

**Tekninen toimiala**

**Kiinteistönhoidon palvelukuvaus**

Kiinteistö Oy Domus Arctopolis

## SISÄLLYSLUETTELO

	Osa	Sivu
<b>1.</b>	<b>Vastuunrajausohje</b>	<b>1 8</b>
<b>2 Tukipalvelut</b>	<b>2</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Käyttö- ja käyttäjäpalvelut</b>		<b>9</b>
2.1.1	Nimi- ja opastetaulujen hoito	9
2.1.2	Oven- ja porttienavauspalvelu	9
2.1.3	Tiedotteet ja tiedotteiden jakelu	9
2.1.4	Tilojen esittely	9
2.1.5	Rakennuksen omistajan tarvitsema palvelu	9
2.1.6	Oven avauspalvelu	9
<b>2.2 Laadun tukipalvelut</b>		<b>9</b>
2.2.1	Palvelun aloitus/päätöskokoukset	9
2.2.2	Palvelukatselmukset	9
2.2.3	Vahinkoselvitykset	9
2.2.4	Kehittämis- ja laatukokoukset	9
2.2.5	Takuuajan seuranta ja kokoukset	9
2.2.6	Jatkuva laadun seuranta ja kehittäminen	9
<b>2.3 Riskien hallinta</b>		<b>9</b>
2.3.1	Varapoistumisteiden toimintavalmius	9
2.3.2	Savunpoistoluukkujen toimintavalmius	10
2.3.3	Hissiturvallisuus	10
2.3.4	Paloturvallisuus	10
2.3.5	Palopäivystys	10
2.3.6	Sähköturvallisuus - tarkastus	10
<b>3.1 Lämmitysjärjestelmät</b>	<b>3</b>	<b>11</b>
3.1.1	Lämmityksen aloittaminen ja lopettaminen	11
3.1.2	Kaukolämpöveden lämpötilojen tarkkailu	11
3.1.3	Kaukolämpöveden paineiden tarkkailu	11
3.1.4	Verkostojen toimintalämpötilojen ja säätö- ja toimilaitteiden tarkkailu	11
3.1.5	Lämmitysjärjestelmän hälytys-, säätö- ja ohjausjärjestelmien toiminnan valvonta ja hoito	11
3.1.6	Lämmitysjärjestelmän hälytys-, säätö- ja ohjausjärjestelmien toiminnan tarkastaminen ja testaus	11
3.1.7	Lämmönjakolaitteiden toiminnan valvonta ja hoito	11
3.1.8	Paisuntajärjestelmän vesimäärän valvonta	11
3.1.9	Paisuntalaitteiden tarkastukset sekä määräaikaistarkastukset	11
3.1.10	Venttiilien karatiiveyden tarkkailu	11
3.1.11	Patteriverkoston ilmaus	11
3.1.12	Pumppujen, moottorien ja verkostojen vuotojen ja paineiden tarkkailu	11
3.1.13	Pumppuhuollot	11
3.1.14	Sisätilojen lämpötilojen tarkkailu (tarvittaessa mittaus) ja lämmön säätö	12
3.1.15	Termostaattisten patteriventtiilien valvonta ja säätö.	12
<b>3.2 Ilmastointijärjestelmät</b>		<b>12</b>
3.2.1	Ilmanvaihtokoneiden toiminnan tarkastus	12
3.2.2	Ilmastoinnin lämmitys- ja jäähdytyslaitteistojen toiminnan seuranta	12
3.2.3	Säätö- ja hälytyslaitteiden hoito (toiminnan tarkkailu).	12

3.2.4	Poistopuhaltimien, huippuimurien, pumppujen sekä moottoreiden hoito (toiminnan tarkkailu).		12
-------	--	--	----

		Osa	
3.2.5	Suodattimien paine-erojen tarkkailu sekä mittareiden toiminnan tarkastus ja tarvittaessa nesteen lisäys	3	12
3.2.6	Sisäänpuhalluslämpötilojen valvonta ja säätö		12
3.2.7	Ilmastointijärjestelmien käyttöaikojen asetukset		12
3.2.8	Ilmastointijärjestelmien käyttöaikojen tarkkailu		12
3.2.9	Säätö- ja hälytyslaitteiden toimintojen testaukset ja tarkastukset		12
3.2.10	Sekoitus- ja sulkupeltien toiminnan tarkastus ja säätö		13
3.2.11	IV-koneiden hihnojen ja hihnapyörien kunnon tarkastus.		13
3.2.12	Palopeltien toiminnan tarkastus pistokokein, palopellit ovat auki.		13
3.2.13	Suodattimet		13
3.2.14	Jäätymissuojien toiminnan tarkastus ja testaus		13
3.2.15	Lämmöntalteenottolaitteiden toiminnan tarkastus		13
3.2.16	IV-koneen sisäpuolinen sekä LTO-, lämmitys- ja jäähdytyspattereiden puhdistus		13
3.2.17	Tulo- ja poistoilmaventtiilien sekä IV-kanavien puhdistuksessa avustaminen		13
3.2.18	IV-kanavien puhtaus		13
<b>3.3</b>	<b>Vesi- ja viemärijärjestelmät</b>		13
3.3.1	Palo- ja vesipostit		13
3.3.2	Lämpimän käyttöveden lämpötila +55 C		13
3.3.3	Säätö- ja hälytyslaitteiden valvonta ja hoito		13
3.3.4	Säätö- ja hälytyslaitteet		13
3.3.5	Käyttöveden pumppujen toiminnan tarkkailu		13
3.3.6	Talous- ja jätevesilaitteet sekä kalusteet		14
3.3.7	Teknisten tilojen lattiakaivojen tarkastus		14
3.3.8	Hajulukkojen, lattiakaivojen ja viemäreiden avaaminen		14
3.3.9	Viemäreiden ja vesijohtojen höyrytys/sulatus		14
			14
3.3.10	Sadevesi-, perusvesi- ja hiekaneroituskaivot		14
3.3.11	Padotusventtiilit		14
3.3.12	Salaojat kaivoineen		14
3.3.13	Perusvesipumppaamo		14
3.3.14	Ovien sisäpuoliset hiekaneroituskaivot		14
3.3.15	Kuivauskaappien pattereiden puhdistus		14
3.3.16	Kattovesikaivot		14
3.3.17	Rännit		14
3.3.18	Rännit puhdistus		14
<b>3.4</b>	<b>Sähkölaitteet / Tavoite</b>		15
3.4.1	Piha- ja aluevalaistuksen, sisätilojen valaisimien lamppujen vaihto- ja hankintatyö.		15
3.4.2	Jakokeskusten sulakkeiden vaihto		15
3.4.3	Sähkölämmittimet		15
3.4.4	Sähkölaitteiden ja järjestelmien välitöntä vaaraa aiheuttavat viat		15
3.4.5	Turvavalaistus		15
3.4.6	Kaapeli yms heikkovirtajärjestelmät		15
3.4.7	Sulatusjärjestelmät		15
3.4.8	Aikakellojärjestelmät, porrasvaloautomaatit, hämäräkytkimet yms.		15
3.4.9	Sähkötilojen tarkastus		15
3.4.10	Hälytys-, ohjaus ja valvontajärjestelmien toiminnan testaus		15
3.4.11	Kiinteistöön kuuluvat akut ja paristot		15
3.4.12	Kompensointi		15

		Osa	
3.4.13	Paloilmoitus- ja palovaroitinjärjestelmien hoito ja määräaikainen testaus	3	15
3.4.14	Kiinteistöön kuuluvat akut ja paristot		15
3.4.15	Sähköjärjestelmien määräaikaistarkastukset		16
3.4.15	Pää- ja jakokeskusten puhdistus		16
3.4.16	Turvavalaistuksen testaus ja koekäyttö		16
3.4.17	Autolämmityspistorasiat		16
3.4.18	Kaapelihyllyjen ja -ripustuskiskojen kunnon tarkkailu		16
<b>3.5</b>	<b>Kulutusten seuranta</b>		16
3.5.1	Kulutusmittarilukemat		16
3.5.2	Energiaseurantareportti		16

**Osa**

<b>4.1</b>	<b>Rakennusosien hoito, valvonta, tarkastus ja huolto</b>	4	17
4.1.1	Kattokaivojen, rännien, syöksytörvien ja vesikattojen sekä loiskekourujen puhtaana- ja sulanapito		17
4.1.2	Rakennusosien sekä tilojen kunnon seuranta ja korjaustarpeesta raportoiminen tilaajalle		17
4.1.3	Turvallisuutta vaarantavat vauriot		17
4.1.4	Kello-ohjattavien lukkojen lukitusaikojen muuttaminen		17
4.1.5	Pääovien ja porttien toimimisen varmistus		17
4.1.6	Ovien, lukkojen, painikkeiden, ovipumpujen ja saranoiden huollot		17
4.1.7	Ovien ja ikunoiden tiivistys		17
4.1.8	Kiinto ja irtokalusteiden korjaustoimenpiteet		17
4.1.9	Nostokaluston vuokraus		18
4.1.10	Vesipellit		18
4.1.11	Julkisivut		18
			18
<b>4.2</b>	<b>Teknisten järjestelmien hoito, valvonta, tarkastus ja huolto</b>		18
4.2.1	LVI-tekniset korjaustyöt		18
4.2.2	Kylmälaitteiden korjaustyöt		18
4.2.3	Rakennustekniset korjaustyöt		18
4.2.4	Sähkötekniset korjaustyöt		18
4.2.5	Yleiset korjaustyöt		18
4.2.6	Ilmastointilaitteiden korjaustyöt		18
4.2.7	LVISA- ja rakennustekninen korjaustyö/kunnossapito		19
4.2.8	Keittiölaitteiden korjaustyöt		19
4.2.9	Ulkoalueiden korjaustyöt		19
4.2.10	Huoltokirjan ylläpito		19
4.2.11	Huoltotapahtumien tiedonkeruu (huoltohistorian ylläpito sopimuskaudella)		19
4.2.12	Kiinteistön tarkastukset ja kuntokatselmuksset		19
4.2.13	Viranomaistarkastuksista huolehtiminen		19
4.2.14	Viranomaistarkastuksissa opastaminen		19
4.2.15	Liputus		19
4.2.16	Ulkopuolisten urakoitsijoiden tekemien kiinteistön kojeiden ja laitteiden huoltojen ja korjautöiden valvonta.		19
4.2.17	Kiinteistön sisätilojen kunnon tarkkailu ja silmämääräinen tarkistus		19
4.2.18	Kiinteistöjen yhteistilojen, poistumisteiden, porrashuoneiden, teknisten tilojen ja rakennuksen ulkopuolisen käytön ja järjestyksen valvonta.		19
4.2.19	Väestönsuojat - hoito		19

		Osa	
<b>4.3</b>	<b>Valvomopalvelut</b>	4	20
4.3.1	Valvomopalvelut		20
4.3.2	Tiedonsiirtoyhteydet		20
4.3.3	Tiedonsiirtoyhteyden toiminnan valvonta		20
4.3.4	Käyttölittymän ylläpito ja järjestelmätietojen päivittäminen		20
4.3.5	Linjasiirtomaksut		20
4.3.6	LVIS- ja murtohälytinlaitteiden kaukokäyttö- ja valvonta		20
4.3.7	Hälytysten vastaanotto ja siirto		20
<b>4.4</b>	<b>Erityisjärjestelmät</b>		20
4.4.1	Kylmätekniset järjestelmät		20
4.4.2	Kylmälaitteiden toiminnan tarkastus		20
4.4.3	Kylmälaitteiden yleinen puhtaus ja jäähdytysputkien kannakointien tarkastus		21
4.4.4	Uima-allaslaitteiden hoito		21
<b>4.5</b>	<b>Kiinteistöpäivystys</b>		21
4.5.1	Päivystys		21
4.5.2	Hälytysten valvonta		21
4.5.3	LVISA-hälytysten vastaanotto		21
		<b>Osa</b>	
<b>5.1</b>	<b>Ulkoalueiden hoito</b>	5	22
5.1.1	Ulkoaluehuollon hallinto		22
5.1.2	Ulkoaluehuollon laadunvalvonta		22
5.1.3	Ulkoaluehuollon toimintaraportit		22
5.1.4	Ulkoalueiden vahinkoselvitykset		22
5.1.5	Ulkopuhtaanapito		22
5.1.6	Ylläpitopuhtaus		22
5.1.7	Nurmikkoalueiden puhtaanapito		22
5.1.8	Ulko-ovien edustat ja pääkulkuväylät, puhtaanapito		22
5.1.9	Ulko-ovien edustat ja pääkulkuväylät, lehtien keräys		22
5.1.10	Roskakorien ja (tuhka-astioiden) tyhjennys		22
5.1.11	Ovien edessä olevien ritilöiden ja syvennysten puhtaanapito		22
5.1.12	Liikennemerkkien opasteiden puhtaanapito		22
5.1.13	Graffitien ja muiden töherrysten poisto		22
5.1.14	Kiintopäälystealueiden roskien poisto		22
5.1.15	Kiintopäälystealueiden pesu		22
5.1.16	Rikkaruohojen poisto kiintopäälystealueelta		22
5.1.17	Ylläpitopuhtaus		23
5.1.18	Ulkoalueiden syys- ja kevätsiivous		23
5.1.19	Syyssiivous		23
5.1.20	Kevätsiivous		23
5.1.21	Lumityöt ja liukkauden torjunta		23
5.1.22	Piha-, liikenne ja pysäköintialueet		23
5.1.23	Liukkauden torjunta, ovien edustat ja pääkulkuväylät, normaali		23
5.1.24	Lumen poisto, ovien edustat ja pääkulkuväylät, normaali		24
5.1.25	Sulavesien poisjohto		24
5.1.26	Sadevesikaivojen aukaisu		24
5.1.27	Lumityöt ja liukkauden torjunta, menetelmäjako		24
5.1.28	Lumilippojen poisto		24
5.1.29	Lumien poisto katolta		25
5.1.30	Lumen poiskuljetus		25
5.1.31	Pensasaidat ja pensaasat		25
5.1.32	Tavoite: Käyttönurmikot ja istutukset		25

5.1.33	Nurmikot		25
5.1.34	Nurmikoiden leikkaus		25
		<b>Osa</b>	
5.1.35	Viimeistely	5	25
5.1.36	Ylläpitolannoitus		25
5.1.37	Syyslannoitus		25
5.1.38	Nurmikon paikkaus		25
5.1.39	Kalkitseminen		25
5.1.40	Luonnontilaiset alueet		26
5.1.41	Ulkovarusteet, leikkivälineet ja kalusteet		26
5.1.42	Ulkokalusteiden ja -varusteiden järjestys		26
5.1.43	Ulkokalusteiden ja varusteiden hoito		26
<b>5.2</b>	<b>Jätehuolto / Tavoite</b>		<b>27</b>
5.2.1	Jätteen kuljetus		27
5.2.2	Ongelmajätteen kuljetus		27
5.2.3	Jäteastioiden pesu, huolto ja korjaus		27
		<b>Osa</b>	

### **Vastuunjako**

Vastuunjako selvittää ylläpidon organisoinnin vastuuosapuolet. Sille ei ole omaa saraketta, vaan vastuunjako kuvataan seuraavasti.

Sarakkeisiin "**valtuudet & vastuu**" merkitään, kuka päättää, esittää, teettää, valvoo ja toteuttaa ao. tuotteen

Valtuudet & vastuu sarakkeiden täyttövaihtoehdot ovat seuraavat:

**om** Kiinteistön omistaja / edustaja

**is** Isännöintipalvelun tuottaja

**kh** Kiinteistönhoidon tuottaja

**kä** Kiinteistön käyttäjä / asukas

**mu** Muu asiasta vastaava (täsmennys kohdassa lisätietoja)

### **Valtuudet ja vastuu**

Toimeksisaajan valtuuksien ja vastuun tasovaihtoehdot ovat:

**Pä** Päättää / hyväksyy

**Es** Esittää, ehdottaa, valmistelee

**Te** Tilaa ja teettää omistajan lukuun

**Val** Valvoo kolmatta tuottajaa

**Tot** Tekee itse tai vastaa alihankinnoistaan

### **Veloitus**

**Sis** Vaihtoehdot "numero", "x" ja "tyhjä".

Numero merkitsee kertoja, jotka sisältyvät kiinteään sopimushintaan.

Tyhjä, kun kiinteä hinta ei sisällä muuta kuin vastuun hoitaa asian. Tuote veloitetaan lisäveloituksen mukaan. Vastuu on jo määritelty vastuunjaossa.

Merkitse x, kun kiinteään hintaan sisältyy toistuvasti, tarpeesta määrittyvä määrä kertoja.

**yks** yksikkö , jolta veloitetaan (€/kpl, €/ h, €/krt,% tms.)

### **Toimitukset**

**arvo** Numero x: kertoo kertaisuuden, taajuuden tai määräjän jostakin tapahtumasta, joka on määritelty lisätiedoissa. "arvo" on tuotannon ohjelmoinnin lähtötieto, mutta voi olla myöskin raportoinnissa vertailukohta.

**yks** Yksikkö, liittyy edelliseen (1 kertaa/v, 1 vk kuluessa kokouksesta jne)

**Selite** Toimituksen käynnistymistä selventävää tekstiä "Tarvittaessa" tai "Jatkuvasti" tai "keväisin lumien lähdettyä" tai "kuluessa kokouksesta" tms. Kertoo, mikä tekijä käynnistää toimenpiteen, kun toimitusaika on sidottu johonkin tapahtumaan

### **Lisätietoja / huomautukset**

Vapaamuotoista tekstiä, kun halutaan selventää vastuurajoja tai lisätä täsmennyksiä, muutoksia perustuotteeseen nähden tai kiinnittää huomiota johonkin seikkaan.



2. Tukipalvelut

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu				Veloitus		Toimitukset			Lisätietoja / huomautukset
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo	yks	
<b>2 Tukipalvelut</b>											
<b>2.1</b>	<b>Käyttö- ja käyttäjäpalvelut</b>										
2.1.1	Nimi- ja opastetaulujen hoito					kh	x				Olemassa olevien nimi- ja opastetaulujen hoito- ja päivystystyö yleisissä tiloissa, 2 päivää ilmoituksesta.
2.1.2	Oven- ja porttienavauspalvelu					kh					Ovien aukaisu ja sulkeminen työajan ulkopuolella, pyhäpäivinä sekä viikonloppuisin tapahtuu erillislaskutettavana työnä. Kiinteistöhuollon työaika 07.00-16.00.
2.1.3	Tiedotteet ja tiedotteiden jakelu					kh	x				Tarvittaessa, työaikana
2.1.4	Tilojen esittely					kh	x				Tarvittaessa, työaikana
2.1.5	Rakennuksen omistajan tarvitsema käyttäjäpalvelu					kh					Tarvittaessa, työaikana
2.1.6	Oven avauspalvelu					kh	x				Avainpäivystys sovituisissa kohteissa työajan ulkopuolella avataan ovi vuokralaiselle, laskutetaan tilan vuokralaiselta.
<b>2.2</b>	<b>Laadun tukipalvelut</b>										
2.2.1	Palvelun aloitus/päättökokoukset	is				kh	x		2		Kun sopimus on voimassa ja ennen kuin päättyy
2.2.2	Palvelukatselmuks	is				kh	x		2	krt/v	Tarvittaessa
2.2.3	Vahinkoselvitykset	is				kh	x				
2.2.4	Kehittämisen- ja laatukokoukset					kh	x		1	krt/v	Toimeksisaaja käy myös kehityskeskustelut toimeksiantajan kanssa vähintään kerran vuodessa
2.2.5	Takuuajan seuranta ja kokoukset	is				kh	x				Tarvittaessa
2.2.6	Jatkuva laadun seuranta ja kehittäminen					kh	x				
<b>2.3</b>	<b>Riskien hallinta</b>										
2.3.1	Varapoitumisteiden toimintavalmius					kh	x				Valvoo
2.3.2	Savunpoistoluukkujen toimintavalmius					kh	x		2	krt/v	Tarkastaa
											Kiinteistöhuolto on mukana savunpoistoluukkujen tarkastuksen aikana. Savunpoistoluukut tarkastetaan kaksi kertaa vuodessa, vuosittain laukaistaan 20 % savunpoistoluukuista.

## 2. Tukipalvelut

2.3.3	Hissiturvallisuus	is			kh	x		Valvoo	Kiinteistöhuolto valvoo hissiturvallisuutta ja sitä että määräaikaistarkastukset suoritetaan ajallaan. Hissien ja siirtolaitteiden määräaikaistarkastukset suoritetaan niin, että henkilöihissien ensimmäinen tarkastus on neljän vuoden päästä käyttöönotosta ja sitten aina kahden vuoden välein, muissa kuin henkilöihisseissä kolmen vuoden välein ja nostureissa, nostolaitteissa ja nostoapuvälineissä kerran vuodessa. Kiinteistön hoidolle ei kuulu ns. hissistäpelastamisoikeudet vaan sen hoitaa tilaaja.
2.3.4	Paloturvallisuus		kh			x		Valvoo	
2.3.5	Palopäivystys	is		kh		x		Tarvittaessa	Työajan ulkopuolinen palopäivystys kuuluu erillisliaskutuksen piiriin.
2.3.6	Sähköturvallisuus - tarkastus	is	kh			x		Valvoo	

3. Perus LVIS-järjestelmät

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu				Veloitus		Toimitukset		Lisätietoja / huomautukset	
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	Yks	arvo		yks
3.1	Lämmitysjärjestelmät					kh	X				Sisälämpötilat ovat talvella: toimisto-, opetus- ja asuintiloissa +20 C(19...20 C), Porrashuoneissa ja käytävissä + 18 C (17...20 C), Varasto- ja autotallitiloissa +15 C (10...18 C), ja sairaalan osastoilla ja työtiloissa 22 C
3.1.1	Lämmityksen aloittaminen ja lopettaminen					kh	X				Kiinteistöhuololle kuuluu mahdollinen lämmitys kesällä pitkien ja kylmien sadejaksojen aikana. Kiinteistöhuolto seuraa kesällä lämmittämisen tarvetta.
3.1.2	Kaukolämpöveden lämpötilojen tarkkailu					kh	X		1	kr/vk	
3.1.3	Kaukolämpöveden paineiden tarkkailu					kh	X		1	kr/vk	
3.1.4	Verkostojen toimintalämpötilojen ja säätö- ja toimilaitteiden tarkkailu					kh	X		1	kr/vk	Veden lisääminen tarvittaessa ja sekä ilmoittaminen epänormaalista verkoston täyttötarpeesta.
3.1.5	Lämmitysjärjestelmän hälytys-, säätö- ja ohjausjärjestelmien toiminnan valvonta ja hoito					kh	X				Pienet korjaukset, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
3.1.6	Lämmitysjärjestelmän hälytys-, säätö- ja ohjausjärjestelmien toiminnan tarkastaminen ja testaus					kh	X		2	kr/v	Säätö-, ohjaus- ja hälytyslaitteiden toiminnan testaus.
3.1.7	Lämmönjakolaitteiden toiminnan valvonta ja hoito					kh	X				Pienet korjaukset, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
3.1.8	Paisuntajärjestelmän vesimäärän valvonta					kh	X		1	kr/vk	
3.1.9	Paisuntalaitteiden tarkastukset sekä määräaikaistarkastukset					kh	X		1	kr/vk	Kiinteistöhuolto huolehtii lisäksi siitä että kaikki määräaikaistarkastukset tehdään asinamukaisesti.
3.1.10	Venttiilien karatiiveiden tarkkailu					kh	X				Linja-, sulku- ja säätöventtiilit.
3.1.11	Patteriverkoston ilmaus					kh	X				huollon jälkeen tai 2 pv huomautuksesta. Lämmityskauden alussa
3.1.12	Pumppujen, moottorien ja verkostojen vuotojen ja paineiden tarkkailu					kh	X		1	kr/vk	
3.1.13	Pumppuhuollot					kh	X		1	kr/v	Pumppujen toiminnan tarkistus ja ulkopuolinen puhdistus. Koskee sekä lämmitysjärjestelmän- että käyttövesijärjestelmän pumppuja.

3. Perus LVIS-järjestelmät

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu			Veloitus		Toimitukset		Lisätietoja / huomautukset		
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks		arvo	yks
3.1.14	Sisätilojen lämpötilojen tarkkailu (tarvittaessa mittaus) ja lämmön säätö					kh	X		1	kr/v	Syksyllä lämmityskauden alkaessa, ulkolämpötilat laskeneet.
3.1.15	Termostaattisten patteriventtiilien valvonta ja säätö.					kh	X				Tarvittessa
<b>3.2</b>	<b>Ilmastointijärjestelmät</b>										
3.2.1	Ilmanvaihtokoneiden toiminnan tarkastus					kh	X		1	kr/vk	Ilmanvaihtokoneiden toiminnan tarkastus ja käyntiaikojen sekä asetusarvojen muuttaminen tarvittaessa. Ilmanvaihdon asetus- ja talvikäyntiarvoihin.
3.2.2	Ilmastoinnin lämmitys- ja jäähdytyslaitteistojen toiminnan seuranta					kh	X		1	kr/vk	
3.2.3	Säätö- ja hälytyslaitteiden hoito (toiminnan tarkkailu).					kh	X		1	kr/vk	
3.2.4	Poistopuhaltimien, huippuimurien, pumppujen sekä moottoreiden hoito (toiminnan tarkkailu).					kh	X		1	kr/vk	
3.2.5	Suodattimien paine-erojen tarkkailu sekä mittareiden toiminnan tarkastus ja tarvittaessa nesteen lisäys					kh	X		1	kr/vk	
3.2.6	Sisäänpuhalluslämpötilojen valvonta ja säätö					kh	X		1	kr/vk	
3.2.7	Ilmastointijärjestelmien käyttöaikojen asetukset					kh	X				Tarvittaessa Ilmanvaihtokoneiden käyttöaikataulukon laadinta ja ylläpito sekä koneiden käyttö aikataulujen mukaisesti. Ilmanvaihto pidetään toimisto-, opetus-, yms. tiloissa päällä käyttöaikataulukon mukaan, muissa tiloissa tarvittaessa. Yöjäähdytys tiloihin tarpeen mukaan.
3.2.8	Ilmastointijärjestelmien käyttöaikojen tarkkailu					kh	X				Tarkkailu
3.2.9	Säätö- ja hälytyslaitteiden toimintojen testaukset ja tarkastukset					kh	X		2	kr/v	Sisältyy jatkohälytykset.

3. Perus LVIS-järjestelmät

Koodi	Palvelutuote	Vaihto- ja vastuu				Veloitus		Toimitukset		Selite	Lisätietoja / huomautukset
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo		
3.2.10	Sekoitus- ja sulkupeltien toiminnan tarkastus ja säätö					kh	X		1 krt/kk		Sisältää mm. peltien sulkeutumisen ja tiiveyden tarkistaminen.
3.2.11	IV-koneiden hihnojen ja hihnapyörien kunnon tarkastus.					kh	X		1 krt/v		Tarvittaessa vaihto ja linjaus.
3.2.12	Palopeltien toiminnan tarkastus pistokokein, palopellit ovat auki.					kh	X		1 krt/v		
3.2.13	Suodatitimet			kh		kh	X				Suodatimien hankinta ja vaihtotarvittaessa tai vähintään yhden kerran vuodessa. Suodatimet maksaa tilaaja.
3.2.14	Jäätymissuojien toiminnan tarkastus ja testaus					kh	X		1 krt/v		Tarkistetaan ennen pakkaskautta.
3.2.15	Lämmöntalteenotolaitteiden toiminnan tarkastus					kh	X		1 krt/v		
3.2.16	IV-koneen sisäpuolinen sekä LTO-, lämmitys- ja jäähdytyspattereiden puhdistus					kh	X		1 krt/v		Puhdistus tarkoittaa pesua ja desinfiointia.
3.2.17	Tulo- ja poistolimaventtiilien sekä IV-kanavien puhdistuksessa avustaminen					kh	X			Tarvittaessa	
3.2.18	IV-kanavien puhtaus			kh		kh	X			Valvoo	Kiinteistöhuolto valvoo että ilmanvaihtolaitteistojen puhdistusväli on oikea. Ammatillisilla keittiöillä kanavien puhdistusväli on vuosi ja sairaaloilla viisi vuotta.kustannukset laskutetaan isännöinnistä.
<b>3.3</b>	<b>Vesi- ja viemärijärjestelmät</b>										
3.3.1	Palo- ja vesipostit					kh	X				Testataan kerran vuodessa.
3.3.2	Lämpimän käyttöveden lämpötila +55 C					kh	X				Kuntoa valvotaan jatkuvasti
3.3.3	Säätö- ja hälytyslaitteiden valvonta ja hoito					kh	X				Valvotaan jatkuvasti ja säädetään tarvittaessa.
3.3.4	Säätö- ja hälytyslaitteet					kh	X		1 krt/v		Jatkuvasti
3.3.5	Käyttöveden pumppujen toiminnan tarkkailu			kh	kh	kh	X		1 krt/vk		Prenet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisaamista, mukana olevilla työkaluilla. Säätö- ja hälytyslaitteiden toiminnan testaus. Käyttöveden pumppujen toiminnan tarkkailu ja pumppuhuollon tilaaminen sekä valvonta.

3. Perus LVIS-järjestelmät

Koodi	Palvelutuote	Vaihto- ja vastuu			Veloitus		Toimitukset		Lisätietoja / huomautukset		
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks		arvo	yks
3.3.6	Talous- ja jätevesilaitteet sekä kalusteet					kh	x		1	krt/vk	Talous- ja jätevesilaitteiden sekä kalusteiden toiminnan valvonta ja vioista ilmoittaminen. Laitteiden ja kalusteiden hoito. Vesi- ja viemärilaitteiden hoito samana päivänä vikailmoituksesta tai valvontakierroksesta.
3.3.7	Teknisten tilojen lattiakaivojen tarkastus					kh	x		1	krt/vk	Tarkastetaan että kaivoissa on vettä.
3.3.8	Hajulukkojen, lattiakaivojen ja viemäreiden avaaminen					kh	x				Hajulukkojen, lattiakaivojen ja viemäreiden avaaminen normaalin työaikana kiinteistöhuoltajan työvälinein. Normaalin työntekijän ulkopuolinen työ ja ulkopuolisen työn suorittajan kustannukset erillislaskutuksella.
3.3.9	Viemäreiden ja vesijohtojen höyrytys/sulatus			kh	kh		x				Viemäreiden ja vesijohtojen höyrytys/sulatus ja jälkivalvonta erillislaskutettavia töitä.
3.3.10	Sadevesi-, perusvesi- ja hiekanerotuskaivot			kh	kh	kh	x		2	krt/v	Kaivojen ja lietevesien tarkastus ja tarvittaessa tyhjennyksen tilaaminen. Ulkopuolinen työntekijä erillislaskutuksella.
3.3.11	Padotusventtiilit					kh	x		1	krt/v	Padotusventtiilien toiminnan tarkkailu ja voitelu.
3.3.12	Salaojat kaivoineen					kh	x		1	krt/v	Tarkastukseen sisältyy salaojien huuhtelu ja raportointi 1.12 mennessä. Huuhteluauton kustantaa tilaaja.
3.3.13	Perusvesipumppaamo					kh	x		2	krt/v	Tarkempi tarkastus keväisin ja syksyisin ennen korkean veden alkua. Samalla tarkastetaan hälytyksien siirtyminen perille asti. Perusvesipumppaamon toimintaa seurataan jatkuvasti.
3.3.14	Ovien sisäpuoliset hiekanerotuskaivot					kh	x				Tarkkailu ja puhdistus.
3.3.15	Kuivauskaappien pattereiden puhdistus					kh	x				Tarkkailu ja puhdistus.
3.3.16	Kattovesikaivojen puhtaanapito ja toiminnan seuraaminen					kh	x		1	krt/vk	Tarkkailu ja puhdistus erityisesti tasakatot
3.3.17	Rännien toiminnan tarkkailu					kh	x				Rännien toimivuuden ja vedenpitävyyden tarkkailu ja korjauttaminen tarvittaessa. Korjauksen kustantaa tilaaja.
3.3.18	Rännien ja syöksyputkien puhdistus					kh	x		1	krt/v	Rännien ja syöksyputkien puhdistus syksyisin puiden lehtien pudottua ja muoloinkin tarvittaessa Mikäli puhdistustyössä joudutaan käyttämään nostokalustoa, suorittaa tilaaja nostokaluston erillislaskuvauksena.

### 3. Perus LVIS-järjestelmät

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu			Veloitus		Toimitukset		Selitte	Lisätietoja / huomautukset
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks		
3.4	Sähkölaitteet / Tavoite									Sähkölaitteiden hoidon, valvonnan ja tarkastuksen tarkoituksena on sähköjärjestelmien elinkaartiloudellinen sekä toimintavalmiuden ja turvallisuuden ylläpito.
3.4.1	Piha- ja aluevalaistuksen, sisätilojen valaisimien lamppujen vaihto- ja hankintatyö.					kh	x		Tarvittessa	Piha- ja aluevalaistuksen, sisätilojen valaisimien lamppujen vaihto- ja hankintatyö. Tilaaaja vastaa edellä mainittujen tarvikkeiden kustannuksista. Mikäli vaihtotyössä joudutaan käyttämään nostokalustoa, suorittaa tilaaja nostokaluston erilliskorvauksena. Kiinteistöihin hankitut lamput varastoidaan kyseisessä kiinteistössä.
3.4.2	Jakokeskusten sulakkeiden vaihto					kh	x		Tarvittessa	Koskee max. 16 A sulakkeita.
3.4.3	Sähkölämmittimet					kh	x		Tarvittessa	Sähkölämmittimien toiminnan tarkkailu ja käyttö. Kiinteiden läpivirtausperäisten imurointi ennen lämmityskauden alkua.
3.4.4	Sähkölaitteiden ja järjestelmien välitöntä vaaraa aiheuttavat viat			kh		kh	x		Tarvittessa	Sähkölaitteiden ja järjestelmien välitöntä vaaraa aiheuttavien vikojen välittömästi korjauksesta huolehtiminen
3.4.5	Turvavalaistus					kh	x	1 krt/vk		Turvavalaistuksen toiminnan tarkkailu ja järjestelmän lamppujen vaihto tarvittaessa.
3.4.6	Kaapeli yms heikkovirtajärjestelmät					kh	x	1 krt/vk		Kaapeli- ja keskusantennijärjestelmien sekä muiden kiinteistöön kuuluvien heikkovirtajärjestelmien toiminnan tarkkailu
3.4.7	Sulatusjärjestelmät					kh	x	1 krt/vk	Pakkaskaudella.	Sulatus- ja saattolämmityksien toiminnan tarkkailu ja käyttö.
3.4.8	Aikakellojärjestelmät, porrasvaloautomaatit, hämäläkyrkimet					kh	x	1 krt/vk		Järjestelmien toiminnan tarkkailu ja tarvittaessa asetusten muutto. Talvi/kesäaika
3.4.9	Sähkötilojen tarkastus					kh	x	1 krt/vk		Tiloissa ei ole sinne kuuluttomia tavaroita ja tilat ovat tarkotuksen mukaisessa siistissä kunnossa.
3.4.10	Hälytys-, ohjaus ja valvontajärjestelmien toiminnan testaus					kh	x	1 krt/kk		Hälytysten (pääteilaiteiden ja siirtoiteiden) siirron testaus pistokoeluoitoisesti.
3.4.11	Kiinteistöön kuuluvat akut ja paristot					kh	x	1 krt/kk		Akkujen ja paristojen tarkastus.
3.4.12	Kompensointi					kh	x	1 krt/kk		Kompensointilaitteiden toiminnan tarkistus.
3.4.13	Paloilmoitus- ja palovaroinjärjestelmien hoito ja määräaikainen testaus					kh	x	1 krt/kk		Paloilmoitinlaitteiston huoltosuunnitelmat ja sopimukset tekee is ja kuukausikokkeilut kh kustannukset is
3.4.14	Kiinteistöön kuuluvat akut ja paristot					kh	x	1 krt/v		Akkujen ja paristojen huolto.

### 3. Perus LVIS-järjestelmät

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu				Veloitus		Toimitukset		Selite	Lisätietoja / huomautukset
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo		
3.4.15	Sähköjärjestelmien määräaikaistarkastukset	is		kh		kh	x				Kiinteistöhuolto huolehtii siitä, että kiinteistön sähköjärjestelmien määräaikaistarkastukset tehdään. Luokan 1 sähkölaitteille tarkastus viiden toista vuoden välein, luokan 2 sähkölaitteille tarkastus kymmenen vuoden välein ja luokan 3 sähkölaitteille tarkastus viiden vuoden välein. Tarkastuskustannuksista vastaa tilaaja.
3.4.15	Pää- ja jakokeskusten puhdistus					kh	x		1	kr/v	Päättä puhdistus, tilan siisteydestä huolehtiminen. Ei saa aukkoa ilman asiaankuuluvaa pätevyyttä.
3.4.16	Turvavalaistuksen testaus ja koekäyttö					kh	x		4	kr/v	Pöytäkirjan täyttö.
3.4.17	Autolämmityspistorasiat					kh	x		1	kr/v	Autolämmityspistorasioiden toiminta ja turvallisen käytön valvonta sekä määräaikainen testaus kerran vuodessa. Rasioiden lukkojen huolto, tarvittaessa sulatus. Autolämmityspaikkojen vuokrauksesta ja avainten jakelusta vastaa kiinteistön käyttäjä.
3.4.18	Kaapeliyhlyjen ja -ripustuskiskojen kunnan tarkkailu					kh	x		1	kr/v	
<b>3.5</b>	<b>Kulutusten seuranta</b>										
3.5.1	Kulutusmittarilukemat					kh	x		1	kr/kk	Kiinteistökohtainen seuranta kerran kuussa kulutuslukemat isännöintiin, isännöinnin toimittamalla lomakkeella. Kerran kuussa lukemat energian ja vedentoimittajille (tarkennetaan vielä vesi, sähkö polttoöljy ja kaukolämpö).
3.5.2	Energiaseurantaraportti					is			4	kr/v	energiaseurantaraportin laatii isännöinti.



4. Rakennusosien sekä teknisten järjestelmien hoito, vaivonta, tarkastus ja huolto

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu			Veloitus		Toimitukset			Lisätietoja / huomautukset / kuvaus		
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo		yks	Tavoite
4.1	Rakennusosien hoito, vaivonta, tarkastus ja huolto											Tavoitteena yleisesti on pitää rakennuksen kunto hyvänä ja huolehtia tilojen siisteydestä. Rakennusosien tarkastuksen ja valvonnan tarkoituksena on ylläpitää turvalliset käyttöolosuhteet ja käyttövarmuus, estää ennalta ja korjata mahdollisesti syntyvät rakennusosien vauriot sekä mahdollistaa taloudellinen kunnossapito.
4.1.1	Kattokaivojen, rämmien, syöksytorvien ja vesikattojen sekä loiskekourujen puhtaana- ja sulanapito					kh	x		2	krt/v		Kattokaivot, tasakatoilla tarkastetaan sekä puhdistetaan kaksi kertaa vuodessa, keväällä ja syksyllä. Puhdistus kevät ja syys puhdistuksen välillä myrskyn tms. poikkeuksellisen syyn takia likaantuneille / tukkiintuneille vesikatton varusteille kuluu myös sopimukseen. Seurattava tarvetta jatkuvasti.
4.1.2	Rakennusosien sekä tilojen kunnan seuranta ja korjaustarpeesta raportointinen tilaajalle					kh	x					Jatkuvasti
4.1.3	Turvallisuutta vaarantavat vauriot					kh	x					Turvallisuutta vaarantavien vaurioiden välitön korjaaminen ja niistä tilaajalle ilmoittaminen kuuluu sopimukseen. Vartiointi-, suojaamis-, ja muut vahingon laajenemista estävät toimenpiteet, jotka vaativat erityistyökaluja ja erikoisaamista, maksaa tilaaja erikseen.
4.1.4	Kello-ohjattavien lukkojen lukitusajkojen muuttaminen					kh	x					Sähkökeskuksissa olevat kellolaitteet.
4.1.5	Pääovien ja porttien toimimisen varmistus					kh	x					Jatkuvasti
4.1.6	Ovien, lukkojen, painikkeiden, ovipumpujen ja saranoiden huollot					kh	x					Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.1.7	Ovien ja ikkunoiden tiivistys					kh	x					Yksittäisten ovien ja ikkunoiden tiivistäminen tarvittaessa. Avustaa siistijöitä vuosisiivoksien yhteydessä ikkunatiivistyksissä.
4.1.8	Kiinto ja irtokalusteiden korjaustoimenpiteet					kh	x					Pienet korjaustyöt, kuten ruuvien/liitosten kiristäminen, jotka eivät vaadi erikoisaamista tai erikoistyökaluja, mukana olevilla työkaluilla.

4. Rakennusosien sekä teknisten järjestelmien hoito, valvonta, tarkastus ja huolto

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu			Veloitus		Toimitukset			Lisätietoja / huomautukset / kuvaus		
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo		yks	Selite
4.1.9	Nostokaluston vuokraus	Is				kh					Tarvittaessa	Nostokaluston vuokraus tilaajan laskuun tarvittaessa (lampunvaihdot tms.), erilliset ohjeet.
4.1.10	Vesipellit					kh					Jatkuvasti	kunnon tarkastus kerran vuodessa
4.1.11	Julkisivujen kunto					kh					Jatkuvasti	Lautaverhousten lautojen puute, rappauspinnolla rappausten irtoaminen ja putoilu, ym
4.2	Teknisten järjestelmien hoito, valvonta, tarkastus ja huolto										Tavoite	Laittejärjestelmien käytön, tarkastusten ja valvonnan tarkoituksena on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kiinteistötyön kohde käyttö- ja toimintakunnossa sekä huolehtia siitä, energian ja veden tarpeetonta kulutusta vältetään. Tärkeää tavoitteiden saavuttamiseksi on huolehtia kiinteistön käytön mukaisen ilmastoinnin oikeista käyntitajolta, sisäilmapuhalluslämpötiloista sekä huoneilämpötilojen tarkasta valvonnasta ja säätölaitteiden toiminnasta. Mahdollisesta tavoitekulutuksen poikkeamasta on raportoitava kirjallisesti alueen isännöitsijälle. Tarkastuskierrokset kiinteistön teknisissä tiloissa on suoritettava huolella.
4.2.1	LVI-tekniset korjaustyöt			kh	kh	kh				x	Tarvittaessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista
4.2.2	Kylmälaitteiden korjaustyöt			kh	kh	kh				x	Tarvittaessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.2.3	Rakennustekniset korjaustyöt			kh	kh	kh				x	Tarvittaessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.2.4	Sähkötekniset korjaustyöt			kh	kh	kh				x	Tarvittaessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.2.5	Yleiset korjaustyöt			kh	kh	kh				x	Tarvittaessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.2.6	Ilmastointilaitteiden korjaustyöt			kh	kh	kh				x	Tarvittaessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.

4. Rakennusosien sekä teknisten järjestelmien hoito, valvonta, tarkastus ja huolto

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu			Veloitus		Toimitukset			Lisätietoja / huomautukset / kuvaus		
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo		yks	Selitte
4.2.7	LVI-SA- ja rakennustekninen korjaustyö/kunnossapito			kh	kh	kh					Tarvittaessa	Laajemmat korjaustyöt, jotka vaativat erityisosaamista tilaaminen omistajan kanssa etukäteen sovitussa laajuudessa. LVI-SA- korjaustyön tarvikkeiden hankkiminen ja varastoiminen kiinteistöissä tilaajan laskuun, erikoislaitteiden korjaus- ja huoltotyö erillislaskutuksella vuosipimushinnoin.
4.2.8	Keittiölaitteiden korjaustyöt			kh	kh						Tarvittaessa	Tilaa ja valvoo työn.
4.2.9	Ulkoalueiden korjaustyöt			kh	kh	kh	x				Pienet korjaustyöt tarvittaessa	Pienet korjaustyöt, kuten laatoitettujen alueiden yksittäisen betoniastian vaihto, reunakivien korjaukset kuuluvat sopimukseen.
4.2.10	Huoltokirjan ylläpito					kh	x				Jatkuvasti	Tiedotetaan tilaajalle huoltokirjan sisällön päivitystarpeista.
4.2.11	Huoltotapahtumien tiedonkeruu (huoltohistorian ylläpito sopimuskaudella)					kh	x				Jatkuvasti	Toimeksisaaja pitää kiinteistössä päiväkirjaa, johon merkitään hiekoitukset, huolto- ja korjaustyöt, nuohoukset, murrot, vahingon teot, häiriöt sekä yleensä tapahtumat, joista mahdollisesti tarvitaan selvitys jälkikäteen. Toimeksisaaja raportoi tilaajalle suoritetuista toimenpiteistä.
4.2.12	Kiinteistön tarkastukset ja kuntokatselmuks				kh		x				Tarvittaessa	On tarkastajien mukana tarkastuksien ja katselmuksien ajan työaikana 07.00-16.00.
4.2.13	Viranomais tarkastuksista huolehtiminen				kh		x				Tarvittaessa	
4.2.14	Viranomais tarkastuksissa opastaminen				kh		x				Tarkastuksen yhteydessä	
4.2.15	Liputus vakiintuneina ja virallisina liputuspäivinä					kh	x				Tarvittaessa	Käyttäjien pyytämät merkkipäivä tms. ja mainos liputukset ovat erillislaskutettavaa työtä.
4.2.16	Ulkopuolisten urakoitsijoiden tekemien kiinteistön kojeiden, laitteiden huoltojen, korjauksien valvonta ja ovien aukaisut.					kh	x				Tarvittaessa	Työaikana 07.00-16.00 muulloin erillislaskutettavaa työtä.
4.2.17	Kiinteistön sisätilojen kunnan tarkkailu ja silmämääräinen tarkistus					kh	x				Viikoittain, paitsi loma-aikoina muiden tiloissa olevien huoltojen yhteydessä.	Kuntoa tarkkailaan aina tiloissa liikuttaessa.
4.2.18	Kiinteistöjen yhteistilojen, poistumisteiden, porrashuoneiden, teknisten tilojen käytön ja järjestyksen valvonta.					kh	x					Kiinteistöissä liikuttaessa.
4.2.19	Väestönsuojat - hoito				kh	kh	x		1	krt/v	Laittilojen osalta	Kiinteistöhoitaja on mukana väestönsuojan vuosittaisessa testauksessa.

4. Rakennusosien sekä teknisten järjestelmien hoito, valvonta, tarkastus ja huolto

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu			Veloitus			Toimitukset			Lisätietoja / huomautukset / kuvaus	
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo	yks		Selite
4.3	<b>Valvomopalvelut</b>											
4.3.1	Valvomopalvelut											
4.3.2	Tiedonsiirtoyhteydet			kh		kh	x				kiinteistön omistaja vastaa tiedonsiirtoyhteyden kytkemisestä omaan valvomoonsa.	
4.3.3	Tiedonsiirtoyhteyden toiminnan valvonta											
4.3.4	Käyttöliittymän ylläpito ja järjestelmä tietojen päivittäminen					kh	x				Toiminta- ja hälytystilanneohjeiden päivittäminen, LVIS- ja murtohälytyslaitteiden päivittäminen ja em. tietojen varmuuskopiointi.	
4.3.5	Linjasiirtomaksut			kh		kh	x				Kiinteistöautomaatiojärjestelmien käyttöä aiheuttavat linjasiirtomaksuista vastaa kiinteistöjen omistaja.	
4.3.6	LVIS- ja murtohälytyslaitteiden kaukokäyttö- ja valvonta			kh		kh	x				Toimi- ja varolaitteiden testaus. Säättö- ja alakeskusten aikaohjelmien ja asetusarvojen tarkistaminen ja päivittäminen. Aikaohjelmien asettelu. Käyttöryhmien käyttökoodien asettaminen / muutos (tilakäyttäjä vastaa työn kustannuksista erikseen).	
4.3.7	Hälytysten vastaanotto ja siirto					kh	x				LVIS- hälytysilmoitusten välittäminen kiinteistöhoitajalle, -päivystäjälle tai huoltomiehelle. Hälytysilmoituksen toimittaminen tilaajalle palvelukatselmuksiin ja raportointi toimenpiteistä, joihin on ryhdytty useasti toistuvien hälytysten poistamiseksi.	
4.4	<b>Erityisjärjestelmät</b>										Erityislaitteiden hoidon, valvonnan ja tarkastuksen tarkoituksena on huolehtia rakennuksen palo- ja henkilöturvallisuuteen liittyvien laitteiden ja järjestelmien toimintakunnosta sekä muista erityislaitteista.	
4.4.1	Kylmätekniset järjestelmät					kh	x					
4.4.2	Kylmälaitteiden toiminnan tarkastus					kh	x		1 krt/vk		Jäähdytys ja kylmälaitteiden toiminta tarkastus.	
Koodi	<b>Palvelutuote</b>	Valtuudet & vastuu			Veloitus			Toimitukset			<b>Lisätietoja / huomautukset / kuvaus</b>	
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo	yks	Selite	
4.4.3	Kylmälaitteiden yleinen puhtaus ja jäähdytysputkien kannakointien tarkastus					kh	x		1 krt/v		Kompressorikojeikkojen, lämmönsiirtimien, lauhduttimien ja höyryntimien yleisestä puhtaudesta huolehtiminen sekä kondenssi- ja tippavesialtaiden puhdistus.	
4.4.4	Ujma-allaslaitteiden hoito					kh	x		5 krt/vk		Ujma-allaslaitteiden veden laadun valvonta ja hoito	

4. Rakennusosien sekä teknisten järjestelmien hoito, valvonta, tarkastus ja huolto

4.5	Kiinteistöpäivystys						Tavoite	Kiinteistöpäivystyksen tarkoituksen on varmistaa kiinteistön käyttötarkoituksen mukainen toiminta ja käyttöturvallisuus 24 h/vrk sekä estää kiinteistössä normaalin työajan ulkopuolella ilmenevien vikojen mahdolliset aiheuttamat lisävahingot. Päivystyslähtöjen, murtohälytyskäyntien, hälytyskohteiden tarkastamisen, hälytyskohteessa tehtävien välttämättömien korjausten ja ulkopuolisen urakoitsijan hätätöiden kustannukset maksaa tilaaja erikseen. Päivystysjää jättää ilmoituksen isännöitsijälle hälytyksistä, toimenpiteistä ja huomioista.
4.5.1	Päivystys		kh	x				Toimeksisaaja järjestää ympärivuorokautisen päivystyksen, johon kiireelliset kiinteistöhälytykset ohjataan.
4.5.2	Hälytysten valvonta		kh	x				Hälytysten valvonta suoritetaan arkipäivisin klo 16.00-07.00 välisenä aikana sekä lauantaisin, sunnuntaisin ja arkipäivisin. Päivystysaikana suoritetaan vain sellaiset korjaustyöt, joita ei ilman vaaraa tai vahinkoa voida siirtää normaaliin työaikaan suoritettavaksi.
4.5.3	LV/ISA-hälytysten vastaanotto		kh	x				Toimenpiteiden kiireellisuuden arviointi sekä tarvittaessa apuvoimien hälyttäminen kuuluvat päivystystyöhön.

5. Ulkoalueet ja jätenuolto

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu				Veloitus		Toimitukset			Lisätietoja / huomautukset / kuvaus
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo	yks	
5.1	Ulkoalueiden hoito										
5.1.1	Ulkoaluehuollon hallinto										
5.1.2	Ulkoaluehuollon laadunvalvonta					kh	x				Jatkuvasti
5.1.3	Ulkoaluehuollon toimintaraportit					kh	x				Jatkuvasti
5.1.4	Ulkoalueiden vahinkoselvitykset					kh	x				Jatkuvasti
5.1.5	Ulkopuhtaanapito					kh	x				Alueiden rajat lakien ja asetusten mukaan.
5.1.6	Yliiitopuhtaus										
5.1.7	Nurmikkoalueiden puhtaanapito					kh	x		1 krt/vk		Vikoittain
5.1.8	Ulko-ovien edustat ja pääkulkuväylät, puhtaanapito					kh	x				päivittäin
5.1.9	Ulko-ovien edustat ja pääkulkuväylät, lehtien keräys					kh	x				päivittäin
5.1.10	Roskakorien ja (tuhka-astoiden) tyhjennys					kh	x				päivittäin
5.1.11	Ovien edessä olevien ritiliöiden ja syvennyksien puhtaanapito					kh	x		1 krt/vk		Tarvittaessa
5.1.12	Liikennemerkkien opasteiden puhtaanapito					kh	x				Tarvittaessa
											Liikennemerkkien ja opasteiden kuntoa ja puhtautta seurataan aina kiinteistön alueella käydessä ja ne puhdistetaan tarvittaessa. Rikkoontuneista opasteista, merkeistä tms. ilmoitetaan isännöitsijälle ja korjataan / hankitaan uudet isännöitsijän luvalla erillislaskutuksena.
5.1.13	Graffittien ja muiden töherryksien poisto	is		kh		kh					Tarvittaessa graffittien poisto.
5.1.14	Kiintopäälystealueiden roskien poisto					kh	x				päivittäin
5.1.15	Kiintopäälystealueiden pesu					kh	x				Tarvittaessa
5.1.16	Rikkaruohojen poisto kiintopäälystealueelta					kh	x		1 krt/v		
											Paälystealueilta (asfaltit, laatoitukset tms.) poistetaan rikkaruohot kerran vuodessa.

5. Uikoalueet ja jatenuoio

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu			Veloitus		Toimitukset			Lisätietoja / huomautukset / kuvaus	
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo		yks
5.1.17	Ylläpitöpuhtaus					kh	X				Uiko-ovien edustojen, kulkuteiden, nurmi- ja luonnontila-alueiden siisteyttä tarkaillaan muiden kiinteistön huoltoon liittyvien käyntien yhteydessä. Siivoustoimenpiteet suoritetaan niin, että kiinteistön piha-alueiden siisteys säilyy ympäri vuoden. Aluevarusteiden kunnan ja turvallisuuden on pysyttävä hyvänä ympäri vuoden.
5.1.18	Uikoalueiden syys- ja kevätssiivous					kh	X				Siivoukseen kuuluu nurmi-, luonnontila- ja päälystetyiltä alueilta silmänpistävien luonnon- ja kulttuurioskien poisto. Päälystetyiltä alueilta ja niiden reuna-alueilta, esim. nurmireunoilta, poistetaan kasaantuneet pölyt ja hiekoitushiekat. Penkkien, keinujen yms. ulkovarusteiden siirto talveksi suojaan ja kevääliä takaisin kuuluu kevät- ja syysssiivoukseen. Vaihdelajojen tilaamisen, niiden kuljetuksen ja kaatopaikkamaksut kevät- ja syysssiivouksen yhteydessä hyväksyy isännöitsijä, laskutus erillislaskutuksena.
5.1.19	Syysssiivous					kh	X		1	kr/v	Yliättävän lumentulon keskeyttäessä hoidetaan loput kevätssiivouksen yhteydessä
5.1.20	Kevätssiivous					kh	X		1	kr/v	Kevätssiivous tehdään kolmen viikon kuluessa lumien lähdöstä. Syksyllä mahdollisesti kesken jäänyt syysssiivous hoidetaan samalla.
5.1.21	Lumityöt ja liukkauden torjunta					kh	X				Tavoitteena on pitää kiinteistön omistajalle kuuluvat kulkuväylät, liikenne- ja paikoitusalueet kulkukelpoisena ja turvallisena liikkua.
5.1.22	Piha-, liikenne ja pysäköintialueet										
5.1.23	Liukkauden torjunta, ovien edustat ja pääkulkuväylät, normaali					kh	X				Arkisin pääkulkuväylät, liikenne- ja paikoitusalueet sekä portaiden liukkauden torjunta on hoidettu klo 07:00 mennessä. Sovittujen toimitusaikojen jälkeen, jos uusi liukkaus, pyry tms. ei tulosta välittömästi soike, ei edellä mainituilla alueilla ole liukkautta. Tilaaja kustantaa talven aikana kuluvaan hiekoitushiekkan.





5. Ulkoalueet ja jätahuolto

Koodi	Palvelutuote	Vaihtoedut & vastuu				Veloitus		Toimitukset		Lisätietoja / huomautukset / kuvaus	
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo		yks
5.1.24	Lumen poisto, ovien edustat ja pääkulkuväylät, normaali					kh	x				Arkisin ja asuinkiinteistöissä kaikkina päivinä. Lumityöt käynnistyy kun irtolunta on enemmän kuin 5cm. Pääkulkuväylät, liikenne- ja paikoitusalueet sekä portaat on hoidettu klo 07.00 mennessä. Sovittujen toimitusaikojen jälkeen, jos uusi pyry tms. ei tulosta välittömästi sotke, ei edellä mainituilla alueilla saa olla irtolunta, sohjoa, loskaa, ovien ja portaiden edustat ovat lumettomia, ajoiltymässä ei ole haittaavia valleja eikä kulkuaueet ole liukkaita. Tilaaaja kustantaa tarvittaessa lumien poiskuljetuksen kiinteistön alueelta.
5.1.25	Sulavesien poisjohto					kh	x			Tarvittaessa	Sopimukseen kuuluu sulavesien poisjohto sadevesikaivoille. Katso kohta 5.1.26 sadevesikaivojen aukaisu.
5.1.26	Sadevesikaivojen aukaisu	is		kh	kh	kh	x			Tarvittaessa	Sopimukseen kuuluu sadevesikaivojen aukaisu petkeleillä / rautakangella sadevesikaivon päälle kertyneestä jäätä. Jos sadevesikaivot / sadevesikaivojen putket ovat jäätyneet niin asiasta ilmoitetaan isännöitsijälle. Isännöitsijän luvalla aukaistaan kaivot / putkistot itse tai tilataan ulkopuolinen urakoitsija aukaisemaan kaivot erillislaskutettavana työnä.
5.1.27	Lumityöt ja liukkauden torjunta, menetelmäjakko					kh	x			Menetelmät	Sopimukseen kuuluvat seuraavat menetelmät: konelumityöt, konehiekoitus, käsikumityöt ja käsin hiekoitus.
5.1.28	Lumilippojen poisto					kh	x			Jatkuvasti	Kiinteistöhuolto seuraa jatkuvasti jään / lumilippojen syntyä kiinteistön räystäitä / katoilla. Kiinteistöhuolto poistaa välittömästi vaaraa aiheuttavat lumilipat / jäät räystäiltä. Erityistä huomiota kiinnitettävä kulkuteiden kohdalle. Puomien ja varoitusmerkkien asentaminen tarvittaessa kuuluu sopimukseen. Tarvittavan nostokaluston maksaa tilaaja erillislaskuksena.

5. Ulkoalueet ja jätehuolto

Koodi	Palvelutuote	Vaihtoedat & vastuu				Veloitus		Toimitukset			Lisätietoja / huomautukset / kuvaus	
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	Yks	arvo	yks		Selite
5.1.29	Lumiön poisto katolta	is				kh					Tarvittaessa	Kiinteistöhuolto seuraa vesikaton lumiilannetta ja ilmoittaa lumien poiston tarpeen. Isännöitsijä hyväksyy lumien poiston katolta, laskutus erillisveloituksella. Puomien ja varoituserkkien asentaminen tarvittaessa kuuluu sopimukseen. Huomioltava erityisesti kattokaivot. Mikäli lumenpuodutustyössä joudutaan käyttämään nostokalustoa, suorittaa tilaaja nostokaluston erilliskorvauksena.
5.1.30	Lumiön poiskuljetus	is				kh	x				Tarvittaessa	Kiinteistöhuolto seuraa lumenkausaupaikkojen täyttymistä ja ilmoittaa lumen poiskuljettamisen tarpeesta. Isännöitsijä hyväksyy lumien poiskuljetuksen, laskutus erillisveloituksella.
5.1.31	Pensasaidat ja pensaat					kh	x				Tarvittaessa	Kiinteistöhoito suorittaa pensaiden alasteikkauksen isännöitsijän pyynnöstä. Muut pensastyöt isännöitsijä tilaa ulkopuolelta.
5.1.32	Tavoite: Käyttönurmikot ja istutukset											Tavoitteena on pitää nurmikko, puut, pensaat ja kukkaisutukset kauniina ja elinvoimaisina. Pensaat ja puut ovat rakenteeltaan vahvoja, istutusten altaat puhtaata ja nurmikkoalueet ovat suhteellisen tiheäkasvuiset ja aukottomat. Puiden leikkaukset tilaa isännöinti.
5.1.33	Nurmikot											
5.1.34	Nurmikoiden leikkaus					kh	x		1-2	kr/vk	Tarvittaessa, riippuu kasvukauden ajankohdasta.	Nurmialueet pidetään tasaisesti leikattuna ja ruohon korkeus saa olla korkeintaan 7 cm.
5.1.35	Viimeistely					kh	x		2-4	krt	Tarvittaessa, kasvukauden aikana.	Nurmialueiden reunaosien siisteyden ylläpito.
5.1.36	Ylläpitolannoitus					kh	x		1	kr/v	Nurmikoiden ylläpitolannoitus	Nurmikot lannoitetaan kerran vuodessa, tarvikkeet kustantaa tilaaja.
5.1.37	Syyslannoitus					kh	x		1	kr/v	Nurmikoiden syyslannoitus	Nurmikot lannoitetaan kerran vuodessa, tarvikkeet kustantaa tilaaja.
5.1.38	Nurmikon paikkaus					kh	x				Tarvittaessa	Pienet alle yhden nelimetrin paikkaukset kuuluvat sopimukseen.
5.1.39	Kalkitseminen					kh	x		2v	v	Nurmikoiden kalkitseminen	Nurmikot kalkitaan kahden vuoden välein, tarvikkeet kustantaa tilaaja.

5. Ulkoalueet ja jätehuolto

Koodi	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu					Veloitus			Toimitukset		Lisätietoja / huomautukset / kuvaus
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	yks	arvo	yks	Selite	
5.1.40	Luonnontilaiset alueet					kh	X				Tarvittaessa	Kiinteistöhuolto vastaa luonnontilaisien alueiden sisisteydestä. Kaatuneista puista ilmoitetaan isännöitsijälle. Isännöitsijän luvalla puut korjataan pois erillislaskutettavana työnä. Vaaraa aiheuttavissa tilanteissa toimitaan välittömästi.
5.1.41	Ulkovarusteet, leikkivälineet ja kalusteet			kh	kh		X	1 v				Leikkivälineiden en-standardin vaatimusten täyttäminen, omistaja tilaa tarkastukset ja kiinteistöhoito valvoo alueella liikuttaessa että leikkivälineet ovat ehjiä.
5.1.42	Ulkokalusteiden ja -varusteiden järjestys					kh	X	1 krt/vk				Ulkokalusteiden ja varusteiden kunnan tarkastus kerran viikossa.
5.1.43	Ulkokalusteiden ja varusteiden hoito					kh	X				Tarvittaessa	Ulkokalusteiden- ja varusteiden hoitoon kuuluu ruuvien, pulttien, liittoksin tms. kiristäminen. Muista kunnostus / hoitotoimenpiteiden tarpeista (maalaus, välineiden uusiminen tms.) ilmoitellaan isännöitsijälle ja työt tehdään erillislaskutuksella.

5. Ulkoalueet ja jätehuolto

5.2	Jätehuolto / Tavoite											Tavoitteena on huoltaa kinteistön jätteen kuljetuksen jatkuvasta toimimisesta sekä jäteastoiden ja -pisteiden siisteydestä ja kunnosta. Palveluntuottaja vastaa jatkuvasta toiminnasta ja omalta osaltaan siisteydestä sopimuksen mukaan. Jäteasteiden (katokset ja aitaukset) kunto on käyttäjähallintokunnan/rakennuttajan vastuulla.
5.2.1	Jätteen kuljetus	is	kh	X								Jatkuvasti Kiinteistöhuolto seuraa jättesäiliöiden täyttymistä yhdessä tilojen käyttäjien kanssa jatkuvasti ja ilmoittaa jätfirmalle tyhjennystarpeesta, jos se poikkeaa normaalista. Tämä koskee kaikkia jätelajeja. Kh ( tai käyttäjä) ilmoittaa myös sopimuksen yhdyshenkilölle joka lisää tai vähentää sopimuksen velvoitteita yhteistyössä palvelun tuttajan kanssa. yksittäisiä tyhjennyksiä voi tilata kun ilmoittaa yhteyshenkilölle.
5.2.2	Ongelmajätteen kuljetus	is	kh	X								Tarvittessa Kiinteistöhuolto järjestää ongelmajätteen (loisteputket, patterit, akut, öljyt tms.) pois kuljetuksen tarvittaessa, jätehuoltosuunnitelman mukaan tarvittaessa sovitaan jätehuolto erikseen. Kustannuksista vastaa omistaja.
5.2.3	Jäteastoiden pesu, huolto ja korjaus		kh	X								Jatkuvasti Jäteastoiden pesu-, huolto- ja korjaustarvetta seurataan käyttäjien kanssa yhdessä jatkuvasti. Kaikki jäteastiat pestään kerran vuodessa / tarvittaessa. Pienet korjaukset, ruuvien tms. kiinnitys, kuuluu sopimukseen. Jäteastoiden rikkoonnutua tms. asiasta ilmoitetaan isännöitsijälle, jonka luvalla hankitaan uudet astiat / osat tms. erillislaskutettavana työnä. Palvelun tuottaja toimittaa astiat ja huolehtii niistä myös ilkivaltatapauksissa. Astioiden tarpeelliset pesut 2krt/v huolehtii palvelun tuottaja. Omien astioiden huolto, korjaus ja vaihto kuuluu isännöinnin tehtäviin

## Palvelukuvauksen laatiminen Excel -taulukkopohjalla.

Tällä tiedostolla laaditaan Excel -pohjaiset vastuunrajaustaulukot sekä muodostetaan niistä Word -palvelutuotekirjastot kiinteistönhoidon palvelukuvauksen pohjaksi. Dokumentit jakautuvat seuraaviin osaluaisiin:

- yleishoito
- LVI-käytön tehtävät
- LVI-määräaikaishuolto
- sähkö-käytön tehtävät
- sähkö-määräaikaishuolto
- automaatio-käytön tehtävät
- automaatio-määräaikaishuolto
- ulkoalueiden hoito

1. Tehdään tarvittavat muutokset tunnistetietoihin, esim. kohteen nimi, otsikko. Makro laatii Word -dokumentin ylätunnisteen Excel -taulukon tunnistetiedoista.

2. Piilotetaan ylimääräiset palvelutuoterivit. Merkitse x-merkillä piilotettavat rivit ja paina Piilota -painiketta. Piilotetut rivit saa näkyviin näytä -painikkeella.

Vastuunrajausohje -taulukossa lyhennetty ohje aiheesta.