

Heinolan kaupunki

Liite 2: Kiinteistötoiminnan palveluvaatimukset

Sisällys

1. Lähtökohdat.....	1
2. Kiinteistöjohtaminen	1
3. Kiinteistönhoito	5
4. Kunnossapito	7
5. Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito	16
6. Siivouspalvelut.....	20

1. Lähtökohdat

Toimittaja vastaa Heinolan kaupungin toiminnan vaatimien kiinteistö- ja käyttäjäpalveluiden tuottamisesta sekä kiinteistöjen kehittämisestä toiminnan vaatimusten ja omistajan tavoitteiden mukaisesti. Nämä palveluvaatimukset määrittelevät keskeiset vaatimukset Toimittajan tuottamille palveluille ja kiinteistöjen kunnon. Vaatimuksista sallitaan toiminnan käynnistysvuosina vähäisiä poikkeuksia. Vaatimukset on jaettu kiinteistöjohtamisen, kiinteistöhoidon, kunnossapidon ja ulkoalueiden hoidon vaatimuksiin.

Vaatimukset noudattavat KiinteistöRYL2021/1 –vaatimuksia.

Tämän palveluvaatimuksen lisäksi Toimittajan on varmistettava, että käyttäjän terveys tai turvallisuus tiloissa ei ole uhattuna, viranomaisvaatimukset täyttyvät ja omistajan taloudelliset tavoitteet saavutetaan.

2. Kiinteistöjohtaminen

Kiinteistöjohtamisella tarkoitetaan kiinteistötoiminnan operatiivista johtamista.

Keskeiset vaatimukset kiinteistöjohtamiselle ovat:

2.1 Kiinteistöjohtamisen lähtökohdat

Kiinteistöjohtaminen toteuttaa Palvelusopimusta ja siihen sisältyvää kiinteistöohjelmaa. Kiinteistöjohtaminen tuottaa tarvittavat päätöksentekotiedot kiinteistöohjelman päivitykseen, investointiohjelman laatimiseen ja muihin päätöksiin liittyen. Kiinteistöjohtaminen ohjaa toimintaa siten, että Palvelusopimuksessa sovitut tavoitteet saavutetaan.

2.2 Käyttäjäteistyö

Kiinteistöjohtamisen tulee olla käyttäjälähtöistä. Jokaiselle kiinteistölle tulee olla nimettyä käyttäjäorganisaatiosta käyttäjäyhdyshenkilö, jonka kautta ko. kiinteistön käyttäjäteistyö organisoidaan.

2.3 Raportointi

Toimittaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta johtoryhmälle vähintään neljä kertaa vuodessa kaupungin raportointikäytännön mukaisesti. Raportointi tulee toteuttaa siten, että raportteja voidaan käyttää sellaisenaan kaupungin muussa päätöksenteossa ja viestinnässä.

2.4 Talousarvio ja seuranta

Toimittajan talousarvion ja seurannan tulee olla kiinteistökohtaista. Yksittäisellä kiinteistöllä tulee olla vuosittainen talousarvio, jonka toteutumista seurataan vähintään neljä kertaa vuodessa. Seurauksissa havaittuihin poikkeamiin tulee reagoida.

2.5 Rahaliikenne

Kiinteistön rahaliikenne on hoidettava huolellisesti, viivytyksettä ja suunnitelmallisesti ja rahaliikenteeseen liittyvä raportointi osapuolten välillä tulee olla sujuvaa. Palveluntarjoaja vastaa siitä, että laskujen oikeellisuus on tarkistettu.

2.6 Kirjanpito ja tilinpäätös

Kirjanpito on hoidettava hyvän kirjanpitoavan mukaisesti ja sen on oltava ajan tasalla. Kirjanpito tulee tehdä siten, että se on yhteensopiva kiinteistökohtaisen talousarvion ja seurannan kanssa. Kirjanpidon tulee mahdollistaa avoimien kirjojen -periaatteen mukainen raportointi palvelusopimuksen liitteen 3 mukaisen toimintamallin mukaisesti.

2.7 Asiakaspalvelu

Käyttäjät ovat ensimmäisenä yhteydessä vikojen ja ongelmien sattuessa ylläpitoon ja päivystykseen, joka on tavoitettavissa 24/7-periaatteella. Palvelu on tehokasta ja laadukasta. Palvelupyyntöön vastataan viivytyksettä ja palvelupyyntöön liittyvä asia pyritään ratkaisemaan tai jatkotoimista tiedottamaan arkipäivisin 24 h kuluessa ongelman ilmaantumisesta. Häätätoimenpiteisiin reagoidaan välittömästi myös viikonloppuina ja pyhäaikoina. Kaupungin esihenkilövarallaoloa jatketaan aiempien vuosien mukaisesti, jolloin Heinolan Tilapalvelut Oy:n vastuulle jää 4 varallaoloviikkoa sekä työntekijöille 52 viikkoa. Varallaoloista sovitaan vuosittain yhtiön ja kaupungin välillä.

2.8 Liittymissopimukset

Liittymis- ja toimitussopimukset (esim. sähkö ja kaukolämpösopimukset) tulee olla ehdoiltaan kiinteistön kannalta edulliset ja toiminnan mukaan mitoitettut.

2.9 Ulkopuoliset vuokrasopimukset

Jos kaupungin omistamissa tiloissa tai kiinteistöissä on ulkopuolisia vuokralaisia, ulkopuoliset vuokralaiset on valittava kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Vuokrasuhteen aikainen vuokralaisyhteistyön tulee olla säännöllistä ja rakentavaa. Yhteistyön perusteista, muodoista ja kehittämisestä on sovittava etukäteen. Vuokra on määritettävä ulkopuolisille tahoille tilojen markkina-arvoon tai kaupungin päätöksiin perustuen huomioiden esimerkiksi toiminta-avustukset. Vuokran tarkistusperusteet on sovittava vuokrasopimuksessa.

2.10 Pelastustoiminta

Kiinteistö rakennuksineen tulee olla turvallinen ja täyttää palo- ja pelastustoimilainsäädännön sekä vakuutusyhtiöiden vakuutus sopimusten ja suojeluohjeiden vaatimukset.

Kiinteistöllä tulee olla ajan tasalla oleva rakenteellinen pelastussuunnitelma ja kiinteistön käyttäjän oma toiminnallinen pelastussuunnitelma. Käyttäjille on tiedotettava rakenteellisen pelastussuunnitelman sisällöstä. Kiinteistön käyttäjille on annettava kirjalliset ohjeet vahinkojen välttämiseksi ja toimintaohjeet tapahtuneiden vahinkojen varalle. Liikkumiseen ja oleskeluun tarkoitetut tilat ja paikat tulee olla järjestyksessä ja puhtaita. Palo- ja pelastus kaluston pääsy tarvittaville paikoille tulee olla esteetön. Kiinteistölle tulee olla nimetty turvallisuuspäällikkö ja jos kiinteistössä on väestönsuoja myös väestönsuojan hoitaja.

Kaupungin varautumistehtävät ja valmiussuunnittelu on hoidettava tarkoituksen mukaisesti ja kaupungin varautumissuunnitelman mukaisesti.

2.11 Lukitus- ja avainturvallisuus

Rakennuksien turvallisuustason tulee täyttää paloturvallisuus- ja murtosuoja määräykset. Rakennusten lukitusjärjestelmät pidetään koko ajan toimivana, ajanmukaisina ja murtoturvallisina. Avainturvallisuus on hoidettava vakuutusyhtiöiden turvallisuusohjeiden mukaisesti.

Rakennuksen ullakot, kellarit ja muut yhteiset tilat lukitaan siten, että asiattomien pääsy näihin tiloihin on estetty.

Avaimia säilytetään lukitussa säilytyskaapissa. Avaimien tulee olla koodattuja ja avainkoodit eivät saa olla ulkopuolisten saatavilla. Avainkoodit eivät saa olla sellaisia, että niiden perusteella ne voidaan yhdistää tiettyihin kiinteistöihin. Avaimet luovutetaan kuittausta vastaan. Luovutetuista avaimista pidetään kirjaa ja avainten palautuksesta sovittu ajassa huolehditaan.

2.12 Vakuutukset

Kiinteistön vakuutusturvan tulee olla toiminnan tarpeiden ja omistajan tavoitteiden mukaan mitoitettu. Toimittajan toiminnan tulee olla vakuutussopimusten ehtojen mukaista. Vakuutustapahtumista on haettava vakuutusehtojen mukaiset korvaukset. Vakuutustapahtumat on dokumentoitava asianmukaisesti. Tilaaja vastaa kiinteistöjen vakuuttamisesta.

2.13 Ilmoitusten tekeminen

Kiinteistöjen lakisääteiset ja sopimuksiin perustuvat ilmoitukset on hoidettava ajoissa ja asianmukaisesti. Kaupungin kiinteistöyhtiöiden yhtiöjärjestystietojen, toimihenkilöiden ja tilintarkastajien tiedot tulee olla ajan tasalla kaupparekisterissä.

2.14 Lainsäädännön ja kunnallisten suunnitelmien seuraaminen

Kiinteistöön vaikuttavat kunnalliset ja alueelliset suunnitelmat ja tapahtumat sekä kiinteistön toimintaan vaikuttavat lainsäädännön muutokset on huomioitava toiminnassa.

2.15 Asiakirjahallinta

Asiakirjojen tulee olla helposti haettavissa, ja niitä tulee säilyttää siten, että ne ovat turvassa tuhoutumiselta, vahingoittumiselta ja asiattomalta käytöltä.

2.16 Osakasluetteloiden ylläpito

Kiinteistöyhtiöiden osakeluetteloiden tulee olla ajan tasalla ja osakesiirtojen todentaminen tulee olla luotettavaa.

2.17 Käyttäjäpalvelut

Tila- ja kalustemuutokset sekä muutot on suunniteltava ja toteutettava sovitulla tavalla ilman tarpeetonta viivytystä.

Tietosuoja-aineisto on käsiteltävä siten, että aineiston tietoturva ei vaarannu.

Kiinteistön ja rakennuksen suojaustaso on mitoitettava toiminnan vaatimusten mukaisesti ja perustuen riskikartoitukseen. Kiinteistön turvallisuusjärjestelmien ja -laitteiden tulee olla toimintakuntoisia ja huollettuja. Kulunvalvonta ja tilojen sekä ovien lukitus on järjestettävä siten, että kiinteistössä päästään liikkumaan kulkuoikeuksien mukaisesti. Lukitus ja avainhallinta tulee olla kunnossa.

2.18 PTS –suunnitelmat (vuosi- ja huoltokorjaukset)

Kiinteistöistä laaditaan pitkän aikavälin suunnitelma (PTS) kiinteistöohjelman mukaisesti sisältäen suunnitellut peruskorjaus- ja perusparannushankkeet. Nämä erotellaan investointimenoihin ja käyttötalousmenoihin. PTS:n tulee perustua rakennuksen tekniseen kuntoon ja käyttäjien toiminnan vaatimuksiin.

2.19 Peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden rakennuttaminen

Hankkeet on valmistettava investointiohjelman mukaisesti ja käyttäjälähtöisesti. Jokaisessa hankkeessa vaatimuksena on:

- Parantaa tilojen käytettävyyttä ja kykyä mukautua käyttäjän tarpeiden muutoksiin
- Parantaa kiinteistön energiatehokkuutta ja esteettisyyttä
- Minimoida käyttö- ja ylläpitokustannukset
- Toteuttaa projekti budjetissa, aikataulussa ja suunnitelmien mukaisesti.

Viestintä ja raportointi on hoidettava asianmukaisesti. Hankkeen yhteydessä toteutetaan toiminnan tarpeen mukaiset tilamuutokset. Tilamuutokset perustuvat kiinteistöohjelmaan ja käyttäjän toiminnan tarpeisiin. Hankkeet toteutetaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa toiminnalle.

Mikäli kunnossapidosta tai peruskorjaus- ja perusparannushankkeissa tiloille tehdään käyttötarkoituksen muutoksia, on tiloissa varmistettava uuden toiminnan vaatimien sisäympäristöolosuhteiden täyttyminen ennen tilan käyttöönottoa.

Investointihankkeiden kustannuksista viime kädessä vastaa kaupunki.

3. Kiinteistönhoito

Toimittaja vastaa tilojen kiinteistönhoidosta.

Keskeisiä vaatimukset kiinteistöhoitolle ovat:

3.1 Kiinteistöhoidon lähtökohdat

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

3.2 Huoltokirja

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

3.3 Kiinteistönhoidon ohjaus

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

3.4 Energia ja vesi

Kiinteistölle on asetettu vuosittain seurattavat kulutustavoitteet lämmitysenergian, veden ja sähkön kulutukselle sekä tavoitteet sisäolosuhteille. Jos seurauksen yhteydessä havaitaan poikkeamia tavoitteisiin, siihen reagoidaan välittömästi korjaavin toimenpitein.

Kiinteistöillä tulee olla voimassa olevat energiatodistukset.

3.5 Viranomaismääräysten mukaiset tarkastukset

Viranomaistarkastukset on tilattu ja toteutettu määräaikoja noudattaen. Sekä tilatuissa että viranomaisten itse toteuttamissa tarkastuksissa on mukana Toimittajan edustaja, ja tarkastuksista on raportoitu viipymättä huoltokirjaan ja ilmoitettu kiinteistönomistajan edustajille. Kiinteistön sähkölaitteisto on tarkastettu huoltokirjan ja määräysten mukaisesti. Sähkölaitteisto on turvallinen käyttää ja huollettu.

Toimittaja on nimennyt tarvittaessa sähkönkäytönjohtajan.

Rakennusten hissit on tarkastettu huoltokirjan ja määräysten mukaisesti. Hissit ovat turvallisia käyttää ja huollettuja.

Rakennuksen paloturvallisuus on tarkastettu huoltokirjan ja määräysten mukaisesti.

3.6 Tarvike- ja materiaalihajaus

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

3.7 Liputus ja lipun kunto

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

3.8 Ovien ja porttien avaaminen ja sulkeminen

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

3.9 Kiinteistön valvonta

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

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

3.10 Kiinteistön tilojen hoito

Tiloissa ei ole sinne kuulumattomia tavaroita tai roskia ja kulkuväylät ovat vapaat. Kulkureiteille ei ole varastoitu tavaroita, poistumistiemerkinnät ovat kunnossa ja merkkivalot toimivat. Tiloissa on tilakohtaiset käyttöohjeet näkyvillä.

3.11 Haitallisten aineiden kartoitus

Kiinteistöstä on tehty haitallisten aineiden kartoitus ennen perusparannustoimenpiteitä ja tarvittaessa.

3.12 Kattolumien poistaminen

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

3.13 Jätehuolto

Jätehuolto on järjestetty kiinteistön käytön ja jätteen määrän perusteella ja käyttäjäystävällisesti. Jätehuolto on toteutettu turvallisesti, taloudellisesti ja mahdollisimman vähän ympäristö- ja terveyshaittoja aiheuttaen lainsäädännön ja kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Jätteiden keräys, kuormaus ja kuljetus on toteutettu siten, että keräysvälineiden tyhjennys voidaan tehdä turvallisesti, ja että aiheutuva melu ja muu häiriö ympäristölle on mahdollisimman vähäinen.

4. Kunnossapito

Toimittaja vastaa kiinteistöjen kunnossapidosta. Kunnossapito uusii ja korjaa vialliset ja kuluneet rakennusosat tähdäten rakennusten parempaan energiatehokkuuteen, parempaan esteettisyyteen ja käytettävyyden parantamiseen.

Keskeiset vaatimukset ovat:

4.1 Kunnossapidon lähtökohdat

Kiinteistön kunto tarkistetaan vuosittain huoltokierrosten tai kunnossapitokierrosten yhteydessä. Mikäli tarkistuksessa huomataan poikkeamia suhteessa kohdassa 4.2 kuvattuihin rakennusosien kunnan tavoitteisiin tulee tarvittavat korjaustoimenpiteet kategorisoida välittömästi toteutettaviin huolto- ja korjaustoimenpiteisiin, vuosikorjauksiin (aikatauluttaa tulevalle vuodelle) tai tulevien perusparannushankkeiden yhteydessä toteutettaviin korjauksiin.

4.2 Rakennusten ja teknisten järjestelmien kunnossapito

Seuraavassa on esitetty keskeisiä tavoitteita rakennusosien kunnolle ja tarkastusväleille kiinteistöille, jotka on kiinteistöohjelmassa määritelty ylläpidettäväksi kiinteistöiksi. Johtoryhmä päättää, missä aikataulussa tavoitetilaa pyritään pääsemään. Toimittaja voi tehdä muutoksia näihin tavoitteisiin kiinteistökohtaisesti Johtoryhmän päätösten mukaisesti.

Salaojat

Salaojaputkistot ja -kaivot toimivat esteettä.

Anturat

Näkyvissä olevissa pilarikengissä ei ole ruostetta eikä murtumia.

Perusmuurit

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

Alapohjat

Alapohjan toimivuuden kannalta on tarkastettu kahden vuoden välein seuraavat asiat:

- viemäreiden kannakointi
- ilmatilan alaosassa ei muodostu vapaata vedenpintaa
- ryömintätilassa ei ole sieniä tai hometta
- lämmöneristeiden kunto
- tuulensuojalevyt ovat tiiviit ja peittävät
- tuuletetun alapohjan tuuletus on riittävä
- alapohjan ja perusmuurin sekä läpivientien väliset saumat ovat tiiviit
- routa ei ole vaurioittanut rakenteita.

Väestönsuoja

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

Portaat

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

Runko

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

Ulkoseinä

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

Ikkunat

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

Ulko-ovet

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

Parvekkeet ja parvekelasit

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

Ulkoseinien katokset

Katoksilla ei esiinny silmämääräisesti havaittavia vuotokohtia eikä vaurioita. Katoksen vesikatteen ylösnostot ja pellitykset ovat tiiviit ja hyvin kiinni. Katteella ei ole karikkeita tai irtoroskia. Vesi poistuu katolta esteettä. Talvisin lumi on poistettu, kun lumesta aiheutuu turvallisuusriskejä tai

riski rakenteiden rikkoontumisesta. Ulkoseinän katokset on tarkastettu vähintään kahden vuoden välein.

Ulkoseinän tikkaat

Ulkoseinän tikkaat ovat turvalliset käyttää ja ne tarkistetaan vuosittain.

Yläpohja

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

Räystäät

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

Yläpohjavarusteet

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

Kattoikkunat

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

Kattokonehuoneet

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

Ulkotasot ja terassit

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

Sisäovet

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

Väliseinät

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

Alakatot

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

Korokelattiat

Korokelattian lattialevyt ovat ehjiä ja tiiviisti kiinni alustassaan.

Kulurakenteet

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

Hormit, kanavat ja tulisijat

Hormit ja tulisijat ovat nuohottuja ja paloturvallisia. Tulisijalle varattu tila täyttää vaaditut suojaetäisyydet. Tulisijat ja hormit on tarkastettu vähintään kerran vuodessa. IV kanavat on tarkistettava ja tarvittaessa nuohottava vähintään 10 vuoden välein, päiväkotien ja opetustilojen osalta 5 vuoden välein. Keittiöiden hormit nuohotaan vähintään vuoden välein.

Seinäpinnat

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

Kattopinnat

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

Lattiapinnat

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

Kalusteet

Kalusteissa ei ole silmämääräisesti havaittavia vaurioita.

Varusteet

Varusteissa ei ole silmämääräisesti havaittavia vaurioita.

Laitteet

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

Tilaryhmäkalusteet

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

Hissit

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

Liukuportaat ja rampit

Liukuportaissa ja sen osissa ei esiinny vaurioita.

Nosto-ovet

Nosto-ovissa ei esiinny vaurioita.

TATE järjestelmät

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

IV-kanavat tulee puhdistaa siten, että niihin ei kerry terveyttä vaarantavia aineita kuitenkin vähintään viiden vuoden välein.

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

Kiinteistön kulutusmittarien lukemat on luettu asianmukaisesti ja ne on raportoitu kiinteistön omistajalle tai hänen edustajalleen sekä energian- ja vedentoimittajille.

Lämpöpumppu toimii tarkoituksenmukaisesti ja toimintalämpötilat vastaavat tavoitteita.

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

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

Palontorjuntajärjestelmät

- palontorjuntajärjestelmät ja niihin liittyvät säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät toimivat luotettavasti ja tarkoituksenmukaisesti suunnitellulla tavalla
- laitteistoille on laadittu huolto- ja kunnossapito-ohjelma
- koestus-, toimintakoe-, huolto- ja kunnossapitotoiminta on järjestetty laitekohtaisen huolto-ohjeen ja viranomaismääräysten mukaan
- käyttöönotto- ja määräaikaistarkastuksista on huolehdittu
- tarkastustodistukset säilytetään asianmukaisesti
- laitteistoille on nimetty hoitajat ja laitteistoista on pidettävä kunnossapitopäiväkirjaa

- sammutuslaitteistojen määräaikaistarkastuksessa on varmistettu, että laitteisto toimii ja laitteistoa on huollettu kunnossapito-ohjelman mukaan. Laitteisto on asennustodistuksen mukainen ja vastaa sille asetettuja tavoitteita. Laitteiston muutos-, laajennus- ja korjaustöistä on asianmukaiset tarkastustodistukset ja kohteessa on laitteiston kunnossapitoon tarvittavat välineet ja ohjeet.

Muut LVI järjestelmät

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

Savunpoisto

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

Uima-allaslaitteet

Uima-altaan veden laatu on hyvä. Vesi ei aiheuta terveydellistä vaaraa. Veden lämpötila pidetään altaan käyttötarkoituksen edellyttämässä lämpötilassa. Kemikaalien annostelijat ja muut uimavedenpuhdistuslaitteet toimivat siten, että asetetut tavoitteet saavutetaan. Veden laatua valvotaan ja kemikaalien varastointi on järjestetty viranomaisohjeiden mukaisesti. Vedenkierrätyslaitteet (pumput, lämmönsiirtimet, venttiilit, putkistot) ovat toimintakykyisiä. Uima-allaslaitteet sekä niihin liittyvät säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmät toimivat turvallisesti suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että kiinteistössä saavutetaan asetetut tavoitteet ja tavoitearvot energiatehokkaasti ja järjestelmien kunto säilyy. Uima-allaslaitteet sekä niihin liittyvien säätö-, ohjaus- ja valvontajärjestelmien elinkaari ja häiriötön toiminta on varmistettu tekemällä määräaikaishuollot ajallaan. Laitteistoille on laadittu huoltosuunnitelma tai huolto-ohjelma.

Sähköjärjestelmät

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

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

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

Hyllyt eivät ole päässeet kallistumaan tai kiertymään. Johtoteille ei ole jätetty käytöstä poistettuja kaapelointeja muutostöiden yhteydessä. Tehokaapelit eivät aiheuta häiriöitä tietoliikennekaapeleille.

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

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

Mittareiden ja virtamuuntajien tarkkuusluokat ovat standardin vaatimukset täyttäviä. Mittaukset ovat toimin-takuntoiset ja paikkansapitävät.

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

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

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

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

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

Viestintäjärjestelmien käyttö on turvallista, järjestelmässä on hyvälaatuinen kuva- ja äänentoisto, eikä järjestelmät tuota häiriöitä muihin järjestelmiin.

Merkinantojärjestelmä toimii luotettavasti ja turvallisesti normaaleissa käyttötilanteissa.

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

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

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

Yleiskaapelointi säilyttää sille määritellyt suorituskykyvaatimukset ja sen tietojen kirjaus on ajan tasalla niin kiinteän kaapeloinnin asennusten, tuotteiden, testauksen, ristikytKentä- ja liitäntäkaapeleiden osalta. Kiinteistön omistaja tai haltija säilyttää edellä mainitut tiedot talojakamossa tai muussa turvallisessa paikassa. Tietojen pitää olla saatavissa viivytyksettä esim. mahdollisten kytkentä- ja huoltotöiden yhteydessä.

Integroidut ja automaatiojärjestelmät toimivat häiriöttä ja luotettavasti erilaisissa normaalikäyttötilanteissa.

4.3 Yleiset vaatimukset kunnossapidolle

Tarkistuksessa havaitut vauriot on korjattu, tavoitetasot saavutettu ja tehdyt korjaustoimenpiteet on kirjattu.

Lattiamateriaalien vaihdossa tehtävät käyttöönottopesut on toteutettava materiaalitoimittajan ohjeiden mukaisesti.

5. Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito

Toimittaja vastaa erikseen sovittujen kiinteistöjen ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta. Ulkoalueiden kuntoluokat ovat:

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

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

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

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

5.1 Lähtökohdat ulkoalueiden hoidolle ja kunnossapidolle

Ulkoalueiden hoito on suunnitelmallista kiinteistönhoitoa, joka kohdistuu viherrakenteisiin, sidottuihin tai sitomattomiin päällysrakenteisiin, aluevarusteisiin ja ulkopuolisiin rakenteisiin ja jolla ulkoalueet pidetään suunnitelmien mukaisessa kunnossa. Hoito sisältää myös kohteiden kunnan tarkkailun ja vioista raportoinnin huoltokirjaan. Ulkoalueiden kunnossapito on toimintaa, jolla kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman,

että kohteen laatutaso olennaisesti muuttuu. Toiminta sisältää leikkivälineiden säännölliset tarkastukset, kunnossapidon ja raportoinnin.

5.2 Nurmikot

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

5.3 Puut

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

5.4 Pensaat ja köynnökset

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

5.5 Perennat, ryhmäruusut, sipuli- ja mukulakasvit, ryhmäkasvit

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

5.6 Päälysrakenteet

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

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

Turvallisuutta vaarantavat ja toimintaa oleellisesti haittaavat vauriot on merkitty välittömästi liikennemerkein ja suojalaittein ja vaurio on korjattu mahdollisimman pian. Päälystealueiden reunat ovat turvalliset. Paikkaustyö ei eroa materiaaaliltaan, pintarakenteeltaan tai kallistuksiltaan ympäröivästä päälysteestä. Paikkaustyön jälkeen päälystealueen pinta on tasainen ja tiivis.

5.7 Alue- ja talovarusteet

Alue- ja talovarusteet ovat turvallisia, siistejä ja toimintakuntoisia. Pyörätelineet ovat paikoillaan ja niihin on vapaa pääsy. Palotikkaille, lipputangolle, tomutus- ja kuivaustelineille on vapaa pääsy. Postilaatikoiden kilvet ovat yhtenäiset ja niissä oleva teksti on selkeä ja luettavissa.

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

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

5.8 Talo-opasteet

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

5.9 Urheilu- ja leikkikenttävarusteet

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

5.10 Liikennealueiden varusteet

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

5.11 Valaistusrakenteet

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

5.12 Ulkokalusteet

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

5.13 Ulkopuoliset rakenteet

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

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

Ajoluiskat ja lastauslaiturit ovat jatkuvasti käyttökunnossa. Ajoluiskilla ja lastauslaitureilla voi olla pieniä kulttuuriroskia, vähän kasvijätettä, irtohiekkaa, eritteitä, nesteiden aiheuttamia valumia tai tahroja ja alueelle kuulumattomia esineitä. Vaaralliset roskat on poistettu ensi tilassa.

Lastauslaitureiden alle näkyville paikoille saattaa kertyä häiritseviä kulttuuriroskia, kasvijätettä, eritteitä ja sinne kuulumattomia esineitä niin, etteivät ne häiritse lastauslaiturin käyttöä, yleisilmettä tai hygieniää.

5.14 Hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset

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

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

5.15 Liukkauden torjunta

Liukkauden torjunnassa vältetään suolan käyttöä.

Päälystealueilla mahdolliset aurausmerkit ja suoja-aidat ovat suorassa ja kunnossa. Päälystealueen reunarakenteet ovat vaurioitumattomat. Pelastustiet ja niihin liittyvät nostopaikat ovat lumesta puhtaat.

Lumen tai sohjon auraus aloitetaan, kun kerroksen paksuus ylittää 50 mm.

Lumien kasauspaiikat on ennalta määriteltty, eivätkä aiheuta näkemä- tms. turvallisuusriskejä.

Liukkautta torjutaan niin usein, että hoidettavaksi sovitut alueet ovat turvallisia. Liukkaudentorjuntamateriaalin levitysjälki on tasainen koko alueella. Materiaalimäärä on työselostuksen mukainen. Päälyste ei ole syöpynyt tai muuten vaurioitunut.

Päälystealueet ovat jatkuvan lumisateen aikana kulkukelpoisessa kunnossa. Ajoin on aina henkilöautolla, kuten taksilla tai ambulanssilla, ajettavassa kunnossa. Pinnan tasauksen jälkeen ajoradan pinta on tasainen ja polanteen poiston jälkeen paljas. Ulko-ovet ja portit ovat avattavissa myös talvella.

5.16 Ulkoalueiden kunnossapito

Tarkastuksissa ilmenneet turvallisuutta vaarantavat vauriot ja puutteet on korjattu välittömästi ja muut viat on korjattu vaatimuksia vastaaviksi lyhyen ajan kuluessa.

6 Siivouspalvelut

Toimittaja ei toimita siivouspalveluja.