suppilot toimivat.

Laatuvaatimus:

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Materiaalikustannukset, työkustannukset jos työ ylittää laajuudeltaan yksittäisen korjaustoimen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Kuppien ja kaivojen hankinta omistajan hyväksymältä toimittajalta

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D7 Päälysrakenteet

D71 Asfalttipäällysteet

D7101 Asfalttipäällysteet - tarkastus ja kunnostus

Aikataulut: huhtikuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suurittaa asfalttipintojen tarkastuksen ja tarvittaessa paikkauksen:

- painumat
- kaivojen reunat

Suurittaa tarvittaessa paikkauksen alle 0,5m² vauriot joissa pinnoite rikkoontunut

Tekee esityksen vaativammista paikkauksista ja pohjarakenteen korjaustarpeista Nurmijärven Kodit Oy:lle. Tilaa Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät korjaustyöt. Tekee tarvittavat suojaukset ja muut turvallisuuden varmistukset. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Asfalttipinnat ovat ehjät ja tasaiset, vedenpoisto toimii suunnitellusti

Laatuvaatimus: Vasteajat toteutuvat, ei toistuvia asukasreklamaatioita

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 viikko, Ei vahinkoriskiä: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erilliskorvauksen hyväksytyistä korjauksista ja aineet päällystevaurioissa ja pohjarakenteen korjaustarpeissa.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii paikkaustarpeet. Tilaa ja valvoo korjaustyön em. suuremmissa vaurioissa

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D72 Muut päällysrakenteet

D7201 Sora- ja kivituhkapäällysteet - tarkastus ja kunnostus

Aikataulutus: huhtikuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Alueet tarkastetaan ja tasoitetaan olemassa olevalla materiaalilla ja käsityövälineillä. Tekee lisämateriaalin hankinnasta esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle. Tekee tarvittavat suojaukset ja muut turvallisuuden varmistukset.

Lopputulos: Päällystealueet ovat kulkukelpoiset

Laatuvaatimus: Vasteajat toteutuvat, ei toistuvia asukasreklamaatioita

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 viikko, Ei vahinkoriskiä: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa lisämateriaalin ja erilliskorvauksen hyväksytyistä korjauksista, jossa joudutaan hankkimaan lisää soraa tai kivituhkaa.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Tilaa ja valvoo hyväksytyin lisämateriaalin toimituksen ja levityksen.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D8 Aluevarusteet

D801 Aluevarusteet – tarkastus, huolto ja kunnostus

Aikataulutus: huhtikuu, lokakuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa aluevarusteita käsittävän tarkastuksen. Siirtää keväällä pihakalusteet ja varusteet alueelle tarkastettuaan niiden kunnon ja kiinnittää pyykkinarut. Varastoi syksyllä pihakalusteet ja pyykkinarut sovittuun säilytyspaikkaan sekä tarkastaa niiden kunnon. Merkitsee kalusteen niin, että ne voidaan merkinnän perusteella toimittaa oikealle paikalleen. Suorittaa varusteiden käyttöaikana sellaiset kunnostukset pihavarusteille, jotka ovat tehtävissä huoltomiehen huoltoautossa mukana olevalla työvarustuksella. Tekee esityksen varusteiden vaativammista korjaus- tai uusimistarpeesta. Tilaa Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät korjaustyöt ja uushankinnat. Tekee tarvittavat suojaukset ja muut turvallisuuden varmistukset. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Pihavarusteet ovat käyttökunnossa tai talvisäilössä varastoituna.

Laatuvaatimus: Varusteet ovat siistit ja määräysten mukaiset.

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit, erilliskorvauksen hyväksytyistä vaativammasta kunnostuksesta sekä uusimisesta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii korjaustarvikkeet ja uusittavat varusteet hyväksytyiltä toimittajalta

Muut vastuut ja veloitteet:

D81 Aidat kiinteistön tonttialueella

D8101 Aidat - tarkastus ja kunnostus

Aikataulutus: kesäkuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Vikailmoituksiin ja kiinteistökierroksien yhteydessä tekemiin omiin kuntotarkastuksiin perustuen korjaa työvarustuksella hoidettavat alueen aitojen viat ja puutteet. Tekee esityksen aitojen vaativammista korjaus- tai uusimistarpeesta. Tilaa Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät korjaustyöt ja uushankinnat. Tekee tarvittavat suojaukset ja muut turvallisuuden varmistukset. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Aidat ovat ehjät.

Laatuvaatimus:

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 viikko, Ei vahinkoriskiä: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalikustannukset ja erilliskorvauksen hyväksytystä vaativammasta kunnostuksesta sekä uusimisesta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Materiaalien hankinta hyväksytyltä toimittajalta

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D82 Talovarusteet

D8201 Talovarusteet – tarkastus ja kunnostus

Aikataulutus: elokuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa talovarusteiden kunnon. Suorittaa työvarustuksella tehtävät korjaukset ja kunnostukset, mm. kiinnitysten kiristykset ja oikaisut. Tekee esityksen aitojen vaativammista korjaus- tai uusimistarpeesta. Tilaa Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät korjaustyöt ja uushankinnat. Tekee tarvittavat suojaukset ja muut turvallisuuden varmistukset. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Talovarusteet toimivat suunnitellusti

Laatuvaatimus:

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 viikko, Ei vahinkoriskiä: 1 kuukausi:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa uudet varusteet ja työkustannukset, jos työ ylittää laajuudeltaan yksittäisen korjaustoimen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Suorittaa materiaalihankinnan

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D83 Opastukset

D831 Alueopastustaulut ja osoitekyltit

D8301 Alueopasteet ja osoitekyltit - tarkastus ja kunnostus

Aikataulutus: toukokuu, lokakuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa alueopasteiden ja osoitekylttien kunnon. Suorittaa työvarustuksella tehtävät korjaukset ja kunnostukset, mm. kiinnitysten kiristykset ja oikaisut, puhdistuksen. Tekee esityksen uusimistarpeesta. Tilaa Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät vaativimmat asennustyöt ja uushankinnat. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Opasteet ja osoitekyltit ovat kunnossa.

Laatuvaatimus:

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa uudet alueopasteet ja osoitekilvet. Työkustannukset jos työ ylittää laajuudeltaan yksittäisen korjaustoimen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii uudet opasteet hyväksytyltä toimittajalta

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D84 Urheilu- ja leikkikenttävarusteet

D841 Urheiluvarusteet

D842 Leikkikenttävarusteet

D84201 Leikkikenttävarusteet – tarkastus, huolto ja kunnostus

Aikataulutus: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa viikkokierroksilla leikkikenttävarusteiden kuntoa Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti. Tekee työvarustuksella suoritettavat työt välittömästi. Tekee esityksen varusteiden vaativammista korjaus- tai uusimistarpeesta. Tekee tarvittavat suojaukset ja muut turvallisuuden varmistukset. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Leikkialueet välineineen ovat toimivat ja turvalliset käyttää.

Laatuvaatimus: Ei turvallisuusriskejä

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalikustannukset, uushankinnoista ja asennuksesta maksetaan erilliskorvaus.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii materiaalit hyväksytyltä toimittajalta

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D8423 Hiekkalaatikat

D842301 Hiekkalaatikat - hiekan vaihto

Aikataulutus: vuosittain

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Vaihtaa hiekkalaatikoiden hiekat keväällä erillisveloituksella

Lopputulos: Vanhat hiekat poistettu ja puhdas uusi leikkihiekkalaatikossa.

Laatuvaatimus: Hiekka uusittu 40 cm:n syvyydeltä.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö:

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa hiekan ja erilliskorvauksen vaihdosta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii materiaalit hyväksytyltä toimittajalta

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D861 Liikennemerkit

D86101 Liikennemerkit – tarkastus, huolto ja uusinta

Aikataulutus: kesäkuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa merkkien kiinnitykset ja suuntauksen sekä tekee huoltokorjaukset.

Tekee esityksen liikennemerkkien uusimisesta. Suorittaa Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät uushankinnat. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Liikennemerkit ovat luettavissa niille tarkoitetuilla paikoilla määräysten mukaisesti.

Laatuvaatimus: Liikennemerkit ohjaavat liikkumista tonttialueella

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa uudet liikennemerkit ja työkustannukset, jos työ ylittää laajuudeltaan yksittäisen korjaustoimen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii hyväksytyt uudet liikennemerkit

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D862 Ajoportit ja -puomit

D86201 Ajoportit ja -puomit – tarkastus, huolto ja kunnostus

Aikataulutus: toukokuu, lokakuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa porttien ja puomien saranoiden rasvauksen. Tarkastaa porttien ja puomien toimintakunnon. Suorittaa työvarustuksella hoidettavat korjaukset. Tekee esityksen porttien ja puomien uusimisesta. Suorittaa Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät uushankinnat. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Puomit toimivat suunnitellusti.

Laatuvaatimus: Ei asiakasreklamaatioita

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa materiaalikustannuksista sekä suuremmista korjauksista ja uusimiskustannuksista.

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa uushankinnoista

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D9 Rakennelmat kiinteistön tonttialueella

D91 Tukimuurit

D9101 Tukimuurit – tarkastus, huolto ja kunnostus

Aikataulutus: toukokuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa tukimuurien kunnon. Korjaa avarausvahingot. Tekee esityksen vaativammista korjauksista. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: tukimuurit kunnossa

Laatuvaatimus: Rakennelmat ovat yleisilmeeltään huolletun näköiset

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Huoltoyhtiö vastaa avarausvahingoista

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja vaativimmat korjaukset.

Hankintavastuu:

Muut vastuut ja velvollisuudet:

D92 Istutusaltaat

D9201 Istutusaltaat - tarkastus / uusiminen

Aikataulutus: toukokuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa istutusaltaiden kunnon. Tekee huoltokorjaukset. Tekee esityksen vaativammista korjauksista tai uushankinnasta. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistöfietojärjestelmään.

Lopputulos: Istutusaltaat kunnossa

Laatuvaatimus: Istutusaltaat ovat yleisilmeeltään huolletun näköiset

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuolto-yhtiö: Huoltokorjaukset ja pienten altaiden asennus

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja vaativammat korjaus- ja uusimiskustannukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuolto-yhtiö: Hankkii tarvittaessa altaat ja huoltomateriaalit

D93 Ajoluiskat

D9301 Ajoluiskat ja ulkoportaat – tarkastus, kunnostus ja puhdistus

Aikataulutus: toukokuu, syyskuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuolto-yhtiö

Tarkastaa ajoluiskan ja ulkoportaiden sekä käsijohteiden tarkoituksenmukaisen kunnon. Tekee tarvittavat huoltokorjaustoimenpiteet. Tekee esityksen vaativammista korjauksista. Kirjaa viat ja puutteet sekä tehdyt korjaukset Kiinteistöfietojärjestelmään. Suorittaa puhtaanapitoimenpiteet (Katso: Ulkoalueiden hoito).

Lopputulos: Luiskat kulkukelpoiset

Laatuvaatimus: Luiskat ovat turvalliset ympäri vuoden

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuolto-yhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalikustannukset ja vaativammat korjaukset.

E POHJARAKENTEET

E01 Rakennuksen pohjarakenteiden yleisvalvonta

Aikataulutus: joka 4. vuosi, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuolto-yhtiö

Vikailmoituksen perusteella ja päivittäisen huoltotyön yhteydessä suorittaa piha-alueen ja rakennuksen vierustan, kulkuteiden ja paikoitusalueiden tarkkailua poikkeavien maan painumien tai nousujen havaitsemiseksi. Poikkeaman havaittuaan seuraa poikkeaman kehitystä. Tutkii poikkeaman ympäristössä vaikutusalueella olevien rakenteiden kunnon ja seuraa mahdollisia muutoksia. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havainnosta. Tekee oman tarkkailunsa perusteella esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle korjaustoimenpiteestä.

Lopputulos: Poikkeamat havaittu ennakkoon

Laatuvaatimus: Yleisvalvonta on säännöllistä ja ennakoivaan huoltotyöhön ohjaavaa.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuolto-yhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Hankkii työnsuorittaja /urakoitsijat

Muut vastuut ja velvollisuudet

E4 Putkirakenteet

E43 Salaojat ja -kaivot

E4301 Salaojat ja -kaivot - tarkastus

Aikataulutus: joka 4. vuosi, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa salaojajärjestelmän toiminnan joka kolmas vuosi ja tarpeen mukaan päivittäisen huoltotyön yhteydessä havaittuaan merkittäviä sokkelinvierustan painumia. Suorittaa salaojien toimivuuden selvityksen. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havainnoistaan ja tekee esityksen jatkotoimenpiteistä. Tilaa ja valvoo salaojakaivojen lietepesien tyhjennyksen.

Laatii tarkastusohjelman sopimuskauden alussa ja hyväksyttää sen Nurmijärven Kodit Oy:llä.

Lopputulokset: Salaojat toiminta selvitetty

Laatuvaatimus: Ehkäistään kosteusvaurioriskejä

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy:

Maksaa maan alla olevien salaojakaivojen esiin kaivamisen erilliskorvauksena. Maksaa salaojakaivojen sorapesien tyhjennyksen ja salaojaputkien huuhtelun/kuvauksen.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

E44 Salaojaverkoston padotusventtiilit

E4401 Salaojaverkoston padotusventtiilit - tarkastus

Aikataulutus: Kesäkuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa tarkastuksen ja tekee huoltotoimenpiteet. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle jatkuvaan vikaantumiseen perustuvasta venttiilin uusimistarpeesta. Tekee merkinnät Kiinteistötietojärjestelmään. Nurmijärven Kodit Oy päättää uusimisesta.

Laatii tarkastusohjelman sopimuskauden alussa ja hyväksyttää sen Nurmijärven Kodit Oy:llä.

Lopputulos: Padotusventtiili on toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Ehkäistään kosteusvaurioriskejä

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa uusimiskustannukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö: Tilaa ja valvoo hyväksytyt uusimistoimenpiteet.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

E45 Perusvesipumppaamot

PVP

E4501 Perusvesipumppaamot – tarkastus

Aikataulutus: maa, kes, lok, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Tarkastaa perusvesipumppaamon toiminnan määrävälein sekä kovien sateiden jälkeen. Tarkastaa lietepesän täyttöasteen, koekäyttää ohjauslaitteet ja hälytykset. Ilmoittaa tilajalle havaitsemansa viat ja puutteet ja tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle jatkuvaan vikaantumiseen perustuvasta pumppaamon laitteiden uusimistarpeesta. Pitää kirjaa pumppujen käyttötuntimittareiden tuntimääristä ja sovituissa tuntimäärissä tilaa huollon tai ilmoittaa huollon tarpeesta toimeksiantajalle. Tekee merkinnät Kiinteistötietojärjestelmään. Nurmijärven Kodit Oy päättää uusimisesta.

Lopputulos: Perusvesipumppaamo on toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Ehkäistään kosteusvaurioriskejä

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa määräaikaishuollot.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö: Tilaa määräaikaishuollon suorittajan ja tarvittavat muut korjaukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

E4502 Perusvesipumppaamon määräaikaishuolto ja puhdistus

Aikataulutus: Kesäkuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Seuraa pumppaamon toimintaa ja tekee varmistavat huoltotoimenpiteet sekä osallistuu määräaikaishuoltoihin. Tilaa ja valvoo pumppaamon määräaikaishuollon suorittamisen ja lietepesän puhdistuksen. Pitää kirjaa pumppujen käyttötuntimittareiden tuntimääristä ja sovituissa tuntimäärissä tilaa huollon tai ilmoittaa huollon tarpeesta toimeksiantajalle. Tekee merkinnät kiinteistötietojärjestelmään

Lopputulos: Perusvesipumppaamo on toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Ehkäistään kosteusvaurioriskejä

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa määräaikaishuollon kustannukset

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Varaosat

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee sopimuksen määräaikaishuollon suorittajan kanssa.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F Rakennustekniikka

F1 Perustukset, maanvastaaiset seinät ja alapohjat

F101 Perustusten, maanvastaisten seinien ja alapohjarakenteiden yleisvalvonta

Aikataulutus: Jatkuvasti, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa jatkuvaa rakenteiden toimivuuden ja kunnan säilyttämisen tarkkailua. Tekee tarkkailun perusteella havaitsemiensa vikojen täsmentävät selvitykset. Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativampien vikojen ja puutteiden korjaamisesta. Ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Ennakoiva huolto ja kunnossapito toteutuu

Laatuvaatimus: Rakenteet toimivat suunnitellusti ja kiinteistö on turvallinen käyttää

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja vaativampien korjausten kustannukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F102 Perustusten, maanvastaisten seinien ja maanvaraisen lattian tarkastus

Aikataulutus: Vuosittain 1 kerta, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa perustusten ja maanvaraisten lattioiden kunnon. Ryhtyy tarvittaessa vahingon laajenemista ehkäiseviin toimenpiteisiin. Tekee oman selvitystensä perusteella esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista korjaustoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Poikkeamat havaittu ennakkoon

Laatuvaatimus: Tarkkailu on säännöllistä ja ehkäisee vahinkoja

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F15 Ryömintätilat

F1501 Ryömintätilat - tarkastus

Aikataulutus: joka 2. vuosi, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa rakennusten ryömintätilat ja ilmoittaa kaikki havaitsemansa poikkeamat. Tarkastaa alapohjan ja putkivetojen lämmöneristeen kunnon. Tarkastaa alapohjan viemärien kannatusten kunnon ja viemärien kallistuksen ja ilmoittaa poikkeamat. Tarkastaa alustatilan tuuletuksen toimivuuden ja ilmoittaa poikkeamat. Ryhtyy tarvittaessa vahingon laajenemista ehkäiseviin toimenpiteisiin. Tekee oman selvitystensä perusteella esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista korjaustoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Poikkeamat havaittu ennakkoon

Laatuvaatimus: Tarkkailu on säännöllistä ja ehkäisee vahinkoja

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F3 Julkisivut

F301 Ulkoseinät (havaintokorkeus) - yleistarkastus

Aikataulutus: joka 2. vuosi, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kaikkien kiinteistöllä olevien rakennusten ulkoseinärakenteet havaintokorkeudelta. Riippuen seinämateriaalista tarkkailee seinäpintojen halkeamia, pinnan/saumojen rapautumista, murtumia, kopoja, lohkeamia ja näkyvien terästen määrää. Tarkkailee seinäpintojen likaantumista sekä pinnoitteiden ja maalipintojen hilseilyä. Kiinnittää erityistä huomiota liikuntasaumojen ja vesipeltien tiiviyyteen ja erilaisten pintamateriaalien kiinnittymiseen sekä syöksytorviesien, sadevesien ja kasvien aiheuttamiin poikkeamiin ja vaurioihin.

Vauriutilanteissa puomittaa vaaralliset alueet tai ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi ja tekee niistä tarkemmat selvitykset. Tekee selvitystensä perusteella esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista korjaustoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Tarkastuksen yhteydessä todetut pienemmät viat korjattu ja suuremmat viat raportoitu.

Laatuvaatimus: Ulkoseinät ovat yleisilmeeltään suunnitellun mukaiset

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden ja jatkotutkimusten tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F32 Ikkunat

F3201 Ikkunoiden tarkastus, käyttö ja huolto havaintokorkeudelta

Aikataulutus: lokakuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ikkunat ulkopuolelta silmämääräisesti havaintokorkeudelta. Huolehtii, että yleistilojen ikkunarakenteet ovat tiiviit ja aukeavat helposti. Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset ja ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet tilaajalle. Ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi.

Lopputulokset: Ikkunoissa tai niihin liittyvissä rakenteissa olevat viat raportoitu omistajalle. Pienet viat korjattu.

Laatuvaatimus: Ikkunat ovat yleisilmeeltään suunnitellun mukaiset

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F33 Ulko-ovet

F3301 Yleisten ja teknisten tilojen ulko-ovien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Kuukausi, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kiristää, voitelee ja säätää lukot, saranat, ovipumput sekä aukipitolaitteet säännöllisesti. Uusii yksittäisten ovien tiivisteet ja tekee muut työvarustuksella hoidettavat korjaukset. Pitää puhtaana sähkölukon kosketinraudat sekä tarkastaa silmämääräisesti ja/tai testaa tarvittaessa käyttökytkimellä / valvomon avustamana lukituksen toiminnan. Suorittaa lukituksen aikataulumuutokset tarvittaessa. Valvoo että yleistilojen ovirakenteet ovat tiiviit ja aukeavat tarvittaessa helposti.

Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset ja ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet omistajalle. Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaustoimenpiteet ja töhryjen puhdistukset. Ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi.

Lopputulokset: Ulko-ovissa olevat pienemmät viat korjattu. Suurempien vikojen korjaus tilattu ja valvottu.

Laatuvaatimus: Ulko-ovet ovat suunnitellun mukaiset

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F3033 Autopaikoitustilojen ovet

F30331 Autopaikoitustilojen ovien toiminnan tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Huoltaa ja valvoo ovien toimintaa ja tilaa niiden vaativimmat korjaukset. Valvoo ja hyväksytyt korjaustoimenpiteet.

Lopputulos: Ovet toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Ovien käyttö turvallista

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Tilaa tarvittaessa ovihuolto liikkeen vikakorjauksiin, hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F34 Julkisivujen täydennysosat

F341 Parvekkeet (yhteistilat)

F34101 Parvekkeet (yhteistilat) – tarkastus ja huolto

Aikataulutus: syyskuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö Tarkastaa kiinteistön yhteistiloihin liittyvät parvekkeet vuosittain. Ilmoittaa havaitsemansa vaivat viat ja puutteet tilaajalle. Ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi.

Lopputulos: Tarkastuksessa todetut pienemmät viat korjattu. Suurempien vikojen korjaus tilattu ja valvottu.

Laatuvaatimus: Suurempien vikojen ennaltaehkäisy

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F342 Ulkoseinän tikkaat

F34201 Ulkoseinän tikkaat - tarkastus

Aikataulutus: kesäkuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ulkoseinän tikkaat. Kiinnittää erityisesti huomiota tikkaiden käyttöturvallisuuteen. Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset. Ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet tilaajalle. Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaustoimenpiteet. Ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi.

Lopputulokset: Tikkaat ovat toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Tikkaiden käyttö turvallista

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset. Muut vastuut ja velvollisuudet:

F343 Ulkoseinän katokset

F34301 Ulkoseinän katokset - tarkastus ja huolto

Aikataulukko: lokakuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ja puhdistaa kiinteistön ulkoseinään liitetyt katokset ja niiden vedenpoiston (sisääntulokatokset, terassikatokset yms.). Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset. Ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet tilaajalle. Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaustoimenpiteet.

Lopputulokset: Katosten yleiskunto tarkastettu ja roskat poistettu. Katosten vedenpoisto toimii suunnitellulla tavalla.

Laatuvaatimus: Suurempien vikojen ennaltaehkäisy

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F4 Yläpohjarakenteet

F41 Vesikatot

F4101 Vesikatot - tarkastus ja puhdistus

Aikataulutus: Lokakuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa vesikattojen yleiskunnon. Ullakollisissa kiinteistöissä tarkastus suoritetaan myös sisäpuolelta (ullakotilaa) mahdollisten vuotojen havaitsemiseksi.

Roskien, lehtien, neulasten, paikallisen sammaloitumisen ja muiden katolle kuulumattomien epäpuhtauksien poistaminen katolta.

Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset ja ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet tilaajalle. Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaustoimenpiteet. Ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi.

Lopputulos: Kattojen ja niillä olevien varusteiden kunto tarkastettu.

Laatuvaatimus: Suurempien vikojen ennaltaehkäisy

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista. Vastaa esimerkiksi sammaleen torjunta-aineiden tai tavanomaisen ylläpito toimenpiteen ylittävistä kustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F432 Syöksytorvet

F43201 Syöksytorvet - tarkastus

Aikataulutus: lokakuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa syöksytorvien toimintaa. Tarkastaa syöksytorvien kunnon sekä niiden kiinnitykset rakenteisiin silmämääräisesti. Hankkii puuttuvat osat ja tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset. Ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet tilaajalle. Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaustoimenpiteet.

Lopputulos: Kattovesien poisto toimii suunnitellulla tavalla

Laatuvaatimus: Suurempien vikojen ennaltaehkäisy

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F46 Ulkotasot ja terassit

F4601 Ulkotasot, luhtikäytävät ja terassit yleisilat - tarkastus ja huolto

Aikataulutus: touko, lokakuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ulkotasot ja terassit. Tarkastaa ja puhdistaa vedenpoistojärjestelmän. Suorittaa pienimuotoiset korjaukset. Ilmoittaa tilaajalle havaitsemansa vaativat viat ja puutteet.

Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset ja ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet tilaajalle. Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaustoimenpiteet. Ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi.

Lopputulokset: Ulkotasot ja terassit ovat turvallisia käyttää. Vedenpoisto toimii suunnitellusti.

Laatuvaatimus: Suurempien vikojen ennaltaehkäisy

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F43 Yläpohjavarusteet

F431 Rästaskourut

F43101 Rästaskourut - tarkastus ja puhdistus

Aikataulutus: lokakuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa ja valvoo rästäskourujen toimintaa erityisesti keväällä ja syksyllä. Havaintoihin perustuen puhdistaa rästäskourut tarvittaessa useammin kuin kerran vuodessa.

Tarkastaa rästäiden kunnon. Suorittaa kattojen rästäskourujen puhdistamisen syksyisin katoilla, joilla on määräysten mukaiset turvavarusteet.

Jos katon turvavarusteet ovat puutteelliset, käytetään apuna nostolaitteita tai erikoisurakoitsijoita, joiden käytöstä aiheutuvat kustannukset korvataan alla olevan mukaisesti. Tästä toimintatavasta on sovittava erikseen Nurmijärven Kodit Oy:n kanssa.

Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset ja ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet tilaajalle. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle, jos katolta puuttuu turvavarusteita. Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaustoimenpiteet. Ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi.

Lopputulos: Räystäskourut puhtaat ja kattovesien poisto toimii suunnitellulla tavalla.

Laatuvaatimus: Suurempien vikojen ennaltaehkäisy

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö: Maksaa puolet erikoisurakoitsijan ja nostolaittekustannuksista.

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Maksaa puolet erikoisurakoitsijan ja nostolaittekustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset.

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F433 Kattokaivot

F43301 Kattokaivot - tarkastus/puhdistus

Aikataulukus: huh, kes, elo, lok

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Seuraa ja valvoo sadevesikattokaivojen toimintaa erikoisesti keväällä ja syksyllä. Puhdistaa kaivojen ritilät, poistaa roskat katolta ja tarkastaa kaivojen toiminnan. Tasoittaa kattosingelin tarvittaessa. Ilmoittaa tilaajalle havaitsemansa viat ja puutteet. Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset ja ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet tilaajalle. Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaustoimenpiteet. Ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi.

Lopputulos: Kattokaivot puhtaat ja toimivat

Laatuvaatimus: Suurempien vikojen ennaltaehkäisy

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F44 Kattoikkunat

F4401 Kattoikkunat - tarkastus

Aikataulutus: huhtikuu, lokakuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kattoikkunat. Kiinnittää erityistä huomiota kattoikkunoiden tiiveyteen. Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset. Ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet tilaajalle. Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaustoimenpiteet. Ryhtyy tarvittaessa väliaikaisiin suojaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi.

Lopputulokset: Kattoikkunat ovat tiiviit ja ehjät

Laatuvaatimus: Suurempien vikojen ennaltaehkäisy

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa suurempien vikojen korjauskustannuksista ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaukset. Materiaalien hankinta omistajan hyväksymältä toimittajalta

F5 Täydentävät sisäosat yleistilat

F51 Sisäovet

F5101 Yleistilojen sisäovet - tarkastus ja huolto

Aikataulutus: huhtikuu, lokakuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa ja valvoo kiinteistön yhteistilojen sisäovien kuntoa. Tekee työvarustuksella hoidettavat korjaukset. Ilmoittaa havaitsemansa vaativat viat ja puutteet tilaajalle. Tilaa ja valvoo hyväksytyt korjaustoimenpiteet.

Lopputulokset: Sisäovet ovat suunnitellun mukaisessa käyttökunnossa

Laatuvaatimus: Sisäovet ovat ehjät ja toimivat

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee vaativampien korjaustoimenpiteiden tilaukset ja sopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F8 Siirtolaitteet

F81 Hissit

F8101 Hissit - toiminnan seuranta

Aikataulutus: Jatkuvasti

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa ja valvoo henkilöhissien toimintaa. Ilmoittaa hissihuoltoliikkeelle, mikäli hisseissä on toimintahäiriöitä tai muita puutteita. Normaalityöajan ulkopuolella tilataan päivystyskorjaus vain, jos käyttäjä on jäänyt hissiin tai kiinteistössä on liikuntarajoitteisia, jotka tarvitsevat hissiä.

Osallistuu tarvittaessa hissien määräaikaishuoltoihin ja -tarkastuksiin.

Lopputulos: Ilmoitettujen ja havaittujen vikojen perusteella hissihuolto tilattu.

Laatuvaatimus:

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa laajemmista tutkimuksista, suunnittelusta sekä vaativammista korjaus- ja materiaalikustannuksista.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Tilaa hissihuoltoliikkeen vikakorjauksiin, hankkii tarvittavat suojaukset

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee hissihuoltosopimukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

F92 Savuhormi

F9201 Savuhormi - nuohous

Aikataulutus: syyskuu / tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Erikoisliike

Nurmijärven Kodit Oy Ylläpitovastaava tilaa ja valvoo hormin nuohouksen.

Lopputulos: Hormin nuohous on tehty ja hormi on toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Hormi on nuohottu määräysten mukaisesti

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1:

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy:

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G LVI-JÄRJESTELMÄT

G0101 LVI-järjestelmät – verkostojen, koneiden ja laitteiden yleisvalvonta

Aikataulutus: Viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa kiinteistökierroksien yhteydessä sekä ohjaus- ja valvontajärjestelmien avulla, että LVI-laitteet ja -järjestelmät toimivat halutulla tavalla ja ennakoivat tulevat huoltotarpeet. Suorittaa tarvittavat käyttöhuolto-toimenpiteet. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulokset: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto ja korjaus toteutuu. Järjestelmillä hallittavat olosuhteet kiinteistössä pysyvät tavoitearvoissaan.

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G1 Lämmitysjärjestelmät

G101 Lämmitysjärjestelmän yleinen käyttö ja huolto lämmityskaudella

Aikataulutus: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Käyttää ja hoitaa lämmitysjärjestelmää ja sen laitteita valmistajan ohjeiden mukaan siten, että tilakohtaiset lämpötilat ovat mahdollisimman lähellä asetettuja tavoitearvoja. Huolehtii, että lämmitysverkoston menoveden lämpötila on oikeassa suhteessa ulkolämpötilaan. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulokset: Asuinhuoneiden sisälämpötilan lämmityskaudella ovat sovitun mukaiset vrt. asumisterveysohje "Asuintilojen lämpötilaolosuhteet" ja "Yleistilojen lämpötilaolosuhteet" mukaiset.

Laatuvaatimus: Lämmitys tapahtuu energiataloudellisesti ja sisälämpötilat ovat jatkuvasti sallituissa rajoissa.

Vasteaika: Viikko (Poikkeavien lämpötilojen osalta korjaavat toimenpiteet)

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G102 Lämmitysenergian kulutuksen optimointi

Aikataulutus: Lämmityskausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Tarkkailee kiinteistön lämpöenergian kulutusta, raportoi poikkeamista ja ryhtyy tarvittaessa korjaaviin toimenpiteisiin. Suorittaa oikean säätökäyrän etsimiseen tarvittavat sisälämpötilan rekisteröivät mittaukset ja säätötoimenpiteet. Tekee ehdotuksia lämpöenergian kulutuksen optimoimiseksi. Suorittaa Nurmijärven Kodit Oy:n määrittämät ja muut tarpeelliset säätötoimenpiteet.

Lopputulokset: Energiankulutus saavuttaa tavoitearvonsa ja pysyy niissä.

Laatuvaatimus: Nurmijärven Kodit Oy:n määrittelemien tavoitearvojen ylläpitäminen.

Vasteaika: 1 Työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G10 Lämpöenergian mittaukset

Kaukolämmön kulutusmittari

G101101 Kaukolämmön laskutukseen ja seurantaan liittyvien mittareiden luenta - käsiluenta

Aikataulutus: kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Lukee ja rekisteröi kulutusmittaustiedot kunkin kuun lopussa niiden mittareiden osalta, jotka eivät ole automaattisessa kaukoluennessa. Kirjaa mittarilukemat aina niiden vaihtojen yhteydessä.

Täyttää ja toimittaa lukematiedot energiantoimittajan ja Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti. Raportoi mittalaitteissa havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Lopputulokset: Mittaustiedot saadaan todellisia kulutuksia vastaavana.

Laatuvaatimus: Mittaustiedot toimitettu sovittuna aikana.

Vasteaika: Luenta kunkin kuun viimeisenä arkipäivänä. Tietojen toimitus seuraavana päivänä.

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Nurmijärven Kodit Oy ja / tai energiaseurantapalveluiden toimittaja: Kerää kulutustiedot ja laatii niistä seurantaraportit.

G101102 Kaukolämmön kaukoluentaisten mittareiden luenta poikkeustapauksissa - käsiluenta

Aikataulutus: tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kirjaa mittarilukemat aina niiden vaihtojen yhteydessä ja erikseen pyydettyä. Täyttää ja toimittaa lukematiedot energiantoimittajan ja Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti. Raportoi mittalaitteissa havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Lopputulokset: Mittaustiedot saadaan todellisia kulutuksia vastaavana ja sovittuna aikana.

Laatuvaatimus: Mittaustiedot toimitettu sovittuna aikana.

Vasteaika: 1 Työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Nurmijärven Kodit Oy ja / tai energiaseurantapalveluiden toimittaja: Kerää kulutustiedot ja laatii niistä seurantaraportit.

Lämmityksen jälkimittaus

G101201 Lämpöenergian jälkimittausten luenta

Aikataulutus: Joka kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Lukee ja rekisteröi kulutusmittaustiedot kunkin kuun lopussa niiden mittareiden osalta, jotka eivät ole automaattisessa kaukoluentaissa. Kirjaa mittarilukemat aina niiden vaihtojen yhteydessä. Täyttää ja toimittaa lukematiedot energiantoimittajan ja Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti. Raportoi mittalaitteissa havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Lopputulokset: Mittaustiedot saadaan todellisia kulutuksia vastaavana.

Laatuvaatimus: Mittaustiedot toimitettu sovittuna aikana.

Vasteaika: Luenta kunkin kuun viimeisenä arkipäivänä. Tietojen toimitus seuraavana päivänä.

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Nurmijärven Kodit Oy ja / tai energiaseurantapalveluiden toimittaja: Kerää kulutustiedot ja laatii niistä seurantaraportit.

G11 Lämmöntuotanto

G111 Lämmönjakokeskukset

G11101 Kuluttajalaitteiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa, ettei lämmitysjärjestelmän laitteissa esiinny vuotoja eivätkä laitteet pidä poikkeuksellista ääntä. Tarkastaa, että järjestelmien ja laitteiden toiminta-arvot (verkon paine, lämpötilat yms.) ovat normaaleissa toiminta-arvoissa ja suodatinlaitteet puhtaat. Seuraa kaukolämpöveden jäähtymistä. Suorittaa tarvittavat käyttöhuoltotoimenpiteet. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto ja korjaus toteutuu.

Vasteaika: 1 Työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G11102 Kuluttajalaitteiden poikkeuksellisten olosuhteiden aikainen käyttö ja huolto

Aikataulut: tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Käyttää kiinteistön lämmitysjärjestelmää järjestelmävikojen aikana käsiohjauksella siten, että kiinteistön energiatalous ja sisäilmaolosuhteet ovat mahdollisimman hyvät. Palauttaa normaalin ohjauksen ja asetusarvot poikkeusolosuhteiden lakattua. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Lämmitysjärjestelmä toimii käsikäyttöisesti ja palautettu normaalitilaan.

Laatuvaatimus: Poikkeusolojen häiriövaikutus minimoidaan.

Vasteaika: Heti

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G11103 Lämmityksen perussäätökäyrän tarkastus ja asetteleminen

Aikataulut: Tarvittaessa / joka-neljäs vuosi 1.1.-28.2

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Korkean energiankulutuksen johdosta tarkastaa ja säätää lämmityskauden alussa useammassa huoneistossa (noin 10 %, minimi 4 kpl) tehdyillä rekisteröivillä sisälämpötilamittauksilla, eri ulkolämpötiloissa, kiinteistön

perussäätökäyrän**. Pitää kirjata kiinteistökohtaisesti mittaustuloksista ja sopivan perussäätökäyrän asetusarvoista.
**Ehdottaa muutoksia Toimeksiantajalle, säätökäyrän lämpötilaa saa nostaa vain Nurmijärven Kodit Oy:n luvalla.

Laatii perussäätökäyrän tarkastelusta ja asettelusta kiinteistökohtaisen aikataulun ja hyväksyttää tämän Nurmijärven Kodit Oy:llä. Säätökäyrän arvot kirjataan kulutusseurantatiedon muistilapulle ja asetetaan esille lämmönjakohuoneeseen.

Asuntojen ja yleistilojen sisälämpötilat: Nurmijärven Kodit Oy ilmoittaa lämpötilojen tavoitearvot. kts. asumisterveysohje sekä rakentamismääräyskokoelma ohjekortit

Lopputulos: Optimoitu perussäätökäyrä

Laatuvaatimus: Sisälämpötilat pysyvät tasaisina ja tavoitearvoissaan ulkolämpötilan vaihteluista riippumatta.

Vasteaika: Tarvittaessa: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G112 Lämmönsiirtimet Lämmityksen lämmönsiirrin

G11201 Lämmityksen lämmönsiirtimen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa, ettei lämmönsiirtimissä tai sen oheislaitteissa esiinny vuotoja tai muita vikoja. Huoltaa ja korjaa huoltokäyntien yhteydessä korjattavissa olevat viat. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Laitteet toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto ja korjaus toteutuu.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G11203 Kaukolämmityksen kesäsulun aukaisu

Aikataulutus: 15.08. -15.10

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Aukaisee syksyllä kesäsulun lämmityskauden alussa**.

** päätetään yhteistoiminnassa Toimeksiantajan kanssa

Lopputulos: Kiinteistön lämmitysverkosto lämpiää tarvittaessa.

Laatuvaatimus: Aukaisu on oikea-aikainen ja eikä asukasreklamaatioita

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G11204 Kaukolämmityksen kesäsulun sulkeminen

Aikataulutus: 15.04. – 15.06.

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Sulkee keväällä kesäsulun lämmityskauden päättyessä** ja tarkistaa, että mahdollinen kiertopumppujen jaksottaiskäynti toimii. ** päätetään yhteistoiminnassa Toimeksiantajan kanssa

Lopputulos: Kiinteistön lämmitysverkosto ei lämpiä ja pumput pysyvät toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Sulkeminen on oikea aikainen eikä turhaa lämmitystä

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G11106 Lämmin käyttövesijärjestelmän tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Jou, Tou

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa lämpimän käyttöveden säätöjärjestelmien toimintaa sekä pitää säätötoimenpiteillä lämpötilatason tavoitearvoissa. Tarkastaa, ettei lämpimän käyttöveden siirtimessä ja laitteissa esiinny vuotoja tai muita vikoja eivätkä laitteet pidä poikkeuksellista ääntä. Huoltaa ja korjaa huoltokäyntien yhteydessä korjattavissa olevat viat. Suorittaa vastaavat toimenpiteet vikailmoitusten perusteella.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Järjestelmä toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Paluveden lämpötilan tulisi olla vähintään 50 °C. Menoveden lämpötila on enintään 60 °C.

Vasteaika: 1 Työpäivä vikailmoituksesta ja tavoitearvojen poikkeamista.

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G11202 Lämpimän käyttöveden lämmönsiirtimen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa, ettei siirtimissä tai sen oheislaitteissa esiinny vuotoja tai muita vikoja. Huoltaa ja korjaa huoltokäyntien yhteydessä korjattavissa olevat viat. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Laitteet toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huolto ja korjaus toteutuu.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G116 Muut lämmöntuotannon järjestelmät

G11601 Sähkökattilat, veden virtauslämmittimet ja varaajat, tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: syyskuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa järjestelmän laitteiden toiminnan ja säädöt kiinteistökäyntien yhteydessä ja tekee tarvittavat käyttöhuoltotoimenpiteet valmistajan ohjeiden mukaisesti.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle toiminnan poikkeavuuksista, ja havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat huoltotarpeet, viat ja puutteet.

Lopputulos: Tarkastukset, säädöt ja -huollot tehty

Laatuvaatimus: Järjestelmä toimii tehokkaasti tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oyn hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G11602 Maalämpöpumput, tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: syyskuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa järjestelmän laitteiden toiminnan ja säädöt kiinteistökyntien yhteydessä ja tekee tarvittavat käyttöhuoltotoimenpiteet valmistajan ohjeiden mukaisesti.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle toiminnan poikkeavuuksista, ja havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat huoltotarpeet, viat ja puutteet.

Lopputulokset: Tarkastukset, säädöt ja -huollot tehty

Laatuvaatimus: Järjestelmä toimii tehokkaasti tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G11603 Ilmalämpöpumput, tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: syyskuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa järjestelmän laitteiden toiminnan ja säädöt kiinteistökyntien yhteydessä ja tekee tarvittavat käyttöhuoltotoimenpiteet valmistajan ohjeiden mukaisesti.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle toiminnan poikkeavuuksista, ja havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat huoltotarpeet, viat ja puutteet.

Lopputulokset: Tarkastukset, säädöt ja -huollot tehty

Laatuvaatimus: Järjestelmä toimii tehokkaasti tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oyn hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G11604 Aurinkokeräimet, tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: syyskuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa järjestelmän laitteiden toiminnan ja säädöt kiinteistökäyntien yhteydessä ja tekee tarvittavat käyttöhuoltotoimenpiteet valmistajan ohjeiden mukaisesti.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle toiminnan poikkeavuuksista ja havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat huoltotarpeet, viat ja puutteet.

Lopputulos: Tarkastukset, säädöt ja -huollot tehty

Laatuvaatimus: Järjestelmä toimii tehokkaasti tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oyn hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G12 Lämmönjakelu

G121 Paisunta- ja varolaitteet

Paisunta-astia

G12101 Paisunta- ja varolaitteiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: 15.08. -15.10

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa paisunta- ja varolaitteiden toiminnan ja säätää paisunta-astioiden ja verkostojen painetasot lämmityskauden alussa. Suorittaa käytön edellyttämät toimenpiteet sekä huollot ja huoltokorjaukset

Lopputulos: Tarkastus ja muut toimenpiteet tehty

Laatuvaatimus: Paisunta- ja varolaitteet toimivat normaalisti ja verkostojen painetasot ovat toiminnallisesti oikeat.

Vasteaika: 15.10 mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G1108 Jakeluverkoston kiertovesipumput

G11081 Jakeluverkoston kiertovesipumppujen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Tou, Syy, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kiertopumppujen toimintakunnon, puhtauden sekä tiiveyden. Tarkastaa, ettei pumppu pidä poikkeuksellista ääntä. Tarkastus suoritetaan kesäsulkuventtiiliin avaamisen ja sulkemisen yhteydessä.

Suurittaa tarvittavat käyttö-, huolto- ja huoltokorjaustoimenpiteet. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulokset: Tarkastus ja muut toimenpiteet tehty

Laatuvaatimus: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: kuukausi, tarvittaessa / 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy: n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G12 Lämmitysverkosto varusteineen

G123 Lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostot varusteineen

G12301 Lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostot – tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: 15.10 – 15.12.

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa lämmitys-, vesi- ja viemäriverkoston varusteineen asuntojen ulkopuolisin osin. Kiristää vuotavat liitokset ja huoltaa verkostolaitteet sekä tekee vikahuoltokorjaukset. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle muut havaitsemansa viat ja puutteet.

Lopputulokset: Verkostot varusteineen ovat toimintakunnossa ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: 15.12 mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G12011 Patteriverkoston häiriöäänten poisto

Aikataulutus: tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tutkii vikailmoitusten ja havaintojen perusteella patteriverkoston häiriöäänten synnyn ja poistaa niiden aiheuttajan. Mikäli häiriöääntä ei ole pystytty havaitsemaan, raportoi asiasta vikailmoituksen tekijälle.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Verkosto ei pidä häiritsevää ääntä.

Laatuvaatimus: Ei asukasrekламаatioita

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G1234 Mudanerottimet ja suodattimet

G123401 Mudanerottimien ja suodattimien puhdistus

Aikataulutus: 15.06. – 15.07.

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Puhdistaa ja tarvittaessa vaihtaa kiinteistön verkostoissa olevat mudanerottimet ja suodattimet lämmityskauden ulkopuolella. Ilmoittaa kaukolämmön toimittajalle havaitsemastaan mudanerottimen puhdistustarpeesta.

Lopputulos: Mudanerottimet ja suodattimet toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Puhdistuslaitteet toimivat tehokkaasti eikä niiden painehäviö nouse liian korkeaksi.

Vasteaika: 15.07 mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa vaihtosuodattimet.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Kaukolämpötoimittaja: Kaukolämpöverkoston mudanerottimien puhdistus.

G13 Lämmönluovutus **G131 Lämmityspatterit**

G13201 Yleistilojen lämmityspatterien patteriventtiilien tarkastus ja huolto

Aikataulutus:15.10. – 15.11.

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa toimintakunnon ja varmistaa liitosten tiiveyden. Huoltaa sekä huoltokorjaa lämmityspatterit ja patteriventtiilit teknisissä ja yleis- sekä yhteistiloissa lämmityskauden alussa.

Lopputulokset: Lämmityspatterit ja patteriventtiilit toimivat jatkuvasti suunnitellulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ei asiakasreklamaatioita

Vasteaika: 15.11 mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy maksaa tarvikkeet

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Ilmoittaa huoltoliikkeelle välittömästi havaitsemansa viat ja puutteet.

G13102 Lämmityspatterien ja patteriventtiilien käyttö ja huolto

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa havaintojen ja vikailmoitusten perusteella yksittäisten patterien ilmauksen, liitosten tiivistyksen, venttiilien huollon ja termostaattiosien vaihdon. Kiinnittää irronneet ripustukset. Huolehtii, että patteriverkon ilmanpoisto suoritetaan aina yksittäisten verkon huoltotoimenpiteiden jälkeen.

Lopputulokset: Lämmityspatterit toimivat suunnitellulla tavalla.

Laatuvaatimus: Vasteaika toteutunut.

Vasteaika: 1 työpäivä / vahinkoriski, viikko / ei vahinkoriskiä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja venttiilien vaihtotyöt ja koko järjestelmän ilmauskustannukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:Asukas: Ilmoittaa huoltoliikkeelle välittömästi havaitsemansa viat ja puutteet.

G2 Vesi- ja viemärijärjestelmä

G201 Vesimittarit

G20101 Kiinteistöveden laskutukseen liittyvien mittareiden luenta - käsiluenta

Aikataulutus: kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Lukee ja rekisteröi kiinteistön syöttöjohtojen mittareiden toteutuneet kulutukset. Toimittaa kulutustiedot vedentoimittajalle ja / tai Nurmijärven Kodit Oy:lle. Mittarin vaihtuessa huolehtii, että mittarit luetaan ja lukemat toimitetaan Nurmijärven Kodit Oy:lle / tai kirjataan kulutusseurantaohjelmaan.

Vertaa kulutuksia tavoitearvoihin. Tiedottaa Nurmijärven Kodit Oy:lle merkittävistä kulutus- ja tavoitearvo-poikkeamista.

Raportoi mittalaitteissa havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Lopputulos: Mittaustiedot saadaan todellisia kulutuksia vastaavana.

Laatuvaatimus: Mittaustiedot toimitettu sovittuna aikana.

Vasteaika: Luenta kunkin kuun viimeisenä arkipäivänä. Tietojen toimitus seuraavana päivänä.

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Nurmijärven Kodit Oy: Kerää kulutustiedot ja laatii niistä seurantaraportit.

G20102 Vesimittarit- kiinteistön kaukoluentaisten mittareiden luenta poikkeustapauksissa - käsiluenta

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kirjaa mittarilukemat aina niiden vaihtojen yhteydessä ja erikseen pyydettyä. Täyttää ja toimittaa lukematiedot Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti. Raportoi mittalaitteissa havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Lopputulos: Mittaustiedot saadaan todellisia kulutuksia vastaavana.

Laatuvaatimus: Mittaustiedot toimitettu sovittuna aikana.

Vasteaika: 1 Työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Nurmijärven Kodit Oy: Kerää kulutustiedot ja laatii niistä seurantaraportit.

G2013 Huoneistokohtaiset käyttövesimittarit

G201301 Huoneistokohtaisten käyttövesimittareiden luenta

Aikataulutus: Mar, Tou, tai erikseen sovittuna ajankohtana

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Lukee huoneistokohtaiset käyttöveden kulutusmittarit ja tarkistettuaan lukemat toimittaa kulutustiedot Nurmijärven Kodit Oy:n määrittämällä tavalla. Lukee mittarit tai mittarin asukkaan vaihtuessa ja toimittaa lukemat Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Lopputulokset: Kulutusmittarit luettu ja tarkistetut todellisia kulutuksia vastaavat mittaukset toimitettu Nurmijärven Kodit Oy:lle

Laatuvaatimus: Luenta suoritettu sovittuna aikana.

Vasteaika: Tietojen toimitus viimeistään luentakuun viimeisenä työpäivänä.

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö:

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G2103 Huoneistokohtaisen käyttövesimittarin tarkistus

Aikataulukaus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Osallistuu tarvittaessa Nurmijärven Kodit Oy:n pyynnöstä huoneistokohtaisen vesimittarin toimivuuden tarkistamiseen. Mittari tarkistetaan laskemalla vettä 10 litran mitta-astiaan vähintään kolme kertaa. Mittarilukemat kirjataan ja toimitetaan Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Lopputulokset: Tarkistusmittaus on suoritettu ja lukemat on toimitettu

Laatuvaatimus:

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa mittarintarkistuksesta erikseen sovittavan korvauksen tai erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G21 Käyttövesiverkosto varusteineen

G211 Lämpimän käyttöveden kiertovesipumput

Käyttöveden kiertopumppu

G21101 Lämpimän käyttöveden kiertovesipumppujen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulukaus: kuukausi, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kiertopumppujen toimintakunnon, puhtauden sekä tiiveyden. Tarkastaa, ettei pumppu pidä poikkeuksellista ääntä tai moottori lämpene liikaa. Suorittaa tarvittavat käyttöhuoltotoimenpiteet ja huoltokorjaukset. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen työtä tarvitsevat viat ja puutteet.

Lopputulos: Pumput toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Pumppauksessa ei esiinny käyntihäiriöitä ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: 1 työpäivä / vahinkoriski, viikko / ei vahinkoriskiä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt hyväksytyltä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G21201 Paineenkorotusjärjestelmän tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: kuukausi, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa paineenkorotusjärjestelmän kunnon ja toiminnan, painetasojen asetukset, kytkimien toiminnan ja pumppujen vuorottelun sekä suorittaa tarvittavat käyttöhuoltotoimenpiteet ja säätää tarvittaessa. Havainnoi katupaineiden muutokset ja ehdotta tarvittaessa paineenkorotuksesta luopumista. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Paineenkorotusjärjestelmä toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Pumppauksessa ei esiinny käyntihäiriöitä ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: 1 työpäivä / vahinkoriski, viikko / ei vahinkoriskiä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G21301 Paineenalennus- ja vakiopaineventtiilien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: kuukausi, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ja säätää paineenalennus- ja vakiopaineventtiiliin painetason sekä varmistaa toimivuuden ja tiiveyden. Puhdistaa tarvittaessa sisäänrakennetun mudanerottimen ja uusii tai puhdistaa mahdollisen suodattimen.

Lopputulos: Paineenalennus- ja vakiopaineventtiilit toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G22101 Lämpimän käyttöveden verkoston pyykinkuivauspuhaltimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulukus: Syy, Maa ja tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Puhdistaa ja huoltaa puhaltimen ja tarkastaa oheislaitteiden mm. ajastinkellojen toiminnan. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulokset: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G23 Jätevesien käsittely

G231 Hiekanerottimet

G23101 Hiekanerottimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulukus: Lok

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kaivon ja varusteiden kunnan ja huolehtii hiekanerotuskaivojen tyhjennyksestä. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulokset: Kaivot toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Kaivot eivät padota.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa imuautolla suoritettavat tyhjennykset sekä korjauskulut ja –materiaalit.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G232 Öljynerottimet

G23201 Öljynerottimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Tou, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kaivon ja varusteiden kunnon ja toiminnan ja suorittaa käyttöhuoltotoimenpiteet. Huolehtii kaivojen tyhjennyksen tilaamisesta ylärajahälytyksen tai erillisen sopimusaikataulun mukaisesti.

Lopputulos: Kaivot ovat toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Kaivot ovat turvallisia eivätkä padota. Öljyä ei joudu mahan tai viemäriin.

Vasteaika: 1 päivä / vahinkoriski, viikko/ ei vahinkoriskiä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa imuautolla suoritettavan tyhjennyksen sekä korjauskulut ja – materiaalit.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G233 Rasvanerottimet

G23301 Rasvanerottimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Tou, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kaivon ja varusteiden kunnon ja toiminnan ja suorittaa käyttöhuoltotoimenpiteet. Huolehtii kaivojen tyhjennyksen tilaamisesta ylärajahälytyksen tai erillisen sopimusaikataulun mukaisesti.

Lopputulos: Kaivot ovat toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Kaivot ovat turvallisia eivätkä padota. Öljyä ei joudu maahan tai viemäriin.

Vasteaika: 1 päivä / vahinkoriski, viikko/ ei vahinkoriskiä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa imuautolla suoritettavan tyhjennyksen sekä korjauskulut ja – materiaalit.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G23401 Viemäripumppaamon tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Maa, Kes, Lok

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa pumppaamojen toiminnan ja kunnan ohjauslaitteineen sekä suorittaa käyttöhuoltotoimenpiteet. Tarkastaa vuorottelukeskuksesta pumppujen käyntiajat. Tilaa jätevesipumppaamojen määräaikaishuollon sekä puhdistuksen ja tyhjennyksen tarvittaessa. Osallistuu pumppaamon määräaikaishuoltoihin. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Pumput käyvät suunnitellulla tavalla ja huolto / tyhjennystoimenpiteet tilataan ennakoivasti.

Laatuvaatimus: Kaivot ovat turvallisia eivätkä padota ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa imuautolla suoritettavan tyhjennyksen sekä korjauskulut ja – materiaalit.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G24 Viemäriverkostot

G2401 Viemäritukosten aukaisu

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa viemäritukosten aukaisut asunnon/tilan vaakaviemäreiden osalta, pysty tai kokoojaviemäriin asti, käsirassilla, imukupilla, avauspumpulla tai -aineella havaintojen ja vikailmoitusten perusteella. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Viemäri on toimintakunnossa.

Laatuvaatimus:

Vasteaika: 1 työpäivä / vahinkoriski, viikko / ei vahinko riskiä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erikoisliikkeen koneellisen rassaustyön, viemärihuuhtelun ja - kuvauksen.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G2402 Viemärien hajuhaittojen poisto

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tutkii vikailmoitusten ja havaintojen perusteella viemärijärjestelmän hajuhaittojen syyn ja poistaa niiden aiheuttajan. Opastaa asukasta vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistuksessa ja täytössä. Varmistaa viemäriin

tuuletuksen toimivuuden. Uusii tarvittaessa viemärijärjestelmän vaihdettavat osat. Mikäli hajuhaittaa ei ole pystytty havaitsemaan, raportoi asiasta vikailmoituksen tekijälle. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulokset: Hajuhaitta poistettu

Laatuvaatimus: Ei asukasreklamaatioita

Vasteaika: 1 Työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja kalusteiden vaihtotyöt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G241 Padotusventtiilit

G24101 Sisäviemäriverkoston padotusventtiilien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulukaus: Kes, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ja huoltaa ja huoltokorjaa padotusventtiilit. Puuttuvat kilvet tilataan ja asennetaan. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulokset: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalin ja erikoisliikkeen kustannukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G242 Viemärikaivot

G24201 Viemärikaivojen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulukaus: Tou, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa ja valvoo viemärikaivojen toimintaa ja tarkastaa kansistojen kunnon.

Hankkii ja asentaa tarvittaessa uudet kannet. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle kaivojen korjaus- ja puhdistustarpeen ja valvoo puhdistuksen.

Lopputulokset: Kaivot ovat turvallisia eivätkä padota.

Laatuvaatimus:

Vasteaika: viikko, 1 työpäivä/ vahinkoriski

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa imuautolla suoritettavan tyhjennyksen ja materiaalit.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G243 Sadevesipihakaivot

G24301 Sadevesiverkoston ja -pihakaivojen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulukus: Tou, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa ja valvoo sadevesijärjestelmän toimintaa tarkastuskaivoja hyväksikäyttäen, erityisesti runsaiden virtaamien yhteydessä. Huoltaa ja puhdistaa kaivojen ritilät. Hankkii ja asentaa uudet ritilät tarvittaessa. Huolehtii sadevesikaivojen tyhjennyksen tilauksesta tarvittaessa. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oyille kaivojen korjaus- ja puhdistustarpeen ja valvoo puhdistuksen.

Lopputulokset: Sadevesijärjestelmä ja kaivot toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Kaivot eivät padota. Sadevesi poistuu hallitusti.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa imuautolla suoritettavat tyhjennykset ja materiaalit.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G247 VSS-tilan yksisuuntaventtiili

G24701 VSS-tilan yksisuuntaventtiilien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulukus: Kes, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa väestösuojatilan yksisuuntaventtiilin toiminnan (sulkeutuvuus). Huoltaa venttiilin ja rasvaa sulkukaran tarvittaessa.

Lopputulokset: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: Viikko, 1 työpäivä/ vahinkoriski

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G25 Vesi- ja viemärikalusteet

G2501 Yleistilojen vesi- ja viemärikalusteiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Kes, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Tarkastaa ja huoltaa teknisten ja yhteistilojen vesi- ja viemärikalusteet havaintojen ja vikailmoitusten perusteella. Puhdistaa laitteet ja kalusteet, eritoten vesilukot ja poresuuttimet. Uusii uusittavissa olevat kalusteet. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: Viikko, 1 työpäivä/ vahinkoriski

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa uusimismateriaalit.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Ilmoittaa huoltoliikkeelle välittömästi havaitsemansa viat ja puutteet.

G2502 Asuin ja liiketilojen vesi- ja viemärikalusteiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Huoltaa ja kunnostaa kalusteet oheislaitteineen tiloihin suorittamalla käynneillä tekemiensä havaintojen ja muiden vikailmoitusten perusteella. Uusii uusittavissa olevat kalusteet vain perustellusta syystä. Opastaa käyttäjää mahdollisuuksien mukaan oikeaan käyttöön ja hänelle kuuluvien toimien suorittamiseen. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Vettä ei kulu vuotoihin ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: 1 työpäivä / vahinkoriski, viikko/ei vahinkoriskiä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa uusimismateriaalit.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Ilmoittaa huoltoilikkeelle välittömästi havaitsemansa kalusteiden vuodot, viat ja puutteet. Puhdistus, materiaalit ja huoltotyöt asukasoppaan vastuunjakotaulukon mukaan.

G3 IV - järjestelmä

G3111 IV- kone TK-PK

G311101 IV- Tulo- / poistokoneet (keskitetyt), huolto, tarkastus ja testaus

Aikataulutus: touko, loka, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa konekohtaiset testaukset, joissa tarkastetaan säädön toiminta (asetusarvot/toiminta-arvot) ja laitteiden (puhaltimet, pumput, peltimoottorit, säätöventtiilit jne.) toiminta. Laatii tarkastuksesta pöytäkirjan ja tallentaa sen kiinteistötietojärjestelmä-järjestelmään.

Suorittaa koneiden määräaikaikäyttöhuollot ja puhdistuksen valmistajan ohjeiden mukaan.

Tarkastaa ilmastointikojien suodattimet kunnon ja paine-eron. Puhdistaa ja vaihtaa tarvittaessa.

Lämmöntalteenottolaitteet tarkastetaan ja huolletaan valmistajan ohjeen mukaisesti:

Levyllämmönsiirrin: Tarkastaa lamellien kunnon, muodonmuutokset ja virtausvastukset sekä ohituspellin toimivuuden. Kammio ja lamellit puhdistetaan.

Glykolilämmönsiirrin: Tarkastaa patterien kunnon, muodonmuutokset ja virtausvastukset sekä ohjaus- ja apulaitteiden toiminnan. Tarkastaa glykoliverkoston täytön, vuodot ja nesteen pakkasenkestävyyden. Suorittaa tarvittavat käyttöhuoltotoimenpiteet ja puhdistaa kammiot ja patterit.

Pyörivä lämmönsiirrin: Tarkastaa roottorin kunnon, muodonmuutokset ja virtausvastukset sekä ohjaus- ja apulaitteiden toiminnan. Suorittaa tarvittavat käyttöhuoltotoimenpiteet ja puhdistaa kammion ja roottorin.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulokset: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla. Suodatus toimii.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu. Suodattimien paine-ero on sallituissa rajoissa eikä vuotoja ole.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt hyväksytyiltä toimittajilta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

TK-PK (tilakohtaiset)

G3102 IV- Tulo- / poistokoneet (tilakohtaiset)

G311201 Asuntojen, yleisten ja muiden tilojen IV-tulo/poistokoneiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Touko, Syy, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Asettaa LTO:n ohituspellin oikeaan asentoon ja vaihtaa suodattimet. Suorittaa laitevalmistajan ohjeiden mukaisesti sisäpuolisen puhdistuksen määräaikaishuollon ja -tarkastuksen.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla. ennakoiva huoltokorjaus toteutuu. Suodatus toimii.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa tarvike- ja materiaalikustannukset sekä erikoisliikkeen suorittamat korjaukset hyväksytyiltä toimittajilta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Vastaa normaaleista käyttötoimenpiteistä. Ilmoittaa huoltoliikkeelle välittömästi havaitsemansa viat ja puutteet.

IV-kone TK-PK (liiketilat ja päiväkodit)

G311301 Liiketilojen ja päiväkotien tulo/poistokoneiden (keskitetyt), huolto, tarkastus ja testaus

Aikataulutus: touko, loka, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa konekohtaiset testaukset, joissa tarkastetaan säädön toiminta (asetusarvot/toiminta-arvot) ja laitteiden (puhaltimet, pumput, peltimoottorit, säätöventtiilit jne.) toiminta. Laatii tarkastuksesta pöytäkirjan ja tallentaa sen kiinteistötietojärjestelmä-järjestelmään.

Suorittaa koneiden määräaikaishuollot ja puhdistuksen valmistajan ohjeiden mukaan.

Tarkastaa ilmastointikojien suodattimet kunnon ja paine-eron. Puhdistaa ja vaihtaa tarvittaessa.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla. Suodatus toimii.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu. Suodattimien paine-ero on sallituissa rajoissa eikä vuotoja ole.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt hyväksytyiltä toimittajilta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G313 Tuloilmakoneet

G31401 Erillisen tuloilmakoneen huolto, tarkastus ja testaus

Aikataulutus: touko, loka, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suurittaa konekohtaiset testaukset, joissa tarkastetaan säädön toiminta (asetusarvot/toiminta-arvot) ja laitteiden (puhaltimet, pumput, peltimoottorit, säätöventtiilit jne.) toiminta. Laatii tarkastuksesta pöytäkirjan ja tallentaa sen kiinteistötietojärjestelmä-järjestelmään.

Suurittaa koneiden määräaikaikäyttöhuollot ja puhdistuksen valmistajan ohjeiden mukaan.

Tarkastaa ilmastointikojien suodattimet kunnon ja paine-eron. Puhdistaa ja vaihtaa tarvittaessa.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla. Suodatus toimii.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu. Suodattimien paine-ero on sallituissa rajoissa eikä vuotoja ole.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt hyväksytyiltä toimittajilta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G32 Poistoilmakoneet ja puhaltimet

G3201 Poistoilmakoneiden ja puhaltimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: 01.08. – 30.09, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suurittaa määräaikaishuollon ja -tarkastuksen sekä sisä- ja ulkopuolisen puhdistuksen valmistajan ohjeiden mukaan.

Tarkastaa kojeiden suodattimien kunnon ja paine-eron. Puhdistaa ja vaihtaa tarvittaessa.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla. Suodatus toimii.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: 30.09 mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa tarvike- ja materiaalikustannukset. Maksaa erikoisliikkeen suorittamat korjaukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G31301 Kiertoilmakoneiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: 01.08. – 30.09, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Suorittaa määräaikaishuollon ja –tarkastuksen sekä sisä- ja ulkopuolisen puhdistuksen.

Lopputulokset: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: 30.09 mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa tarvike- ja materiaalikustannukset sekä erikoisliikkeen suorittamat korjaukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G331 Ilmakanavistot varusteineen

G33101 Ilmakanavistojen ja varusteiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Tarkastaa kanaviston varusteineen ja merkintöineen. Lisää puuttuvat merkinnät ja virittää auki sulkeutuneet palopellit. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle kanaviston nuohous- huolto- ja säätötarpeesta.

Lopputulokset: Virtaus kanavissa on suunnitellun mukainen.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

G3317 IV-hätäpysäytyspainikkeet

G331701 IV- hätäseispainikkeiden toimintatarkastus

Aikataulutus: 15.11. – 15.02, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ja kirjaa kaikkien painikkeiden kunnan ja toiminnan. Huoltokorjaa viiveettä huoltoa tai korjausta tarvitsevan painikkeen. Varmistaa toimivuuden. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulokset: Turvalaitteet ja –varusteet ovat toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Laitteet ja varusteet jatkuvasti kunnossa.

Vasteaika: 15.02 mennessä, tarvittaessa / heti

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa tarvike- ja materiaalikustannukset sekä erikoisliikkeen suorittamat korjaukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G3321 Rasvakanavat

G332101 Rasvakanavan puhdistus

Aikataulutus: Elokuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Valvoo, että laitoskeittiöiden rasvakanavat ja muut vastaavat nuohotaan ja oheislaitteet puhdistetaan säännöllisesti määräysten mukaan. Tilaa Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymänä nuohouksen ja puhdistuksen. Pitää kirjaa suoritetuista nuohouksista ja tallentaa sen kiinteistötietojärjestelmä-järjestelmään.

Lopputulokset: Määräysten mukainen nuohous toteutettu ja kirjattu.

Laatuvaatimus: Turvallisuus varmistetaan

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa nuohoukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G34 Ilmastoinnin päätte-elimet

G3401 Ilmastoinnin päätte-elimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Elokuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Puhdistaa ja huoltaa yleistilojen pääte-elimet.

Lopputulokset: Pääte-elimet pysyvät toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Pääte-elimet ovat puhtaat.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Puhdistaa pääte-elimet huoneistossa.

G344 Korvausilmaventtiilit (yhteistilat)

G34401 Yleis- ja teknisten tilojen korvausilmaventtiilien tarkastus, huolto ja säätö

Aikataulukausi: Tou, Mar

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Puhdistaa ja huoltaa korvausilmaventtiilit yleis- ja teknisissä tiloissa.

Pienentää tarvittaessa venttiilien avausta talvikaudeksi, jos niillä voidaan rajoittaa liiallista energiankulutusta sisäilman laadusta kohtuuttomasti tinkimättä ja erityisesti niissä tiloissa, missä on patterien tai putkistojen jäätymisvaara. Avaa venttiilit kun talvikausi päättyy.

Puhdistaa tai vaihtaa suodattimet tarvittaessa.

Lopputulokset: Ilmanvaihto toimii suunnitellulla tavalla. eikä jäätymisvaurioita synny.

Laatuvaatimus: Ei tuhlaa energiaa, eikä ilmene jäätymisvaaraa

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G34501 Asuntojen korvausilmaventtiilien tarkastus ja huolto

Aikataulukausi: Touko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Järjestää asuntojen korvausilmaventtiilien suodattimien puhdistuksen ja vaihdon, jonka suorittavat asukkaat. Hoitaa suodatinmateriaalien sekä vaihto- ja puhdistusohjeiden jakelun asukkaille. Tapauksessa, jossa suodattimet ovat asukkaan toimesta vaihdettavissa. / esim. VIM korvausilmaventtiilit /

Lopputulokset: Korvausilmaventtiilit ovat toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Huoneistoihin saadaan jatkuvasti riittävä korvausilmamäärä.

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Korvausilmaventtiilien sekä niiden suodattimien puhdistus ja vaihtotyö.

G35 VSS -tilan ilmastointilaitteet

G3501 VSS tilan ilmastointilaitteiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: syys

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Tarkastaa, huoltaa ja koekäyttää ilmastointilaitteet sekä niiden ja kriisiajan ilmanvaihtojärjestelmän varusteet viranomaisten ja laitevalmistajan ohjeiden mukaisesti. Pitää yllä hoitokirjaa ajantasaisine huolto- ja tarkastusmerkintöineen. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G36 Erityisjärjestelmät

G364 Kuivaimet

G364 Kondensoivat kuivaimet (kuivaushuone)

G36401 Kuivaushuoneiden kuivaimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Tam, Elo, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Tarkastaa kuivaimien sekä ohjauskellojen ja muiden oheislaitteiden toiminnan. Suorittaa käyttöhuoltotoimenpiteet. Puhdistaa kuivaimen, lamellit ja suodattimet. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen suorittamat korjaukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G4 Kylmätekniset järjestelmät

G40 Jäähdytysjärjestelmät

G401 Jäähdytysjärjestelmien ja -tilojen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulutus: Tou, Mar, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Valvoo jäähdytysjärjestelmien ja -tilojen kuntoa ja toimintaa. Puhdistaa laitteet ja varusteet tarvittaessa. Osallistuu määräaikaistarkastuksiin.

Seuraa kylmätilan höyrystysyksiköiden automaattisulatuksen toimivuutta. Tarkastaa säännöllisesti (kiinteistökierroksen yhteydessä) kylmähuoneiden ovien tiivisteiden kunnon. Tarkastaa kylmähuoneen sisälämpötilan.

Tyhjentää tippavesisangon sekä tarkastaa ja puhdistaa tarvittaessa höyrystinyksikön kondenssivesialtaan ja poistoputken.

Tarkastaa toimintapaineet ja nestelasista, että kylmäaineverkostossa on kylmäainetta riittävästi (ei kuplintaa). Tilaa kylmäaineen täydennyksen. Varmistaa, että kylmäaine on koneistoon sopivaa ja ympäristömääräysten mukaista.

Puhdistaa jäähdytysjärjestelmän ilmalauhduttimet. Tarkastaa, että lauhdutuspuhaltimet toimivat asiallisesti eikä poikkeavia käyntiäniä esiinny. Tekee tarvittavat huoltotoimenpiteet.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet.

Lopputulokset: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen suorittamat korjaukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G7 Palontorjuntajärjestelmät

G71 Alkusammutuskalusto

G7101 Käsiammuttimien tarkastus, valvonta ja huolto

Aikataulutus: 01.09 – 30.11

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ja huolehtii havaintojen ja vikailmoitusten perusteella, että kaikki käsisammuttimet ovat paikoillaan toimintakuntoisina sekä asiallisesti kiinnitettynä, merkittyinä ja—opastettuina. Teettää käsisammuttimien määräaikaishuollot / varmistaa, että erikoisliike suorittaa huollon (noutopalvelusopimus)

Lopputulokset: Turvalaitteet ja -varusteet ovat toimintakunnossa ja määräaikaishuollot tehty.

Laatuvaatimus: Tarkastus ja määräaikaishuollot tehty oikea-aikaisesti.

Vasteaika: 30.11 mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen suorittamat korjaukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G713 Palopostikaapit

G71301 Palopostilaitteiden ja varusteiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulukaus: 01.09 – 30.11

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa sekä huolehtii havaintojen ja vikailmoitusten perusteella palopostilaitteiden sijaintipaikan, palopostien toimintakunnon, koekäyttää ja tekee tarvittavat huoltotoimenpiteet. Varmistaa merkintöjen ja opasteiden oikeellisuuden ja korjaa puutteet. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle erityisiä toimenpiteitä vaativista puutteista. Pitää yllä palopostiluetteloa ja rekisteröi sijainnin sekä tarkastukset ja tallentaa tiedot kiinteistötietojärjestelmä-järjestelmään.

Lopputulokset: Paloposti varusteineen on toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Tarkastus tehty oikea-aikaisesti

Vasteaika: 30.11 mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen suorittamat korjaukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G732 Sprinklerijärjestelmä

G73201 Sprinklerijärjestelmän määräaikaistarkastukset ja -huollot

Aikataulukaus: 01.02 – 30.04.

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tilaa määräaikaistarkastuksen ajallaan ja osallistuu siihen. Pitää yllä rekisteriä määräaikaishuolloista.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet ja ryhtyy välittömästi toimiin niiden korjaamiseksi.

Lopputulokset: Sprinklerijärjestelmän toimintakuntoisuus on varmistettu.

Laatuvaatimus:

Vasteaika: 1 kerta vuodessa

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuolto

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen suorittamat korjaukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuolto

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G73202 Sprinklerin hälytysventtiilien koestus

Aikataulukko: Joka kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuolto

Suorittaa sprinklerilaitteiston määräaikaikoestuksen. Koestus suoritetaan ja rekisteröidään viranomaisten ja valmistajan ohjeiden mukaisesti. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet ja ryhtyy välittömästi toimiin niiden korjaamiseksi.

Huolehtii järjestelmän huolto-ohjeistuksen mukaisista tarkastuksista ja valvoo, että järjestelmä eikä sen varusteet ole vaurioituneet. Varmistaa, että varusteet on asiallisesti opastettuina ja merkittyinä. Pitää yllä hoitokirjaa ajantasaisine huolto- ja tarkastusmerkintöineen.

Lopputulokset: Sprinklerin venttiilit toimintakunnossa. Viranomaismääräykset toteutettu.

Laatuvaatimus: Toimintakuntoisuus on jatkuva.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuolto

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen suorittamat korjaukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuolto

Muut vastuut ja velvollisuudet:

G84 Muut tekniset järjestelmät

G84201 Asuntokohtaisten keskussiivouslaitteiden korjaus

Aikataulukko: tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuolto

Selvittää asukkaalta vikailmoituksen perusteella saadun korjauksen välttämättömyyden, ja korjauttaa laitteet vikailmoitusten perusteella. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle määräaikaishuollon tarpeesta.

Lopputulokset: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla.

Laatuvaatimus: Ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen suorittamat korjaukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Suorittaa normaalit käyttöhuoltotoimenpiteet valmistajan ohjeen mukaisesti.

H SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

H01 Sähköjärjestelmän yleisvalvonta

Aikataulu: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Valvoo sähkölaitteiden ja -keskusten kuntoa ja toimintaa kiinnittäen erityistä huomiota turvallisuusnäkökohtiin. Korjaa pienet viat ja puutteet asennusoikeuksiansa rajoissa tai tekee laitteistot muulla tavoin vaarattomiksi. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativista vioista ja puutteista.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Laatuvaatimus: Laitteista ja järjestelmistä ei aiheudu vaaraa ihmisille tai omaisuudelle.

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 viikko

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Ilmoittaa huoltoliikkeelle välittömästi havaitsemansa viat ja puutteet.

H02 Asuntojen ja liikeilojen sähkövarusteiden huolto

Aikataulu: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Korjaa ja huoltaa vikailmoitusten ja havaintojen perusteella huoneistojen kiinteät sähkövarusteet niin, että ne toimivat asianmukaisesti eivätkä aiheuta vaaraa tilassa oleskeleville tai omaisuudelle. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaustoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistö tietojärjestelmään.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Laatuvaatimus: Laitteista ja järjestelmistä ei aiheudu vaaraa ihmisille tai omaisuudelle.

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt.

Hankintavastuu: Kiinteistöhuolto-yhtiö: Materiaalit ja tilaa kaikki hyväksytyt sähkölaitteisiin liittyvät asennusoikeuksia edellyttävät toimenpiteet oikeudet omaavalta erikoisliikkeeltä.

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas / vuokralainen: Korvaa itse aiheuttamiensa vaurioiden korjauskustannukset. Hoitaa käyttötoimenpiteinä suoritettavat huoltotyöt esim. lamppujen, sytyttimien ja sulakkeiden vaihdot.

H1 Aluesähköistys

H123 Kellokytkimet

H12301 Kellokytkimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: maa, lok, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Suurittaa kaikissa kiinteistön kellokytkimissä tarpeelliset kesä-/talviaikamuutokset ja tarkistaa ajastuksen sekä laitteiden toiminnan ja tekee tarvittavan huollon. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Ajastuksen muutokset tehty ja kellokytkimet kunnossa

Laatuvaatimus: Ajastetut toiminnot ohjautuvat päälle ja pois ajallaan sekä kesä-, että talviajassa.

Vasteaika: määräpäivänä

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H111 Piha- ja aluevalaisimet

H11101 Piha- ja aluevalaisimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: Viikko, Kuukausi / lamppukierros

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Havaintojen ja vikailmoitusten perusteella ulkoalueiden ja huoltorakennusten rikkoutuneiden valaisinkupujen, lamppujen, sulakkeiden, sekä pistorasia- ja valopainikkeiden vaihtaminen uusiin edellyttäen, ettei toimenpide ei vaadi asennusoikeuksia. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaustoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Laatuvaatimus: Laitteista ja järjestelmistä ei aiheudu vaaraa ihmisille tai omaisuudelle.

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt, nostinkustannukset ja ongelmajättemaksut.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuolto-yhtiö: Hankkii materiaalit ja tilaa kaikki hyväksytyt sähkölaitteisiin liittyvät asennusoikeuksia edellyttävät toimenpiteet oikeudet omaavalta erikoisliikkeeltä.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H121 Hämäräkytkimet

H12101 Hämäräkytkimien ja kello-ohjauksien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: elo, lok ja tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Ulkovalojen ohjauksen tarkastus ja säätö tarvittaessa sekä ohjauksen ohjelmointi. Kello-, hämäräkytkin- ja ohjauslaitteiden toiminnan tarkastus, puhdistus, huoltaminen toimintakuntoon ja ohjelmointi. Asettaa hämäräkytkimen havahtumisrajat arvoihin: sytytys n. 15 lux ja sammutus n. 30 lux. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjausten Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Hämäräkytkimet ja ulkovalo-ohjaukset kunnossa

Laatuvaatimus: Ulkovalot palavat vain tarvittaessa.

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt.

Hankintavastuu 1: Kiinteistöhuolto-yhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H122 Autojen sähkölämmitystolpat

H12201 Autojen sähkölämmitystolppien / latauspisteiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: syy, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Tarkastaa, että sähkölämmitystolpat varusteineen ovat kunnossa. Suorittaa tarvittavat huolto- ja kunnostustyöt. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjausten Kiinteistötietojärjestelmään.

Vaihtaa vioittuneen kellokytkimen, mikäli se on tehtävissä käyttöhuoltotoimenpiteenä.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Laatuvaatimus: Laitteista ja järjestelmistä ei aiheudu vaaraa ihmisille tai omaisuudelle.

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H14 Termostaattiohjatut sulatusjärjestelmät

H1401 Sulatus- ja sulanapitojärjestelmien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: tam, maa, huh, mar, jou

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa järjestelmän toiminnan varusteineen ja ohjauslaitteineen. Huoltaa ja säätää tarvittaessa. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään. Tarkastaa järjestelmän päälle- / ja poiskytkennän.

Kytkee sulatusjärjestelmät käyttöön ja pois sääolosuhteiden mukaan. Käyttää sulatusjärjestelmiä energiataloudellisesti.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Laatuvaatimus: Laitteista ja järjestelmistä ei aiheudu vaaraa ihmisille tai omaisuudelle eikä energiahukkaa.

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 viikko, Ei vahinkoriskiä: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H2 Kytkinlaitteistot ja jakokeskukset

H21 Kytkinlaitteistot

H211 Vikavirtasuojakytkimet

H21101 Vikavirtasuojakytkimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: 01.01 – 30.03.

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suurittaa kiinteistön vikavirtasuojien testauksen. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Laatuvaatimus: Laitteista ja järjestelmistä ei aiheudu vaaraa ihmisille tai omaisuudelle eikä energiahukkaa.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukkaat vastaavat asunnoissa olevien vikavirtasuojien testauksesta.

H22 Keskukset

H2201 Sähkökeskusten tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: 01.01 – 30.03.

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa keskusten kunnan oheislaitteineen ja läpivienteineen. Puhdistaa keskukset kosketussuojatuilta osiltaan yleisissä ja teknisissä tiloissa. Tarkastaa, että ovet ja kannet ovat luotettavasti suljettuna ja kotelointiluokan määrittämä tiiveys saavutetaan. Korjaa ja huolttaa tarvittaessa. Varmistaa, että keskuksille on esteetön kulku ja siivoaa tarvittaessa. Varmistaa, että keskuksessa on riittävästi varuslakkeita. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Laitteet ja järjestelmät toimivat tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huoltokorjaus toteutuu.

Laatuvaatimus: Laitteista ja järjestelmistä ei aiheudu vaaraa ihmisille tai omaisuudelle.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H25 Sähkömittarit

H2501 Sähkömittarien käsiluenta

Aikataulu: Joka kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Lukee ja rekisteröi kulutusmittaustiedot kunkin kuun lopussa niiden mittareiden osalta, jotka eivät ole automaattisessa kaukoluennassa, mukaan lukien jälkimitaukset. Kirjaa mittarilukemat aina niiden vaihtojen yhteydessä. Täyttää ja toimittaa lukematiedot energiantoimittajan ja Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti. Raportoi Nurmijärven Kodit Oy:lle mittalaitteissa havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Lopputulokset: Lukematiedot raportoitu X Toimeksantaja Oy:lle / tai kirjattu suoraan kulutusseuranta järjestelmään.

Laatuvaatimus: Mittaustiedot saadaan todellisia kulutuksia vastaavana ja sovittuna aikana.

Vasteaika: Luenta kunkin kuun viimeisenä arkipäivänä. Tietojen toimitus kuun seitsemänteen päivään mennessä.

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa kulutusseurantajärjestelmän.

Hankintavastuu: Nurmijärven Kodit Oy: Järjestää kulutusseurantajärjestelmän.

Muut vastuut ja velvollisuudet: Nurmijärven Kodit Oy ja / tai ohjelmistotoimittaja pitää yllä kulutusseurantajärjestelmää

H2502 Sähkömittarit - kaukoluentaisten mittareiden luenta poikkeustapauksissa - käsiluenta

Aikataulutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarvittaessa kirjaa mittarilukemat aina niiden vaihtojen yhteydessä ja erikseen pyydettyessä. Tarvittaessa täyttää ja toimittaa lukematiedot energiantoimittajan ja Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti. Raportoi Nurmijärven Kodit Oy:lle mittalaitteissa havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Lopputulos: Lukematiedot raportoitu kulutusseurantajärjestelmään.

Laatuvaatimus: Mittaustiedot saadaan todellisia kulutuksia vastaavana ja sovittuna aikana.

Vasteaika: 1 Työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa kulutusseurantajärjestelmän.

Hankintavastuu: Nurmijärven Kodit Oy: Järjestää kulutusseurantajärjestelmän.

Muut vastuut ja velvollisuudet: Nurmijärven Kodit Oy ja / tai ohjelmistotoimittaja pitää yllä kulutusseurantajärjestelmää

H2503 Sähkömittarit jälkimittauksien käsiluenta

Aikataulutus: kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Lukee ja rekisteröi kulutusmittaustiedot kunkin kuun lopussa niiden mittareiden osalta, jotka eivät ole automaattisessa kaukoluentaissa. Kirjaa mittarilukemat aina niiden vaihtojen yhteydessä. Täyttää ja toimittaa lukematiedot energiantoimittajan ja Nurmijärven Kodit Oy:n ohjeiden mukaisesti. Raportoi Nurmijärven Kodit Oy:lle mittalaitteissa havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Lopputulos: Lukematiedot raportoitu Nurmijärven Kodit Oy:lle ja / tai kulutusseurantajärjestelmään.

Laatuvaatimus: Mittaustiedot saadaan todellisia kulutuksia vastaavana ja sovittuna aikana.

Vasteaika: Luenta kunkin kuun viimeisenä arkipäivänä. Tietojen toimitus seuraavana päivänä.

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa kulutusseurantajärjestelmän.

Hankintavastuu: Nurmijärven Kodit Oy: Järjestää kulutusseurantajärjestelmän.

Muut vastuut ja velvollisuudet: Nurmijärven Kodit Oy ja / tai ohjelmistotoimittaja pitää yllä kulutusseurantajärjestelmää

H5 Sisävalaisimet

H51 Yleisten ja teknisten tilojen valaisimet

H5101 Yleisten ja teknisten tilojen valaisimien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: Viikko

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Huoltaa yleisten ja teknisten tilojen valaisimet, lamput ja valaisinpainikkeiden lamput havaintojen ja vikailmoitusten perusteella. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmä-järjestelmään.

Lopputulokset: Tilojen valaistus käyttökunnossa.

Laatuvaatimus: Tilojen käytössä ei häiriöitä ja tilat ovat turvalliset

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt, nostinkustannukset ja ongelmajättemaksut.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Vastaa hallussaan olevien tilojen lamppujen hankinnasta ja vaihdosta. Vastaa vaihtamiensa lamppujen osalta ongelmajättekustannuksista.

H5102 Porrasvalojen ajastuksen tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: Elo, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ja säätää porrasvalojen ajastuksen kullekin tilalle sopivaksi ja tekee tarvittavat huoltotoimenpiteet. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Porrasvalojen toiminta ja ajastus kunnossa

Laatuvaatimus: Ajastuksella sammuvat valaistukset eivät pala turhan pitkään, mutta riittävästi. Porraskäytävissä toteutuu ohjearvo: 1 min + (0,5 min x kerroslukumäärä) = kokonaisasetteluaika.

Vasteaika: 1 työpäivä, Ei vahinkoriskiä: 1 viikko

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H6 Lämmittimet, kojeet ja laitteet

H61 Lämmittimet

H61101 Yleistilojen sähkölämmittimien ja -pattereiden tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: lok

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Puhdistaa yleisten ja teknisten tilojen sähkölämmittimet ja -patterit sekä tarkastaa niiden toiminnan oheislaitteineen. Sätää ja huoltaa tarvittaessa. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Lämmitys toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Lämmitys on riittävää, mutta energiataloudellista.

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H61202 Yleisten ja teknisten tilojen sähköisen lattialämmityksen tarkastus ja säätö

Aikataulu: lok

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa yleisten ja teknisten tilojen lattialämmityksien toiminnan ja säädöt. Sätää ja huoltaa tarvittaessa. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Lämmitys toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Lämmitys on riittävää, mutta energiataloudellista.

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt.

Hankintavastuu 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H62 Lämminvesivaraajat

H6201 Yleisten tilojen lämminvesivaraajien tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: huh, lok

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa varaajan säädöt ja toiminnan oheislaitteineen. Säättää ja huoltaa tarvittaessa. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Lämmitys toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Lämmitys on riittävää, mutta energiataloudellista.

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H63 Kiukaat

H6301 Kiinteistösaunojen kiukaat – tarkastus / huolto

Aikataulu: huh, lok , tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa kiinteistösaunojen kiukaat oheislaitteineen. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Kiukaat toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Kiuas lämpiää oikein ja energiataloudellisesti sekä on turvallinen

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja sähköalan erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H6302 Kiinteistösaunojen kiukaiden kiuaskivien vaihto

Aikataulu: kes, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Vaihtaa kiinteistösaunojen kiuaskivet havaintojen ja vikailmoitusten perusteella. Puhdistaa kivipesän huolellisesti vaihdon yhteydessä sekä tarkastaa, että kaikki vastuselementit ja oheislaitteet ovat toimintakunnossa. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään. Kiuaskivien käyttöikä on noin 800 – 900 tuntia (lämmitysaika)

Lopputulos: Kiukaat toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Kiuaskivet ladottu siten, ettei synny vastusvaurioita

Vasteaika: 2 Viikkoa

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankkii tarvittaessa materiaalit
Muut vastuut ja velvollisuudet:

H6303 Asuntosauvojen kiuaskivien vaihto

Aikataulu: tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkistaa kiuaskivien vaihtotarpeen, toimittaa kiuaskivet pyydettyä asukkaalle ja opastaa asukasta ladonnassa. Vaihtaa tarvittaessa kiuaskivet asunnonvaihdon yhteydessä. erilliskorvauksella.

Lopputulos: Kiukaat toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Tyytyväinen asiakas

Vasteaika: 1 Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Määrittää vaihtotyön erilliskorvaushinnan

Kustannusvastuu 2: Toimeksiantaja Oy: Maksaa yksittäisen kiukaan osalta erilliskorvaushinnan. Ryhmävaihdon osalta korvaus sovitaan tapauskohtaisesti. Materiaalit Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Kiuaskivien vaihtotyö.

H64 Pesulalaitteet

H6401 Pesulalaitteet käyttöhuolto

Aikataulu: Kuukausi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Puhdistaa pesulalaitteet sekä niiden sihdit ja suodattimet. Tarkastaa ja huoltaa vesijohtoliitokset, viemäröinnin toiminnan ja puhdistaa kaivot. Tyhjentää mahdollisen rahastuslaitteen ja tilittää rahat sovitulla tavalla. Raportoi pesulatilaa käytöstä.

Tarkastaa ja huoltaa pesulalaitteet oheislaitteineen. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Laitteet toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Käyttö on jatkuvaa ja laitteet toimivat energiataloudellisesti

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Noudattaa pesula- ja laitekohtaisia ohjeita.

H6402 Pesulalaitteiden huoltotarkastus

Aikataulu: huh, lok, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ja huoltaa pesulalaitteet oheislaitteineen. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Laitteet toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Käyttö on jatkuvaa ja laitteet toimivat energiataloudellisesti

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H7 Erityisjärjestelmät

H71 Sähköntuotanto

H7101 Aurinkopaneelit, tarkastus, käyttö ja huolto

Aikataulu: huhtikuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa järjestelmän laitteiden toiminnan ja säädöt kiinteistökäyntien yhteydessä ja tekee tarvittavat käyttöhuoltotoimenpiteet valmistajan ohjeiden mukaisesti.

Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle toiminnan poikkeavuuksista ja havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat huoltotarpeet, viat ja puutteet.

Lopputulokset: Tarkastukset, säädöt ja -huollot tehty

Laatuvaatimus: Järjestelmä toimii tehokkaasti tarkoitetulla tavalla ja ennakoiva huolto toteutuu.

Vasteaika: Viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaalit ja erikoisliikkeen työt Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymältä toimittajalta.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H72 Varavoimallaitteet

H7201 Varavoimakoneet - koekäyttö ja tarkastus

Aikataulu: tam, hel, maa, huh, tou, kes, hei, elo, syys, lok, mar, joul

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Tarkastaa ja koeajaa varavoimakoneet sekä suorittaa käyttöhuoltotoimenpiteet. Pitää kirjaa havainnoista ja suoritetuista toimenpiteistä. Huolehtii, että järjestelmässä on riittävästi polttoöljyä. Tilaa polttoöljyn ja erikoisliikkeen huollon tarvittaessa.

Lopputulokset: Varavoimakone toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Turvalaitteet ja -järjestelmät ovat jatkuvasti toimintavalmiudessa sekä toimivat tarkoitetulla tavalla.

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H74 Turva- ja merkkivalaistusjärjestelmät

H741 Turva- ja merkkivalaistuskeskus

H74101 Turva- ja merkkivalaistuskeskuksen testaus

Aikataulu: tam, huh, hei, , lok, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Testaa valaistuksen, suorittaa lamppujen vaihdon ja hoitotoimenpiteet laitevalmistajan huolto-ohjeen mukaan. Tekee tarkastustoimenpiteiden merkinnät valvontavihkoon. Tarpeen vaatiessa suoritetaan akkujen vaihto. Ilmoittaa omistajalle havaitsemansa erikoisliikkeen suoritusta vaativat viat ja puutteet. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista ja asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaus- ja hankintatoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään. Laatii kunnossapito-ohjelman turva- ja merkkivalojärjestelmille.

Lopputulokset: Turva- ja merkkivalaistuskeskus toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Turvalaitteet ja -järjestelmät ovat jatkuvasti toimintavalmiudessa sekä toimivat tarkoitettulla tavalla.

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksa materiaalit ja erikoisliikkeen työt.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö: Hyväksynnän jälkeen hankki tarvittaessa materiaalit ja erikoisliikkeen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

H74102 Turva- ja merkkivalaistuskeskuksen määräaikaistarkastus

Aikataulu: vuosi

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Valvoo, että määräaikaistarkastukset tulevat tehdyksi ja tarkastuspöytäkirja on täytetty sekä tarkastuksessa merkittyihin toimenpiteisiin ryhdytty. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Turva- ja merkkivalaistuskeskus toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Määräaikaisuus toteutuu

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö:

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa ulkopuolisen määräaikaistarkastajan kustannukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö: Tilaa tarkastuksen määräajan mukaisesti

Muut vastuut ja velvollisuudet:

J TIETOJÄRJESTELMÄT

J1 Puhelinjärjestelmät

J11 Yleiseen puhelinverkkoon liitettävät puhelinjärjestelmät

J1101 Puhelinjärjestelmät – seuranta ja valvonta

Aikataulu: vuosi, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa yleistilojen puhelinpisteiden toiminnan tarkkailun avulla sekä erikoisliikkeen suorittaman puhelinjärjestelmään ja jakamoon kohdistuvia määräaika- ja vikakorjaustoimenpiteitä. Ilmoittaa puutteista Nurmijärven Kodit Oy: n määräämälle taholle. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Viat ja puutteet korjattu

Laatuvaatimus: Seuranta ennaltaehkäisee vikoja

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoliike

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erikoisliikkeen suorittaman työn.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee sopimuksen erikoisliikkeen kanssa.

Muut vastuut ja velvollisuudet: Puhelinjärjestelmien erikoisliike: Suorittaa sopimuksen mukaisen määräaikaistarkastuksen ja huollon. Ilmoittaa Nurmijärven Kodit Oy:lle erillislaskutuksella tehtävät korjaukset.

J2 Antennijärjestelmät

J201 Antennijärjestelmän seuranta ja valvonta

Aikataulutus: Viikko, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Valvoo järjestelmän toimintaa vikailmoitusten perusteella ja tilaa antennihuollon tarvittaessa. Varmistaa ennen tilaamista, ettei vika ole viasta ilmoittaneen vuokralaisen laitteissa. Selvittää vikailmoituksiin perustuvat antenniviat ja toimintahäiriöt antennihuoltoliikkeelle ja päästää sen kiinteistöön suorittamaan järjestelmien huoltotoita ja vikakorjauksia. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Järjestelmä toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Järjestelmän käyttö on häiriötöntä

Vasteaika: 1 Työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee sopimuksen antennihuoltoliikkeen kanssa. Maksaa tilatut huolto- ja korjaustyöt sekä materiaalit.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Korjaustyön tilaaminen omistajan hyväksymältä toimittajalta.

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukas: Tekee vikailmoituksen. Maksaa huoltotoimenpiteet, mikäli huolto havaitsee vian olevan vuokralaisen omissa laitteissa.

J5 Turva- ja valvontajärjestelmät

J51 Paloilmoitusjärjestelmät

Paloilmoitinkeskus

J51101 Palohälytys ilmoitinjärjestelmien määräaikaistarkastus

Aikataulutus: elokuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Seuraa erikoisliikkeen määräaikaistoimenpiteiden toteutumista määräysten mukaisesti. Ilmoittaa poikkeamasta Nurmijärven Kodit Oy:lle. Selvittää vikailmoituksiin perustuvat viat ja toimintahäiriöt erikoishuoltoliikkeelle ja päästää sen kiinteistöön suorittamaan huoltotöitä ja vikakorjauksia. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Määräaikaistarkastukset hoidettu ja viat korjattu.

Laatuvaatimus: Järjestelmä toimii määräysten ja toimintatarkoituksensa mukaisesti

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa sen toimintaan liittyvät kustannukset.

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee sopimuksen erikoishuoltoliikkeen kanssa.

Muut vastuut ja velvollisuudet: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Poikkeamatilanteissa muistuttaa Nurmijärven Kodit Oy:tä ja sen erikoishuoltoliikettä määräaikaishuollosta.

J51102 Palohälytys järjestelmien testaus ja huolto

Aikataulutus: tam, hel, maa, huh, tou, kes, hei, elo, syy, lok, mar, jou

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa paloilmotus- ja palovaroitusjärjestelmien testaukset ohjeiden mukaisesti. Ylläpitää huoltopäiväkirjaa ilmoitinkeskuksessa. Ilmoittaa vioista ja korjaustarpeista Nurmijärven Kodit Oy:lle ja sen nimeämälle erikoishuoltoliikkeelle. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Palohälytinjärjestelmä toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Huoltopäiväkirja ajantasainen

Vasteaika: Vahinkoriski: 1 työpäivä Ei vahinkoriskiä: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erikoishuoltoliikkeen suorittamat ei määräaikaishuoltoon kuuluvat korjaustoimenpiteet.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Tilaa ja valvoo Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät erikoishuoltoliikkeen suorittamat ei määräaikaishuoltoon kuuluvat korjaustoimenpiteet.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

J512 Yksittäiset palohälyttimet (yhteistilat)

J51201 Kiinteistön yhteistilojen yksittäisten palovaroittimien paristojen vaihto

Aikataulutus: helmikuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Testaa toimintakunnon ja vaihtaa palovaroittimien tarvittaessa paristot.

Lopputulokset: Palovaroittimet toimintakunnossa

Laatuvaatimus:

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

J55 Savunpoistojärjestelmät

J552 Savunpoistoluukut

J55201 Savunpoistoluukkujen tarkastus ja testaus

Aikataulukko: elokuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Seuraa ja valvoo savunpoistoluukkujen tiiveyttä ja kuntoa. Koelaukaisee määräysten mukaisen määrän savunpoistoluukkuja ja sulkee ne. Uusii tarvittaessa lämpösulakkeen. Testaa akustojen toiminnan sähköisessä järjestelmässä. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista, erikoisurakointia tai asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaustoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään. Ylläpitää huoltomuistiot.

Lopputulokset: Savunpoistoluukut toimintakunnossa

Laatuvaatimus:

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuolto-yhtiö:

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaali- ja erikoishuoltoliikkeen tekemät korjauskustannukset

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuolto-yhtiö: Tilaa tarvittaessa ja valvoo Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät korjaukset.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

J56 Muut turva- ja valvontajärjestelmät

J562 Autohallien CO-ohjauslaitteet

J56201 Autohallien CO-ohjauslaitteiden seuranta ja testaus

Aikataulukko: tammikuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Testaus laitevalmistajan ohjeiden mukaisesti. Tekee laitevalmistajan ohjeiden mukaisesti riittävät huoltotoimenpiteet. Ylläpitää huoltomuistiota. Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista, erikoisurakointia tai asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaustoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään. Ylläpitää huoltomuistiota.

Lopputulos: Ohjauslaitteet toimintakunnossa

Laatuvaatimus:

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaali- ja erikoishuolto liikkeen tekemät korjauskustannukset

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Tilaa ja valvoo Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymät korjaustoimenpiteet

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee tarvittavan sopimuksen erikoishuolto liikkeen kanssa.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

J58 Koodilukkojärjestelmät

J581 Ulko-ovien koodilukot

J58101 Ulko- ovien koodilukkojen huoltotarkastus

Aikataulutus: helmikuu

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Testaa koodilukkojen toiminnan. Ilmoittaa vioista ja korjaustarpeista Nurmijärven Kodit Oy:lle ja sen nimeämälle erikoishuolto liikkeelle. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään. Ylläpitää ja uudelleenohjelmoi tarvittaessa koodilukot. Tiedottaa asukasta ja tarvittaessa muita toimijoita aina sen hetkisestä koodista.

Lopputulos: Koodilukko toimintakunnossa

Laatuvaatimus: Koodilukon käytössä ei häiriöitä

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaali- ja erikoishuolto liikkeen tekemät korjauskustannukset

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Tilaa ja valvoo korjaustoimenpiteet.

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee tarvittavan sopimuksen erikoishuolto liikkeen kanssa.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

J6 Rakennusautomaatiojärjestelmät

J601 Rakennusautomaatio- ja kaukovalvontajärjestelmän käyttö

Aikataulutus: Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Käyttää rakennukseen asennettuja ohjaus- ja valvontajärjestelmiä sekä valvoo niiden toimintaa. Tekee järjestelmään liittyvät erikoisliikkeen ohjeiden mukaiset huoltotyöt. Ilmoittaa järjestelmän vioista ja korjaustarpeista Nurmijärven Kodit Oy:lle ja sen nimeämälle rakennusautomaation ja kaukovalvonnan erikoisliikkeelle. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Kiinteistön rakennusautomaatio ja kaukovalvonta toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Kiinteistön olosuhteet ovat tavoitearvoissaan. Ohjattavat laitteet ja järjestelmät toimivat oikein ja oikea-aikaisesti, sekä kokonaistaloudellisesti edullisimmalla tavalla.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaali- ja erikoishuolto liikkeen tekemät korjauskustannukset

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Tilaa ja valvoo korjaustoimenpiteet.

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee tarvittavan sopimuksen erikoishuolto liikkeen kanssa.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

J62 Sääto- ja alakeskukset

J6201 Säätokeskusten tarkastus ja säätö

Aikataulutus: syyskuu, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa säätökeskusten toiminnan tarkastuksen. Tarkastaa samassa yhteydessä säätökeskusten säätökäyrät ja muut asetukset. Tekee tarvittavat korjaavat säätötoimenpiteet

Tekee esityksen Nurmijärven Kodit Oy:lle vaativammista, erikoisurakointia tai asennusoikeuksia edellyttävistä vikojen ja puutteiden korjaustoimenpiteistä. Tekee kirjauksen Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Säätokeskukset toimintakunnossa.

Laatuvaatimus: Kiinteistön olosuhteet ovat tavoitearvoissaan. Ohjattavat laitteet ja järjestelmät toimivat oikein ja oikea-aikaisesti, sekä kokonaistaloudellisesti edullisimmalla tavalla.

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa materiaali- ja erikoishuolto liikkeen tekemät korjauskustannukset

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö: Tilaa ja valvoo korjaustoimenpiteet.

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee tarvittavan sopimuksen erikoishuolto liikkeen kanssa.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U ULKOALUEIDEN HOITO

U1 Ulkoalueiden hoidon laadunvarmistus

U101 Ulkoalueiden hoidon toimintasuunnitelmat

Aikataulut: Sovitun aikataulun mukaan

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Toimeksisaaja laatii lumityö- sekä liukkaudentorjunnan kone- ja käsitöiden kierrossuunnitelmat ja kiinteistökohtaiset toimintasuunnitelmat (liitteiksi), hyväksyttävä ne, Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpitovastuullisella ja perehdyttävä työntekijät.

Lopputulos: Toimintasuunnitelmat huoltokirjassa

Laatuvaatimus: Toimintasuunnitelmat ohjaavat hoitotyötä

Vasteaika: Hyvässä aloin ennen talvikauden alkamista

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U102 Ulkoalueiden hoidon laadunvalvonta

Aikataulut Jatkuva

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Toimeksisaaja hyväksyttävä tilaajalla laadunvalvontasuunnitelman. Tilaajalla on oikeus tarkistaa laadunvalvonnan toteutus suunnitelman mukaisesti.

Lopputulos: Hoidetut ulkoalueet

Laatuvaatimus: Laadunarviointi säännöllistä ja hoitotyötä ohjaavaa

Vasteaika: Toimintakuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U2 ULKOPUHTAANAPITO

Sisältävä ulkoalueilla vallitsevan jatkuvan käyttö- ja peruspuhtaustason säilyttämisen sovitun laatutasotavoitteen mukaisesti.

Toimeksisaajan tulee nimikkeistössä nimettyjen tehtävien lisäksi tehdä palvelun toteuttamisen ja hyväksyttävän laadun edellyttämät tehtävät.

Muut toimitusehdot

Koneiden äänitasojen ja pakokaasupäästöjen tulee olla yleisten ympäristövaatimusten mukaiset.

Ulkopuhtaanapidossa käytettävien puhdistusaineiden on oltava käyttökohteeseen soveltuvia ja ympäristövaatimukset täyttäviä.

Kiinteistön asukkaat osallistuvat kevät- ja syysivouksiin talkootyönä. Tällöin he suorittavat joko osan tai kaikki tässä mainitun puhtaustason saavuttamiseen tarvittavista toimenpiteistä. Talkoiden pitämisellä ei kuitenkaan vähennetä huoltoliikkeen vastuuta sopimuksen edellyttämän puhtaustason saavuttamisesta.

Huoltoyhtiöllä on oikeus sijoittaa hiekkasiilo ja jätelava asukkaiden romujen keräämistä varten erikseen sovittavaan paikkaan.

Rivi- ja paritalojen sekä enintään 2-kerroksisten pienkerrostalojen etu- ja takapiha-alueen sekä pihaväylältä asuntojen ovelle johtavan polun ja enintään kahteen asuntoon johtavien portaiden sekä porrastasanteiden siivouksesta vastaavat omalta osaltaan vuokralaiset, ellei muuta sovita.

U201 Ylläpitävä ulkopuhtaanapito

Aikataulutus: Viikoittain: 1 kerta viikossa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Tekee koko kiinteistön ulkoalueella tarkistavan puhtaanapitokierroksen ja suorittaa tarvittavat tehtävät.

Lopputulos: Koko ulkoalueella ei ole havaittavissa häiritsevästi kulttuuriroskia tai luonnonroskia.

Laatuvaatimus: Tarkistuskierroksen jälkeen ulkoalueen yleisilme on hoidetun näköinen.

Vasteaika: viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö:

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U21 Luhtikäytävätalot

U2101 Luhtikäytävatalojen ulkotilaiset porrastilat ja luhtikäytävät - ylläpitävä puhtaanapito

Aikataulutus: Viikoittain: ma, pe

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kiinteistönhuoltoyhtiö suorittaa kiinteistön ulkotilaisten porrastilojen portaiden, lepo- ja kerrostasojen sekä luhtikäytävätasojen puhdistuksen käsityönä.

Lopputulos: Kierroksen jälkeen portaissa ja tasoilla ei ole havaittavissa pölyä

Laatuvaatimus: Työ suoritetaan siten, että asuntoihin ei synny pölyhaittaa. Työ suoritettu aikataulutuksen mukaan.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö: Sisältyy sopimushintaan.

Erikseen pyydettyä Kiinteistöhuoltoyhtiö antaa erillishinnan

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U2012 Luhtikäytävatalojen ulkotilaiset porrastilat ja luhtikäytävät peruspuhdistus

Aikataulutus: Vuosi: Aikavälillä tou - kes

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kiinteistöhuoltoyhtiö suorittaa kiinteistön ulkotilaisten porrastilojen portaiden, lepo- ja kerrostasojen ja seinien sekä luhtikäytävatasojen ja seinien vähävetisen peruspuhdistuksen painepesuna ja / tai käsityönä. Puhdistus tehdään siten, etteivät rakenteet vahingoitu.

Lopputulokset: Kierroksen jälkeen portaissa ja tasoilla ei ole havaittavissa pölyä tai likaa

Laatuvaatimus: Työ suoritetaan siten, että asuntoihin ei synny pölyhaittaa. Työ suoritettu aikataulutuksen mukaan.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy:

Maksaa erilliskorvauksen, mikäli tarjouspyynnössä on tehtävään erillishinta pyydetty

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U2013 Töhryjen poisto

Aikataulutus: Viikko, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kirjaa kiinteistökiirroksilla koko kiinteistön ulkoalueella, varusteissa ja rakennuksissa olevat töhryt. Poistaa töhryt liikennemerkeistä yms. varusteista sääolosuhteiden mukaan. Tilaa tarvittaessa töhryjen poistajan ja jälkitarkastaa työn suorituksen.

Lopputulokset: Kiinteistössä töhryt poistettu

Laatuvaatimus: Kiinteistön yleisilme hoidetun näköinen.

Vasteaika: 1 viikko

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa töhryjen poiston kustannukset.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö:

Hankintavastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Tekee sopimuksen töhryjen poistoon erikoistuneen urakoitsijan kanssa.

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U202 Roskakierrokset, roskakorien ja tuhkakuppien tyhjennys

Aikataulutus: Viikko: työpäivinä

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Toimeksisaaja suorittaa kiinteistön koko ulkoalueella roskakierrokset ja kierroksien yhteydessä tyhjentää roskakorit ja tuhkakupit.

Lopputuloksena: Kierroksen jälkeen koko ulkoalueen yleisnäkymässä ei havaittavissa kulttuuriroskia eikä luonnonroskia. Roskakorit ja tuhkakupit ovat tyhjä.

Laatuvaatimus: Koko ulkoalueella yleisilme on hoidetun näköinen. Työ suoritettu aikataulutuksen mukaan.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U203 Ulko-ovien edustojen ritilöiden ja syvennysten puhtaanapito

Aikataulutus: Viikko: ma

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Puhdistaa ovi edustat ja ovi edustojen ritilöiden alustat roskista ja hiekasta.

Lopputuloksena: Alustoissa ja edustoissa ei ole roskaa eikä hiekkaa.

Laatuvaatimus: Työsuorituksen jälkeen yleisilme on hoidetun näköinen. Työ suoritettu aikataulutuksen mukaan.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U205 Kevätsiivous

Aikataulutus: Aikaväli: huh - tou / toukokuun 15 päivään mennessä

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Poistaa koko ulkoalueelta talven aikana kertyneet kulttuuriroskot ja mahdolliset syksyiset luonnonroskat. Aloittaa työn heti, kun lähes koko työalue on vapaa lumesta ja jäädästä. Poistaa hiekoitushiekan nurmialueilta ja kiintopäällystealueilta.

Pesee imulakaisukoneella tai vastaavalla konekalustolla kiintopäälystetyt käytävät ja piha-alueet, kiinteistön paikoitusalueet, kiinteistön kattamattomat paikoitusasot sekä poistaa tahrat. Pesee ovien edustat ritiläsyvennyksineen ja ulkoalueen varusteet ja-kuivaus- ja tomutustelinealueet painepesulla tai muulla pesutavalla. Tiedottaa kevätsiivouksesta ennakoidusti niin, että paikoitusalueet ja -tasot voidaan tyhjentää autoista.

Palauttaa irralliset pyörätelineet sekä muut aurausta estävät esineet.

Kiinteistöjen asukkaat järjestävät kevättalkoot ja saattavat suorittaa talkootöiden yhteydessä puhtaanapitoa ja muita ulkoalueen hoitotöitä. Tämä ei vähennä Kiinteistöhuoltoyhtiön vastuuta.

Lopputulos: Koko kiinteistön ulkoalueella ei ole havaittavissa häiritsevästi kulttuurirooskia, luonnonroskia, hiekoitushiekkaa tai tahroja.

Laatuvaatimus: Työsuorituksen jälkeen yleisilme on hoidetun näköinen. Työ suoritettu aikataulutuksen mukaan.

Vasteaika: 2 viikkoa

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Vuokralainen: Poistaa auton paikoitusalueelta tai -tasolta siivouksen ajaksi

U2051 Paikoitushallit - perussiivous

Aikataulu: huh – tou, syys - loka

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa autohalleissa mahdollisen hiekoitushiekan poiston, lattioiden peruspesun ja vedenpoistojärjestelmän puhdistuksen hiekasta ja roskista. Ilmoittaa hallin käyttäjille ajankohdan ennakoon.

Lopputulos: Autohallin lattiat ja tarvittavilta osin muut rakenteet pesty

Laatuvaatimus: Työsuorituksen jälkeen yleisilme on hoidetun näköinen. Työ suoritettu aikataulutuksen mukaan.

Vasteaika: Vasteaika: 2 viikkoa

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Vuokralainen: Poistaa auton hallista pesun ajaksi

U2052 Jätetilat - peruspesu

Aikataulu: huh – tou, syy - lok

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Suorittaa jätekatoksissa peruspesun painepesurilla. Suorittaa muulloin jätetilojen pesut erilliskorvauksella tilattaessa.

Lopputulos: Jätetila peruspesty

Laatuvaatimus: Jätetilan yleisilme on puhdas

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Hyväksyy kiinteistönhuoltoyhtiön esittämän ylimääräisen peruspesun tarvittaessa ja vastaa kustannuksista

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U206 Syssiivous

Aikataulutus: Aikaväli: lok - mar

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Poistaa koko ulkoalueelta puiden ja pensaiden lehdet sekä muut luonnonroskat. Aloittaa työn heti kun lähes koko työalueen puiden ja pensaiden lehdet ovat pudonneet.

Pesee imulakaisukoneella tai vastaavalla konekalustolla kiintopäällystetyt käytävät ja piha-alueet, kiinteistön paikoitusalueet, kiinteistön kattamattomat paikoitustasot sekä poistaa tahrat.

Pesee ovien edustat ritiläsyvennyksineen ja ulkoalueen varusteet ja kuivaus- ja tomutustelinealueet painepesulla tai muulla pesutavalla. Tiedottaa syssiivouksesta ennakoidusti niin, että paikoitusalueet ja -tasot voidaan tyhjentää autoista.

Tiedottaa ja poistaa irralliset pyörätelineet sekä muut aurausta estävät esineet ja varastoi ne.

Kiinteistöjen asukkaat järjestävät syystalkoot ja saatavat suorittaa talkootöiden yhteydessä puhtaanapitoa. Tämä ei vähennä Kiinteistönhuoltoyhtiön vastuuta.

Lopputulos: Koko kiinteistön ulkoalueella ei ole havaittavissa häiritsevästi kulttuurirooskia, luonnonroskia, puiden ja pensaiden lehtiä tai päällysteissä tahroja.

Laatuvaatimus: Työsuorituksen jälkeen yleisilme on hoidetun näköinen. Työ suoritettu aikataulutuksen mukaan.

Vasteaika: 15. marraskuuta mennessä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U207 Talkoojärjestelyihin liittyvät tehtävät

Aikataulutus: huh - tou, lok - mar

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kiinteistönhuoltoyhtiö varmistaa hankintojen ja varusteiden toimitusmahdollisuudet aikatauluun nähden, ja varmistuksen perusteella muuttaa aikatauluja ja lähettää tarkistetut aikataulut asukastoimikunnille ja Nurmijärven Kodit Oy:lle.

Toimittaa kiinteistöille ennen talkoiden alkamista tarvittavat vaihtolavat asukastoimikunnan kanssa sovittuun paikkaan.

Toimittaa vaihtolavalle jätetyt jättejakeet jätelakien ja jätehuoltoon liittyvien tuotevastuumääräysten mukaisesti kierrätys- ja ongelma- sekä sekajättepesteisiin.

Lopputulos: Talkoot aikataulutettu ja toimenpidesuunnitelmat tehty. Lava toimitettu talkoita edeltävänä päivänä

Laatuvaatimus: Talkoot toteutuvat aikataulutuksen mukaan.

Vasteaika: kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Asukastoimikunnat laativat alustavat ehdotukset talkoiden ajankohdasta. Nurmijärven Kodit Oy toimittaa talkooaikataulut kiinteistönhuoltoyhtiölle.

U2010 Talkoohankintojen toimitus

Aikataulutus: Aikaväli: huh - tou, lok - mar

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Toimittaa asukastoimikunnan laatiman ja Nurmijärven Kodit Oy:n hyväksymän hankintalistan mukaiset hankinnat kiinteistöön.

Lopputulos: Hankinnat ovat kiinteistöissä

Laatuvaatimus: Toimitus talkooaikataulun mukaan.

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö: Vastaa toimituksesta.

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Vastaa talkoohankintojen kustannuksista

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Nurmijärven Kodit Oy hyväksyy talkoohankinnat

U211 Talkoosaunojen lämmitys

Aikataulutus: Aikaväli: huh - tou, lok - mar : tarvittaessa talkoopäivänä

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Huolehtii, että talkoosaunat on ohjattu lämpiämään talkoopäivänä sovittuna kelloaikana.
Huolehtii, että saunojen lämmitys palautetaan normaaliksi talkoiden jälkeen.

Lopputulos: Saunat lämpenevät sovittuna aikana

Laatuvaatimus: Ei asukasreklaatioita lämmittämättömyydestä.

Vasteaika: Talkoopäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U3 LUMITYÖT JA LIUKKAUDEN TORJUNTA

Toimeksisaajan tulee nimikkeistössä nimettyjen tehtävien lisäksi tehdä palvelun toteuttamisen ja hyväksyttävän laadun edellyttämät tehtävät.

Muut toimitusehdot

Koneiden äänitasojen ja pakokaasupäästöjen tulee olla yleisten ympäristövaatimusten mukaiset.

Säätötilan salliessa ensilumen (alle < 4 cm) voidaan antaa muodostua työpohjaksi ennen varsinaisen lumenpoiston aloittamista.

Lumi tulee aurata paikoitusalueilla keskikäytävien päihin ja muilla käytävillä sivuun, ellei Nurmijärven Kodit Oy muuta vaadi.

Lumityötä haittaavat suoja-aidat voidaan poistaa tarvittaessa talven ajaksi. Kulkutiet, joihin ei kohdisteta lumitöitä eikä liukkauden torjuntaa, tulee merkitä varoituskilvin ja estää kulku.

Turvallisuutta vaarantavista lumitöistä on tiedotettava ja varoitettava varoituskilvin.

Työstä aiheutuneista vahingoista on ilmoitettava vahingon kärsineelle ja tilaajalle välittömästi. Keväällä huoltoyhtiö suorittaa avaruusvaurioiden kartoituksen ja korjaamisen, josta informoidaan kiinteistön ylläpitovastuullista ja sovitaan tarvittaessa jatkotoimenpiteistä.

Lumitöiden ja liukkaudentorjunnan suorittamisesta on laadittava lumityösuunnitelma ja hyväksyttävä se Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpitovastuullisella.

Toimeksisaaja vastaa putoavien kattolumien ja kulkuteiden mahdollisen polanteisuuden aiheuttamasta turvallisuusriskien ennaltaehkäisystä ja mahdollisista vahingoista Nurmijärven Kodit Oy:n toimintaohjeen mukaisesti.

Aurauksesta ja liukkaudentorjunnasta on pidettävä olosuhde- ja toimenpidepäiväkirjaa (vaihtoehtoisesti koneiden osalta jaetaan GPS-paikannus ja työlaitetieto)

Toimeksiantajalla on sopimuskiinteistöillä tai niiden läheisyydessä hiekkasiiloja. Toimeksiantaja järjestää silloihin hiekoitusalueen. Toimeksisaaja voi käyttää silloissa olevaa hiekkaa liukkauden torjuntaan Toimeksiantajan kiinteistöillä. Toimeksisaajan on annettava edellä mainituista hiekoitusalueiden käytöstä määräselvityksiä Toimeksiantajalle sekä Informoitava Toimeksiantajaa sillojen hiekkamäärästä niin, että silloissa on aina tarvittava määrä hiekkaa. Sillojen tyhjentyminen tai mahdolliset käyttöä estävät häiriöt eivät vapauta Toimeksisaajaa liukkaudentorjunta velvoitteesta.

Rivi- ja paritaloissa sekä enintään 2-kerroksisissa pienkerrostaloissa vuokralaiset vastaavat omalta osaltaan pihaväylältä asuntojen ovelle johtavan polun, portaiden ja porrastasanteiden lumitöistä ja liukkaudentorjunnasta, ellei muuta sovita. Hiekoitussempelin hankkii toimeksisaaja ja kustannuksista vastaa tässä tapauksessa Nurmijärven Kodit Oy.

U31 Pääkulkuväylät ja – sisäänkäynnit, paikoitusalueet

U3101 Avaruus ja liukkaudentorjunta

Aikataulukus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Auraa ensisijaisesti ulkoalueiden pääkulkuväylät ja sisäänkäyntien edustat sekä jalankulkyhteydet jätetiloille, paikoitusalueille, yleisille teille ja linja-autopysäkeille. Auraa paikoitusalueiden ja kattamattomien paikoitustasojen keskikäytävät kulkukelpoisiksi koko leveydeltään. Auraa vierekkäiset tyhjät autopaikat, alueelle johtavat kulkutiet ja pysäköintilaitosten sisäänkäyntien edustat. Poistaa aurausvallit.

Suoritta aurauksen jälkeen ja olosuhteiden mukaan liukkaudentorjunnan ja polanteiden poiston. Suorittaa tarvittavat käsilumityöt ja liukkaudentorjunnan lopputuloksen edellyttämällä tavalla.

Lopputulos: Arkisin edellisen illan ja yön lumipyryn tai tuiskun tai lämpötilan nousun aiheuttaman sohjoontumisen jälkeen kulkuväylät ovat kulkukelpoisia ja turvallisia klo 8.00 mennessä. Aurauksen jälkeinen hiekoitus tehty klo 11.00 mennessä. Paikoitusalueet ja kattamattomat paikoitustasot ovat kulkukelpoisia klo 8.00 mennessä.

Paikoitusalueiden ja kattamattomien paikoitustasojen kulkutiet tarvittaessa levennetty, vierekkäiset tyhjät autopaikat aurattu, aurausvallit poistettu sekä aurauksen jälkeinen hiekoitus tehty keskikäytävälle klo 11.00 mennessä. Edellisen illan ja yön lumipyryn tai tuiskun jälkeen pääsisäänkäyntien edustat aurattu, vähimmäiskäsilumityöt ja tarvittava liukkaudentorjunta tehty klo 9.00 mennessä. Vähimmäiskäsilumityöillä tarkoitetaan ovien edustojen ja portaiden lumitöitä siten että kulkutiet ovat vapaita.

Viikonloppuisin edellisen illan ja yön lumipyryn tai tuiskun tai lämpötilan nousun aiheuttaman sohjoontumisen jälkeen kulkuväylät kulkukelpoisia ja turvallisia klo 12.00 mennessä. Aurauksen jälkeinen hiekoitus tehty klo 15.00 mennessä. Edellisen illan ja yön lumipyryn tai tuiskun jälkeen pääsisäänkäyntien edustat aurattu, vähimmäiskäsilumityöt ja tarvittava liukkaudentorjunta tehty klo 13.00 mennessä.

Päiväsaikaan satanut nuoskalumi (haittaava n. yli 5 cm) tai lämpötilan nousun aiheuttama sohjoontunut lumikerros aurattu ja liukkaudentorjunta tehty klo 20.00 mennessä.

Päiväsaikaan tai illalla lämpötilan laskiessa nolnaan tai sen alapuolelle kulkuväylät ja sisäänkäyntien edustat on olosuhteen vaatimalla tavalla hiekoitettu. Arkisin yöllä syntyneen liukkauden torjumiseksi kulkuväylät on hiekoitettu klo 8.00 mennessä ja viikonloppuisin klo 9.00 mennessä.

Pitkäaikaisen lumipyryn aikana lumien auraus on suoritettu toistuvasti ja jatkuvien lämpötilavaihtelujen aiheuttama liukkaus poistettu toistuvalla hiekoituksella.

Laatuvaatimus: Kulkuväylillä ja paikoitusalueilla ei ole haittaavaa (n. yli 5 cm) pakkas- tai nuoskalumikerrosta, sohjoa tai polanteita. Väylillä ja sisäänkäyntien edustoilla ei ole liukastumisvaaraa. Hoidettavilla alueilla on turvallista kulkea.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U32 Muut kulkuväylät ja pihan alueet

U3201 Viimeistelytyöt, muut kulkuväylät ja pihan alueet

Aikataulutus: Työpäivinä: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Leventää kaikki pääkulkutiet, suorittaa paikoitusalueiden viimeistelyauraukset, madaltaa näkemäalueiden esteet. Auraa muut kulkuväylät, jalankulkyhteydet, auraa tai muutoin poistaa lumet pyykinkuivausalueilta ja matonpuistelualueelta. Suorittaa aurauksen jälkeisen liukkaudentorjunnan ja polanteiden poiston olosuhteiden

mukaisesti. Suorittaa kulkuteillä olevissa portaissa polanteiden poiston ja liukkaudentorjunnan. Suorittaa kaikki viimeistelevät käsilumityöt ja liukkaudentorjuntatyöt piha-alueella, paikoitusalueella ja tarvittavilta osin pysäköintilaitoksissa.

Lopputulokset: Kulkutiet, kulkuportaat, pihan muut toiminta-alueet, paikoitusalueet ja pysäköintilaitokset ovat kulku- ja käyttökelpoisuudeltaan viimeistellyt ja turvalliset.

Laatuvaatimus: Kulkuväylillä ei ole haittaavaa (n. yli 5 cm) pakkas- tai nuoskalumikerrosta, sohjoa tai polanteita. Väylillä ja sisäänkäyntien edustoilla ei ole liukastumisvaaraa.

Vasteaika: 2 työpäivä ensimmäisestä aurauksesta tai lumisateen päättymisestä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Kiinteistöhuoltoyhtiö antaa erillishinnan

U33 Kiinteistön autopaikat

U3301 Autopaikkojen läpiauraus / polanteiden poisto

Aikataulukutus: Tarvittaessa: 2 kertaa talvikaudella

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Ryhtyy läpiaurauksen edellyttämiin toimenpiteisiin tiedottamalla läpiauraustoimenpiteestä kiinteistön ilmoitustaululla ja autopaikkojen haltijoille "laputtamalla" autot siirtokehotuksella viikkoa ennen toimenpidettä. Tiedottaa Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpitovastuulliselle. Suorittaa läpiauraustoimenpiteen. Esittää lumien poisajon suorittamista ja ylläpitovastuullisen hyväksytyä esityksen tilaa poisajon.

Lopputulokset: Paikoitusalue on läpiaurattu

Laatuvaatimus: Toimenpide suoritetaan noudattaen työ- ja liikenneturvallisuusvaatimuksia sekä kaikkea vaaran ja vahingon välttämistä.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa lumien poisajon.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U34 Tonttialue, paikoitusalueet ja -laitokset - lumien läjitys

U3401 Lumien siirto kiinteistön alueella

Aikataulukutus: Tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Siirtää talven aikana kasatut lumet lumityösuunnitelmassa sovittuihin paikkoihin, kiinteistön ulkoalueen toimivuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi. Siirtotoimenpiteen suorittamisen hyväksyy Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpitovastuullinen.

Lopputulokset: Lumet kasattu uudelleen

Laatuvaatimus: Turvallisuus varmistuu

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U35 Kattolumet

U3501 Kattolumien poisto

Aikataulutus: Tarvittaessa

Suoritusvastuu: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Säännöllisesti viikkokierroksella arvioi kattolumien mahdollisen vaaran kulkuväylillä liikkuville ja / tai katon rakenteille ja sen perusteella poistotarpeen. Tekee esityksen kattolumien pudottamisesta ja poiskuljettamisesta Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpitovastuulliselle, jonka hyväksynnällä ryhtyy lumien pudotus- ja poiskuljetusjärjestelyihin tiedottamalla kiinteistön asukastoimikunnalle ja ilmoitustaululla. Asettaa suoja-aidat ja varoituskilvet. Valvoo pudotus- ja poiskuljetustyön aloittamisen ja päättämisen sekä loppupuhdistuksen.

Lumisateen, sään muuttumisen kuten lauhtumisen ja kylmenemisen yhteydessä sekä muiden riskiolosuhteiden vallitessa seurannan tulee olla **päivittäistä** ja tarvittaessa useampia kertoja päivässä, esim. voimakkaan lumisateen tai sään äkillisen lämpötilan muutoksen jälkeen, lumi- ja jäättilanne on käytävä aina tarkistamassa uudelleen, vaikka se olisi jo samana päivänä kertaalleen tehtykin. Tarkkailu ja valvonta on aina suoritettava siten, että mahdolliset vaaratilanteet voidaan havaita.

Lopputulokset: Kattolumet pudotettu ja poiskuljetettu

Laatuvaatimus: Toimenpide suoritetaan ennakoivana noudattaen työturvallisuus- ja liikenneturvallisuusvaatimuksia sekä kaikkea vaaran ja vahingon välttämistä Nurmijärven Kodit Oy:n toimintaohjeen mukaisesti.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: X

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa lumien pudottamisen ja poiskuljetuksen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuolto-yhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U36 Tonttialue, paikoitusalueet ja -laitokset – lumen poisajo

U3601 Lumen poisajo

Aikataulutus: Tarvittaessa: 1 kerta talvikautena

Suorittaja: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Arvioi säännöllisesti viikkokierroksella talven aikana kasattujen lumien aiheuttaman vaaran ulkoalueen käytölle ja turvallisuudelle. Esittää arvion perusteella lumien poisajotoimenpidettä Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpitovastuulliselle, jonka hyväksynnällä ryhtyy lumen poisajon järjestelyihin. Suorittaa lumien lastaamisen ja valvoo, että poiskuljetuksen suorittaja kuljettaa lumet hyväksytyille lumien kaatopaikalle.

Lopputulokset: Haitalliset ja vaaralliset lumet on poisajettu

Laatuvaatimus: Ulkoalue on turvallinen.

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa lumien poiskuljetuksen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö hankkii poiskuljetuksen

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U4 VIHERALUEIDEN HOITO - NURMIALUEET

Viheralueiden hoitotyöt sisältävät kiinteistön viheralueen nurmialueiden, kasvien ja kasvualustan esteettisyyden ja elinvoimaisuuden säilyttämisen sovitun laatutasotavoitteen mukaisesti. Laatutasotavoite määritetään kohdetietojen (alueiden käyttö, maaperä, kasvit, sijainti) ja tilaajan tarpeiden mukaisesti.

Viheralueiden hoito jakautuu kahteen toimeksiantoon:

U4 Viheralueiden hoito – nurmialueet

U5 Viheralueiden hoito – istutukset ja luonnonvaraiset alueet

Toimitusehdot nurmialueiden hoidon palveluihin ja tehtäviin.

Nurmialueiden hoito edellyttää ammattitaitoista erityiskoulutuksen saanutta työnjohtoa viherhoitotöiden suunnitteluun ja valvontaan sekä riittävän ammattitaitoista työvoimaa.

Nurmikoksi luokiteltavan alueen ruokamultakerroksen paksuuden on oltava vähintään 15 cm. Kulutuskestävä nurmikkopohjan koostumus tulee olla viljavuuspalvelun mekaanisen maa-analyysin nurmikoiden ohjerakeisuuskäyrän mukainen.

Suoja-aitojen alakorkeuden on oltava riittävä, että niiden alta voidaan leikata työnnettävällä koneella. Tarpeettomat suoja-aidat tulee poistaa piha-alueilta (KH esittää poistamista tilaajalle).

Rivi- ja paritaloissa sekä eräissä pienkerrostaloissa alakerran asuntojen vuokralaiset vastaavat omalta osaltaan pihatason asuntojen osuudeksi katsottavan piha-alueen viherhoidosta, ellei muuta sovita. Tällöin tilaaja viimekädessä valvoo ja huolehtii, että näiden alueiden hoitotaso säilyy asianmukaisena.

U401 Nurmikoiden leikkaus ja viimeistely

Aikataulukausi: Kuukausi: Vähintään 4 kertaa kesäkaudella tou, kes, hei, elo, tarvittaessa

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Leikkaa nurmikon kasvukorkeuden ollessa 10 -12 cm, kitkee nurmikkoalueen rikkaruohot, leikkaa ja rajaa nurmikon reuna-alueet. Viimeistelee trimmerillä rakenteiden, varusteiden, puiden ja pensaiden ympäristän.

Poistaa leikkuujätteet myös nurmikon ulkopuoliselta alueelta. Toimenpiteen suorittamisesta tehdään kuittaus Kiinteistötietojärjestelmään. Kasvukauden aika nurmikon leikkaus tehdään n. viikon välein.

Lopputulos: Nurmikon korkeus leikkauksen jälkeen on tasainen 3 - 6 cm, reuna-alueet rajattu, havaittavissa vain yksittäisiä rikkaruohoja ja leikkuujätteet poistettu. Hellekausina voi nurmikon korkeus olla ko.ajan 6 – 10 cm.

Laatuvaatimus: Nurmialueen yleisilme on jatkuvasti hoidetun näköinen

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U402 Nurmialueen aurasvaurioiden kunnostaminen

Aikataulutus: Kuukausi: tou

Suorittaja: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Kunnostaa keväällä aurasvauriot ja hyväksyttää Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpidonvastuullisella

Lopputulos: Aurasvaurioalue on kunnostettu.

Laatuvaatimus: Vaurioalueen nurmikko uusiutunut kesäkauden aikana

Vasteaika: 1 kuukausi

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Kiinteistönhuoltoyhtiö antaa toimenpiteelle erillishinnan ennen toimenpiteitä. Itse aiheutetut vauriot kunnostetaan veloitusetta

U403 Lannoittaminen

Aikataulutus: Tarvittaessa

Suorittaja: Kiinteistönhuoltoyhtiö

Suorittaa viljavuustutkimukseen perustuen lannoitteiden hankinnan ja lannoittamisen.

Lopputulos:

Laatuvaatimus: Nurmialue näyttää elinvoimaiselta

Vasteaika: 1 työpäivä

Sopimustehtävä 1: Kiinteistönhuoltoyhtiö:

Kiinteistönhuoltoyhtiö määrittää toimenpiteelle erillishinnan, mikäli tarjouspyynnössä on tehtävään erillishinta pyydetty

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa lannoitteet

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U404 Viljavuustutkimuksen teettäminen

Aikataulutus: Tarvittaessa

Suorittaja: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Esittää viljavuustutkimuksen tekemistä ja Nurmijärven Kodit Oy:n ylläpitovastuullisen hyväksymänä teettää tutkimuksen.

Lopputulos: Viljavuustutkimusraportti

Laatuvaatimus: Tutkimus esitys perusteltava

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: maksaa viljavuustutkimuksen

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U405 Rikkakasvien torjunta

Aikataulutus: Kuukausi: huh, tou, kes, hei

Suorittaja: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Rikkakasvien ja sammaleen torjunta mekaanisesti tai kemikaalisesti. Torjunta-ainetta käsiteltäessä tulee ottaa huomioon käyttöturvallisuus, kuten aineiden käyttöohjeet sekä suojavarustukset. Rikkakasvien torjunta-aine käsittelyssä tulee noudattaa erityistä huomiota. Rikkakasvien torjunta suoritetaan kaksi (2) kertaa kasvukaudessa.

Suorituksen jälkeen kiintopäälystealueella ei ole rikkaruohoja eikä sammalta. Kiintopäälysteen vaurioista ilmoitettava isännöitsijälle.

Poista kiintopäälystealueelta rikkaruohot ja sammaleet. Käytetään rikkakasvien / sammaleen torjunta-ainetta, mekaanista poistoa tai höyryä (Ota huomioon turvallisuusmääräykset ja ympäristöasetukset!). Suorituksen jälkeen kiintopäälystealueella ei ole rikkaruohoja eikä sammalta.

Lopputulos: Kiintopäälystealueella ei ole rikkaruohoja ei sammalta

Laatuvaatimus: Kiintopäälystealueella ei ole rikkaruohoja ei sammalta

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö:

Kiinteistöhuoltoyhtiö määrittää toimenpiteelle erillishinnan, mikäli tarjouspyynnössä on tehtävään erillishinta pyydetty

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa torjunta-aineet

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: Tarvittaessa ilmoittaa torjunta-aineen käytöstä

U5 VIHERALUEIDEN HOITO – istutukset ja luonnonvaraiset alueet

Viheralueiden hoitotyöt sisältävät kiinteistön viheralueen nurmialueiden, kasvien ja kasvualueen esteettisyyden ja elinvoimaisuuden säilyttämisen sovitun laatutasotavoitteen mukaisesti. Laatutasotavoite määritetään kohdetietojen (alueiden käyttö, maaperä, kasvit, sijainti) ja tilaajan tarpeiden mukaisesti.

Viheralueiden hoito jakautuu kahteen toimeksiantoon:

U4 Viheralueiden hoito – nurmialueet

U5 Viheralueiden hoito – istutukset ja luonnonvaraiset alueet

Toimitusehdot istutusalueiden hoidon palveluihin ja tehtäviin.

Istutusalueiden ja kasvien hoito edellyttää ammattitaitoista erityiskoulutuksen saanutta työnjohtoa viherhoitotöiden suunnitteluun ja valvontaan sekä riittävän ammattitaitoista työvoimaa.

U51 Pensaiden leikkaus ja U52 Pensasaitojen leikkaus

Aikataulukko: Kuukausi: huh, tou, kes, hei, elo, syys, lok

Työohje / Toimintaohje: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Pensaat ja pensasaidat sekä puut

Pensaiden ja pensasaitojen kuivat oksat poistetaan ja leikattavat pensaat pidetään muodossaan. Lannoitus kuten nurmialueilla. Pensaat pidetään kitkettynä. Puiden kuivat oksat ja tyviversot poistetaan. Tukipuut tms. oikaistaan / korjataan tai poistetaan jos puuta ei enää tarvitse tukea.

Leikkaukset ja leikkauksajakohdat Kiinteistö RYL 2009 liitteen 4.6 mukaisesti. Leikkuujätteet kuljetetaan kaatopaikalle heti leikkauksen jälkeen ilman eri korvausta. Lannoitus heti kevätsiivouksen jälkeen 15.5 mennessä. Alasleikkaukset tarvittaessa. Pensasalueet kitketään 15.7 mennessä.

Leikkaus tapa /ajankohta pitää ehdottomasti toimittaa kyseisen pensas / kasvilajikkeen vaatimalla tavalla. Hoito-organisaatio täydentää tarvittaessa kohdekohtaiset hoitokortitiedot kiinteistötietojärjestelmään tms. Alasleikkaukset ja muut isommat ylläpitotoimet esitetään Toimeksiantajalle hyvissä ajoin, mieluiten syksyllä ennen tulevan vuoden budjetointia tai viimeistään keväällä ennen kasvukauden alkua. Toimenpiteen suorittamisesta tehdään kuittaus Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulos: Pensaat ja pensasaidat sekä puut ovat siistit ja niitä on hoidettu lajikkeen vaatimalla tavalla.

Laatuvaatimus: Pensaiden ja pensasaitojen sekä puiden yleisilme on jatkuvasti hoidetun näköinen

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: Maksaa erikseen sovittavan korvauksen pensaiden ja pensasaitojen hoitoleikkauksista. Vaihtoehtoisesti toimeksiantaja voi teettää työn haluamallaan yrityksellä.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet:

U53 Perennat ym. kukkaistutukset

Aikataulutus: Kuukausi: huh, tou, kes, hei, elo, syy, lok / lajikkeen mukaan

Suorittaja: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Istutusalueet pidetään kitkettynä ja lannoitetaan Puutarhalannoitteella 8 kg/100m² keväällä ja 4 kg/100m² kesällä**. Istutukset pidetään elinvoimaisina kastelemalla.

Istutukset kitketään kesäkuun alussa ja heinäkuun puolivälissä. Kastelu kuivina aikoina.

Kasvienhoito tapa / ajankohta / istutushetki pitää ehdottomasti toimittaa kyseisen kasvilajikkeen vaatimalla tavalla. Hoito-organisaatio täydentää tarvittaessa kohdekohtaiset hoitokorttitiedot kiinteistötietojärjestelmään tmv.

Isommat ylläpitotoimet esitetään Toimeksiantajalle hyvissä ajoin, mieluiten syksyllä ennen tulevan vuoden budjetointia tai viimeistään keväällä ennen kasvukaudenalkua. Toimenpiteen suorittamisesta tehdään kuittaus Kiinteistötietojärjestelmään.

Lopputulokset: Perennat ym. kukkaistutukset ovat siistit ja niitä on hoidettu lajikkeen vaatimalla tavalla.

Laatuvaatimus: Perennat ym. kukkaistutukset yleisilme on jatkuvasti hoidetun näköinen

Vasteaika:

Sopimustehtävä 1: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Kustannusvastuu 2: Nurmijärven Kodit Oy: maksaa erikseen sovittavan korvauksen perentojen ym. istutuksien hoidosta. Vaihtoehtoisesti toimeksiantaja voi teettää työn haluamallaan yrityksellä.

Hankinta / järjestelyvastuu: Kiinteistöhuoltoyhtiö

Muut vastuut ja velvollisuudet: