

Kauniaisten kaupunki

Kiinteistönhoidon palvelukuvaus

	Palvelutuote	Valtuudet & vastuu					Veloitus			Toimitukset		
		Pä	Es	Te	Val	Tot	Sis	lisä €	yks	arvo	yks	Selite
2	Tukipalvelut											
2.1	Käyttö- ja käyttäjäpalvelut											
2.1.1.	Nimi- ja opastetaulujen hoito					kh	x					Olemassa olevien nimi- ja opastetaulujen hoito yleisissä tiloissa, vasteaika 3 arkipäivää
2.1.2	Ovenavauspalvelu					kh		x				Ovien aukaisu ja sulkeminen työajan ulkopuolella, pyhäpäivinä ja viikonloppuisin, erillisveloitus em. aikoina.
2.1.3	Tiedotteet ja tiedotteiden jakelu					kh	x					Tarvittaessa, työaikana
2.1.5	Rakennuksen omistajan tarvitsema käyttäjäpalvelu					kh	x					Tarvittaessa, työaikana
2.2	Laadun tukipalvelut											
2.2.1	Palvelun aloitus/päätöskokoukset	vu				kh	x			2		Kokous ja katselmus kun kiinteistönhoidon palvelu alkaa ja päättyy.
2.2.2	Palvelukatselmuksset	vu				kh	x			1-2	krt/a	
2.2.3	Vahinkoselvitykset	vu/ om				kh	x					Tarvittaessa, työaikana.
2.2.6	Jatkuva laadun seuranta ja kehittäminen	vu				kh	x					
2.3	Riskien hallinta											
2.3.1	Varapoistumisteiden toimintavalmius	vu			kh		x					Valvoo
2.3.2	Savunpoistoluukkujen toimintavalmius	vu			kh		x			2	krt/a	Tarkastaa
2.3.3	Hissiturvallisuus	vu/ om			kh		x					Valvoo
2.3.4	Paloturvallisuus				kh		x					Valvoo
2.3.5	Palopäivystys	vu			kh		x					Tarvittaessa, työaikana. Työajan ulkopuolella erillisveloitus.

2.3.6	Käsisammuttimien huolto	om			kh		x					Valvoo
2.3.7	Sähköturvallisuus - tarkastus	vu			kh							Valvoo
2.3.8	Paloilmoitinlaitteen kuukausikokeen suorittaminen				kh		x			1	krt/kk	
3.1	Lämmitysjärjestelmät											
3.1.1	Lämmityksen aloitus ja lopetus				kh		x			2	krt/a	Kiinteistönhoidolle kuuluu lämmityksen aloitus syksyllä ja lopetus keväällä. Mahdollinen lämmitys kesällä pitkien ja kylmien sadejaksojen aikana. Kiinteistönhoito seuraa lämmittämisen tarvetta kesällä. Tavoitelämpötila oleskelutiloissa 20-21 astetta, porrashuoneissa ja muissa tiloissa 19-20 sstetta.
3.1.2	Kaukolämpöveden lämpötilan tarkkailu				kh		x			1	krt/vk	
3.1.3	Kaukolämpöveden paineiden tarkkailu				kh		x			1	krt/vk	
3.1.4	Verkostojen toimintalämpötilojen ja säätö- ja toimintalaitteiden tarkkailu				kh		x			1	krt/kv	Veden lisääminen tarvittaessa sekä ilmoittaminen epänormaalista verkoston täyttöpaineesta.
3.1.5	Lämmitysjärjestelmän hälytys-, säätö- ja ohjausjärjestelmän toiminnan valvonta ja hoito				kh		x			Jatku-	vasti	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
3.1.7	Lämmitysjärjestelmän hälytys-, säätö- ja ohjausjärjestelmän toiminnan tarkastaminen ja testaus				kh		x			2	krt/a	Hälytys-, säätö- ja ohjausjärjestelmien toiminnan testaus
3.1.8	Lämmönjakolaitteiden toiminnan valvonta ja hoito				kh		x			Jatku-	vasti	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
3.1.9	Paisuntajärjestelmän vesimäärän valvonta				kh		x			1	krt/vk	
3.1.10	Paisuntalaitteiden tarkastukset ja määräaikaistarkastukset				kh		x			1	krt/vk	Kiinteistönhoito huolehtii lisäksi että kaikki määräaikaistarkastukset tehdään asianmukaisesti. Kustannukset käyttäjille.
3.1.11	Venttiilien karatiivisuuden tarkkailu				kh		x			Jatku-	vasti	Linja- sulku- ja säätöventtiilit
3.1.12	Patteriverkoston ilmaus				kh		x			Tarvit-	taessa	Huollon jälkeen tai 2 työpäivää ilmoituksesta. Lämmityskauden alussa.

3.1.13	Pumppujen, moottorien ja verkostojen vuotojen ja paineiden tarkkailu					kh	x			1	krt/vk	
3.1.14	Pumppuhuollot					kh	x			1	krt/a	Pumppujen toiminnan tarkastus ja ulkopuolinen puhdistus. Koskee sekä lämmitysjärjestelmän että käyttövesijärjestelmän pumppuja.
3.1.15	Sisälämpötilojen tarkkailu, tarvittaessa mittaus ja lämmön säätö					kh	x			1	krt/a	Syksyllä lämmityskauden alkaessa. Läpi lämmityskauden kiinteistönhoito käyttää ja hoitaa lämmitysjärjestelmää ja sen laitteita niin, että tilakohtaiset lämpötilat ovat mahdollisimman lähellä asetettuja arvoja.
3.1.16	Termostaattisten patteriventtiilien valvonta ja säätö					kh	x			Tarvit- taessa		Termostaattien herättely, kierretään kiinni ja auki sekä säädetään entiseen asentoon lämmityskauden alussa.
3.2	Ilmanvaihtojärjestelmät											
3.2.1	Ilmanvaihtokoneiden toiminnan tarkastus					kh	x			1	krt/vk	Ilmanvaihtokoneiden toiminnan tarkastus ja käyntiaikojen sekä asetusarvojen muuttaminen tarvittaessa, ilmanvaihdon asettelu kesä- ja talvikäyntiarvoihin.
3.2.2	Ilmanvaihdon lämmitys- ja jäähdytyslaitteistojen toiminnan seuranta					kh	x			1	krt/vk	
3.2.3	Säätö- ja hälytyslaitteiden hoito ja toiminnan tarkkailu					kh	x			1	krt/vk	
3.2.4	Poistopuhaltimien, huippuimurien, pumppujen ja moottorien hoito ja toiminnan tarkkailu					kh	x			1	krt/vk	
3.2.5	Suodattimien paine-erojen tarkkailu sekä mittareiden toiminnan tarkastus ja tarvittaessa nesteen lisäys					kh	x			1	krt/vk	
3.2.6	Sisäänpuhallus lämpötilojen valvonta ja säätö.					kh	x			1	krt/vk	
3.2.10	Sekoitus- ja sulkupeltien toiminnan tarkkailu ja säätö					kh	x			1	krt/kk	Sisältää mm. peltien sulkemisen ja tiiveyden tarkastamisen.
3.2.11	IV-koneiden hihnapyörien ja hihnojen kunnon tarkastus					kh	x			1	krt/a	Tarvittaessa vaihto ja linjaus.

3.2.12	Palopeltien toiminnan tarkastus pistokokein, palopellit ovat auki				kh	x			1	krt/a	
3.2.13	Suodattimet				kh	x			2	krt/a	Sis. suodattimien hankinnan. Tarvittaessa vaihto useammin. Tarvikekustannukset käyttäjille.
3.2.14	Jäätymissuojien toiminnan tarkastus ja testaus				kh	x			1	krt/a	Ennen pakkaskauden alkamista
3.2.15	Lämmöntalteenottolaitteiden toiminnan tarkastus				kh	x			1	krt/a	
3.2.16	IV-koneiden sisäpuolinen sekä LTO-, lämmitys- ja jäähdytyspatteiden puhdistus				kh	x			1	krt/a	Puhdistus tarkoittaa pesua ja desinfiointia, kustannukset käyttäjille.
3.2.17	Tulo- ja poistoventtiilien sekä IV-kanavien puhdistuksessa avustaminen				kh	x			Tarvittaessa		
3.2.18	IV-kanavien puhtaus				kh	x					Kiinteistönhoito valvoo, että ilmanvaihtolaitteistojen puhdistusväli on oikea, tavoiteväli puhdistukselle 5 vuotta, tarvittaessa useammin. Puhdistuskustannukset käyttäjille.
3.3.	Vesi- ja viemärlaitteet										
3.3.1	Palo- ja vesipostit				kh	x			Jatkuvasti		Testataan kerran vuodessa
3.3.2	Lämpimän käyttöveden lämpötilan tarkkailu				kh	x					Valvotaan jatkuvasti ja säädetään tarvittaessa
3.3.3	Säätö- ja hälytyslaitteiden valvonta ja hoito				kh	x			Jatkuvasti		Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
3.3.4	Säätö- ja hälytyslaitteet				kh	x			1	krt/a	Toiminnan testaus
3.3.5	Käyttöveden pumppujen toiminnan tarkkailu				kh	x			1	krt/vk	Käyttöveden pumppujen toiminnan tarkkailu, pumppuhuollon tilaaminen sekä valvonta
3.3.6	Talous- ja jätevesilaitteet sekä kalusteet				kh	x			1	krt/vk	Toiminnan valvonta ja vioista ilmoittaminen. Laitteiden ja kalusteiden huolto. Vesi- ja viemärlaitteiden huolto samana päivänä vikailmoituksesta tai valvontakierroksesta.
3.3.7	Teknisten tilojen lattiakaivojen tarkastus				kh	x			1	krt/vk	Veden lisääminen kaivoon tarvittaessa.

3.3.8	Hajulukkojen, viemärien ja lattiakaivojen avaaminen				kh	x			Tarvit- taessa	Avaaminen normaalina työaikana kiinteistönhoitajan työvälinein. Normaalin työajan ulkopuolinen työ ja ulkopuolisen työn suorittajan kustannukset erillislaskutuksella.
3.3.9	Viemäri ja vesijohtojen sulatus/höyrytys				kh				Tarvit- taessa	Viemärien ja vesijohtojen höyrytys/sulatus ja jälkivalvonta erillislaskutettavia töitä.
3.3.10	Sadevesi-, perusvesi ja hiekanerotuskaivot				kh			2	krt/a	Kaivojen ja lietepesien tarkastus ja tarvittaessa tyhjennyksen tilaaminen. Ulkopuolinen tyhjentäjä erillislaskutuksella.
3.3.11	Padotusventtiilit				kh	x		1	krt/a	Padotusventtiilien toiminnan tarkastus ja voitelu
3.3.12	Salojat kaivoineen				kh			1	krt/a	Salaojien toiminnan tarkastus syksyllä. Tarvittaessa huuhtelun tilaaminen.
3.3.13	Perusvesipumppaamo				kh	x		2	krt/a	Tarkastetaan hälytysten siirtyminen perille asti. Perusvesipumppaamon toimintaa seurataan jatkuvasti.
3.3.14	Rännien ja syöksytorvien toiminnan tarkkailu ja puhtaanapito				kh	x			Jatku- vasti	Rännit puhdistetaan kaksi kertaa vuodessa, tarvittaessa useammin. Korjauksen tilaaminen tarvittaessa.
3.3.15	Vesikaton tarkastus				kh	x		2	krt/a	Vesikaton toiminnan tarkastus. Puhdistuksen tilaaminen tarvittaessa.
3.4.	Sähköjärjestelmät									
3.4.1	Sähkölaitteet									Sähkölaitteiden hoidon, valvonnan ja tarkastuksen tarkoituksena on sähköjärjestelmien elinkaaritaloudellinen sekä toimintavalmiuden ja turvallisuuden ylläpito.
3.4.2	Piha- ja aluevalaistuksen, sisätilojen valaisimien lamppujen vaihto- ja hankintatyö				kh	x			Tarvit- taessa	Kiinteistöhoito vaihtaa ja hankkii valaisien lamput. Käyttäjä vastaa lamppujen hankintakustannuksista sekä tarvittaessa nostinkuluista. Hankitut lamput varastoidaan kiinteistölle.

3.4.3	Jakokeskusten sulakkeiden vaihto				kh	x		Tarvit- taessa			Max. 16A sulakkeet
3.4.4	Sähkölaitteiden välitöntä vaaraa aiheuttavat viat				kh	kh	x	Tarvit- taessa			Sähkölaitteiden ja järjestelmien välitöntä vaaraa aiheuttavien vikojen välittömästä korjauksesta huolehtiminen.
3.4.5	Turvavalaistus				kh	x			1	krt/vk	Turvavalaistuksen toiminnan tarkkailu ja tarvittaessa lamppujen vaihto
3.4.6	Kaapeli- yms. Heikkovirtajärjestelmät				kh	x			1	krt/vk	Kaapeli- ja keskusantennijärjestelmien sekä muiden kiinteistöön kuuluvien heikkovirtajärjestelmien toiminnan tarkkailu
3.4.7	Sulatusjärjestelmät				kh	x			1	krt/vk	Pakkaskaudella sulatus- ja saattolämmityksen käyttö ja toiminnan tarkkailu
3.4.8	Aikakellojärjestelmät, hämäräkytkimet ja porrasvaloautomaatit				kh	x			1	krt/vk	Järjestelmien toiminnan tarkkailu ja tarvittaessa asetusten muutokset, huom. kesä/talviaika.
3.4.9	Sähkötilojen tarkastukset				kh	x			1	krt/vk	Tilojen puhtaudesta ja siisteydestä huolehtiminen.
3.4.10	Hälytys-, ohjaus- ja valvontajärjestelmien toiminnan testaus				kh	x			1	krt/kk	Hälytysten (päätelaitteiden ja siirtoteiden) siirron testaus pistokoeluontoisesti.
3.4.11	Kiinteistöön kuuluvat akut ja paristos				kh	x			1	krt/kk	Akkujen ja paristojen tarkastus
3.4.12	Kompensointi				kh	x			1	krt/kk	Kompensointilaitteiden toiminnan tarkastus
3.4.13	Paloilmoitus- ja palovaroitinjärjestelmien hoito ja määräaikainen testaus				kh	x			1	krt/kk	Paloilmoitinlaitteiston hoitosuunnitelmat ja sopimukset tekee omistaja ja kuukausikokeilut kiinteistönhoito
3.4.14	Sähköjärjestelmien määräaikaistarkastukset				kh						Kiinteistönhoito huolehtii, että sähköjärjestelmien määräaikaistarkastukset tehdään asianmukaisesti ja määrävällein. Tarkastuskustannuksista vastaa omistaja.

3.4.15	Pää- ja jakokeskusten puhdistus				kh	x			1	krt/a	Päältä puhdistus ja tilan siisteydestä huolehtiminen. Ei saa aukoa ilman asiaankuuluvaa pätevyyttä.
3.4.16	Turvavalaistuksen testaus ja koekäyttö				kh	x			4	krt/a	Pöytäkirjan täyttö
3.4.17	Autolämmityspistorasiat				kh	x			1	krt/a	Pistorasioiden toiminnan ja turvallisen käytön valvonta ja määräaikainen testaus 1 krt/a. Rasioiden lukkojen huolto ja sulatus tarvittaessa.
3.5	Kulutusseuranta										
3.5.1	Kulutusmittarilukemat				kh	x			1	krt/kk	Vesi-, sähkö- ja kaukolämpökulutusten seuranta. Raportointi käyttäjälle ja omistajalle.
4.1	Rakennusosien hoito, huolto, valvonta ja tarkastus										
4.1.1	Rakennusosien hoito, huolto, valvonta ja tarkastus				kh						Tavoitteena on yleisesti pitää rakennuksen kunto hyvänä ja huolehtia tilojen siisteydestä. Rakennusosien tarkastuksen ja valvonnan tarkoituksena on ylläpitää turvalliset käyttöolosuhteet ja käyttövarmuus, estää ennalta ja korjata mahdollisesti syntyvät rakennusosien vauriot sekä mahdollistaa taloudellinen kunnossapito.
4.1.2	Kattokaivojen, rännien, syöksytorvien ja vesikaton kunnon ja toiminnan tarkastus.				kh	x			2	krt/a	Vesikattojen ja kattojärjestelmien tarkastus ja puhdistus. Tarkastus ja puhdistus poikkeuksellisen syyn esim. myrskyn jälkeen erikseen.
4.1.3	Rakennusosien ja tilojen kunnon seuraaminen. Korjaustarpeista raportointi omistajalle.				kh	x			Jatku-	vasti	
4.1.4	Turvallisuutta vaarantavat vauriot				kh	x			Tarvit-	taessa	Raportointi välittömästi käyttäjälle ja tilaajalle.
4.1.5	Ovien, lukkojen, painikkeiden, ovipumppujen ja saranoiden huollot				kh	x			Tarvit-	taessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla..

4.1.6	Ovien ja ikkunoiden tiivistys				kh	x			Tarvit- taessa	
4.1.7	Irto ja kiintokalusteiden korjaustoimenpiteet				kh	x			Tarvit- taessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.1.7	Julkisivujen kunnon seuranta				kh	x			Jatku- vasti	Julkisivun eri pintamateriaalien kunnon seuranta, vaurioista ilmoittaminen.
4.2.	Teknisten järjestelmien hoito, huolto, valvonta ja tarkastus									
4.2.1	Teknisten järjestelmien hoito, huolto, valvonta ja tarkastus				kh					Laitejärjestelmien käytön, tarkastusten ja valvonnan tarkoituksena on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kiinteistötyön kohde käyttö- ja toimintakunnossa sekä huolehtia siitä, että energian ja veden tarpeetonta kulutusta vältetään. Tavoitteiden saavuttamiseksi on huolehdittava kiinteistön käytön mukaisen ilmvanvaihdon oikeista käyntiajoista ja sisänpuhalluslämpötiloista sekä huonelämpötilojen tarkasta valvonnasta ja säätölaitteiden toiminnasta. Tarkastuskierrokset kiinteistön tiloissa on tehtävä huolella ja epäkohdista raportoitava käyttäjää ja omistajaa.
4.2.2	LVI-tekniset korjaustyöt				kh	kh	x		Tarvit- taessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.2.3	Kylmälaitteiden korjaustyöt				kh	kh	x		Tarvit- taessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.2.4	Rakennustekniset korjaustyöt				kh	kh	x		Tarvit- taessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.2.5	Sähkötekniset korjaustyöt				kh	kh	x		Tarvit- taessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.

4.2.6	Yleiset korjaustyöt				kh	kh	x			Tarvit- taessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.2.7	Ilmanvaihtolaitteiden korjaustyöt				kh	kh	x			Tarvit- taessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.2.8	LVISA- ja rakennustekninen korjaus/kunnossapitotyö				kh	kh				Tarvit- taessa	Laajemmat korjaustyöt, jotka vaativat erityisosaamista tilaaminen omistajan kanssa etukäteen sovitussa laajuudessa. LVISA-korjauksen tarvikkeiden hankkiminen ja varastointi kiinteistössä. Erikoislaitteiden korjaus- ja huoltotyö erillislaskutuksella.
4.2.9	Keittiölaitteiden korjaustyö				kh	kh				Tarvit- taessa	Tilaa ja valvoo työn.
4.2.10	Ulkoalueiden korjaustyöt				kh	kh	x			Tarvit- taessa	Pienet korjaustyöt, jotka eivät vaadi erikoisosaamista, mukana olevilla työkaluilla.
4.2.11	Vikailmoitusten ja huoltohistorian tiedonkeruu sopimuskaudella					kh	x			Jatku- vasti	Kiinteistönhoito ylläpitää päiväkirjaa johon merkitään hiekoitukset, huolto- ja korjaustyöt, murrot, vahingot, häiriöt sekä yleensä tapahtumat, joista mahdollisesti tarvitaan selvitys jälkikäteen. Raportointi omistajalle ja käyttäjälle poikkeavista tapahtumista.
4.2.12	Kiinteistön viranomaistarkastukset, katselmukset, kuntotutkimukset ja opastus sekä ulkopuolisten urakoitsijoiden tekemät erilliset tarkastukset jne.					kh	x			Tarvit- taessa	Työaikana sisältyy kiinteään veloitukseen.
4.2.13	Liputus virallisina ja vakiintuneina liputuspäivinä					kh	x			Tarvit- taessa	Erikseen pyydetyt merkkipäivä tms. liputukset ovat erillisveloitettavia

4.2.14	Kiinteistön sisätilojen kunnan tarkkailu ja silmämääräinen tarkastus. Kiinteistön yhteistilojen, porrashuoneiden, teknisten tilojen jne. järjestyksen valvonta.				kh	x					Kiinteistössä liikuttaessa
4.2.15	Väestönsuoja - hoito				kh	kh			1	krt/a	Kiinteistönhoitaja on mukana väestönsuojan vuosittaisessa testauksessa
4.3.	Valvomopalvelut										
4.3.1	Valvomopalvelut				kh						Valvomopalveluiden tavoitteena on ylläpitää rakennusautomaatiojärjestelmien ja hälytyksensiirtojärjestelmien moitteeton toiminta ja ongelmaton siirto. Kiinteistön omistaja määrittää valvomopalvelun laajuuden.
4.3.2	Tiedonsiirtoyhteydet, tiedonsiirtotyhteyden toiminnan valvonta				kh	x				Jatku- vasti	Tiedonsiirtoyhteyden ongelmista ilmoittaminen omistajalle.
4.3.3	Käyttöliittymän ylläpito ja järjestelmätietojen päivittäminen	om			kh						Käyttöjärjestelmän ja prosessikuvien muutos/päivityksestä ja varmuuskopiointista vastaa omistaja
4.3.4	Linjasiirtomaksut	om			kh						Kiinteistöautomaatiojärjestelmän käytöstä aiheutuvista linjasiirtomaksuista vastaa omistaja
4.3.5	LVIS-laitteiden kaukokäyttö- ja valvonta				kh	x				Jatku- vasti	Jatkuva seuranta/muutos. Toiminta ja varolaitteiden testaus. Sääto- ja alakeskusten hälytysten, aikaohjelmien ja asetuservojen tarkastaminen ja muuttaminen. Säätoikärien asettelu. Kiinteistöhoito vastaa automaatiokoulutuksesta.

4.3.6	Hälytysten vastaanotto ja siirto					kh	x			Jatku- vasti	Jatkuva seuranta/muutos. Hälytysilmoitusten vastaanottaminen kiinteistöhoitaja/päivystäjä. Vikahälytyslistauksen toimittaminen omistajalle ja raportointi toimenpiteistä, joihin on ryhdyttävä useasti toistuvien hälytysten poistamiseksi. Kiinteistöhoito tekee kiinteistöhoitajalle ja päivystäjälle hälytystoiminnasta ohjeistuksen.
4.5	Kiinteistöpäivystys										
4.5.1	Kiinteistöpäivystys					kh	x				Kiinteistöpäivystyksen tarkoituksena on varmistaa kiinteistön käyttötarkoituksen mukainen toiminta ja käyttöturvallisuus 24 h/vrk sekä estää kiinteistössä normaalin työajan ulkopuolella ilmenevien vikojen mahdollisesti haiheuttamat lisävahingot. Päivystyslähtöjen, hälytyskohteen tarkastamisen, hälytyskohteessa tehtävien välittömien korjaustöiden ja ulkopuolisen urakoitsijan hätätyön kustannukset maksaa käyttäjä tai omistaja. Kiinteistöhoito ilmoittaa hälytyksistä, toimenpiteistä ja huomioista käyttäjälle tai omistajalle.
4.5.2	Päivystys					kh	x				Toimeksisaaja järjestää ympäri vuorokautisen päivystyksen, johon kiireelliset kiinteistöhälytykset ohjataan.

4.5.3	Hälytysten valvonta				kh	x					Hälytysten valvonta suoritetaan arkipäivisin klo 16.00-7.00 välisenä aikana sekä lauantaisin, sunnuntaisin ja arkipyhäisin. Päivystysaikana suoritetaan vain sellaiset korjaustyöt, joita ei ilman vaaraa tai vahinkoa voida siirtää normaalina työaikana suoritettavaksi.
4.5.4	LVISA-hälytysten vastaanotto				kh	x					Toimenpiteiden kiireellisyyden arviointi ja tarvittaessa apuvoimien hälyyttäminen kuuluu päivystystyöhön
5.1	Ulkoalueiden hoito										
5.1.1	Ulkoaluehuollon laadunvalvonta				kh	x			Jatku- vasti		
5.1.2	Ulkoalueiden vahinkoraportit				kh	x			Tarvit- taessa		Ulkoalueilla tapahtuneiden ilkvallan, luvallisen toiminnan, korjaus- tai rakentamistyön tai talvikunnossapidon aiheuttamista vahingoista kiinteistöhoito ilmoittaa käyttäjälle tai omistajalle joi tilaa tarvittavat korjaustoimenpiteet erillistilauksena.
5.1.3	Ulkopuhtaanapito				kh	x			Jatku- vasti		
5.1.4	Nurmikkoalueiden puhtaanapito				kh	x		1	krt/vk		Sisältää mm roskien keräämisen
5.1.5	Ulko-ovien edustojen ja pääkulkuväylien puhtaanapito				kh	x		5	krt/vk		
5.1.6	Ulko-ovien edustolta ja pääkulkuväyliltä lehtien keräys				kh	x		1	krt/a		Syksyisin pudonneiden lehtien keräys ja poistoimittaminen. Tehdään tarvittaessa useammin.
5.1.7	Roskakorien ja tuhka-astioiden tyhjentäminen				kh	x		5	krt/vk		Samalla varmistetaan saranoiden ja lukituslaitteiden kunto ja rasvataan tarvittaessa. Astioiden sisällä käytetään astian koon mukaisia jätepusseja. Jätepussien hankinta kuuluu palveluntuottajalle.
5.1.8	Ovien edessä olevien ritillöiden ja syvennysten puhtaanapito				kh	x		1	krt/vk		Puhdistus tarvittaessa useammin

5.1.9	Liikennemerkkien ja opasteiden puhtaanapito ja esteetön näkyminen					kh	x				Rikkoutuneista tms. merkeistä ja opasteista ilmoitetaan omistajalle.
5.1.10	Kiintopäälysteiden ja sora-alueiden roskien poisto					kh	x		5	krt/vk	
5.1.11	Rikkakasvien poisto kiintopäälyste ja sora-alueilla, myös aitojen ja muiden rakennelmien alta ja ympäriltä					kh	x		1-2	krt/a	Tarvittaessa poistetaan useammin
5.1.12	Ylläpitopuhdistus (kevät- ja syyspuhdistus/siivous)					kh	x		Tarvittaessa, vähintään 2	krt/a	Ulko-ovien edustojen, kulkuteiden, nurmi- ja luonnontila-alueiden siisteyttä tarkkaillaan muiden kiinteistön huoltoon liittyvien käyntien yhteydessä. Siivoustoimenpiteet suoritetaan niin, että kiinteistön pihalueiden siisteys säilyy ympäri vuoden. Aluevarusteiden kunnon ja turvallisuuden on pysyttävä hyvänä ympäri vuoden. Tarvittaessa tilataan vaihtolava.
5.1.13	Hiekoitushiekan ja pölyn poisto					kh	x		1	krt/a	Lumien sulettua keväällä suoritetaan hiekan ja pölyn poisto. Hiekka toimitetaan asianmukaiseen keräyspisteeseen.
5.1.14	Lumityöt ja liukkaudentorjunta, ovien edustat, kulkuväylät, pysäköinti- ja liikennealueet					kh	x		Tarvittaessa		Tavoitteena on pitää kiinteistölle kuuluvat väylät ja alueet kulkukelpoisina ja turvallisina liikkua. Arkisin em. Alueet ja portaiden edustojen liukkauden torjunta tehdään klo 9.00 mennessä. Jos säätilanne ei uusiudu, niin em. toimitusajan jälkeen ei alueilla saa olla irtolunta eikä sohjoa. Lisäksi ovien edustat ovat hoidettu niin, ettei niissä esiinny valleja tms. Lumityöt tehdään käynnistetään kun irtolunta on enemmän kuin 5 cm. Lumenkaasupaikat sovitaan erikseen. Tarvittaessa lumi ajetaan pois, kustannuksista vastaa käyttäjä.

5.1.15	Sulavesien poisjohtaminen					kh	x			Tarvit- taessa	Sulavesien poisjohtaminen kaivoille. Varmistettava kaivon toiminta ja avattava kaivot.
5.1.16	Lumilippojen poistaminen					kh	x			Jatku- vasti talvi- kaudell a	Kiinteistönhoito seuraa jatkuvasti jään ja lumilippojen syntymistä kiinteistön räystäillä/katolla. Kiinteistönhoito poistaa vaaraa aiheuttavat lipat/jäät räystäiltä välittömästi. Erityistä huomiota kiinnitettävä kulkuteiden kohdalle. Puomien ja varoitusmerkkien asentaminen tarvittaessa.
5.1.17	Kattolumien poistaminen					kh	x			Jatku- vasti talvi- kaudell a	Kiinteistönhoito seuraa talvikaudella vesikatolle kerääntyvän lumen ja jään määrää ja ilmoittaa tarvittaessa lumien pudotustarpeesta käyttäjälle ja omistajalle. Lumien pudotus sekä myös tarvittaessa nostokalusto erillisveloituksella.
5.1.18	Lumien poiskulkjetus					kh	x			Tarvit- taessa	Erillisveloitus
5.1.19	Nurmikoiden leikkaus					kh	x			1-2 krt/vk	Nurmikoiden leikkaus aloitetaan keväällä, kun nurmialueille kuulumattomat ainekset on poistettu. Ennen jokaista leikkuuta roskat ja vaaraa aiheuttava materiaali on poistettava. Nurmikoiden leikkuujälki on oltava huolellista ja tasaista. Nurmikoiden leikkuu on suoritettava viimeistään kun nurmen pituus on 10 cm.
5.1.20	Seinien, pihakalusteiden ja varusteiden ympäristöjen trimmeröinti					kh	x			Tarvit- taessa	Nurmikoiden leikkauksen jälkeen tehdään tarvittaessa em. Trimmeröinti, jotta lopputulos on siisti

