

Palvelu- ja kumppanuussopimus  
Kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelujen tuottamisesta

## Liite 2.1 Palvelukuvaus: Ylläpito

1.6.2024

ALUSTAVA LUONNOS

## Sisällysluettelo

1.	Kiinteistönhoito.....	4
1.1	Kiinteistöhoidon lähtökohdat.....	4
1.2	Huoltokirja.....	4
1.3	Kiinteistönhoidon ohjaus.....	4
1.4	Viranomaismääräysten mukaiset tarkastukset.....	4
1.5	Tarvike- ja materiaali-ohjaus.....	5
1.6	Liputus ja lipun kunto.....	5
1.7	Ovien ja porttien avaaminen ja sulkeminen.....	5
1.8	Kiinteistön valvonta.....	5
1.9	Kiinteistön tilojen hoito.....	5
1.10	Haitallisten aineiden kartoitus.....	6
1.11	Kattolumien poistaminen.....	6
2.	Kiinteistökierrokset.....	6
2.1	Salaojat.....	6
2.2	Anturat.....	6
2.3	Perusmuurit.....	6
2.4	Alapohjat.....	6
2.5	Väestönsuoja.....	7
2.6	Portaat.....	7
2.7	Runko.....	7
2.8	Ulkoseinä:.....	7
2.9	Ikkunat:.....	7
2.10	Ulko-ovet:.....	7
2.11	Parvekkeet ja parvekelasit.....	8
2.12	Ulkoseinien katokset.....	8
2.13	Ulkoseinän tikkaat:.....	8
2.14	Yläpohja:.....	8
2.15	Räystäät:.....	8
2.16	Yläpohjavarusteet:.....	8
2.17	Kattoikkunat:.....	9
2.18	Kattokonehuoneet:.....	9
2.19	Ulkotasot ja terassit:.....	9
2.20	Sisäovet:.....	9
2.21	Väliseinät:.....	9
2.22	Alakatot:.....	9

2.23	Korokelattiat: .....	9
2.24	Kulkurakenteet: .....	10
2.25	Hormit, kanavat ja tulisijat:.....	10
2.26	Seinäpinnat:.....	10
2.27	Kattopinnat:.....	10
2.28	Lattiapinnat: .....	10
2.29	Kalusteet: .....	10
2.30	Varusteet: .....	10
2.31	Laitteet:.....	10
2.32	Tilaryhmäkalusteet: .....	11
2.33	Hissit:.....	11
2.34	Liukuportaat ja rampit: .....	11
2.35	Nosto-ovet:.....	11
2.36	TATE järjestelmät: .....	11
2.37	Palontorjuntajärjestelmät: .....	12
2.38	Muut LVI järjestelmät: .....	12
2.39	Savunpoisto:.....	12
2.40	Sähköjärjestelmät .....	12
3	Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito.....	14
3.1	Ulko-alueiden hoidon palvelunkuvaus.....	14
3.2	Ulkoalueiden laatumääritykset (RYL 2009, RAMS) .....	16
3.2.1	Nurmikot.....	17
3.2.2	Puut.....	17
3.2.3	Pensaat ja köynnökset.....	17
3.2.4	Perennat, ryhmäruusut, sipuli- ja mukulakasvit.....	17
3.2.5	Päällysrakenteet .....	17
3.2.6	Alue- ja talovarusteet .....	17
3.2.7	Talo-opasteet .....	18
3.2.8	Urheilu- ja leikkikenttävarusteet.....	18
3.2.9	Liikennealueiden varusteet.....	18
3.2.10	Valaistusrakenteet.....	18
3.2.11	Ulkokalusteet.....	18
3.2.12	Ulkopuoliset rakenteet .....	18
3.2.13	Hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset.....	19
4	Liitteet .....	19

# 1. Kiinteistönhoito

Keskeisiä vaatimuksia kiinteistöhoitolle ovat:

- Tarkoituksenmukaisuus
- Kustannustehokkuus
- Palveluالتتius

## 1.1 Kiinteistöhoiton lähtökohdat

Kiinteistöhoito pitää kiinteistön toiminnan vaatimusten ja suunnitelmien mukaisessa käyttö- ja toimintakunnossa ja estää vikojen ilmaantumisen.

## 1.2 Huoltokirja

Kiinteistöhuollon huoltosuunnitelma on laadittu sähköiseen huoltokirjaan. Huoltokirja on kiinteistönomistajan tahtotila kiinteistöhuollon säännöllisistä toimenpiteistä.

Huoltokirja sisältää rakennuksen hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet kiinteistökohtaisesti. Huoltokirjan tulee perustua rakennuksen suunniteltuihin olosuhdetavoitteisiin ja muihin rakennuksen suunnittelussa käytettyihin lähtötietoihin.

Huoltokirjat dokumentoidaan kiinteistönhallintajärjestelmän (vuonna 2024 Granlund Manager) järjestelmään, jossa niitä myös seurataan. Erillisiä tulosteita ei oteta sopimuksen liitetiedostoiksi.

## 1.3 Kiinteistönhoiton ohjaus

Kiinteistöhoitoon ja kunnossapitoon liittyvät huolto- ja tarkastuskierrokset tehdään huoltokirjan mukaisesti. Tarkastuskierroksilla havaitut korjaustarpeet kirjataan huoltokirjaan, kunnossapitotyöt on suunniteltu ja vioista on raportoitu asianosaisille.

Kiinteistönhoiton tilanne käydään läpi 4 kertaa vuodessa yhdessä tilaajan kanssa. Tilajalla on rajaton pääsy kiinteistönhallintajärjestelmään, jossa ylläpidetään tietoa reaaliaikaisesti.

## 1.4 Viranomaismääräysten mukaiset tarkastukset

Tilatuissa sekä viranomaisten itse toteuttamissa tarkastuksissa on mukana ylläpitoorganisaation (palveluntuottaja) edustaja, ja tarkastuksista on raportoitu viipymättä huoltokirjaan ja ilmoitettu kiinteistönomistajan edustajille (tilaaja). Kiinteistön sähkölaitteisto on tarkastettu huoltokirjan ja määräysten mukaisesti. Sähkölaitteisto on turvallinen käyttää ja huollettu.

Viranomaistarkastusten kustannuksista huolehtii tilaaja.

Palveluntuottaja on nimennyt tarvittaessa sähkönkäytönjohtajan.

Rakennusten hissit on tarkastettu huoltokirjan ja määräysten mukaisesti.

Rakennuksen paloturvallisuus on tarkastettu huoltokirjan ja määräysten mukaisesti.

Palveluntuottaja (Isännöinti ja huoltoyhtiö) huolehtii viranomaisten tarkastusdokumentaation arkistoinnista sekä toimenpiteistä ja raportoi toteumasta tilaajalle.

Palveluntuottaja arkistoi tarkastusten raportit kiinteistönhallintajärjestelmään.

Palveluntuottaja osallistuu kiinteistöissä järjestettäviin turvallisuuskävelyihin.

## 1.5 Tarvike- ja materiaaliohjaus

Tavanomaiset tarvike- ja materiaalihankinnat on hoidettu toiminnan vaatimusten ja kiinteistösuunnitelman mukaisesti. Kiinteistölle tulevat kiinteistönhoitoon ja -huoltoon liittyvät tavaralähettykset on vastaanotettu, toimitusten laatu ja määrä on tarkastettu sekä tarvittaessa reklamoitu. Tarvikkeet on varastoitu tilaajan osoittamiin varastotiloihin.

## 1.6 Liputus ja lipun kunto

Liputus ja lipun kunnosta huolehtiminen on suoritettu yleisen ohjekortin KH 14-00392 Liputus mukaan.

KH 14-00392 kortin ulkopuoliset liputukset tehdään erillislaskutettavana hinnaston mukaan.

## 1.7 Ovien ja porttien avaaminen ja sulkeminen

Määritetyt ovet ja portit on avattu ja suljettu toiminnan vaatimusten mukaisesti. Ovien ja porttien toiminta ja lukitus on varmistettu.

Portteihin liittyvästä automaatiosta ja sen kustannuksista vastaa Tilaaja.

## 1.8 Kiinteistön valvonta

Kiinteistön valvonta on toteutettu lain, asetusten, määräysten ja järjestyssääntöjen mukaisesti.

Kiinteistössä on järjestetty toiminnan vaatimusten ja kiinteistön vaatimusten mukainen päivystys. Päivystäjällä on tarvittavat ohjeet, valtuudet ja välineet sekä riittävä ammattitaito.

## 1.9 Kiinteistön tilojen hoito

Tiloissa ei ole sinne kuulumattomia tavaroita tai roskia, ja kulkuväylät ovat vapaat. Kulkureiteille ei ole varastoitu tavaroita, poistumistiemerkinnot ovat kunnossa ja merkkivalot toimivat. Tiloissa on tilakohtaiset käyttöohjeet näkyvillä. Tilojen käyttäjä vastaa omalta osaltaan tilojen käytöstä ja materiaalien asianmukaisesta säilyttämisestä.

### 1.10 Haitallisten aineiden kartoitus

Kiinteistöstä on tehty haitallisten aineiden kartoitus ennen perusparannustoimenpiteitä ja aina tarvittaessa.

### 1.11 Kattolumien poistaminen

Lumi ja jää on poistettava katoilta kattomateriaalin ominaisuuksien, turvallisuusvaatimusten ja katon huoltosuunnitelman mukaisesti vahingoittamatta kattomateriaaleja tai katon varusteita.

## 2. Kiinteistökierrokset

Kiinteistön kunto tarkistetaan Palveluntuottajan toimesta säännöllisesti vuosittain laajalla kiinteistökierroksella. Mikäli tarkistuksessa huomataan poikkeamia suhteessa kohdassa 2 tai 3 kuvattuihin rakennusosien kunnan tavoitteisiin tulee tarvittavat korjaustoimenpiteet kategorisoida välittömästi toteutettaviin huolto- tai korjaustoimenpiteisiin, vuosikorjauksiin (aikatauluttaa tulevalle vuodelle) tai tulevien perusparannushankkeiden yhteydessä toteutettaviin korjauksiin.

Seuraavassa on esitetty keskeisiä tavoitteita rakennusosien kunnolle ja tarkastusväleille niille kiinteistöille, jotka on määritelty ns. timanttikohteiksi.

### 2.1 Salaojat

Salaojaputkistot ja -kaivot toimivat esteettä.

### 2.2 Anturat

Näkyvissä olevissa pilarikengissä ei ole ruostetta eikä murtumia.

### 2.3 Perusmuurit

Sokkelin pinnassa ja pintakäsittelyssä ei ole silmin havaittavia vaurioita tai home- ja leväkasvustoa. Sokkelin viereinen sorastus on riittävä estämään sadeveden roiskumisen sokkeliin, eikä sorastuksella ole kasvillisuutta. Tuuletetun alapohjan tuuletusaukot ovat esteistä vapaat ja toimivat suunnitellusti. Perusmuurin ulkopuolisen kosteudeneristelevyn yläreunan liitos muuriin on tiivis.

### 2.4 Alapohjat

Alapohjan toimivuuden kannalta on tarkastettu kahden vuoden välein seuraavat asiat:

- viemäreiden kannakointi
- ilmatilan alaosassa ei muodostu vapaata vedenpintaa
- ryömintätilassa ei ole sieniä tai hometta

- lämmöneristeiden kunto
- tuulensuojalevyt ovat tiiviit ja peittävät
- tuuletetun alapohjan tuuletus on riittävä
- alapohjan ja perusmuurin sekä läpivientien väliset saumat ovat tiiviit
- routa ei ole vaurioittanut rakenteita.

## 2.5 Väestönsuoja

Väestönsuojassa ja väestönsuojan kulkuteillä ei ole sinne kuulumattomia tavaroita ja tilat voidaan tyhjentää nopeasti tarvittaessa. Ilmanvaihtolaitteistojen ja suojan varusteiden suojahäkki on ehjä ja lukittu. Väestönsuojalaitteet toimivat asianomaista suojatyyppiä koskevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Väestönsuojan tiiviyskoe on tehty vähintään 10 vuoden välein. Väestönsuojan ilmanvaihtolaitteisto on tarkastettu. Väestönsuojalaitteiden toimivuus on tarkastettu vuosittain.

## 2.6 Portaat

Portaat ja sen osat ovat turvalliset ja kulkukelpoiset. Portaiden osissa ei esiinny silmämääräisesti havaittavia vaurioita ja portaiden osat ovat hyvin kiinni alustassaan.

## 2.7 Runko

Rungossa ei ole silmämääräisesti havaittavia vaurioita, halkeamia tai koloja. Kantavat väliseinät on tarkastettu vähintään viiden vuoden välein.

## 2.8 Ulkoseinä:

Ulkoseinässä ei ole rakenteen toimivuuden säilymistä tai välittömästi rakennetta vahingoittavia tai turvallisuutta vaarantavia vaurioita. Ulkoseinät eivät ole likaantuneet häiritsevästi. Töhryt tms. on poistettu välittömästi niiden ilmestyttyä. Ulkoseinät on tarkastettu vähintään kerran vuodessa julkisivuittain silmämääräisesti maasta käsin.

## 2.9 Ikkunat:

Ikkunat ovat ehjät, tiiviit ja puhtaat. Ikkunoiden helat ovat kiristettyjä, voideltuja ja ikkunoiden käynti on sovitettu. Ikkunat sulkeutuvat tiiviisti. Ikkunoiden liitokset ympäröiviin rakenteisiin ovat tiiviit. Ikkunoissa ei ole rakenteen toimivuuden säilymistä tai välittömästi rakennetta vahingoittavia vaurioita. Ikkunat tarkistetaan vähintään kahden vuoden välein.

## 2.10 Ulko-ovet:

Ulko-ovet ovat ehjät, tiiviit ja puhtaat. Ulko-ovien saranat, helat, ovipumput, sulkijat ja lukot on puhdistettu ja voideltu ja oven käynti sovitettu. Ulko-ovet sulkeutuvat tiiviisti. Ulko-ovissa ei ole pölyä, likaa tai tahroja. Ulko-oven kynnyksessä pidetään puhtaana lumesta, jäästä ja hiekasta. Ulko-ovien kuntoa seurataan aina tiloissa liikuttaessa. Laajempi ovitarkastus tehdään kerran vuodessa.

## 2.11 Parvekkeet ja parvekelasit

Parvekelaatalla ja vedenpoistoputkissa tai -kouruissa ei ole karikkeita tai irtoroskia. Vesi poistuu esteettä parvekkeilta. Yhteiskäytössä olevista parvekkeista lumi on poistettu siten, että kertynyt lumi ei estä toimintaa tai aiheuta riskejä rakenteille. Parvekkeet on tarkastettu ulkopuolelta neljän vuoden välein. Parvekkeet on tarkastettu huoneistojen kautta viiden vuoden välein.

## 2.12 Ulkoseinien katokset

Katoksilla ei esiinny silmämääräisesti havaittavia vuotokohtia eikä vaurioita. Katoksen vesikatteen ylösnostot ja pellitykset ovat tiiviit ja hyvin kiinni. Katteella ei ole karikkeita tai irtoroskia. Vesi poistuu katolta esteettä. Talvisin lumi on poistettu, kun lumesta aiheutuu turvallisuusriskejä tai riski rakenteiden rikkoontumisesta. Ulkoseinän katokset on tarkastettu vähintään kahden vuoden välein.

## 2.13 Ulkoseinän tikkaat:

Ulkoseinän tikkaat ovat turvalliset käyttää ja ne tarkistetaan vuosittain.

## 2.14 Yläpohja:

Vesikatteessa ei esiinny silmämääräisesti havaittavia vuotokohtia eikä vaurioita. Katteen ylösnostot ja pellitykset ovat tiiviit ja hyvin kiinni. Katteella ei ole vesikaton toimintaa häiritseviä tekijöitä kuten sammaleita, karikkeita tai irtoroskia. Vesi poistuu katolta esteettä. Talvisin lumi poistetaan, kun lumesta aiheutuu turvallisuus- riskejä tai riski rakenteiden rikkoontumisesta. Tarkistetaan, ettei IV-säleikön eteen kinostu lunta ja tarvittaessa lumi poistetaan. Yläpohjan toimivuus on tarkastettu vähintään kerran vuodessa.

## 2.15 Räystäät:

Räystään osat ovat vaurioitumattomia ja ne ovat tiiviit ja hyvin kiinni alustassaan. Katolta tuleva vesi pääsee poistumaan esteettä. Räystäät tarkastetaan vähintään kerran vuodessa.

## 2.16 Yläpohjavarusteet:

Kattokaivoissa, sadevesikouruissa ja syöksytorvissa ei ole toimintaa häiritseviä roskia tai karikkeita, ja vesi pääsee poistumaan esteettä. Kattokaivot eivät pääse tulvimaan. Kattokaivojen sähkösulatus toimii, jos sähkösulatus on käytössä. Tarkistetaan vähintään kerran kahdessa vuodessa.



### 2.17 Kattoikkunat:

Kattoikkunat ovat ehjät, tiiviit ja puhtaat. Avattavien kattoikkunoiden helat ovat kiristettyjä ja voideltuja ja ikkunoiden käynti on sovitettu. Kattoikkunoiden liitokset ympäröiviin rakenteisiin ovat tiiviit. Kattoikkunat on tarkastettu vähintään kerran vuodessa.

### 2.18 Kattokonehuoneet:

Konehuoneiden ovien saranat ja helat on puhdistettu ja voideltu ja käynti on sovitettu. Konehuoneiden ikkunat ovat tiiviit, ehjät ja puhtaat. Kattokonehuoneen tai laitesuojan laitteet on tarkastettu ko. laitteiston tarkastusohjeen mukaisesti. Kattokonehuoneeseen pääsy on esteetön ja turvallinen. Kattokonehuoneet on tarkastettu vähintään kerran vuodessa.

### 2.19 Ulkotasot ja terassit:

Katteella, sadevesikaivojen ympärillä ja vesikouruissa ei ole toimintaa häiritseviä tekijöitä kuten sammaleita, karikkeita tai irtoroskia. Vesi poistuu esteettä ulkotasolta ja terassilta. Kaivojen sähkösulatus toimii. Sadevesikaivojen hiekanerotuslaitteissa ei ole kaivojen toimintaa haittaavaa likaa. Talvisin lumi on poistettu tarvittaessa ulkotasojen ja terassien käyttötarkoituksen mukaan. Ulkotasot ja terassit on tarkastettu vähintään kerran vuodessa.

### 2.20 Sisäovet:

Sisäovien saranat, helat, ovipumput, sulkijat ja lukot on puhdistettu ja voideltu ja oven käynti on sovitettu. Ovet sulkeutuvat tiiviisti. Sisä-ovien ovilevyissä ei ole tahroja, halkeamia tai muita virheitä. Tarkistuskierrös tehdään kerran vuodessa.

### 2.21 Väliseinät:

Väliseinissä ei ole repeämiä, lohkeamia, tahroja, halkeamia, painaumuksia tai muita virheitä. Väliseinien kulma- ja törmäyssuojat ovat tiiviisti kiinni alustassaan. Tarkistuskierrös tehdään kerran vuodessa.

### 2.22 Alakatot:

Alakaton verhoukset ja runko ovat hyvin kiinni alustassaan. Verhoukset ovat puhtaita, ehjiä ja käyttötarkoitukseen sopivia. Verhousten ulkonäkö on yhdenmukainen. Alakattojen kiinnitykset on tarkastettu viiden vuoden välein. Alakattoihin ei ole ripustettu esineitä tms., jotka saattavat aiheuttaa kiinnityksen rikkoutumisen. Tarkistuskierrös tehdään kerran vuodessa.

### 2.23 Korokelattiat:

Korokelattian lattialevyt ovat ehjiä ja tiiviisti kiinni alustassaan.

## 2.24 Kulkurakenteet:

Portailla ja luiskilla ei ole turvallisuutta tai kulkua haittaavia esineitä tms. Portaiden osissa ei esiinny silmämääräisesti havaittavia vaurioita, ja portaiden osat ovat hyvin kiinni alustassaan.

## 2.25 Hormit, kanavat ja tulisijat:

Hormit ja tulisijat ovat nuohottuja ja paloturvallisia. Tulisijalle varattu tila täyttää vaaditut suojaetäisyydet. Tulisijat ja hormit on tarkastettu vähintään kerran vuodessa. IV kanavat on nuohottava vähintään 10 vuoden välein ja keittiöiden hormit vähintään 5 vuoden välein.

## 2.26 Seinäpinnat:

Seinäpinnat ovat eheät ja puhtaat. Seinäpintojen kuntoa seurataan viikoittain ja aina liikuttaessa talon yleistiloissa. Laajempi seinäpintojen tarkastus on tehty kerran vuodessa.

## 2.27 Kattopinnat:

Kattopinnat ovat eheät ja puhtaat. Kattopintojen kuntoa seurataan viikoittain ja aina liikuttaessa talon yleistiloissa. Laajempi kattopintojen tarkastus on tehty kerran vuodessa.

## 2.28 Lattiapinnat:

Lattiapinnat ovat eheät ja puhtaat ja niiden kuntoa seurataan viikoittain ja aina liikuttaessa talon yleistiloissa. Laajempi lattiapintojen tarkastus on tehty kerran vuodessa.

## 2.29 Kalusteet:

Kalusteissa ei ole silmämääräisesti havaittavia vaurioita<sup>1</sup>.

## 2.30 Varusteet:

Varusteissa ei ole silmämääräisesti havaittavia vaurioita.

## 2.31 Laitteet:

Laitteet ovat toimintakuntoisia ja kiinnitetty tiivistä alustaansa. Laitteiden LVIS-liitokset ovat vaurioitumattomia ja turvallisia.

---

<sup>1</sup> Vauriolla tarkoitetaan oleellisesti toimintaan, turvallisuuteen tai esteettisyyteen liittyvää vikaa

### 2.32 Tilaryhmäkalusteet:

Tilaryhmäkalusteissa ja varusteissa ei ole silmämääräisesti havaittavia vaurioita. Kalusteet ja varusteet ovat toimintakuntoisia. Laitteiden LVIS-liitokset ovat vaurioitumattomia ja turvallisia.

### 2.33 Hissit:

Hissikorissa ei esiinny vauriota ja hissikorin valaistus toimii. Kuilun ovien käynti on tarkastettu ja ovet sulkeutuvat tiiviisti. Hissiä on huollettu viranomais määräysten ja Tukesin ohjeiden mukaisesti. Hissin huoltaja kutsutaan paikalle välittömästi vian ilmaantuessa.

### 2.34 Liukuportaat ja rampit:

Liukuportaissa ja sen osissa ei esiinny vaurioita.

### 2.35 Nosto-ovet:

Nosto-ovissa ei esiinny vaurioita.

### 2.36 TATE järjestelmät:

TATE-järjestelmät (sisältäen toiminnan keskussiivous, putkiposti yms. järjestelmät) sekä niihin liittyvät säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät toimivat suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että rakennuksessa saavutetaan halutut olosuhteet energiatehokkaasti ja järjestelmien kunto säilyy. Kiinteistön TATE-järjestelmän käyttö- ja huolto-ohjeet on laadittu ja ne ovat osa huoltokirjaa. TATE-järjestelmän sekä niihin liittyvien säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmien elinkaari ja energiatehokas, häiriötön toiminta on varmistettu tekemällä määräaikaishuollot ajallaan huoltokirjan mukaisesti.

IV-kanaviston puhtaus tarkistetaan säännöllisin huoltokirjaan merkityin puhtaustarkastuksin. IV-kanaviston puhdistus toteutetaan, kun puhdistustarvetta ilmenee, kuitenkin vähintään 10 vuoden välein. Keittiöiden rasvakanavat puhdistetaan vuosittain.

TATE-järjestelmien ja -laitteiden merkinnät ovat paikoillaan asianmukaisesti. Turvallisuuteen liittyvät merkinnät täyttävät rakennusvalvonta- tai paloviranomaisen tai muun hyväksyvän osapuolen vaatimukset.

Lämpöpumppu toimii tarkoituksenmukaisesti ja toimintalämpötilat vastaavat tavoitteita.

Käyttöveden ominaisuudet kuten pH, puhtaus, väri ja lämpötila täyttävät lainsäädännön asettamat vaatimukset. Haitallisia aineita ei pääse jätevesien mukana viemäriverkostoon, luontoon tai jätevesiverkostoon. Vesi- ja viemärijärjestelmät sekä niihin liittyvät säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät toimivat suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että kiinteistössä saavutetaan asetetut tavoitteet ja tavoitearvot energiatehokkaasti ja järjestelmien kunto säilyy.

Kiinteistön jätevedet on käsitelty siten, että niiden haitalliset epäpuhtaudet eivät aiheuta viemäriverkostolle haittaa ja vaurioita eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumista eikä sen vaaraa.

### 2.37 Palontorjuntajärjestelmät:

- palontorjuntajärjestelmät ja niihin liittyvät säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät toimivat luotettavasti ja tarkoituksenmukaisesti suunnitellulla tavalla
- laitteistoille on laadittu huolto- ja kunnossapito-ohjelma
- koestus-, toimintakoe-, huolto- ja kunnossapitotoiminta on järjestetty laitekohtaisen huolto-ohjeen ja viranomais määräysten mukaan
- käyttöönotto- ja määräaikaistarkastuksista on huolehdittu
- tarkastustodistukset säilytetään asianmukaisesti
- laitteistoille on nimetty hoitajat ja laitteistoista on pidetään kunnossapitopäivä- kirjaa
- sammutuslaitteistojen määräaikaistarkastuksessa on varmistettu, että laitteisto toimii ja laitteistoa on huollettu kunnossapito-ohjelman mukaan. Laitteisto on asennustodistuksen mukainen ja vastaa sille asetettuja tavoitteita. Laitteiston muutos-, laajennus- ja korjaustöistä on asianmukaiset tarkastustodistukset ja kohteessa on laitteiston kunnossapitoon tarvittavat välineet ja ohjeet.

### 2.38 Muut LVI järjestelmät:

Varavoimakoneen apujärjestelmät sekä sen säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät toimivat suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että yleisen sähkösaannin katkettua varavoimakone toimii ja alkaa syöttää sähkövirtaa. Varavoimakoneen apujärjestelmän määräaikaishuollot on tehty ajallaan.

### 2.39 Savunpoisto:

Savunpoisto on toimintavalmis. Savunpoisto sekä siihen liittyvät säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät toimivat suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että tulipalotilanteessa palokaasut ja lämmin ilma poistuvat palotilasta ja kylmää ilmaa virtaa tilalle. Savunpoiston määräaikaishuollot on tehty ajallaan.

### 2.40 Sähköjärjestelmät

Lisäksi mitä yllä on TATE-järjestelmien vaatimuksesta lausuttu, on voimassa seuraavat erityisvaatimukset sähköjärjestelmille:

Sähköjärjestelmien huoltosuunnitelmat ovat osa huoltokirjaa ja täyttävät viranomaismääräykset ja standardit. Kaikki huoltosuunnitelman mukaiset huollot on suoritettava.

Johtoreitit ovat puhtaat. Kaapelihyllyjen ja valaisinripustuskiskojen taipuma kannatusvälillä ei ylitä arvoa 1:100 alas laskettujen kattojen yläpuolella eikä arvoa 1:200 näkyvissä olevissa paikoissa.

Hyllyt eivät ole päässeet kallistumaan tai kiertymään. Johtoteille ei ole jätetty käytöstä

poistettuja kaapelointeja muutostöiden yhteydessä. Tehokaapelit eivät aiheuta häiriöitä tietoliikennekaapeleille.

Sähkön pääjakelujärjestelmät toimivat suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla energiataloudellisesti. Sähköjakelu mittauksineen ja varavoiman tuottaminen on toteutettu häiriöttömästi sähköturvallisuutta ja voimassa olevia määräyksiä noudattaen.

Lakisääteiset määräaikaistarkastukset on tehty ja kirjattu esimerkiksi ST-kortin 51.23.01 mukaiselle pöytäkirjalomakkeelle.

Mittareiden ja virtamuuntajien tarkkuusluokat ovat standardin vaatimukset täyttäviä.<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>  
Mittaukset ovat toimintakuntoiset ja paikkansapitävät.<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

Jos kiinteistössä on 20 kV-jakelujärjestelmät sähkölaitteistolle on nimetty käytönjohtaja.

Jos kiinteistössä on varavoimajärjestelmä, laitteistolla on huolto- ja käyttöohjeet tai kunnossapito-ohjelma ja nimetty vastuuhenkilö, joka valvoo mitä järjestelmään saa liittää ja kuinka paljon sitä saa kuormittaa.

LVI-kojeet, -laitteet ja -laitteistot toimivat suunnitellulla tavalla ja moitteettomasti, sekä moottoreiden pyörimissuunta on oikein.

Rikkinäisiä valaisimia ei ole, ja valaisimet ovat puhtaat. Valaisimet ovat toimintakuntoisia ja ohjaukset toimivat suunnitellusti. Yleisvalaistus sekä ulko- ja aluevalaistus ovat toimintakunnossa ja valaistustasot riittävät. Poistumisvalaistusjärjestelmät ovat toimintakunnossa. Poistumisvalaistusjärjestelmillä on vastuuhenkilö ja kunnossapito-ohjelma. Tilan toiminnan mukaiset valaistusvoimakkuudet ja muut kriteerit täytyvät.

Sähkölämmitysjärjestelmät ja -laitteet sekä suoja- ja turvajärjestelmät ovat toimintakuntoisia.

Puhelinjärjestelmän käyttö on turvallista, puheen siirto ja toisto on hyvä ja häiriötön.

Viestintäjärjestelmän käyttö on turvallista, hyvälaatuinen kuva- ja äänentoisto, ei tuota häiriöitä muihin järjestelmiin.

Merkinantojärjestelmä toimii luotettavasti ja turvallisesti normaaleissa käyttötilanteissa.

Turvallisuusjärjestelmät toimivat tarkoituksenmukaisesti, luotettavasti, turvallisesti ja käyttö- tarkoituksensa mukaisesti.

Paloilmoitinjärjestelmä toimii niin, että paloilmoitus saadaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, se välittyy eteenpäin suunnitellusti eikä aiheuttomia hälytyksiä synny.

Palosuojelulaitteet toimivat normaali- sekä poikkeusolosuhteissa pelastusviranomaisten ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Järjestelmä on aina käyttövalmis myös sähkökatkosten aikana.

Yleiskaapelointi säilyttää sille määritellyt suorituskykyvaatimukset ja sen tietojen kirjaus on ajan tasalla niin kiinteän kaapeloinnin asennusten, tuotteiden, testauksen,

ristikytKentä- ja liitäntäkaapeleiden osalta. Kiinteistön omistaja tai haltija säilyttää edellä mainitut tiedot talojakamossa tai muussa turvallisessa paikassa. Tietojen pitää olla saatavissa viivytyksettä esim. mahdollisten kytkentä- ja huoltotöiden yhteydessä.

Integroidut ja automaatiojärjestelmät toimivat häiriöttä ja luotettavasti erilaisissa normaalikäyttötilanteissa.

## 3 Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito

Palveluntuottaja vastaa kunnossapidon toiminnasta kokonaisuudessaan.

Palveluntuottajan tarkastuksissa ilmenneet turvallisuutta vaarantavat vauriot ja puutteet korjataan välittömästi ja muut viat on korjataan vaatimuksia vastaaviksi lyhyen ajan kuluessa.

### 3.1 Ulko-alueiden hoidon palvelunkuvaus

#### Talvikunnossapito

Kiinteistöpihojen koneelliset lumityöt tulee olla tehtynä 12 tuntia aurauksen rajan täyttymisen jälkeen. Auruusraja on 5 cm tai loskanpoistoa tehdään aina tarvittaessa.

Käsilumityöt tulee olla tehtynä työpäivän aikana. Ulko-ovet ja portit ovat avattavissa.

Koulun- tai päiväkodinpihan aurausta ei suoriteta aukioloaikoina. Poikkeustapauksissa aurataan mahdollisesti aukioloaikoina p-alueita. Auruus tapahtuu iltaisin ja öisin.

Hiekoitus tehdään viikolla työpäivän aikana tai 8 tunnin aikana todetun liukkauden jälkeen, mutta koulujen välitunneilla ei aluetta hiekoiteta. Hiekoitetaan huolella ovien edustat ja kulkuväylät.

Hiekoitukseen käytetään 3-6 mm, telttakuivattua sepeliä. Suolaa ei käytetä.

Tärkeintä on varmistaa piha-alueiden turvallisuus.

#### Kesäkunnossapito

Sidottujen pintojen pesu ja hiekoitushiekan poisto

Urakka suoritetaan häiritsemättä kiinteistöjen toimintaa. Koulujen pihoilla työt suoritetaan ennen klo 7.00 ja klo 16.00 jälkeen. Työt voidaan hoitaa myös pyhinä tai kohteiden ollessa suljettuina.

Urakan ajankohta on keväällä lumien suluttua ja pakkasten loputtua. Tilaaja ja urakoitsija sopivat urakan aloittamisesta. Työn tulee olla valmis vuosittain 1.5. mennessä sään näin salliessa. Mahdollisten lumikasojen pohjat käydään puhdistamassa niiden sulamisen jälkeen.

### Viherrakenteet

Viherrakenteet pitävät sisällään:

- Nurmikot (40....120mm)
- Puut
- Pensaat ja köynnökset
- Perennat, ryhmäruusut, sipuli- ja mukulakasvit, ryhmäkasvit

Lisäksi hoidetaan päällysrakenteet:

- Sidotut päällysteet
- Sitomattomat päällysteet

Kaikkien rakenteiden hoidossa noudatetaan hoitoluokkaa A2. Viitaten Kiinteistö RYL 2009, kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset.

Haittalajien poisto suoritetaan erillisveloituksena.

### Leikkivälinehuolto

Leikkivälineiden turvallisuutta valvoo TUKES ja se on kuluttajaturvallisuuslain alaista toimintaa yleisillä leikkipaikoilla. Noudatetaan SFS-EN 1176 standardeja.

Leikkipaikoilla tehdään tarkastuksia, joista seuraavat:

#### Silmämääräinen tarkastus

Kaikille kohteille tehdään silmämääräinen tarkastus kiinteistöhoitajien toimesta viikoittain ja kohteen iltakäytöstä riippuen useamminkin. Tarkastuksen suorittaa myös koulun henkilökunta päivittäin. Silmämääräisessä tarkastuksessa tarkastetaan pihan kunto päällisin puolin (ilki-valta, rikkoontumiset ja roskaaminen, mm. rikutut lasit, huumeneulat yms.) ja siirretään ylimääräiset esineet (penkit, irtokivet jne.) pois leikki- ja liikuntavälineiden putoamisalueilta. Kohteeseen kuulumattomat esineet siirretään mahdollisuuksien mukaan kokonaan pois pihalta. Puutteesta, jota ei voida tarkastuksen yhteydessä poistaa, ilmoitetaan Granlund Manageriin.

#### Toiminnallinen tarkastus

Pihoille tehdään toiminnallinen tarkastus tasavälein tammi-, huhti- ja lokakuussa. Tarkastuskohteina ovat silmämääräisen tarkastuksen tarkastuskohteiden lisäksi välineen eheys, toiminta ja stabiliteetti, erityisesti kulumisesta johtuva. Putoamisalustan määrä ja kunto tarkastetaan. Myös mahdollisia välinevalmistajan ohjeita tulee noudattaa. Huomiot kirjataan Granlund Manageriin. Tarkastuksen tekee nimetyt leikkivälinehuoltajat.

#### Vuositarkastus

Vuositarkastus tehdään heinäkuussa ja siinä selvitetään välineiden, perustuksien ja leikkivälineiden putoamisalustojen turvallisuuden kokonaistaso, esim. sään aiheuttamat muutokset, lahoaminen tai ruostuminen ja välineen sekä rakenteen turvallisuustason muutokset korjausten tai osien vaihdon jälkeen. Tarkastuksessa huomioidaan myös

kaikki silmämääräisen ja toiminnallisen tarkastuksen tarkastuskohteet, pihan muut rakenteet sekä leikkipaikalla oleva puusto ja muu kasvillisuus.

Tarkastus kirjataan Granlund Manageriin. Tarkastuksen yhteydessä havaituista vakavammista turvallisuuspuutteista ilmoitetaan käyttäjille. Vuositarkastuksen tekijät koostavat tarkastuksista dokumentin, jossa keskeisimmät puutteet tuodaan esille ja joka käsitellään vuosittaisessa turvallisuuskokouksessa.

Leikkivälinehuoltajat korjaavat leikkivälineitä tarvittaessa. Varaosia tilataan leikkivälinevalmistajilta.

Talvi aiheuttaa aina turvallisuuspuutteita leikkialueilla.

Ulkoalueiden kuntoluokat ovat:

A1-hoitoluokan alueita ovat edustuskiinteistöjen piha-alueet. Hoidon tavoitteena on paikan omaleimaisen arkkitehtonisen, historiallisen ja puutarhataiteellisen ilmeen ylläpitäminen jatkuvasti edustuskelpoisena. Ylläpito on intensiivistä ja hoitotoimia tehdään alueella päivittäin. Havaitut puutteet korjataan välittömästi. Alueen yleisilme pyritään säilyttämään tasaisena hoitotoimien välillä.

A2-hoitoluokan alueita ovat tavallisten toimitila-, liike- ja asuinkiinteistöjen sekä koulujen ja päiväkotien pihat paikoitusalueineen ja kulkuväylineen. Hoidon tavoitteena on monipuolisen, viihtyisän, turvallisen ja hyvin toimivan piha-alueen ylläpitäminen hyvässä kunnossa. Kasvillisuuden, rakenteiden ja varusteiden turvallisuutta ja alueen siisteyttä tarkkaillaan säännöllisesti. Havaitut puutteet korjataan mahdollisimman pian. Turvallisuutta vaarantavat vauriot korjataan välittömästi. Alueen yleisilme voi vaihdella hieman hoitotoimien välillä.

A3-hoitoluokan alueita ovat piha-alueiden luonnonmukaisemmin hoidettavat alueet ja tonttien reunalla olevat vaihettumisvyöhykkeet, joissa rakennettu piha-alue muuttuu vähitellen luonnonmukaiseksi alueeksi. Vaihettumisvyöhyke yhdistää tontin ympäröivään luonnonympäristöön. Teollisuuskiinteistöjen piha-alueet ovat yleensä A3-hoitoluokan alueita. Hoidon tavoitteena on pihamaisen yleisilmeen säilyttäminen, turvallisuuden ja suojavaikutuksen ylläpitäminen sekä kasvillisuuden, kulkureittien, rakenteiden ja varusteiden kunnan ja turvallisuuden ylläpito. Alueen yleisilme voi vaihdella runsaasti hoitotoimien välillä.

Ulkoalueiden hoidossa noudatetaan kuntoluokan A2 -tavoitetasoa ellei erikseen muuta sovita. Seuraavassa on kuvattu ulkoalueiden keskeiset vaatimukset A2 -tavoitetason mukaisesti

### 3.2 Ulkoalueiden laatumääritykset (RYL 2009, RAMS)

Ulkoalueiden hoito on suunnitelmallista kiinteistönhoitoa, joka kohdistuu viherrakenteisiin, sidottuihin tai sitomattomiin päällysrakenteisiin, aluevarusteisiin ja ulkopuolisiin rakenteisiin ja jolla ulkoalueet pidetään suunnitelmien mukaisessa kunnossa. Hoito sisältää myös kohteiden kunnan tarkkailun ja vioista raportoinnin huoltokirjaan.<sup>[1]</sup> Ulkoalueiden kunnossapito on toimintaa, jolla kohteen ominaisuudet



säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen laatuolento olennaisesti muuttuu. Toiminta sisältää leikkivälineiden säännölliset tarkastukset, kunnossapidon ja raportoinnin.

### 3.2.1 Nurmikot

Nurmikko eli käyttönurmikko on elinvoimainen voimakkaasta kulutuksesta huolimatta. Hoitotoimia tehdään, kun ulkonäköhaittoja alkaa esiintyä. Nurmikko on yleisilmeeltään siisti. Nurmikolla ei ole hiekoitushiekkaa eikä muita alueelle kuulumattomia esineitä. Talvihuosioiden ja jääpoltteen aiheuttamia vaurioita ei ole. Nurmikkokasvusto on yhtenäinen. Nurmikon lannoitus ja kalkitus perustuvat maa-analyysiin tai silmämääräiseen arviointiin. Lannoitteiden ja kalkin levitysjälki on tasainen koko alueella. Nurmikko on tasavärinen. Nurmikon pituus on 40...120 mm.

### 3.2.2 Puut

Puu on elinvoimainen, turvallinen, kaunis, pitkäikäinen, rakenteellisesti kestävä ja kasvilajilleen tyypillinen yksilö, joka sopii hyvin kasvuympäristöönsä. Puiden omat biologiset lainalaisuudet on otettu huomioon. Puut eivät saa kasvaessaan aiheuttaa näkemä- tai kulkuesteitä. Puiden runkokorkeuden nosto on tehty huolellisesti.

### 3.2.3 Pensaat ja köynnökset

Pensasryhmät, yksittäispensaat ja köynnökset ovat yleisilmeiltään siistejä, elinvoimaisia ja näyttäviä lajeille tyypillistä kasvutapaa suosien ja istutusryhmän koko ja muoto huomioiden.

### 3.2.4 Perennat, ryhmäruusut, sipuli- ja mukulakasvit, ryhmäkasvit

Perennat, ryhmäruusut ja ryhmäkasvit ovat hyvässä kasvukunnossa ja kasvilajille tyypillisiä. Kasvit peittävät kasvualustan pian istutuksen jälkeen. Sipuli- ja mukulakasvustot ovat runsaita ja elinvoimaisia. Kasvustot eivät rumenna alueen yleisilmettä kukkimiskautensa jälkeen. Alue on siisti.

### 3.2.5 Päällysrakenteet

Päällysrakenteet ovat turvallisia, siistejä ja suunnitelmien mukaisia. Päällystetyt kulkuväylät ovat liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä käyttökunnossa myös talvella, ja liikenne- ja kulkuolosuhteet ovat turvalliset.

Päällystealueilla voi olla vähän pieniä kulttuuriroksia, kasvijätettä, irtohiekkaa, eritteitä, nesteiden aiheuttamia valumia tai tahroja ja alueelle kuulumattomia esineitä. Vaaralliset roskat on poistettu ensi tilassa.

Turvallisuutta vaarantavat ja toimintaa oleellisesti haittaavat vauriot on merkitty välittömästi liikennemerkkein ja suojalaittein ja vaurio on korjattu mahdollisimman pian. Päällystealueiden reunat ovat turvalliset. Paikkaustyö ei eroa materiaaliltaan, pintarakenteeltaan tai kallistuksiltaan ympäröivästä päällysteestä. Paikkaustyön jälkeen päällystealueen pinta on tasainen ja tiivis.

### 3.2.6 Alue- ja talovarusteet

Alue- ja talovarusteet ovat turvallisia, siistejä ja toimintakuntoisia. Pyörätelineet ovat paikoillaan ja niihin on vapaa pääsy. Palotikkaille, lipputangolle, tomutus- ja

kuivaustelineille on vapaa pääsy. Postilaatikoiden kilvet ovat yhtenäiset ja niissä oleva teksti on selkeä ja luettavissa.

Aluevarusteissa voi olla vähäisiä töhryjä ja likaa. Huomiota herättävä töhryt poistetaan välittömästi. Vähäinen kasvillisuudesta, levästä tai sadeveden roiskeista aiheutuva lika sallitaan.

Roska- ja tuhka-astioiden lähiympäristö pysyy siistinä. Roska-astioita on riittävästi oikeissa paikoissa. Pieniä kulttuuriroskia voi esiintyä satunnaisesti vähäisiä määriä roska- tai tuhka-astian ympärillä. Häiritseviä kulttuuriroskia ei ole. Vaaralliset roskat on poistettu ensi tilassa. Tyhjennyskertojen välillä roska- ja tuhka-astiat eivät täyty niin, että roskat pursuavat ulos syöttöaukosta tai aiheuttavat haittoja. Rappurallien alustat ovat puhtaita ja vain osittain täyttyneitä.

### 3.2.7 Talo-opasteet

Talo-opasteet ovat turvallisia, siistejä ja toimintakuntoisia, ajan tasalla. Opasteet ovat liasta ja lumesta puhtaita. Opasteiden merkinnät näkyvät selkeästi.

### 3.2.8 Urheilu- ja leikkikenttävarusteet

Leikkiin tarkoitetut kalusteet, varusteet ja rakenteet sekä turva-alustat ja leikkipaikalla olevat muut rakenteet ja varusteet ovat turvallisia, käyttökunnossa ja siistejä. Urheilu- ja leikkikenttävarusteet ovat puhtaita ja ehjiä. Alueella ei ole turvallisuutta vaarantavia eikä alueelle kuulumattomia esineitä.

### 3.2.9 Liikennealueiden varusteet

Liikennealueiden varusteet ovat turvallisia, ehjiä, siistejä ja toimintakuntoisia. Liikennealueiden varusteet ovat liasta ja lumesta puhtaita.

### 3.2.10 Valaistusrakenteet

Valaistusrakenteet ovat turvallisia, ehjiä, siistejä ja toimintakuntoisia. Valaistusta tulee olla riittävästi ja tarkoituksenmukaisissa kohteissa.

### 3.2.11 Ulkokalusteet

Ulkokalusteet ovat turvallisia, ehjiä, siistejä ja toimintakuntoisia. Talvisäilöstä tuodut kalusteet ja varusteet ovat kunnossa ja siistejä. Irtokalusteet ja -varusteet on viety talvisäilöön ennen lumen tuloa. Kalusteet ovat puhtaita ennen talvisäilöön vientiä. Kalusteet siirretään mahdollisesti sivuun lumitöiden tieltä.

### 3.2.12 Ulkopuoliset rakenteet

Ulkopuoliset rakenteet ovat turvallisia, ehjiä, siistejä, toimintakuntoisia ja suunnitelman mukaisia.

Vesiaiheissa voi olla pieniä kulttuuriroskia, kasvijätettä ja vähän irtohiekkaa. Vaaralliset roskat, eritteet ja ulkovesiaiheeseen kuulumattomat esineet on poistettu ensi tilassa. Koristealtaiden vesi vaihdetaan niin usein, ettei ulkonäköhaittoja ole.

Ajoluisat ja lastauslaiturit ovat jatkuvasti käyttökunnossa. Ajoluisilla ja lastauslaitureilla

voi olla pieniä roskia, vähän kasvijätettä, irtohiekkää, eritteitä, nesteiden aiheuttamia valumia tai tahroja ja alueelle kuulumattomia esineitä. Vaaralliset roskat on poistettu ensi tilassa. Lastauslaitureiden alle näkyville paikoille saattaa kertyä häiritseviä kulttuuriroskia, kasvijätettä, eritteitä ja sinne kuulumattomia esineitä niin, etteivät ne häiritse lastauslaiturin käyttöä, yleisilmettä tai hygieniaa.

### 3.2.13 Hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset

Käytettävät työkoneet ovat ehjiä, ja niiden melu- ja pakokaasupäästöt ovat vähäiset. Kemiallisten torjunta-aineiden annostelu on valmistajan ohjeen mukainen. Kemiallisia torjunta-aineita ei käytetä leikkipaikoilla eikä niiden välittömässä läheisyydessä. Kateaineissa ei ole ympäristölle vaarallisia aineita.

Graffitien ja töhryjen poistoon käytetyt puhdistusaineet eivät vahingoita pintaa ja ovat mahdollisimman ympäristöystävällisiä. Pesuun käytettävät aineet eivät ole ympäristölle vaarallisia. Maalaukseen käytetään M1-luokkaan kuuluvia maaleja. Puhdistukseen ja pesuun käytettävien aineiden annostelu on valmistajan ohjeen mukainen.

## 4 Liitteet

Liite 2.2: Vastuurajataulukot

Liite 2.3: Hinnoittelu