



31.5.2022
Oulussa

KIINTEISTÖNHOIDON PALVELUKUVAUS

SISÄLLYS

KIINTEISTÖNHOIDON PALVELUKUVAUS.....	1
1. Palontorjuntajärjestelmät	5
1.1 Käsisammuttimet.....	5
1.2 Pikapalopostit.....	5
1.3 Palosuojelulaitteet.....	6
2. Ilmanvaihtojärjestelmät	6
2.1 Huolto ja kunnossapito.....	6
2.2 Vikakorjaukset	6
2.3 Poistoilmapuhallin (huippuimuri).....	7
2.4 Suodattimet.....	7
2.5 Liesituuletin	7
2.6 Kanaviston puhdistustarpeen arviointi.....	7
3. Yleishoito ja valvonta.....	8
3.1 Huoltokirjan käyttö.....	8
3.2 Kiinteistötiedon hallinta ja ylläpito.....	8
3.3 Tiedottaminen	8
3.4 Hankinnat	8
3.5 Ulkopuolisten työsuoritukset	9
3.6 Viranomaistarkastukset.....	9
3.7 Liputus	9
3.8 Riskien hallinta.....	9
3.9 Varapoistumisteiden toimintavalmius	9
3.10 Paloturvallisuus.....	9
3.11 Sähköturvallisuus.....	9
3.12 Vikakorjaustoimenpiteet	10
	2

3.13	Kiinteistötekniisten tilojen hoito	10
3.14	Poistumistiemerkinnot	10
3.15	Lattiakaivot	10
3.16	Kulutusmittarilukemat ja kulutusseuranta.....	10
3.17	Sopimukseen kuuluvat pienet asennustoimenpiteet.....	10
4.	Jätehuolto.....	11
4.1	Kiinteistönhoitotyössä syntynyt jäte	11
4.2	Jätehuoltotilat ja astiat	11
5.	Lämmitysjärjestelmät	11
5.1	Kaukolämpö	12
5.2	Vesikiertoisen lämmönjakelun laitteet ja varusteet.....	12
5.3	Huolto ja kunnossapito.....	12
5.4	Lämmityksen aloitus ja lopetus	12
6.	Vesi- ja viemärijärjestelmät	12
6.1	Erotuskaivot.....	13
6.2	Pumppaamot	13
6.3	Vesijohtoverkostot	13
6.4	Viemäriverkostot	13
6.5	Vesi- ja viemärikalusteet	13
7.	Rakennusosat	14
7.1	Kunnon ja toiminnan tarkkailu	14
7.2	Ikkunoiden huolto ja vikakorjaukset	14
7.3	Ovien ja porttien huolto ja vikakorjaukset	14
7.4	Kosteiden tilojen pintarakenteiden tarkkailu.....	15
7.5	Vesikatto ja yläpohja	15
8.	Rakennusautomaatiojärjestelmät	15
9.	Sähkötekniset järjestelmät.....	15
9.1	Vuosihuolto.....	16
9.2	Sähkökeskukset	16
9.3	Laitteistojen sähköistys	17
9.4	Sähkön liitännäisjärjestelmät.....	17
9.5	Valaisimet	17
9.6	Poistumistievalaistusjärjestelmä.....	17

9.7	Sähkölämmitysjärjestelmä	18
9.8	Autolämmityspistorasiat	18
9.9	Sulapitojärjestelmät	18
9.10	Keittiölaitteet.....	18
10.	Ulkoalueiden hoito	18
10.1	Ympäristövaatimus.....	19
10.2	Aidat, portit, puomit ja kaiteet.....	19
10.3	Talovarusteet.....	19
10.4	Talo-opasteet.....	19
10.5	Leikkikenttävarusteet	19
10.6	Liikennealueiden varusteet	20
10.7	Avo-ojat, maassa olevat vesikourut ja sadevesikaivot	20
10.8	Puhtaanapito	20
10.9	Aurausmerkkien lisäys ja poisto	20
10.10	Kevät- ja syys siivous sekä aurasvauriot.....	21
10.11	Lumityöt ja liukkaudentorjunta	21
10.12	Nurmikon hoito ja puhtaanapito.....	22
10.13	Puut, pensaat, perennat ja muut ryhmäkasvit.....	23
10.14	Rikkakasvien torjunta	23

1. Palontorjuntajärjestelmät

Palontorjuntajärjestelmät ja niihin liittyvät ohjaus- ja valvontajärjestelmät toimivat suunnitellulla tavalla luotettavasti ja tarkoituksenmukaisesti. Koestus-, toimintakoe-, huolto- ja kunnossapitotoiminta on järjestetty laitekohtaisen huolto-ohjeen ja viranomaismääräysten mukaan. Käyttöönotto- ja määräaikaistarkastuksista on huolehdittu. Testauspäiväkirjaa ylläpidetään asianmukaisesti ja sitä säilytetään keskuksen läheisyydessä.

Verkkokäyttöisen palovaroitinjärjestelmän toiminta testataan pistokokeella. Keskuslaitteet puhdistetaan kertyneestä liasta ja pölystä. Paristokäyttöisen palovaroittimen toimintakunto testataan testipainikkeesta. Paristot vaihdetaan tarvittaessa. Havaituista vioista ja muista korjaustarpeista tiedotetaan tilaajalle.

1.1 Käsisammuttimet

Huolehditaan sammuttimien oikeasta sijainnista ja asiallisesta kiinnityksestä. Tarkastutetaan käsisammuttimet kahden vuoden välein. Tarkastuksen suorittaa Tukesin rekisteröimä käsisammuttimien huolto- ja tarkastustöihin oikeutettu liike. Sammuttimien tarkastukset kuuluvat sopimushintaan, eli palveluntuottaja sisällyttää kuukausihintaansa valtuutetun huoltoliikkeen tarkastuksista perimän hinnan. Sammuttimissa on huoltotarra, josta ilmenee seuraava tarkastusajankohta. Mahdolliset sammuttimien uusimiset maksaa tilaaja.

1.2 Pikapalopostit

Pikapalopostit ovat ehjiä ja käytettävissä eikä niiden edessä ole tavaraa. Tarkastetaan pikapalopostit vuosittain. Kiinnitetään tarkastustarra pikapalopostiin, josta ilmenee seuraavan tarkastuksen ajankohta.

Letkut paineistetaan viiden (5) vuoden välein nimellispaineeseen laitevalmistajan ja paikallisen pelastusviranomaisen ohjeiden mukaisesti. Samalla tarkastetaan letkujen ja liittimien kunto sekä luotettavuus ja uusitaan ne tarpeen vaatiessa sopimukseen kuuluvana, tarvikkeet voi laskuttaa erikseen.

Tarkastukset sekä koeponnistukset kuuluvat sopimushintaan. Letkujen, venttiilien ym. uusimiset maksaa tilaaja.

1.3 Palosuojelulaitteet

Palo-ovien saranat ja lukot voidellaan, ruuvit kiristetään ja ovipumppu säädetään. Valvotaan palo-ovien tiiviyyttä ja toimintakuntoa.

2. Ilmanvaihtojärjestelmät

Ilmanvaihtojärjestelmä sekä siihen liittyvät säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät toimivat suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että rakennuksessa saavutetaan halutut olosuhteet energiatehokkaasti ja järjestelmien kunto säilyy. Sisäilman laatu on tilaajan asettamien vaatimusten mukainen. Puhaltimien ja muiden laitteiden käyntiajat ja muut toiminta-arvot ovat asianmukaiset ja rakennuksen ilmavirrat ja painesuhteet ovat tavoitearvoissaan. Eristeiden ja äänenvaimentimien pinnat ovat ehjät siten, ettei kuitujen tai mikrobien esiintymisriskiä ole. Järjestelmässä ei esiinny vuotoja. Havaituista vaurioista ja toiminnan häiriöistä raportoidaan tilaajalle. Huolloista tehdään huoltoraportti mikä toimitetaan tilaajalle ja/tai laitetaan sähköiseen huoltokirjaan.

2.1 Huolto ja kunnossapito

Huolto suoritetaan kerran vuodessa, suodattimien vaihto kaksi kertaa vuodessa. Huollossa puhdistetaan ulkoilmaventtiilit ja säleiköt. Huolletaan ilmanvaihtokoneiden luukkujen sulkeutumismekanismit ja tarkistetaan vivustojen ja toimimoottoreiden toiminta. Puhdistetaan ja voidellaan nivelet ja laakerit, sekä tarkastetaan ja korjataan tiivisteet. Puhaltimien toiminta testataan eri tehoalueilla. Tarkastetaan puhaltimien siipien puhtaus ja pyörimissuunta, laakeriäännet sekä hihnapyörien linjaus. Tarkastetaan, kiristetään ja tarvittaessa vaihdetaan kiilahihnat. Imuroidaan ja tarvittaessa pestään patterit. Pumput puhdistetaan ulkopuolelta, tiiviys ja laakeriäännet tarkistetaan. Ilmanvaihtokone imuroidaan. Tulo- ja poistoilmakanavien puhtaus tarkastetaan silmämääräisesti ja raportoidaan tilaajalle. Nämä huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet kuuluvat sopimushintaan.

2.2 Vikakorjaukset

Korjataan vuosihuollon yhteydessä esille tulleet viat siten, että järjestelmän toimintakunto säilyy moitteettomana. Tarvittaessa vaihdetaan yksittäiset hihnapyörät, hihnat ja holkit sekä

lämpö-, paine-, ja ilmamäärämittarit. Vuotavat tiivisteet uusitaan. Työt sisältyvät sopimushintaan, tarvikkeet laskutetaan erikseen.

2.3 Poistoilmapuhallin (huippuimuri)

Puhaltimien toiminta testataan eri tehoalueilla. Tarkastetaan puhaltimien siipien puhtaus ja pyörimissuunta, laakeriäänet sekä hihnapyörien linjaus. Tarkastetaan, kiristetään ja tarvittaessa vaihdetaan kiilahihnat. Työt sisältyvät sopimushintaan, tarvikkeet laskutetaan erikseen.

2.4 Suodattimet

Vaihdetaan suodattimet ja tarkistetaan kiinnitykset ja tiiviys kaksi (2) kertaa vuodessa. Työt sisältyvät sopimushintaan, tarvikkeet laskutetaan erikseen. Palveluntuottaja hankkii suodattimet tilaajan kustannuksella tilaajan osoittamasta paikasta. Palveluntuottaja hävittää vanhat suodattimet heti vaihdon jälkeen sopimukseen kuuluvana. Myös mahdolliset jätemaksut sisältyvät sopimushintaan. Kiinteistön jäteastioita ei saa käyttää vanhojen suodattimien hävitykseen.

2.5 Liesituuletin

Tarkastetaan ja tarvittaessa puhdistetaan liesituulettimen rasvasuodatin vuosittain. Työt sisältyvät sopimushintaan, mahdolliset tarvikkeet laskutetaan erikseen.

2.6 Kanaviston puhdistustarpeen arviointi

Arvioidaan ilmanvaihtokanavien puhdistustarve tarkastusluukusta tai venttiilistä käsin kerran sopimuskauden aikana. Arvioidaan jokainen kohde ja raportoidaan tästä tilaajalle. Työn tekee kohteen kiinteistöhoitaja siten, että hän ottaa pistokokein muutaman ilmanvaihtoventtiilin irti, pyyhkäisee sormella viivan kanavaan, ja ottaa tästä valokuvan. Tämän jälkeen kiinteistöhoitaja lähettää kuvat aluevastaavalle. Aluevastaava käy oman alueensa jokaisen kohteen valokuvat läpi ja tekee näiden perusteella arvioinnin puhdistustarpeesta. Aluevastaava laittaa raportit huoltokirjaan.

Yllä olevat työtehtävät kuuluvat sopimukseen, itse kanavien mahdollinen puhdistaminen on erikseen veloitettavaa työtä.

3. Yleishoito ja valvonta

3.1 Huoltokirjan käyttö

Huoltokirjan huoltokalenteria ja käyttöpäiväkirjaa käytetään asianmukaisesti ja tilaajan ohjeita noudattaen. Käyttöpäiväkirjamerkinnät, hoito- ja huoltotehtävien kuittaukset, aikamerkinnot ja muut kirjaukset tehdään ajoissa, asianmukaisesti ja luotettavasti. Huoltokirjan tietosisällön (esim. huoltokalenteri, paikannuskuvat, asiakirjat) ajanmukaisuudesta huolehditaan. Huoltokirjan tietosisältöä ylläpidetään yhteistyössä tilaajan kanssa. Havaituista puutteista, tarvittavista korjauksista ja muutostarpeista raportoidaan tilaajalle.

3.2 Kiinteistötiedon hallinta ja ylläpito

Kiinteistössä olevia asiakirjoja ja piirustuksia säilytetään asianmukaisesti. Puutteista ja havaituista päivitystarpeista raportoidaan tilaajalle.

3.3 Tiedottaminen

Käyttäjille tiedotetaan kiinteistön asioista riittävästi ja oikea aikaisesti. Tiedotteet ja ilmoitukset laaditaan, julkaistaan ja jaellaan asianmukaisesti. Huolehditaan myös korjaustyönaikaisista tiedottamisista. Ulko-oviin kiinnitetään palveluntuottajan yhteystiedoilla varustetut ovitarrat. Tarrat kiinnitetään sopimukseen kuuluvana 30.6.2018 mennessä. Edellisen palveluntuottajan tarrat poistetaan.

3.4 Hankinnat

Huolehditaan tavanomaisten kuluviin varaosien ja tarvikkeiden tilaamisesta. Kiinteistöhoitoon ja huoltoon liittyvät tavaralähetykset (esim. suodattimet) otetaan vastaan, toimitusten laatu ja määrä tarkastetaan ja reklamoidaan tarvittaessa. Tarvikkeet varastoidaan asianmukaisesti tilaajan kanssa sovitulla tavalla. Kiinteistön omien tarvikkeiden ja materiaalien, esim. vesi- ja viemärikalusteiden varaosien, puhaltimien kiilahihnojen ja ilmanvaihdon suodattimien säilytys tapahtuu kiinteistön tiloissa.

Kaikki kiinteistön ylläpitoon / -korjauksiin kuuluvien tavaroiden haku rautakaupasta, LVI-/sähkötukusta, yms. kuuluu sopimukseen kilometrikustannuksineen. Erillisveloitettavissa töissä käytetään huoltoauton kertakorvausta.

3.5 Ulkopuolisten työsuoritukset

Tilajan suoraan ulkopuolisten kanssa tekemien, kiinteistönhoitoon liittyvien tai siihen vaikuttavien sopimusten toteutumista valvotaan. Annetaan tarvittavaa apua työn suorittamiseen. Opastetaan työnsuorittajat työkohteeseen ja annetaan tarvittaessa suullinen selvitys kohteen hoidosta ja toiminnasta sekä kunnosta.

3.6 Viranomaistarkastukset

Huolehditaan, että lakien ja määräysten edellyttämät tarkastukset tulevat tehdyiksi ajallaan, opastetaan tarkastusten suorittamisessa ja tarvittaessa osallistutaan niihin. Kerätään tarvittavat asiakirjat etukäteen valmiiksi. Huolto- ja kunnossapito-ohjelmat esitellään huoltokirjan avulla. Lisäksi esitetään paloilmoin- ja sammutuslaitteistojen sekä poistumisvalaistuksen koestus- ja tarkastuspöytäkirjat. Tarkastuksissa havaituista puutteista raportoidaan tilaajalle.

3.7 Liputus

Kohteissa ei pääsääntöisesti ole lipputankoja. Mahdolliset liputukset ovat erikseen veloitettavaa työtä ja niistä sovitaan etukäteen hyvissä ajoin.

3.8 Riskien hallinta

Varmistetaan, että kiinteistö ja siihen kuuluvat rakennukset ovat turvallisia ja täyttävät palo- ja pelastustoimilainsäädännön vaatimukset. Yleistä turvallisuudesta huolehditaan.

3.9 Varapoistumisteiden toimintavalmius

Huolehditaan, että palo- ja pelastuskaluston pääsy tarvittaville paikoille on esteetön ja liikkumiseen ja oleskeluun tarkoitetut tilat ja paikat ovat järjestyksessä.

3.10 Paloturvallisuus

Paloturvallisuus varmistetaan palo- ja pelastustoimilainsäädännön mukaan. Paloturvallisuuteen liittyvästä valvonnasta huolehditaan yhteistyössä tilaajan kanssa.

3.11 Sähköturvallisuus

Varmistetaan, etteivät sähköjärjestelmien kunnan puutteet vaaranna henkilöturvallisuutta tai uhkaa kiinteistön turvallisuutta. Sähköjärjestelmien kuntoa ja turvallisuutta tarkkaillaan muun kiinteistönhoitotyön ohessa. Puutteista raportoidaan tilaajalle.

3.12 Vikakorjaustoimenpiteet

Palveluntuottaja tekee sopimukseen sisältyvänä pienet, käsityökaluin tehtävät vikakorjaukset, joilla tarkoitetaan yksittäisten ennalta arvaamattomien laite-, putki-, materiaali- yms. vikojen korjaustöitä. Sopimukseen sisältyvät vikakorjaustehtävät on esitetty järjestelmäkohtaisissa tehtäväkuvauksissa.

3.13 Kiinteistötekniisten tilojen hoito

Huolehditaan kiinteistötekniisten tilojen puhtaudesta ja järjestyksestä siten, että tiloissa sijaitsevien laitteiden ja tarvikkeiden kunto ei vaarannu ja että asianmukaiset turvalliset työskentelyolosuhteet turvataan. Varmistetaan, ettei ilmanvaihtokonehuoneissa, lämmönjakohuoneissa ja sähkötekniisissä tiloissa säilytetä asiaankuulumatonta tavaraa ja että ovet ovat asianmukaisesti lukitut.

3.14 Poistumistiemerkinntät

Huolehditaan, että poistumistiemerkinntät (kilvet ja opasteet) ovat kunnossa.

3.15 Lattiakaivot

Huolehditaan, etteivät lattiakaivot kuivu eivätkä haise. Tekniisten ja tyhjillään olevien tilojen lattiakaivot täytetään nesteellä. Lattiakaivot puhdistetaan tarpeen vaatiessa. Sellaiset kaivot, jotka myötään haisevat, palveluntuottaja vaihtaa jousipalautteiseen hajulukkaan sopimukseen kuuluvana. Tämä koskee niitä kaivoja missä hajulukon voi vaihtaa suoraan ilman kaivon vaihtamista.

3.16 Kulutusmittarilukemat ja kulutusseuranta

Manuaalisesti luettavat kulutusmittarit luetaan säännöllisesti. Lisäksi suoritetaan lukemien vertailu ja analysointi kuukausi- ja vuositasolla. Mittarinluku suoritetaan joko kuukauden viimeinen päivä tai seuraavana arkipäivänä uuden kuukauden puolella. Lukemat syötetään kulutusseurantaohjelmaan kuukauden 4. päivään tai seuraavaan arkipäivään mennessä. Lukemien syötön jälkeen lukeman oikeellisuus tarkastetaan ja kulutusta verrataan edellisen vuoden vastaavan ajankohdan kulutukseen. Yli 10 % poikkeamista raportoidaan tilaajalle ja tarvittaessa käynnistetään korjaavat toimenpiteet. Kulutuslukemat ilmoitetaan myös energian ja/tai veden toimittajille tasauslaskutusta varten.

3.17 Sopimukseen kuuluvat pienet asennustoimenpiteet

Suoritetaan sopimukseen kuuluvana yksittäiset pienet, käsityökaluin (sähkökäsityökalut) tehtävät asennustoimenpiteet, kuten esimerkiksi: Yksittäisen taulun asennus seinälle,

yksittäisen seinäkellon asennus seinälle, yksittäisen naulakon asennus seinälle, yksittäisen leikkirenkaiden asennus kattoon, paperitelineen asennus, saippuatelineen asennus yms. Näihin asennustoimenpiteisiin tarvittavat pientarvikkeet sisältyvät sopimushintaan (ruuvit, naulat, proput yms.). Itse kellot, taulut, naulakot, leikkirenkaat yms. maksaa tilaaja.

Nämä pienet asennustoimenpiteet suoritetaan muun huoltokäynnin yhteydessä eikä näille asennustoimenpidekäynneille tarvitse lähteä erikseen. Vasteaika näille pienasennustoimenpiteille on yksi (1) viikko palvelupyynnön jättämisestä.

4. Jätehuolto

Jätehuoltotoimintaa seurataan. Havaituista ongelmista ilmoitetaan tilaajalle.

4.1 Kiinteistöhoitotyössä syntynyt jäte

Kiinteistöhoitotyössä syntynyt ongelmajäte (loisteputket, suodattimet, paristot, maalit yms.) kerätään ja kuljetetaan ongelmajätelaitokseen. Tämä kuuluu sopimushintaan kuljetus- ja jätemaksuineen. Hiekoitushiekka, nurmenleikkuujäte, luonnon- ja kulttuuriroskat kerätään, käsitellään ja kuljetetaan kaatopaikalle sopimushintaan kuuluvana jätemaksuineen.

4.2 Jätehuoltotilat ja astiat

Huolehditaan, ettei jätetilassa (jätehuone, jätekatos) ole irtoroskia ja jäteastiat ovat oikeilla paikoillaan. Jätetilan toimintaa ja kuntoa tarkkaillaan ja epäkohdista raportoidaan tilaajalle. Tarkistetaan, ettei jätetilassa ole likaa ja/tai tahroja. Suoritetaan tarvittaessa jätetilan pesu sopimukseen kuuluvana.

5. Lämmitysjärjestelmät

Lämmitysjärjestelmät sekä siihen liittyvät säätö-, ohjaus-, ja valvontajärjestelmät toimivat suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että rakennuksessa saavutetaan tavoitteelliset olosuhteet ja lämpötilat energiatehokkaasti. Järjestelmiä käytetään niin, että niiden kunto säilyy. Sisäolosuhteet ovat tilaajan asettamien vaatimusten mukaiset. Verkostojen toimintalämpötilat ovat sallituissa rajoissa sekä valitulla säätökäyrällä. Järjestelmässä ei esiinny vuotoja, laitteet ovat puhtaita ja toimivat niille asetettujen tavoitearvojen mukaisesti. Mittarit sekä varo- ja suojalaitteet toimivat. Havaituista vaurioista ja toiminnan häiriöistä raportoidaan tilaajalle.

5.1 Kaukolämpö

Kaukolämmön tuloveden lämpötila vaihtelee ulkoilman lämpötilasta riippuen 65–115 °C. Kaukolämpöveden jäähtymä on vähintään 25 °C, mieluummin 30–50 °C. Kaukolämpöveden tulo- ja paluuputken paineet sekä paine-erot ovat sallituissa rajoissa.

5.2 Vesikiertoisen lämmönjakelun laitteet ja varusteet

Verkostossa ei ole silmämääräisesti havaittavia vuotoja tai syöpymiä. Venttiileissä ei ole ulkoisia syöpymiä. Verkostossa ei ole ilmaa. Mittarit ovat ehjiä ja toimintakuntoisia. Paisunta-astiat ovat ehjiä ja esipaineet ovat oikeita. Termostaattiventtiilit ovat toimintakäykyisiä. Eristeet ovat ehjiä ja kuivia.

5.3 Huolto ja kunnossapito

Huolto suoritetaan vuosittain sopimukseen kuuluvana. Huollossa tarkistetaan automaattiset ilmanpoistimet, venttiilit, termostaattiventtiilit, toimimoottorit sekä lämpö- ja painemittarit. Venttiilit voidellaan, tiivisteet kiristetään ja tarvittaessa vaihdetaan, paisunta-astian esipaine tarkastetaan ja tarvittaessa lisätään tyypeä. Paisunta-astian esipaine merkataan astian kylkeen. Mittareiden toiminta tarkastetaan, verkoston ilmataan ja tarvittaessa lisätään vettä.

5.4 Lämmityksen aloitus ja lopetus

Lopetetaan lämmitys keväällä ja aloitetaan syksyllä. Tarvittaessa lämmitetään pitkien ja kylmien sadejaksojen aikana kesällä. Lämmityksen aloituksen yhteydessä tarkistetaan pattereiden/lattialämmityksen lämpiäminen, kartoitetaan ikkunoiden ja ovien tiivistystarve. Tarkistetaan ilmanvaihdon käyntiajat ja asetusarvot tarkoituksenmukaisiksi.

6. Vesi- ja viemärijärjestelmät

Vesi- ja viemärijärjestelmät, yksittäiset laitteet sekä niihin liittyvät säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät toimivat suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että rakennuksessa saavutetaan tavoitteet ja tavoitearvot energiatehokkaasti. Järjestelmiä käytetään ja huolletaan niin, että niiden kunto säilyy. Järjestelmän putkistoissa ja siihen liittyvissä laitteissa ei esiinny vuotoja eikä tukoksia, laitteet ovat puhtaita ja toimivat niille asetettujen asetusarvojen mukaisesti. Verkostot sekä niihin kuuluvat laitteet ja varusteet ovat toimintakäykyisiä, sekoitetun veden lämpötila on sallituissa rajoissa ja vesikalusteesta saadaan

käyttötarkoitukseen nähden riittävästi vettä sekä tarpeenmukainen virtaama. Mittarit sekä varo- ja suojalaitteet toimivat. Jätevesien käsittely toimii siten, etteivät haitalliset epäpuhtaudet aiheuta viemäriverkostolle haittaa tai vaurioita eivätkä ympäristöriskiä. Havaituista vaurioista ja toiminnan häiriöistä raportoidaan tilaajalle.

6.1 Erotuskaivot

Tarkastetaan vuosittain erotuskaivot ja lietepesät. Tarvittaessa tilataan ja valvotaan erotuskaivojen tyhjentäminen, pesu ja täyttö.

6.2 Pumppaamot

Huolletaan vuosittain pumppaamo laitetoimittajan ohjeiden mukaisesti ja testataan säätölaitteiden ja automatiikan toiminta. Tiivisteet vaihdetaan tarvittaessa sopimukseen kuuluvana. Tarkastus kuuluu sopimustöihin ja korjaukset ovat erillisveloitettavia töitä.

6.3 Vesijohtoverkostot

Tarkkaillaan vedenmittauksen toimintaa, vuotoja ja pumppujen toimintaa. Seurataan lämpimän käyttöveden ja kiertoveden lämpötiloja ja paineita.

6.4 Viemäriverkostot

Tarkkaillaan vuotoja ja mahdollisia tukoksia, tuuletusviemäriin toimintaa ja sen jääytymistä, kaivojen, padotusventtiilien sekä pumppujen toimintaa. Imuauton tarpeesta ilmoitetaan tilaajalle ja tarvittaessa tilataan se ja valvotaan sen toimintaa.

6.5 Vesi- ja viemärikalusteet

Tarkkaillaan vuotoja ja lattiakaivojen toimintaa. Tarvittaessa vesilukko puhdistetaan ja täytetään vedellä. Lattiakaivojen puhtaanapito ja pesu teknisissä tiloissa ja muissa erityistiloissa kuuluu sopimukseen. Lattiakaivot pestään tarpeen vaatiessa.

Varmistetaan huoltotoimenpiteillä, että vesikalusteet (wc-istuimet, termostaattisekoittimet, hanat, vesilukot, lattiakaivot jne.) ovat käyttökunnossa ja toimivat tarkoitetulla tavalla. Korjataan esille tulleet viat siten, että järjestelmän toimintakunto säilyy moitteettomana. Suoritetaan vesi- ja viemärikalusteiden (esim. hanan käyttövipu, wc-istuimen kansi) yksittäisten osien vaihto, jos kalusteella on kalustekohtaiset sulut. Sisäpuoliset viemäriavaukset tehdään käsityönä, konerassilla tai painepesurin avulla. Ulkopuolisen viemärihuollon tilaamiseen pyydetään tilaajan suostumus. Hanakohtaisten lämpötilarajoittimien säätö kuuluu sopimushintaan.

Kalusteiden uusimiset, esim. wc-istuimen vaihto ja hanojen vaihdot ovat erikseen veloitettavaa työtä.

7. Rakennusosat

Perustuksissa, rakennusrungossa, julkisivussa, yläpohjarakenteissa, täydentävissä sisäosissa, sisäpinnoissa, rakennusvarusteissa ja siirtolaitteissa ei ole silmämääräisesti havaittavia, niiden toimivuuden säilymistä tai välittömästi niitä vahingoittavia tai turvallisuutta vaarantavia vaurioita, kuten halkeamia, taipumisia ja koloja. Tuulettuvien alapohjien tuuletusaukot toimivat. Julkisivu, ulkoverhous ja vesikatto ovat kunnossa, liitokset, saumat, peltien ja listojen kiinnitykset ovat ehjiä ja tiiviitä. Vuotoja ei esiinny. Kattokaivot, vesikourut ja syöksytorvet ovat puhtaat. Kulkusiltojen ja lumiesteiden kiinnitykset ovat kunnossa. Ikkunalasit ovat ehjät, helat toimivat, ovien ja ikkunoiden kiinnitykset ovat kunnossa ja sulkiat, ovipumput, auki pitolaitteet, saranat ja lukot toimivat moitteettomasti. Havaituista vaurioista ja toiminnan häiriöistä raportoidaan tilaajalle.

7.1 Kunnan ja toiminnan tarkkailu

Rakennusosien kuntoa ja toimintaa tarkkaillaan tiloissa liikuttaessa muun kiinteistönhoitotyön yhteydessä. Turvallisuuden vaarantavat viat korjataan välittömästi tai ryhdytään toimenpiteisiin, joilla estetään vian aiheuttamat henkilö- tai omaisuusvahingot.

7.2 Ikkunoiden huolto ja vikakorjaukset

Ikkunoiden tiiviys ja avattavien ikkunoiden toiminta varmistetaan. Helojen kiinnitykset kiristetään, vaurioituneet ja irronneet tiivisteet vaihdetaan, saranat ja lukot voidellaan, karmin alaprofiili puhdistetaan ja puitteiden käyntiväli säädetään. Rikkinäiset ikkunalasit korjataan tai korjautetaan erillisveloituksella. Suoritetaan yksittäisten sälekaihtimien, pimennysverhojen yms. vaihdot sopimukseen kuuluvana (tarvikkeet laskutetaan erikseen).

7.3 Ovien ja porttien huolto ja vikakorjaukset

Ovien ja porttien toiminta varmistetaan. Helojen kiinnitykset kiristetään, vaurioituneet ja irronneet tiivisteet vaihdetaan, saranat ja lukot voidellaan, ovipumput voidellaan ja säädetään.

7.4 Kosteiden tilojen pintarakenteiden tarkkailu

Kosteiden tilojen pintarakenteiden, laatoitusten, liikuntasauvojen yms. kuntoa ja toimintaa tarkkaillaan. Lattioiden ja seinien silikonit- ja laattasaumat tarkastetaan silmämääräisesti ja epäkohdista raportoidaan tilaajalle.

7.5 Vesikatto ja yläpohja

Vesikatto tarkastetaan vuosittain lumien sulettua keväällä sopimukseen kuuluvana. Kriittiset viat ja vauriot korjataan mahdollisuuksien mukaan välittömästi lisävahinkojen ehkäisemiseksi. Havaituista vioista ja ongelmista tehdään tilaajalle korjaus- ja toimenpide-ehdotus.

Vesikaton tarkastuksessa tarkastetaan silmämääräisesti vesikatteen kiinnitys, pinnoite, saumat, tiivistykset ja mekaaniset vauriot. Irtonaiset roskat poistetaan vesikatteelta. Tarkastetaan silmämääräisesti putkien, antennien, luukkujen yms. läpivientien juurien saumat ja kiinnitykset. Tarkastetaan silmämääräisesti tikkaiden, kattosiltojen, lumiesteiden, pollareiden yms. läpiviennit, kiinnitykset, pinnoitteet, ruosteauriot ja mekaaniset vauriot. Tarkastetaan ja puhdistetaan vesikaton mahdolliset kattokaivot sekä puhdistetaan sadevesikourut ja syöksytorvet roskista tai tukkivasta liasta sopimukseen kuuluvana. Työssä mahdollisesti tarvittavat henkilönostinkulut voi laskuttaa tilaajalta.

8. Rakennusautomaatiojärjestelmät

Rakennuksen talotekniikkaan liittyvät säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät täyttävät sähköturvallisuusvaatimukset, toimivat suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla ja niiden kunto säilyy. Järjestelmä toimii moitteettomasti. Asetellut tavoitearvot ja olosuhteet saavutetaan. Kojeiden ja laitteiden käyntiajat ovat asetettujen arvojen mukaiset.

9. Sähkötekniset järjestelmät

Sähkötekniset järjestelmät sekä niihin liittyvät säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät täyttävät sähköturvallisuusvaatimukset, toimivat suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla ja niiden kunto säilyy. Viranomaistarkastukset on suoritettu ajallaan ja niissä ilmenneet puutteet on korjattu. Sähkönjakelu toimii häiriöttömästi ja käyttö on turvallista. Sähkölaitteet ovat asianmukaisesti kiinni alustassaan, niiden kannet ovat kiinni ja ehjät ja kaikki valaisimet ja niiden ohjauslaitteet toimivat, ja palaneet lamput on vaihdettu. Hoitoon tarvittavat välineet, piirustukset ja ohjeet sekä huoltoraportit ja tarkastuspöytäkirjat ovat käytettävissä. Laitteet

ovat puhtaita ja toimivat niille asetettujen tavoitearvojen mukaisesti. Mittarit sekä varo- ja suojalaitteet toimivat. Sähkötilat ovat puhtaat eikä niissä säilytetä asiaankuulumatonta tavaraa. Vikakorjaukset tilataan välittömästi vian havaitsemisen jälkeen tilaajan osoittamalta erikoisliikkeeltä tilaajan laskuun. Palaneet sulakkeet vaihdetaan, toimineet sulakkeet ja vikavirtasuojakytkimet palautetaan ON-asentoon. Mikäli vika toistuu, korjaus tilataan välittömästi. Havaituista vaurioista ja toiminnan häiriöistä raportoidaan tilaajalle.

9.1 Vuosihuolto

Seuraavat tehtävät tehdään vuosittain sähköasentajan toimesta sopimukseen kuuluvana: Tarkastetaan pistokokein lämpökameralla keskusten, komponenttien, laitteiden, liittimien ja kaapeleiden lämpötiloja. Syyt korkeisiin tai muuten poikkeaviin lämpötiloihin selvitetään. Tarkastetaan pistokokein ohjauskytkimien toiminta sekä tärkeimpien LVI-laitteiden keskinäisten lukitusten toiminta. Tarkastetaan keskusten merkkilamppujen toiminta. Palaneet lamput vaihdetaan.

Testataan kaikki vikavirtasuojakytkimet testipainikkeesta. Lisäksi testataan vikavirtasuojattujen pistorasioiden suojauksen toimivuus testauslaitteella (sukotesteri) 20 % pistorasioista. Testauksessa noudatetaan valmistajan kyseiselle laitteelle antamia testausohjeita. Testauksesta sovitaan etukäteen tilojen käyttäjän kanssa, ja se suoritetaan mahdollisimman vähän käyttäjän toimintaa häiritsevällä tavalla. Vialliset vikavirtasuojakytkimet jätetään testauksen jälkeen OFF- asentoon.

Tarkastetaan ja tarvittaessa vaihdetaan sulakkeet. Syy sulakkeiden palamiseen selvitetään. Tarkastetaan, onko johtimissa, liittimissä ja kontaktoreissa ylikuumentumisen aiheuttamia merkkejä tai vaurioita. Mitataan liittimien ja komponenttien lämpötiloja sekä huonelämpötila.

9.2 Sähkökeskukset

Sähkölaitteistot toimivat virheettömästi ja tarkoituksenmukaisesti eikä odottamattomia vika- ja häiriötilanteita esiinny. Keskuksien lukitukset, valaistus ja merkinnät ovat kunnossa eikä keskuksista kuulu poikkeuksellista ääntä. Huonelämpötilat ovat sallituissa rajoissa. Keskuksien kannet ovat kiinni ja ehjät. Keskustiloissa on asianmukaiset asiakirjat, piirustukset ja kaaviot sekä hoidon ja käytön edellyttämät välineet ja tarvikkeet. Sähkönjakelun ja sähköturvallisuuden vaarantavat vauriot ja häiriöt havaitaan seurannalla ja tarkkailulla etukäteen. Havaituista vaurioista ja toiminnan häiriöistä raportoidaan tilaajalle.

9.3 Laitteistojen sähköistys

LVI-laitteiden ja muiden sähkökojeiden sähköasennukset ovat asianmukaisessa kunnossa ja vastaavat laitteistolta edellytettyä sähköturvallisuus- ja häiriösuojaustasoa. Laitteet ovat luotettavasti kiinni alustassaan. Kytkimet, käynnistimet ovat luotettavasti kiinnitetyt ja niiden tiivistysholkkit ovat ehjät ja luotettavasti paikallaan. Kojeden merkinnät ovat paikallaan ja selvästi luettavissa.

9.4 Sähkön liitännäjärjestelmät

Pistorasiat, pistotulpat ja jatkojohdot ovat ehjiä. Jatkojohtojen käyttöä valvotaan siten, että turvallisuuden ja terveellisuuden edellyttämä järjestys ja sähköturvallisuuden vaatimukset täyttyvät. Asiattomasta käytöstä raportoidaan tilaajalle sekä poistetaan käytöstä.

9.5 Valaisimet

Valaisimet ovat toimintakuntoisia ja ohjaukset toimivat suunnitellusti. Aistinvaraisesti havaittavia vikoja tai vaurioita ei ole. Valaisimien puhtaus täyttää käyttötarkoituksen vaatimukset. Kaikki lamput ovat ehjiä eivätkä samanaikaisesti näkyvillä olevien lampujen värisävyt poikkea toisistaan tarpeettomasti. Valaistustasot ovat riittävät. Ongelmista raportoidaan tilaajalle. Rikkoontuneiden ja loppuun palamaisillaan olevien valonlähteiden vaihdot kuuluvat kuukausihintaan, tarvikkeet laskutetaan erikseen. Sytyttimet vaihdetaan tarvittaessa sopimushintaan kuuluvana, tarvikkeet laskutetaan erikseen. Korkealla olevien valaisimien telinekustannukset veloitetaan erikseen. Ryhmävaihdot ovat erikseen veloitettavaa työtä. Astronomisten kellojen säädöt kuuluvat sopimukseen.

9.6 Poistumistievalaistusjärjestelmä

Poistumistiejärjestelmät ovat toimintakuntoisia. Poistumistievalaistus-järjestelmällä on nimetty vastuuhenkilö, kunnossapito-ohjelmaa noudatetaan ja huoltopäiväkirjaa ylläpidetään asianmukaisesti. Järjestelmän testauspäiväkirjaa ylläpidetään asianmukaisesti ja sitä säilytetään keskuksen vieressä. Poistumistievalaistusjärjestelmän toimintaa tarkkaillaan muun kiinteistönhoidon ohessa. Palaneet lamput vaihdetaan välittömästi. Koekäyttö ja kuormituskoe suoritetaan viranomaismääräysten ja laitevalmistajan ohjeiden mukaisesti. Järjestelmän hälytyksistä ilmoitetaan tilaajan osoittamalle huoltoliikkeelle ja vikakorjausten suorittaminen varmistetaan. Testit merkitään laitteen käyttöpäiväkirjaan sekä tilaajan määrittämään sähköiseen huoltokirjaan. Akkujen vaihdot kuuluvat kuukausihintaan, itse akut ovat erillisveloitettavaa.

9.7 Sähkölämmitysjärjestelmä

Kiinteistössä olevat sähkölämmitysjärjestelmät sekä niiden suoja- ja turvajärjestelmät ovat toimintakuntoisia. Järjestelmiä käytetään tarpeen mukaisesti ja niiden asetusarvot ovat asianmukaiset.

9.8 Autolämmityspistorasiat

Autolämmityspistorasiat toimivat suunnitellusti. Vuosittain tarkastetaan pistorasioiden mekaaninen kunto, lukituksen toiminta ja sähkötekniinen toimivuus. Tarkastetaan kellojen toiminta ja pylväiden suoruus. Vinot pylväävät oikaistaan sopimukseen kuuluvana.

9.9 Sulanapitojärjestelmät

Testataan sulanapitojärjestelmien toiminta. Testaus suoritetaan lämmityskauden alussa. Tarkastetaan ja tarvittaessa muutetaan termostaattien ja ohjauslaitteiden asetusarvoja ja aikaohjelmia. Käytetään sulatusta säätilan ja lumiolosuhteiden edellyttämällä tavalla siten, ettei se ole käytössä tarpeettomasti.

9.10 Keittiölaitteet

Tarkkaillaan keittiölaitteiden toimintaa muun kiinteistönhoidon yhteydessä. Ongelmista raportoidaan tilaajalle. Vaihdetaan tarvittaessa koneiden pienlaitteita-/osia sopimukseen kuuluvana (astianpesukoneiden hyllyjen rullat, kuivaushyllyjen ritilät ym.) Tarvikkeet laskutetaan erikseen.

10. Ulkoalueiden hoito

Ulkoalueet (viherrakenteet, päällysrakenteet, aluevarusteet ja ulkopuoliset rakenteet) ovat asianmukaisessa kunnossa. Puhtaanapito, talvikunnossapito ja kasvillisuustyöt on suoritettu ajallaan. Kasvillisuusalueiden täydennysistutukset, päällysrakenteiden reikien ja paikallisen kulumisen paikkaukset, routimisesta aiheutuneiden halkeamien korjaaminen ja yksittäisten laattojen vaihto tai oikaisu on suoritettu asianmukaisesti. Havaituista vaurioista ja toiminnan häiriöistä raportoidaan tilaajalle.

Kiinteistön piha-aluetta ylläpidetään säännöllisellä hoidolla ja tarkkailulla hyvässä kunnossa siten, että sen viihtyisyys, turvallisuus ja toimivuus säilyvät. Havaitut puutteet korjataan mahdollisimman pian. Turvallisuutta vaarantavat vauriot korjataan välittömästi.

10.1 Ympäristövaatimus

Käytettävät työkoneet ovat ehjiä. Pöly ei leviä hengitysilmaan hoitotöissä. Käytettävät kemikaalit ja pesuaineet eivät ole ympäristölle vaarallisia. Kemiallisten torjunta-aineiden sekä jäänsulatukseen ja pölyn sidotaan käytettävien aineiden annostelu, on valmistajan ohjeen mukainen. Graffitien ja töherrysten poistoon käytetyt puhdistusaineet eivät vahingoita pintoja. Kemiallisten torjunta-aineiden käytöstä tiedotetaan aina kiinteistön käyttäjille.

10.2 Aidat, portit, puomit ja kaiteet

Aidat, portit, puomit ja kaiteet ovat turvallisia, siistejä ja toimintakuntoisia, suorassa, tukevasti pystyssä ja ehjiä. Portit ja puomit avautuvat ja sulkeutuvat vaivattomasti. palveluntuottaja toimittaa jokaisen kiinteistön ajoporttiin koodilla toimivan munalukon, jotta ulkoalueiden hoitaja saa lukitun portin avattua ja lukittua. Munalukko toimitetaan syyskuuhun 2023 mennessä kuukausihintaan sisältyvänä.

10.3 Talovarusteet

Talovarusteet (roskakorit ja astiat, postilaatikot, hiekoitushiekkalaatikot, rappurallit, palotikkaat, pyörätelineet yms.) ovat omilla paikoillaan, turvallisia, siistejä ja toimintakuntoisia ja niille on vapaa pääsy. Varusteet ovat suorassa, tukevasti pystyssä ja ehjiä. Postilaatikoiden kilpien tekstit ovat selkeitä ja luettavissa. Lukkolaitteet, haat, saranat, salvat ja vaijerit voidellaan.

10.4 Talo-opasteet

Talo-opasteet (opastuskilvet, kiinteistön nimikilvet ja osoitenumerot) ovat ehjiä ja siistejä. Maahan asennetut opastetolpat ovat suorassa ja tukevasti pystyssä. Valaistut opasteet ovat ehjiä, valaistukset toimivat ja merkinnät ovat selkeästi näkyvissä. Ympäröivä kasvillisuus ei peitä tai varjosta opasteita.

10.5 Leikkikenttävarusteet

Leikkiin tarkoitettut kalusteet, varusteet ja rakenteet sekä turva-alustat ja leikkipaikalla olevat muut rakenteet ja varusteet ovat turvallisia, käyttökunnossa ja siistejä. Puutteista raportoidaan tilaajalle.

Keinulaudat poistetaan tai niiden käyttö estetään talvikaudeksi.

10.6 Liikennealueiden varusteet

Liikennealueiden varusteet (liikennemerkkit, pylvää, pollarit ja ajorata- ja paikoitusaluemerkinnät yms.) ovat turvallisia, ehjiä, siistejä ja toimintakuntoisia. Pylväät ovat suorassa ja jalustat tukevasti paikallaan. Liikennemerkkit ovat suorassa, oikein suunnattuja ja niiden merkinnät ovat selkeästi näkyvissä. Ympäröivä kasvillisuus ei peitä tai varjosta niitä. Yksittäisten pylväiden suoristukset kuuluvat sopimushintaan.

10.7 Avo-ojat, maassa olevat vesikourut ja sadevesikaivot

Avo-ojat, vesikourut ja sadevesikaivot ovat puhtaat häiritsevistä roskista sekä hiekasta ja toimivat suunnitellulla tavalla. Kaivojen kannet ovat turvallisia niin, ettei lapset saa niitä nostettua pois paikaltaan. Kaivot ovat oikeassa korossa ympäröivään päällysteeseen nähden. Palveluntuottaja korjaa/kiinnittää sopimukseen kuuluvana yksittäiset rännikaivot, syöksytorvet, kaivojen kannet yms. Tarvikkeet laskutetaan erikseen.

10.8 Puhtaanapito

Ulkoalueilla ei ole häiritseviä kulttuuriroskia, kasvijätettä, irtohiekkaa yms. Vaaralliset roskat on poistettu ensi tilassa. Rappurallien alustat ovat puhtaita tai vain vähän täyttyneitä. Asfaltti- tai laatoituspäällysteiden hiekoitushiekka/irtohiekka harjataan koneellisesti kolme (3) kertaa vuodessa; Keväällä heti lumien sulettua, toisen kerran kesäkuussa sekä kolmannen kerran syyskuussa sopimukseen kuuluvana. Harjaukset kirjataan tilaajan määrittämään sähköiseen huoltokirjaan. Jos harjauksia ei ole huoltokirjaan merkitty, se tarkoittaa samaa kuin, että niitä ei ole tehty.

Ulkoalueilla tehdään säännöllisesti 1–2 kertaa viikossa siivouskierrros, jolla varmistetaan, että tavoitteen mukainen taso saavutetaan. Vähintään maanantaina. Siivouskierrroksella puhdistetaan ulko-ovien edustat sekä kulkuväylät.

Suoritetaan graffiittien, töherrysten ja tarrojen poistot tilaajan laskuun.

10.9 Aurasmerkkien lisäys ja poisto

Aurasmerkit asennetaan paikoilleen tarvittaessa ennen lumien tuloa. Rikkoontumiselle alttiit reunakivetykset yms. kohdat merkitään aurasviitoin ennen lumikauden alkua. Poistetaan aurasmerkit heti lumikauden päätyttyä. Tämä suoritetaan sopimukseen kuuluvana, myös itse aurasmerkit kuuluvat kuukausihintaan.

10.10 Kevät- ja syyskiivous sekä aurasvauriot

Hiekoitushiekan poisto aloitetaan keväällä, kun lumi ja jää on sulanut ja oletettavasti liukkauden torjuntaa ei enää tarvita. Hiekoitushiekan pölynsidontaan ryhdytään ennen hiekanpoistoa, ennen kuin talvella levitetty hiekka-aines on kuivunut ja pölyhaittoja ilmenee. Kevät- ja syyskiivouksessa syntyvä kasvijäte käsitellään ja kuljetetaan pois välittömästi siivouksen jälkeen sopimukseen kuuluvana. Myös mahdolliset jätemaksut kuuluvat sopimushintaan.

Lumitöiden takia vaurioituneet aidat, reunakivetykset, nurmikkoalueet, istutukset tai muut ulkoalueiden rakenteet korjataan aurasvahinkoraportin mukaan entiselleen. Aurasvahinkoraporttia ylläpidetään tilaajan määrittelemässä sähköisessä huoltokirjassa. Palveluntuottaja vastaa korjauksista omalla kustannuksellaan. Korjaukset tulee suorittaa viimeistään 31.7. mennessä vuosittain.

10.11 Lumityöt ja liukkaudentorjunta

Pelastustiet ja portit ovat lumesta puhtaat. Ajorata on aina henkilöautolla ajettavassa kunnossa. Lumivallit eivät katkaise kulkuyhteyksiä kiinteistöille ja pelastusteilteille. Kattojen, katoksien ja terrassien lumityöt on suoritettu siten, ettei lumen kertyminen aiheuta turvallisuusriskejä eikä riskejä rakenteiden rikkoontumisesta. Ulko-ovet, teknisen tilan ovet ja portit ovat avattavissa myös talvella. Lumi ei estä ulko-ovien asianmukaista sulkeutumista. Lumityöt käsittävät myös polanteen ja sohjon poiston. Lumityöt sekä liukkaudentorjunta on suoritettu aitojen sisäpuolella olevista kulkuväylistä.

Lumen tai sohjon auras aloitetaan, kun kerroksen paksuus ylittää 50 mm. Alueet ovat jatkuvan lumisateen aikana kulkukelpoisessa kunnossa.

Ulkoalueet pidetään turvallisena liikkumiselle. Liukkaudentorjuntamateriaalin levitysjälki on tasainen ja määrä tarpeen mukainen. Liukkaudentorjunnasta ylläpidetään hiekoituspäiväkirjaa, joka esitetään pyydettäessä tilaajalle.

Auruskartan mukaiset alueet on aurattu tai hiekoitettu arkisin klo 06:00 mennessä. Kellonajassa ei ole jouston varaa, koska lumikoneet eivät voi olla tontilla yhtä aikaa lasten kanssa. Lumityöt tehdään ulko-ovien edustoilta, portailta ja kulkuväyliltä, paikoitusalueilta. Viikonloppuisin lumitöitä ei tarvitse suorittaa.

Lumi läjitetään sovituille läjityspaikoille. Lunta ei kasata pensaiden tai muiden istutusten päälle.

Lumen poiskuljetuksessa lumi kuormataan ajoneuvoihin ja kuljetetaan jätelumelle varattuun läjityspaikkaan. Lumenajo, kuormaus ja poiskuljetus kiinteistön alueelta on erikseen laskutettavaa työtä. Lumenajosta tulee sopia etukäteen tilaajan kanssa.

Tarkkaillaan katoille ja katoksille kertyvän lumen ja jään määrää sekä ryhdytään ajoissa tarvittaviin toimenpiteisiin, kuten suojuomien asentamiseen sekä kattolumen, lumilippojen ja jääpuikkojen poistamiseen. Suurimittakaavainen kattolumien pudotus ja poiskuljetus kiinteistön alueelta on erikseen laskutettavaa työtä. Näistä erikseen laskutettavista töistä tulee sopia etukäteen tilaajan kanssa. Yksittäisten lumilippojen tai jääpuikkojen sekä yksittäisten kohtien (esim. ulkovaraston katto) kattolumien pudotus kuuluu sopimukseen.

Toimeksisaajan hankintaan ja kustannettavaksi kuuluvat ulkoalueiden hiekoitushiekka. Sopimushintaan sisältyy myös hiekoitushiekan poisvienti kaatopaikkamaksuineen.

Lumen siirto ja läjitys tontin alueella sekä liukkauden torjunta sisältyvät sopimushintaan.

10.12 Nurmikon hoito ja puhtaanapito

Nurmikko leikataan niin usein, että sen pituus on välillä 40–80 mm. Irrotettua kasvijätettä ei ole. Nurmikolla ei ole roskia ja vaaraa aiheuttavia materiaaleja. Leikkuujälki on huolellista ja tasaista. Nurmikkoa ympäröivillä alueilla ei ole leikkuujätettä.

Nurmikko leikataan niin usein, että yllä oleva tavoite täyttyy. Rikkakasvien torjunnasta huolehditaan niin, ettei torjunnasta jää havaittavaa kasvijätettä. Leikkipaikoilla tai niiden välittömässä läheisyydessä ei käytetä kemiallista torjuntaa. Poistetaan vaaralliset ja yleisilmettä häiritsevät roskat ja alueelle kulumattomat esineet välittömästi niiden havaitsemisen jälkeen. Ruohonleikkuu ja/tai trimmerileikkuu suoritetaan päiväkodin aitojen ulkopuolelta 1,5 metrin leveydeltä.

Nurmikon paikkaukset ovat erikseen laskutettavaa työtä, josta sovitaan erikseen tilaajan kanssa. Mahdolliset paikkaukset tehdään siten, että paikkausalat liittyvät luontevasti ympäröivään nurmikkoon ja nurmikon yleisilme on siisti.

Nurmikon kevät- ja syysiivous suoritetaan sopimukseen kuuluvana. Poistetaan hiekoitushiekka ja alueelle kuulumattomat esineet. Huolehditaan, ettei nurmikolla ole kasvijätettä, joka kasautuu tai leviää ympäröiville kulkualueille.

10.13 Puut, pensaat, perennat ja muut ryhmäkasvit

Pensaiden, perennojen ja muiden ryhmäkasvien lannoituksesta ja kalkituksesta huolehditaan asianmukaisesti sopimukseen kuuluvana.

Perenna -, ryhmäruusu tai ryhmäkasvikasvustossa voi olla kuihtuneita kukkia tai kuolleita kasvinosia vähäisiä määriä, niin etteivät ne häiritse istutuksen yleisilmettä.

Kevätkunnostus aloitetaan sopimukseen kuuluvana roudan sulettua, kun maa kestää liikkumisen. Alueelle kuulumattomat ainekset, kuolleet kasvit ja kasvinosat ja mahdolliset talvisuojaukset poistetaan. Varmistetaan, että kasvit ovat oikeassa kasvusyvytydessä roudan sulamisen jälkeen. Ryhmäruusut leikataan, ja niiden sekä muiden kasvien kasvualusta on siisti ja muotoiltu. Leikkuujätettä voi esiintyä kasvuston alla olevassa katteessa kasvualustan pinta huomioiden. Tarkistetaan, ettei kasvuston alle murskatussa leikkuujätteessä ole kasvitauteja eikä tuholaisia. Seurataan ettei piholla esiinny myrkyllisiä kasveja yms. Työt ja kilometrit kuuluvat sopimushintaan, tarvikkeet laskutetaan erikseen.

Syyskunnostus tehdään sopimukseen kuuluvana ennen maan jäätymistä. Ryhmäruusut talvisuojataan ja tasaus leikataan. Leikkuujätteet poistetaan ja kasvualusta siistitään ja muotoillaan. Työt ja kilometrit kuuluvat sopimushintaan, tarvikkeet laskutetaan erikseen.

Istutukset ovat yleisilmeeltään siistejä. Puissa voi olla runko- ja juuriversoja, mutta ne poistetaan ennen seuraavaa kasvukautta.

Puiden ja pensaiden hoito-, rakenne- ja muotoleikkaukset suoritetaan sallituissa sääoloissa hoidon tavoitteiden mukaisesti huomioiden kasvilajikohtaiset poikkeukset. Leikkaukset kuuluvat sopimushintaan. Leikkauspinnat ovat siistejä eikä tappeja tai liian rungonmyötäisiä leikkauksia esiinny.

10.14 Rikkakasvien torjunta

Rikkakasvien torjunta on sopimukseen kuuluvaa työtä. Itse torjunta-aine voidaan laskuttaa.

Istutusten reunoilla, alla eikä kasvuston läpi kasva siistiä yleisilmettä häiritsevää rikkakasvillisuutta. Itsekseen kylväytyneitä puuntaimia ei ole. Istutusalueilla ei ole näkyvillä kuolleita kasveja eikä siistiä yleisilmettä selvästi häiritseviä kuolleita kasvinosia. Rikkakasvitorjunnasta ei jää havaittavaa kasvijätettä.