# Huoltokirja – tehtävien ja vastuiden erittely

**Liite palvelukuvaukseen: Kiinteistöjen ylläpitopalveluiden palvelukuvaus 3.11.2026**

Järvenpään kaupunki (Tilaaja) – Mestaritoiminta Oy (Palveluntuottaja), 3.11.2026

## Periaatteet

- Jokaisella huoltokirjan tehtävällä on yksi vastuutaho.
- Osa A, Palveluntuottajan tehtävät: kaikki osan A tehtävät kuuluvat sopimukseen ja sisältyvät kiinteään hintaan. Huoltokirjassa ei ole erillishinnoiteltavia tehtäviä. Jatkuva tehtävä tehdään säännöllisillä kierroksilla. Tarvittaessa tehtävä tehdään palvelupyynnön tai oman havainnon perusteella. Pienkorjaus on enintään yhden työpäivän (8 h) korjaus, joka ei vaadi suunnittelua, lupaa tai urakoitsijaa. Päivystys tarkoittaa varallaoloa ja päivystystyötä (rivi 103 ja palvelukuvaus 3.5). Työt tehdään pääosin Palveluntuottajan kuukausipalkkaisella henkilöstöllä.
- Osa B, Tilaajan omat hankinnat: ulkopuolisten toimittajien erikoishuollot, määräaikaishuollot ja viranomaistarkastukset. Tilaaja tilaa, valvoo ja maksaa ne kaikki suoraan toimittajalle. Ne eivät ole Palveluntuottajan tehtäviä.
- Palveluntuottaja ilmoittaa osan B kohteissa havaitsemistaan vioista ja huoltotarpeista Granlund Manageriin ja osallistuu tarvittaessa tarkastuksiin osana kiinteää hintaa. Tilaajan avainpalvelu järjestää toimittajille pääsyn kohteisiin (avaimet ja hälytinkoodit). Kiireellisissä vikatilanteissa pääsyn järjestää Palveluntuottaja.
- Materiaalit, tarvikkeet ja varaosat maksaa Tilaaja. Tilaaja vastaa kilpailutuksesta ja hankintasopimuksista. Palveluntuottaja tekee tavanomaiset tilaukset Tilaajan sopimustoimittajalta osana työtään. Asennus tarkoittaa tavanomaisiin huolto- ja pienkorjaustöihin liittyviä osien ja tarvikkeiden vaihtoja, ja se sisältyy kiinteään hintaan.
- Huoltokirjassa ei ole erillisveloitettavia tehtäviä. Tehtävät pysyvät huoltokirjassa. Aiempien huoltokirjapohjien merkinnät ”erillisveloitus”, ”erillislaskutus” ja ”sovitaan erikseen” eivät ole voimassa.
- Tunnus: Granlund Managerin tehtäväkoodi (KH 1.6.2026 liite 2). Suluissa on vanhan huoltokirjapohjan tehtävänumero ja tarvittaessa kohta, esim. (110) 1. Tehtävien yksityiskohtaiset työohjeet ovat Granlund Managerissa.

# 1 Erikoishuollot

## A Palveluntuottajan tehtävät (kiinteä hinta)

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| 503 | Nestekaasulla toimivat säteilylämmittimet | Vuosittain | Säteilylämmittimien kunnon ja toiminnan tarkastus sekä puhdistus, jos kohteissa on näitä laitteita. |

## B Tilaajan omat hankinnat (Tilaaja tilaa, valvoo ja maksaa)

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| 501 | Öljylämmityskattilat, -säiliöt ja -polttimet | Vuosittain / 10 v | Öljykattilan nuohous, öljypolttimen huolto, öljysäiliön määräaikaistarkastus. |
| 502 | Maakaasulämmitysjärjestelmät | Vuosittain / 8 v | Kattilan nuohous, poltinhuolto, säteilylämmittimien tarkastus ja maakaasuputkistojen määräaikaistarkastus. |
| 504 | Kaasujärjestelmät | Ohjeen mukaan | Kaasujärjestelmien huolto laitetoimittajan ohjeiden ja viranomaismääräysten mukaisesti. |
| 505 | Tulisijat | Vuosittain | Nuohoustiikkeeltä tilattavat nuohoukset. |
| 506 | Uima-allaslaitteistot | Ohjeen mukaan | Laitteiston huolto laitetoimittajan ohjeiden mukaisesti. Allasrakenteiden tarkkailu kuuluu Tilaajan liikuntapalveluille. |
| | Jäähtekolaitteistot | Ohjeen mukaan | Jäähtekolaitteiston huolto laitetoimittajan ohjeiden mukaisesti. |
| 507 | Keskussiivouslaitteet | Ohjeen mukaan | Laitteiden huolto laitetoimittajan ohjeiden mukaisesti. |
| 508 / G82 | Keittiölaitteet | Vuosittain | Tekninen huolto, sähköturvallisuusmittaukset ja osien vaihdot valtuutetun suurkeittiöhuollon toimesta. |
| 509 | Painelaitteet | 2 v / 4 v / 8 v | Käyttötarkastukset ja sisäpuoliset tarkastukset TUKESin hyväksymän tarkastuslaitoksen toimesta. |
| 510 | Maanalaiset öljysäiliöt | 2 v / 5 v / 10 v | Säiliöluokan mukaiset määräaikaistarkastukset; pöytäkirja omistajalle ja jäljennös pelastusviranomaiselle. |
| 511 | Aurinkosähköjärjestelmät | Ohjeen mukaan | Laitetoimittajan huolto ja tarkastus (invertterit, paneelit). Järjestelmän tarkkailu kuuluu Palveluntuottajalle (145, 362). |

# 2 Kiinteistönhoito

## A Palveluntuottajan tehtävät (kiinteä hinta)

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| (101) | Yhteistoiminta Tilaajan kanssa | Jatkuva | Tavanomaiset kiinteistönhoidon työt, jotka tehdään omalla henkilöstöllä ja tavanomaisella kalustolla hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti, myös silloin kun työtä ei ole erikseen mainittu. Osallistuminen kuukausipalavereihin, neljään kiinteistökatselmukseen vuodessa ja viranomaistarkastuksiin Tilaajan pyynnöstä. |
| (102) | Työnjohto | Jatkuva | Vastuuhenkilöt, työnjohto, henkilöstön ammattitaito, perehdytys sekä työ- ja päivystysvuorojen järjestely. |
| (103) | Päivystyspalvelut ja tekninen valvonta | 24/7 | Päivystys ja GSM-hälytysten vastaanotto 24 h/vrk. Varallaolo ja enintään 360 tuntia päivystystyötä vuodessa sisältyvät kiinteään hintaan. Ylittävät tunnit laskutetaan hinnaston mukaan. Päivystystyötä ei korvata, jos työn olisi voinut tehdä normaalina työaikana. Päivystystöistä kirjataan selvitys Granlund Manageriin ja työaika työaikajärjestelmään. |
| (104) | Huoltokirjan käyttö | Jatkuva | Huoltotehtävien kuittaukset, käyttöpäiväkirjamerkinnät ja havaintojen kirjaus Granlund Manageriin. |
| (105) | Vikailmoitusten käsittely ja vastaanotto | Jatkuva | Kiinteistönhoitoon kohdistettujen palvelupyyntöjen ja vikailmoitusten vastaanotto, käsittely ja kuittaus. |
| (106) | Raportointi | Kuukausittain | Kuukausiraportti ja poikkeamaraportointi palvelukuvauksen kohdan 5 mukaisesti. |
| (107) | Kiinteistön turvallisuus | Jatkuva | Kiinteistön turvallisuuden ja kulkureittien valvonta. Välitön vaara rajataan heti nauhalla, kyltillä tai puomilla, ja siitä ilmoitetaan Tilaajalle ja käyttäjälle. Jos vika on korjattavissa pienkorjauksena, Palveluntuottaja korjaa sen. |
| (108) | Liputukset | Liputuspäivät | Viralliset ja vakiintuneet liputuspäivät ohjekortin KH 14-00392 mukaan sekä lipun kunnosta huolehtiminen. Muut liputukset sovitaan erikseen (palvelukuvaus 1.4). |
| (110) 2–3 | Viat ja raportointi Tilaajalle | Tarvittaessa | Toistuvista vioista ilmoittaminen Tilaajalle; huolloista, tarkastuksista ja katselmuksista raportointi sovitulla tavalla. |
| (111) | Hankintojen hoito ja tavaran vastaanotto | Tarvittaessa | Tavanomaiset tilaukset Tilaajan sopimustoimittajilta Tilaajan ohjeiden mukaan sekä tavaran vastaanotto ja kuormakirjojen kuittaus. |
| (112) | Toiminta poikkeus- ja häiriötilanteissa | Tarvittaessa | Poikkeus- ja häiriöohjeiden mukainen toiminta, laitteiden käynnistys sähkökatkon jälkeen ja kytkentälistan ylläpito. Työaikana kiinteällä hinnalla, työajan ulkopuolella päivystyksen ehdoin (rivi 103). |
| (113) 1 | Kiinteistön dokumentaation ylläpito | Jatkuva | Hallussa olevan aineiston luovutus Tilaajalle. Omien kirjausten ylläpito Granlund Managerissa. |
| (114) | Tiedottaminen | Jatkuva | Huoltotöihin liittyvät ilmoitukset käyttäjille, esimerkiksi vesikatkoista ja huoltokäynneistä. Muusta tiedottamisesta vastaa Tilaaja. |
| (115) | Vahinkoselvitykset | Tarvittaessa | Perustiedot vahinkoilmoituksia varten ja lausunto omasta toiminnasta. |
| (116) 1–3, 8, 9, 11 sekä 5–6 osin | Yhteistoiminta muiden osapuolien kanssa | Jatkuva | Osallistuminen kokouksiin, opastaminen, kulkujen järjestäminen ja apu seuraaville: Tilaajan tilaamat urakoitsijat, huoltoliikkeet ja tarkastuslaitokset, pelastus- ja muut viranomaiset sekä tilojen käyttäjät. Ilmoitus havaituista puutteista. |

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| (117) | Pienkorjaukset | Tarvittaessa | Kiinteistön pienkorjaukset, esimerkiksi tiivisteet, WC-huuhtelulaitteet, tukkeumat, ovet ja lukitukset, myös vuokratiloissa. Kiintokalusteiden ja pienten varusteiden, kuten hyllyjen, naulakoiden ja tukikahvojen, asennukset ja korjaukset pienkorjausrajaan asti. Irtokalusteiden kokoamiset, muutot ja kalustesiirrot sovitaan erikseen. Materiaalit maksaa Tilaaja. Irtokalusteiden pienet korjaukset, kuten yksittäisen tuolin korjaus, kuuluvat pienkorjauksiin. Apuväline- ja turvavarusteasennukset Tilaajan tilauksesta. |
| (118) | Tilojen ja rakenteiden hoito | Jatkuva / viikoittain | Tilojen, varusteiden ja rakennusosien turvallisuus ja toimintakunto, sisäänkäyntien siisteys, hissien sekä nosto- ja automaattiovien toiminnan seuranta ja vikailmoitukset, teknisten tilojen siivous, tarkastuskierrokset. |
| (119) | Parkkihallin hoito | Jatkuva / vuosittain | Roskakorien tarkastus ja tyhjennys, parkkihallin pesu. |
| RAK (120) | Rakenteiden vuositarkastukset | Huhti–elo; touko ja marras | Alapohja, ikkunat, julkisivun täydennysosat, ovet, perustukset, pilarit ja laatat, pinnat ja kiintokalusteet, portaat, räystäät, ulkoseinät, ulkotasot ja vesikatto. Poikkeamat käyttöpäiväkirjaan. |
| (121) | Jätetilojen seuranta ja ylläpitosiivous | Jatkuva | Jätetilojen siisteys, seuranta ja raportointi. |
| (122) | Taloteknisten järjestelmien yleishoito | Jatkuva | Järjestelmien yleinen tarkkailu ja käyttö. |
| AA | Kiinteistön kuukausikierros | Kuukausittain | Ilmanvaihto, lämmitys, lämpötilat, sähkö ja valaistus, ulko-ovet sekä teknisten tilojen aistinvarainen tarkastus; pienet huoltotyöt kierroksen yhteydessä. |
| AA (123) | Mittariluenta ja kulutusseuranta | Kuukausittain, 4. pv | Sähkö-, energia- ja vesimittareiden luenta ja kirjaus, kulutuspoikkeamien syyn selvittäminen ja toimenpide-ehdotukset. |
| AA | Poistumistiet | Vuosittain | Kulkureittien vapaus ja poistumistiemerkintöjen kunto. Esteet siirretään tai niistä ilmoitetaan käyttäjälle ja Tilaajalle. |
| B81 (144) | Väestönsuojat | Tam, huh, hei, lok; vuosittain | Yleissilmäys ja puhaltimien pyöräytys; vuositarkastus: sulkuventtiilit, padotusventtiilit, varusteet ja laitteet, osallistuminen väestönsuojatarkastuksiin. |
| F433 | Kattokaivot | Maa, hei, syy, mar | Kattokaivojen tarkastus ja puhdistus. |
| (145) | Aurinkosähkövoimala, tarkkailu | Jatkuva / kuukausittain | Toiminnan tarkkailu ja kuukausitarkastus, hälytyksiin reagointi, vioista ilmoittaminen. |

## B Tilaajan omat hankinnat (Tilaaja tilaa, valvoo ja maksaa)

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| (109) | Avainten hallinta | Jatkuva. | Avainrekisteri, avainten luovutukset, palautukset, tilaukset ja toimitukset. Avainten ja lukko-osien hankinnat maksaa Tilaaja. |
| (110) 1 | Huoltosopimusten ja erikoishuoltojen tilaus | Jatkuva | Sopimus- ja erikoishuoltojen tilaaminen huoltosuunnitelman mukaisesti sekä huoltokuittausten valvonta. |
| (113) 2 | Piirustusten punakynäversiot | Tarvittaessa | Teknisten piirustusten punakynäversioiden ylläpito Tilaajan tilaamien töiden osalta. |
| (116) 4, 7, 10 sekä 5–6 osin | Muiden toimijoiden valvonta ja takuuasiat | Jatkuva | Muiden palveluntuottajien huoltokirjan käytön ja töiden valvonta, lupien ja jälkisiivousten valvonta, takuuaikaisten puutteiden ja takuuhuoltojen valvonta ja kuittaus sekä vartiointipalvelun valvonta. |
| TAKUU | Takuuajan huollot | Sopimusten mukaan | Urakoitsijoiden takuuaikaiset huollot ja korjaukset. |

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| (146) | Radonmittaukset | Säteilylain mukaan | Radonmittaukset säteilylain (859/2018) mukaisesti. |
| (147) | Pelastussuunnitelma | Tarvittaessa | Pelastussuunnitelmien sisällön tarkastus, laadinta ja päivitys. |
| AA | Enerkey-kulutusseuranta | Kuukausittain | Enerkey-kohteiden kulutusseuranta ja lukematarkistukset. |
| – | Haitallisten aineiden kartoitukset | Tarvittaessa | Kartoitukset ennen perusparannuksia ja aina tarvittaessa. |

# 3 Tekninen huolto

## A Palveluntuottajan tehtävät (kiinteä hinta)

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| (300) | Teknisten järjestelmien huolto, yleiset tehtävät | Yleinen | Huoltotoiminta laitevalmistajien ohjeiden mukaan, huoltoon liittyvät palaverit, puutteiden raportointi, kuittaukset, käytön opastus, siivous huoltokäyntien jälkeen, osallistuminen laatu- ja kehityskokouksiin. |
| G1 (301, 124) | Lämmitysjärjestelmä, kaukolämpö | Maa, huh | Lämmönjakokeskuksen puhdistus, kesäsulut, ilmaus ja täyttö, käynnistys ja pysäytys, säätökäyrät, lämmönsiirtimet, pumput, paisunta-astiat, venttiilien koestus, mittarit, mudanerottimet. Erikoisliikettä vaativista vioista ilmoitus Tilaajalle. |
| (302, 125) | Öljylämmitys, laitteiden hoito | Jatkuva | Öljylämmityslaitteiden käyttö ja tarkkailu. Nuohous, poltinhuolto ja säiliötarkastukset tilaa Tilaaja (osa B, rivi 501). |
| G188 (303, 126) | Maalämpö- ja lämpöpumppujärjestelmät | Kuukausittain | Kuukausitarkastus ja toiminnan seuranta. |
| G2 (127, 304) | Vesi- ja viemärijärjestelmä, pumppaamot | Kesä–hei | Tarkastuskaivojen, pumppaamoiden ja hälytysten tarkastus, perusvesikaivot ja padotusventtiilit, lattiakaivot ja kondenssiviemäröinti, sadevesikaivot, erotinkaivojen toiminta, WC- ja vesikalusteiden puhdistus sekä tiivisteiden, poresuuttimien ja siivilöiden vaihto. Lokasäiliöiden ja erotinkaivojen täyttöasteen seuranta ja tyhjennystarpeen ilmoitus Tilaajalle. |
| G212 | Paineenkorotusjärjestelmät | Tou, lok | Mittarit ja painetaso, pumppujen tiiviys, lämpeneminen ja käyntiäänet, puhdistus, ohjausjärjestelmä. |
| G243 | Sadevesipihakaivot | Tou, mar | Kaivojen ja kansien tarkastus, ritiläkansien puhdistus, sorapesän täyttöasteen seuranta ja tyhjennystarpeen ilmoitus. |
| G25 | Vesi- ja viemärikalusteet | Kesä–hei | Kalusteiden toiminnan, kiinnitysten, vuotojen ja vesilukkojen tarkastus ja puhdistus. |
| G2531 | Vesipostit | Huh, mar | Sulkuventtiilien avaus ja sulku, toiminnan tarkastus, letkujen poisto talveksi. |
| G26 | Vedenpehmenninlaitteisto | Tam, huh, hei, lok | Suodattimien vaihto. |
| G3 (305, 128) | Ilmanvaihtokoneiden kausihuolto | Hei, jou | Ilmanvaihtokoneiden kausihuolto: käyntiajat, LTO-laitteet, patterit, glykolipitoisuuden tarkastus ja pienet glykolilisäykset, puhaltimet ja moottorit, hihnat (myös vaihto), moottoripellit, kammioiden puhdistus ja pesu, tiivistykset, värinänvaimentimien vaihto ja ulkosäleiköt. Koko glykoliverkoston nesteenvaihdon tilaa Tilaaja (osa B). Glykoli on materiaalia, jonka Tilaaja maksaa. |
| (306) | Huippuimurit ja erillispuhaltimet | Vuosittain | Merkinnät, äänet, pyörimissuunta ja lämpötila, puhdistus. |
| G315 (307) | Oviverho- ja kiertoilmakoneet | Syys–marras | Tiiveys ja salvat, suodattimet, patterit, pumput, moottoripellit, termostaatit, puhaltimet ja moottorit. Moottorien laakerivaihdot tilaa Tilaaja (osa B). |
| (308) | VSS-ilmanvaihtolaitteet | Vuosittain | Väestönsuojan ilmanvaihtolaitteiden huolto ja koekäyttö. |
| (309) | Ilmavirtasäätimet ja palopellit | Vuosittain | Ilmavirtasäätimien kunto ja toiminta, palopeltien toiminnan tarkastus. |
| G3 | Suodattimet ja venttiilit | Huh, lok; tou, lok; vuosittain | Ilmalämpöpumppujen sisäyksiköiden suodattimet, tuloilmaventtiilien puhdistus, IV-suodattimien vaihto, rekuperaattoreiden puhdistus. Kanaviston likaantumisesta ilmoitus Tilaajalle. |
| G4 (314) | Puhallinkonvektorit | Huhti–touko | Puhdistus, suodattimien vaihto, laakerien voitelu, kondenssiviemäröinti. |

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| G4 (315) | Split-jäähdyttimet | Huhtikuu | Puhaltimet ja moottorit, ulkoyksiköt, kylmäaineputkiston silmämääräinen tarkastus. |
| G4 (129) 7 | Jäähdytysjärjestelmän tarkastus | Huh–syy | Jäähdytyskoneiden, lauhduttimien ja jäähdytystornien toiminnan ja puhtauden tarkastus. |
| G4.1 | Ilmalämpöpumput | Kuukausittain | Silmämääräinen tarkastus, sisäyksikön suodattimien puhdistus, ulkoyksikön esteettömyys. |
| (131) 1–3, 6–8; RAK | Sähköjärjestelmien hoito | Jatkuva / vuosittain | Piha-, aluevalaistuksen ja tilojen valaistuksen tarkkailu ja lamppujen vaihto, saatto- ja pihalämmitysten seuranta ja poiskytkentä, keskusten ja keskustilojen silmämääräinen tarkastus ja puhdistus, pistorasiat, vikavirtasuojien testaus. |
| (132, 357) | Taajuusmuuttajat | Jatkuva | Toiminnan seuranta. |
| (358) | Sähkölämmittimet | Vuosittain | Sähköpattereiden ym. kunnon ja toiminnan tarkastus. |
| (360–363) | Autolämmitystolpat, latausasemat, aurinkosähkövoimala, saattolämmitykset | Kausittain | Toiminnan ja kunnon tarkastus. |
| (135) | Heikkovirtajärjestelmät | Jatkuva / vuosittain | Antenni-, tele- ja hälytysjärjestelmien silmämääräinen tarkkailu ja vikailmoitus. Hälytysten siirron koestuksen, keskusten huollon, akut ja ristikytkentätelineet tilaa Tilaaja järjestelmätoimittajalta (osa B). |
| H72 (133) 2; (359) | Varavoimakone | Kuukausittain | Koekäyttö, akkujen tarkastus ja kuormituskoe. Vioista ilmoitus Tilaajalle. |
| J43 | Murtohälytysjärjestelmä | Kuukausittain | Keskuksen vika- ja tilavalojen silmämääräinen tarkastus ja vikailmoitus. Ei koodeja eikä ohjelmointia. |
| J44 | Kameravalvonta | Kuukausittain | Kameroiden ulkoisen kunnon tarkastus (linssit puhtaat, ei ilkivaltaa) ja vikailmoitus. Kamerakuviin ei tarvita oikeuksia. |
| J51 (139) | Paloilmoitinjärjestelmä | Kuukausittain | Paloilmoitinjärjestelmän hoitaja, kuukausikoestus, yhteyskoe hätäkeskukseen, akut, tarkastuspöytäkirja. |
| J51 | Palovaroittimet | Kesä–hei | Paristokäyttöisten palovaroittimien toiminnan tarkastus. |
| G73 (138) 2 | Sprinklerjärjestelmä | Kuukausittain | Testaus, hälytysyhteyden tarkistus ja tarkastuspöytäkirjan pito. |
| G83 (140) 1–2 | Savunpoistojärjestelmä | Kes, lok; tou, syy | Toiminnan tarkkailu, savunpoistopuhaltimien ja -luukkujen koestus ja toiminnan tarkastus, vioista ilmoitus Tilaajalle. |
| H74 (141) | Merkki- ja turvavalaistus | Jatkuva / vuosittain | Valvonta, kunnossapitopäiväkirja, lamppujen ja valaisinten vaihto, koestus ja kuormituskoe. |
| G711 (142) 1–2; (374) | Alkusammutuskalusto | Vuosittain / 2 v | Käsisammuttimien ja palopostien silmämääräinen tarkastus kuukausikierroksella: sammutin paikallaan, sinetti ehjä ja painemittari vihreällä. Kaikkien sammuttimien huoltotarkastukset ja palopostien koeponnistukset tilaa Tilaaja. (osa B, rivi G711 (374)). |
| (143) | Kaasusammutusjärjestelmä | Jatkuva / kuukausittain | Toiminnan seuranta, kunnossapitopäiväkirja, testaus ja tarkastuspöytäkirja. |
| F31 (136) 1–2 | Nosto- ja automaattiovet | Kuukausittain | Toiminnan ja kunnon tarkkailu, turvareunojen ja valokennojen testaus, osallistuminen tarkastuslaitoksen tarkastuksiin. |
| (137) 1–2 | Hissit | Jatkuva | Hissien toiminnan seuranta, ilmoitus vioista ja vikailmoitus Tilaajan sopimushuoltoliikkeelle. |
| RAU (392) 1–3 | Rakennusautomaatio, kuukausiseuranta | Kuukausittain | Valvomon käyttö, asetusarvot, hälytykset, aikaohjelmat ja säätöarvot käyttäjätarpeen ja Tilaajan ohjeiden mukaan, energiatehokkuuden ylläpito. |

## B Tilaajan omat hankinnat (Tilaaja tilaa, valvoo ja maksaa)

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| (310) | IV-kanavistot | Ohjelman mukaan | Kanavistojen puhtaustarkastukset ja puhdistukset. |
| G3 (311) | Rasvakanavat | Vuosittain | Keittiöiden rasvakanavistojen puhdistus. |
| (312) | EX-tilojen kanavistot | Vuosittain | EX-tilojen kanavistojen puhdistus. |
| G84 | Purunpoisto | Kesä–hei | Purunpoistolaitteiston puhdistus ja huolto. |
| G4 (313, 129) 5 | Vedenjäähdytyskoneet | Kevät / syksy | Huollot, lauhduttimien pesu, määräaikaishuoltojen tilaus ja valvonta. |
| G3 | Glykoliverkosto | Tarvittaessa | Koko glykoliverkoston nesteenvaihto. |
| (316) | Vakioilmastointikoneet | Vuosittain | Huolto ja kylmäaineen vuototarkastus. |
| G315 | IV- ja oviverhokoneiden moottorit | Tarvittaessa | Moottorien laakerivaihdot. |
| G4 (317) | Keittiön kylmälaitteet ja kylmiöt | Vuosittain | Huolto ja kylmäaineen vuototarkastus. |
| G5 (318) | Paineilmajärjestelmä | Vuosittain | Määräaikaishuolto. |
| G4, G4.1, G188 (319) | Kylmäaineiden vuototarkastukset ja kylmätekniikan huollot | Määräysten mukaan | F-kaasu- ja otsoniasetuksen mukaiset vuototarkastukset, ilmalämpöpumppujen tekninen huolto, maalämmön vuosihuolto. |
| G2, G243 | Imuautotyöt | Tarvittaessa | Hiekan-, rasvan- ja öljynerotuskaivojen, lietepesien, sorapesien ja lokakaivojen tyhjennykset ja painehuuhtelut. |
| (351–355) | Sähkön erikoishuollot | Ohjelman mukaan | Muuntamot ja suurjännitelaitteet, sähkökäytönjohtajan tehtävät, pää-, nousu- ja jakokeskusten huolto, maadoitukset, kompensointi. |
| H711 (356, 134) | UPS-laitteet | Vuosittain | Huolto, akustojen testaus, määräaikaishuoltojen tilaus ja valvonta. |
| (131) 4–5 | Sähköurakoitsijan työt | Tarvittaessa | Sähköjärjestelmien määräaikaishuoltojen valvonta, rikkoutuneiden sähkökalusteiden korjaukset sähköurakoitsijalta. |
| (359; 133) 1 | Varavoimakoneen vuosihuolto | Vuosittain | Vuosihuolto, tilaus ja valvonta. |
| G73 (370; 138) 1 | Sprinklerjärjestelmä | Vuosittain | Vuosihuolto, toiminnan seuranta, kunnossapitopäiväkirja ja korjaukset. |
| J51 (371) | Paloilmoitinjärjestelmä | Vuosittain | Vuosihuolto laitevalmistajan ohjeiden mukaan. |
| G83 (372; 140) 1 | Savunpoistojärjestelmä | Ohjelman mukaan | Määräaikaishuolto ja viranomaisten edellyttämien toimenpiteiden seuranta. |
| H74 (373) | Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä | Vuosittain / 5 v | Määräaikaishuolto ja akkujen vaihto. |
| G711 (374; 142) 1, 3 | Alkusammutuskalusto | Vuosittain / 5 v | Sammuttimien huoltotarkastukset (sisä- ja ulkotilat), palopostien koeponnistus, tarkastusten tilaus. |
| H12 (375; 143) | Kaasusammutusjärjestelmä | Vuosittain | Vuosihuolto ja korjausten tilaus. |
| J43, J44 | Murto- ja kameravalvonta | Vuosittain | Virallinen vuosihuolto, tallennusmedia ja tietoturvapäivitykset. |
| (135) | Heikkovirtajärjestelmät | Vuosittain | Hälytysten siirron koestus, keskusten huolto, akut ja ristikytkentätelineet järjestelmätoimittajalta. |
| RAU (391; 392) 4–8 | Rakennusautomaatio | Vuosittain | Vuosihuolto, ohjelmistopäivitykset ja varmuuskopiot, seurantapalvelun kuukausiraportti, ilmoitukset ja kehitysehdotukset. |
| F31 (393; 136) 3 | Nosto- ja automaattiovet | Vuosittain | Virallinen huolto, huoltokirjausten tarkastus, huollon tilaus ja valvonta. |
| (394–397; 137) 1 loppu, 3–4; (118) 3 loppu | Hissit, tavarahissit, nostimet, liukutasot | Ohjelman mukaan | Määräaikaishuollot, korjaukset ja niiden valvonta. |

# 4 Ulkoalueet

## A Palveluntuottajan tehtävät (kiinteä hinta)

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| U101 (201) | Ulkoalueiden puhtaanapito | Viikoittain / jatkuva | Roskat, roskakorit ja rappurallit, kasvialueet ja käytävät, talvikauden roskat, ylläpitosiivous. |
| (202) | Kalusteiden ja varusteiden hoito ja huolto | Jatkuva | Ulkokalusteiden ja -varusteiden, kuten penkkien, pöytien, roska-astioiden, pyörätelineiden ja aitojen, tarkastus, kiristys, pienet korjaukset ja paikkamaalaus. |
| (203) | Ulkoalueiden siivous ja huolto | Jatkuva | Ulkoalueiden siisteys ja huolto. |
| (204) | Töhryjen poisto | Tarvittaessa | Töhryt poistetaan omalla kalustolla ja tavanomaisilla aineilla normaalin vasteajan (4 arkipäivää) puitteissa. Loukkaavat töhryt poistetaan välittömästi. Laajat tai erikoispintojen töhryt, esimerkiksi taideteoksissa, Tilaaja tilaa erikseen. |
| (205, 206) | Lumityöt ja liukkaudentorjunta | Tarvittaessa | Käsin tehtävät lumityöt ja liukkaudentorjunta kulkureiteillä, ovien edustoilla, portailla ja roskakatoksilla palvelukuvauksen kohdan 4.1 mukaisesti, myös viikonloppuisin. Koneelliset lumityöt piha- ja paikoitusalueilla tilaa Tilaaja (palvelukuvaus 1.3). Palveluntuottaja seuraa lumitilannetta, valvoo työn laatua, reklamoi puutteista ja ilmoittaa lisätarpeista tarvittaessa Tilaajalle. Palveluntuottaja toimii urakoitsijan yhteyshenkilönä ja sopii tarvittaessa urakoitsijan kanssa aurauksen ajoituksesta ja kiireellisimmistä kohteista (palvelukuvaus 4.1). |
| (207) | Kattolumityöt | Tarvittaessa | Lumitilanteen seuranta kierroksilla. Turvallisuutta vaarantavan lumen, jään ja lumilippojen poisto katoilta ja katoksilta sekä pudotetun lumen poisto ja läjitys. Laajat kattolumityöt, joihin tarvitaan nostinta tai urakoitsijaa, tilaa Tilaaja. Mitoituskuorman ylittyessä Tilaaja tilaa lumikuorman poiston. |
| (208) | Nurmialueiden hoito | Kasvukausi | Leikkuu, viimeistelyleikkaus, kastelu ja ylläpitolannoitus. |
| (209) | Istutusten ja puiden hoito | Kasvukausi | Rikkakasvit, tuholaisten havainnointi, pienet korjaukset, kastelu, ylläpitolannoitus, siistimisleikkaukset ja puiden kunnon tarkkailu. Puiden kaadot tilaa Tilaaja (osa B), ja Tilaaja hakee kaatoluvat. |
| (210) | Nurmikoiden kevät- ja syyssiivous | 15.5. / 15.11. | Haravointi ja harjaus lehdistä ja roskista käsin. Hiekoitushiekan poisto kuuluu koneellisiin talvikunnossapitotöihin (palvelukuvaus 4.1). |
| U112, U113 | Piha-alueiden kevät- ja syystehtävät | Huhti–kesä; loka–jou | Aurausvahinkojen ja pienten pintavahinkojen korjaus sekä lehtien ja luonnonroskien poisto. Hiekoitushiekan poisto ja sidottujen pintojen pesu kuuluvat koneellisiin talvikunnossapitotöihin (palvelukuvaus 4.1). |
| U115 | Ulkoalueiden pesut | Hei, mar | Roskakatosten, pääsisäänkäyntien ja kulkuväylien pesu. |
| U301 | Hiekoitushiekan poisto (koneellinen) | Huhtikuu | Hiekan koneellinen poisto paikoitusalueilta ja kulkuväyliltä. Valmis 15.5. mennessä sään salliessa. Kuuluu koneellisiin talvikunnossapitotöihin: Tilaaja vastaa hankinnasta, sopimuksista ja kustannuksista. Palveluntuottaja valvoo työn laatua, reklamoi puutteista ja ilmoittaa lisätarpeista tarvittaessa Tilaajalle (palvelukuvaus 4.1). |
| U1 | Pölynsidonta | Touko–loka | Hiekkapintojen suolaus tarvittaessa. |
| D51 | Pintavesikourut | Lok, mar | Tarkastus ja puhdistus. |

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| D7 | Päällysrakenteet | Tou, mar | Yleiskunnon tarkastus, pintavesien poisto, painumat ja halkeamat, reunatuet sekä sammal- ja leväkasvusto. Pienet paikkaukset, kuten reiän paikkaus kylmäasfaltilla ja laatan oikaisu, sekä merkintöjen paikkamaalaus. Laajat maalaukset ja päällystystyöt sovitaan erikseen. |
| D8 | Aluevarusteet | Tou, mar | Aidat, lipputangot ja narut, opasteet, porttien heloitukset ja istutusaltaat: tarkastus, huolto ja pienet korjaukset. Leikkikenttävarusteet: ks. LVH-rivit. Urheilukenttien varusteiden ylläpitäjä merkitään kohdeluetteloon. |
| E43 | Salaojat ja kaivot | Tou, lok | Salaoja- ja perusvesikaivot, rakenteet, sorapesät, virtaus, painumat, kansien kiinnitys. |
| H111 | Piha- ja aluevalaisimet | Kuukausittain touko–syys | Toiminnan tarkastus, lamppujen vaihto, valaisimien kunto. |
| LVH | Leikkivälinehuolto: silmämääräinen tarkastus | Viikoittain | Pihan kunto, ilkivalta, rikkoutumiset, roskat ja vaaralliset esineet, putoamisalueiden vapaus. |
| LVH | Leikkivälinehuolto: toiminnallinen tarkastus | Tam, huh, lok | Välineiden eheys, toiminta ja stabiliteetti, putoamisalustat, valmistajan ohjeet; kirjaus Granlund Manageriin. |
| LVH | Leikkivälinehuolto: vuositarkastus | Heinä–elo | SFS-EN 1176 -tarkastus: turva-alustat, ankkurointi, pultit ja ruuvit, puuosat, liikkuvat osat, ketjut, jarrut, verkot, raot, liukumäet, yleisilme, pinnat, ruoste- ja lahoviat. Tarkastuslomake Granlund Manageriin, raportti turvallisuuskokoukseen. |
| LVH | Leikkivälinehuolto: korjaukset | Tarvittaessa | Leikkivälineiden osien vaihdot ja korjaukset, esimerkiksi ketjut, istuimet, pultit ja laudat. Kokonaisen välineen uusiminen sovitaan erikseen. Varaosat tilaa ja maksaa Tilaaja Palveluntuottajan ilmoituksesta. |

## B Tilaajan omat hankinnat (Tilaaja tilaa, valvoo ja maksaa)

Osa B: puiden kaadot (Tilaaja hakee kaatoluvat) ja erikoiskalustoa vaativat ulkoalueiden työt. Koneelliset lumityöt: ks. rivi (205, 206).

# 5 Viranomaistarkastukset

## A Palveluntuottajan tehtävät (kiinteä hinta)

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| (116) 9; (136) 2 | Osallistuminen tarkastuksiin | Tarvittaessa | Osallistuminen palotarkastuksiin ja tarvittaessa muihin viranomaistarkastuksiin ja -katselmuksiin. Havaittujen puutteiden korjaus omalta osalta ja ilmoitus muista puutteista. |

## B Tilaajan omat hankinnat (Tilaaja tilaa, valvoo ja maksaa)

| Tunnus | Tehtävä | Jaksotus | Sisältö |
|---|---|---|---|
| 401 / G73 | Sprinklerjärjestelmä | Määräysten mukaan | Määräaikaistarkastus TUKESin hyväksymän tarkastuslaitoksen toimesta; uuden laitteiston ensimmäinen tarkastus. |
| 402 / J51 | Paloilmoitinjärjestelmä | 3 v | Määräaikaistarkastus. |
| 403 / H12 | Kaasusammutusjärjestelmä | Määräysten mukaan | Määräaikaistarkastus ja kaasupullojen määräaikaistarkastus. |
| 404–406 / H1 | Sähkölaitteistot, luokat 1–3 | 10 v / 10 v / 5 v | Sähkölaitteistojen määräaikaistarkastukset. |
| 407 / F31 | Nosto-ovet | 4 v | Tarkastuslaitoksen määräaikaistarkastus. |
| 408 | Henkilöhissit | 2 v | Tarkastuslaitoksen määräaikaistarkastus. |
| 409 | Tavarahissit | 3 v | Tarkastuslaitoksen määräaikaistarkastus. |
| 410 | Nostimet | 1 v | Tarkastuslaitoksen määräaikaistarkastus kaikille nostimille, myös näyttämötekniikan ja liikuntapaikkojen nostimille. Nostimet lisätään laiterekisteriin. |
| 411 | Väestönsuoja | 10 v | Väestönsuojan laitteiden määräaikaistarkastus ja huolto sekä tiiviyskoe. |
| 412 | Palotarkastus | Pelastuslaitoksen mukaan | Palotarkastuksen ajankohdasta sopiminen pelastusviranomaisen kanssa. |
| F42 | Putoamissuojaimet | Vuosittain | Valtuutetun asiantuntijan määräaikaistarkastus. |
| RAK | Kattoturvatuotteet | Vuosittain | Kattoturvatuotteiden määräaikaistarkastus. |

# 6 Muutokset KH 1.6.2026 liitteeseen 2

- Rakennusautomaation (RAU) määräaikaishuolto oli kummankin osapuolen tehtävissä. Se on nyt vain Tilaajan tehtävä.
- Ilmanvaihtokoneiden kausihuolto (G3) ja oviverhokoneet (G315) olivat kummankin osapuolen tehtävissä. Ne ovat nyt Palveluntuottajan tehtäviä, koska vanhan pohjan tehtäviä 305 ja 307 ei ole siirretty Tilaajalle. Tilaajan päällekkäiset rivit on poistettu.
- Sprinklerin määräaikaistarkastus (G73, 2 v) oli Palveluntuottajan tehtävissä. Se on siirretty Tilaajalle viranomaistarkastuksiin.
- Savunpoistoluukut (G83): toiminnan tarkastus ja koestus kuuluvat Palveluntuottajalle, määräaikaishuolto Tilaajalle.
- Turvavalaistus (H74) oli kummankin osapuolen tehtävissä. Valvonta, lamppujen vaihto, koestus ja kuormituskoe kuuluvat Palveluntuottajalle, määräaikaishuolto ja akkujen vaihto Tilaajalle.
- Palveluntuottajan tehtävistä on poistettu ulkopuolisten huoltojen tilaus- ja valvontatehtävät (G1, G2, G243, H72, G4) sekä erillisveloitusmerkinnät (G3, G315).
- Hissit puuttuivat liitteestä 2. Ne on lisätty.
- Takuuajan huoltojen rivit olivat tyhjiä. Takuuajan huollot on merkitty Tilaajan tehtäviksi.
- Leikkivälineiden tarkastusajankohdat on yhdenmukaistettu palvelukuvauksen kanssa: toiminnallinen tarkastus tammi-, huhti- ja lokakuussa, vuositarkastus heinä–elokuussa.
- Liitteeseen on lisätty vanhan huoltokirjapohjan tehtävät, jotka puuttuivat liitteestä 2 ja joita ei ole siirretty Tilaajalle (mm. 101–147, 302–309, 357–363, 202–210).
- Erotin- ja sadevesikaivojen imuautotyöt on merkitty Tilaajan tehtäviksi. Tämä on uusi linjaus, joka ei perustu Antin merkintöihin, ja se on vielä tarkistettava.