

Loimaan toimipaikkojen kiinteistönhoidonpalveluiden lähtötietoja ja palvelukuvaus

Lounais-Suomen koulutus kuntayhtymän/Novida- ammattiopisto ja lukion Loimaan toimipaikassa Myllykyläntien toimipisteessä opiskelee noin 400 opiskelijaa ja henkilökuntaa on noin 70 ja Turuntien toimipisteessä opiskelee noin 280 ja henkilökuntaa on noin 35.

Rakennukset ja piha- alueet näkyvät liitteenä olevissa asemapiirroksissa. Myllykyläntien rakennusten ja tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on n. 15 000 m² ja Turuntien rakennusten ja tilojen yhteen laskettu pinta-ala on n. 4 500 m². Rakennukset on liitetty kaukolämpöön ja iv-koneet sekä lämmönjako Trentec-rakennusautomaatiojärjestelmään (liitteet 6 ja 7 tekniset laitteet).

Kaikissa rakennuksissa ja tiloissa on automaattinen paloilmoitin (Esmi FX), paitsi Turuntien kiinteistössä, sekä kuulutus- ja äänentoistojärjestelmä (Audico). Ulko-ovissa on sähkölukot ja kulunvalvonta (Esmikko). Edellä mainittujen järjestelmien käyttö tulee hallita normaalikäytössä sekä vikatilanteissa.

Asiantuntija- tai ammattityöt, jotka eivät kuulu kiinteistönhoitajan tehtäviin, ovat lähtökohtaisesti erillislaskutettavaa työtä. Rakennustekniset korjaustyöt, jotka ovat ns. pieniä, eivätkä vaadi erityisosaamista ja voidaan suorittaa kiinteistönhoitajan tavanomaisilla, mukana olevilla työkaluilla, kuuluvat sopimukseen ja tulee toteuttaa kiinteistönhoitajan toimesta sille varattuna työaikana. Mikäli kiinteistönhoitajalla on erityisosaamista rakentamisen, LVI-töiden tai muun työn osalta, hänen osaamistaan voidaan hyödyntää sellaisissa tehtävissä niiltä osin, kuin sille on aikaa varatun korjaustöiden työajan lomassa. Sen ylittäviltä osin työt ovat erillislaskutettavaa.

Kiinteistönhoidon palvelukuvaus:

Yleiset

- Yhteydenpito kiinteistön omistajan edustajaan, kiinteistöpäällikkö Ari Kylä-Kause ari.kyla-kause(at)novida.fi
- Kiinteistöpäiväkirjan ja huoltokirjan ylläpito yhdessä tilaajan kanssa, sähköinen huoltokirja, Tampuuri
- Raportointi suoritetuista huolto- ja päivystystehtävistä, viipymättä suoritettujen toimenpiteiden jälkeen Tampuuriin

Tarjoajan kiinteistönhoitajan tulee olla mukana Tampuurin käytön kehitystyössä

- Ulkopuolisten urakoitsijoiden työn opastus ja ohjaus normaalin kiinteistöhoitajan ohessa
- Kuntayhtymän tilaamien pienimuotoisten urakoiden opastus ja ohjaus (mm. putki- ja sähkötyöt)
- Osallistuminen kuntoarviokatselmuksiin ja viranomaistarkastuksiin
- Osallistuminen tilaajan peruskorjaus- ja parannushankkeisiin normaalityöajan puitteissa, esim. urakoitsija palaverit, työmaakokoukset yms.
- Vikailmoitusten teko ulkopuolisille toimijoille (hissit, ilmanvaihto yms.)
- Kiinteistössä tarvittavien varaosien hankkiminen, vastaanotto ja varastointi tilaajan ohjeiden mukaan
- Kiinteistöön liittyvien tiedotteiden jakelu sähköpostitse koko henkilökunnalle
- Kiinteistön yleisestä turvallisuudesta huolehtiminen
- Päivystyksen järjestäminen myös työajan ulkopuolella 24/7
 - Päivystyksen hinnat laskutetaan 50 % ja 100 % lisillä. Tarkemmat maksuehdot on määriteltävä sopimuksen kohdissa 9. ja 10.
- LVI-hälytysten vastaanotto ja korjaavat toimenpiteet välittömästi

- Päivystysaikana tehdään vain sellaiset työt, joita ei voi ilman vaaraa/vahinkoa siirtää normaalina työaikana suoritettavaksi
- Päivystystöinä tehdyistä töistä jätetään tarkka selvitys erillisen tilaajan ohjeen mukaisesti laskuun liitettynä (sähköinen huoltokirja Tampuuri)
- Sähköisen huoltokirjan käyttö ja erityisesti huoltokalenteri on laskun maksamisen edellytys
- Toimeksisaajan velvollisuuksiin kuuluu kiinteistön vikailmoitusten vastaanotto 24 h/vrk
- Puhelinilmoitukset hoidetaan järjestetyn päivystyksen mukaisesti
- Vikailmoitusten käsittely ja vastaanotto Tampuurin kautta, kiireelliset puhelimella
- Vikailmoitukset tulee ottaa käsittelyyn viimeistään kahden arkivuorokauden sisällä vikailmoituksen saapumisesta.
 - Käsittelyyn ottamisella tarkoitetaan sitä, että vikailmoituksen korjaamiseksi edellytetyt toimenpiteet ovat laitettu eteenpäin (tehtävä välitetty tai korjaus tilattu/suunniteltu). Vikailmoitusten korjauksen eteneminen tulee kirjata Tampuuriin reaaliaikaisesti.
 - Tilaaja seuraa vikailmoitusten vasteaikojen toteutumista.
- Kiinteistöhoitajan työaikaan on sidottu 40 tuntia kuukaudessa korjausluonteisiin töihin (vikailmoitukset ym.) niiden ilmaantuessa, korjaukset ja niihin käytetty aika merkitään Tampuuriin - keskittyminen olemassa olevan rakenteen korjauksiin
 - Tämän tuntimäärän ylittävät työt laskutetaan tarjouspyynnössä ilmoitetun huoltomiespalvelun tuntihinnan mukaisesti
- Puhelinilmoitukset hoidetaan järjestetyn päivystyksen mukaisesti
- Kiinteistöhoitajan asiakaspalvelu puhelimitse normaalina työaikana sekä päivystys 24 h/vrk
- Ovenavauspalvelu kiinteistön omistajan normaalina työaikana
- Liputuksen järjestäminen virallisina sekä vakiintuneina liputuspäivinä
- Ovet, ikkunat, lukot ja helat kunnossapito, huollot ja säädöt
- Ovien ja porttien lukituksen toiminnan valvonta, (varmistettava ovien ja porttien lukitus)
- Automaattisten lukituslaitteiden säätö ja toiminnan valvonta
- Rikkoutuneiden ikkunoiden korjauksesta huolehtiminen, ikkunan korjauksen tilaaminen yms.
- Yleiskunnon tarkkailu sekä ongelmakohtien tiedottaminen kiinteistön omistajan edustajalle
- Pienten korjausten suorittaminen, ruuvien kiristäminen, voitelu, pienehköt osien vaihdot, esim. tiivistykset katot/ikkunat yms.
- Teknisten tilojen siisteydestä huolehtiminen
- Vesikaton kunnon tarkkailu, esim. tiivistäminen yms.
- Talvella käsilumityöt ja liukkauden torjunta portaikkojen, ovien edustojen, käytävien, luhtikäytävien ja tasanteiden osalta
 - Kiinteistöhoitajalle kuuluvat muiden kuin ulkoalueiden hoitopalveluun kuuluvien ovien edustojen, ym. käsilumityöt. Ulkoalueiden palveluntuottajan hoitamat ovet on merkitty auras karttoihin
- Puhtaanapito, roskien keruu ja pienimuotoiset työt kuten esim. rappujen korjaus
- Pienten graffitien ja töherryksien poisto, suuremmissa puhdistusliikkeen tilaus
- Avainten hallinta ei kuulu palveluun. Palveluntuottaja vastaa vain omista, hänen haltuunsa luovutetuista avaimista
- Kohteiden aamu- ja iltakierrokset
 - aamukierros klo 6 mennessä
 - portin avaus (Myllykyläntiellä sähköinen, voidaan tehdä etänä, Turuntiellä yläpihalla mekaaninen portti, joka täytyy käydä avaamassa paikan päällä)
 - sanomalehtien toimitus Myllykyläntiellä opintotoimistoon
 - yleiskatsaus ulkoalueiden siisteyteen
 - iltakierros, porttien sulkeminen klo 21 - >
 - kohteiden yleiskierros
 - valojen sammuttaminen (osa valoista on ohjauksen takana, mutta eivät kaikki)

Kattolumityöt

- Katoille ja räystäälle kertyvän lumen ja jään seuranta sekä tarvittaessa varoitusmerkkien asettaminen tarvittaessa puomein ja lippusiimoin
- Katoille ja räystäälle kertyneen lumen ja jään poistaminen

Vesihuolto

- Vedenkulutuksen seuranta ja raportointi
- Vesikalusteiden toiminnan tarkkailu ja huolto
- Sekoittajien ja hanojen tiivisteiden yms. varaosien vaihto
- WC-laitteiden huuhteluventtiilien huolto ja vaihto
- Linjasulkujen toiminnan tarkkailu sekä koekäyttö
- Jätevesilaitteiden toiminnan tarkkailu, ylläpito ja huolto
- Viemäreiden avaus normaalein huoltomiehen käsityökaluin, lisäavun tilaus
- Lattiakaivojen kuivumisen esto (kastelu mm. kesäaikana, kun veden käyttö oppilaitoksessa niukkaa), jotta vältetään hajuhaitoilta
- Lavuaarien vesilukkojen yms. puhdistukset ja huollot
- Vesihuoltolaitteiden pienet korjaukset, esim. tiivisteiden vaihto yms.
- Pohjavesijärjestelmät, salaojien toiminnan tarkkailu, huollot
- Pumppaamot: jatkohälytysten varmistaminen, vuosihuollon tilaaminen tarvittaessa
- Sadevesijärjestelmän toiminnan tarkkailu, ylläpito ja huollot, esim. tarkistus/rännikaivojen puhdistukset
- Pihakaivojen tarkkailu, lietepesien puhdistus ja huollon tilaus
- Kattokaivojen tarkkailu ja puhtaanapito, puhdistus sähköisen huoltokirjan, Tampuurin huoltokalenterin mukaan
- Sulatusjärjestelmien toiminnan tarkkailu ja koekäyttö sähköisen huoltokirjan, Tampuurin huoltokalenterin mukaan
- Sadevesikourujen tarkkailu ja puhdistus sähköisen huoltokirjan, Tampuurin huoltokalenterin mukaan

Lämmitysjärjestelmät

- Lämmitysjärjestelmä, kaukolämmön alajakokeskusten toiminnasta vastaaminen
- Järjestelmien tarkkailu ja huollon järjestäminen
- Kulutuksen seuranta ja raportointi, Tampuuriin
- Lämmitysjärjestelmän käyttö, säätö ja toiminnan jatkuva tarkkailu (24/7)
- Pumppujen ja venttiilien käyttöhuolto
- Termostaattien, varolaitteiden ja paisuntajärjestelmän toiminnan tarkastukset, 1 kerta/vuosi, Tampuuriin
- Kaikkien tilojen lämpötilojen seuranta
- Lämmönjakoverkoston toiminnan tarkkailu ja huollot
- Yksittäisten huonetermostaattien toiminnan tarkastukset ja huollot
- Patterien sekä verkoston ilmaukset
- Linjasulkuventtiilien toiminnan tarkkailu sekä koekäyttö
- Lämmitysjärjestelmän kesäsulun avaus/sulku tarvittaessa sekä säätökäyrien asettaminen sääolosuhteiden vaihtelussa laaditun toimintaohjeen mukaisesti

Ilmanvaihtojärjestelmät

- Ilmanvaihtokoneiden yms. suodattimien vaihto sovitun aikataulun mukaan 2 kertaa/vuosi
- Ilmanvaihtokoneiden suodattimien tilaus sekä toimitus konehuoneeseen
- Ilmanvaihtokoneiden toiminnan tarkkailu 24/7
- Ilmanvaihtokoneiden käyttöhuolto suoritetaan suodattimien vaihdon yhteydessä: imuroinnit, remmien vaihdot sekä vararemmien tilaus, laakeriäänien tarkkailu yms.
- Ilmanvaihtokoneiden syksyn huollossa on tarkistettava jäätymisvaara-anturin toiminta. Testillä varmennetaan rakennusautomaation toimivuus sekä hälytyksen siirto

Sähkö

- Tilaajan yleisiin poikkeus- ja häiriötilanneohjeisiin sekä turvallisuussuunnitelmaan tutustuminen ja niissä esitettyjen ohjeiden mukainen toiminta.
- Toiminta kohdekohtaisesti määriteltyjen häiriö-, jakelukatkos- yms. poikkeustilanneohjeiden mukaisesti.
- Kulutuksen seuranta ja raportointi, Tampuuri
- Rikkoutuneiden sulakkeiden vaihto
- Rikkoutuneiden lamppujen ja kupujen yksittäisvaihto
- Kiinteiden ja ulkoalueen valaisimien kupujen yms. osien vaihto
- Sähkökalusteiden (kytkimien, pistorasioiden yms.) kunnon valvonta
- Valaisinautomaatiikan valvonta ja säätö
- Autopistorasioiden toiminnan tarkkailu sekä tarvittaessa kellojen säätö, sulakkeiden vaihto
- Keskusantennijärjestelmän kunnon tarkkailu, myös ulkoantennit
- Keskuskellojärjestelmän yleinen ylläpito ja laitteiden toiminnan varmistaminen
- Äänentoistojärjestelmän toiminnan tarkkailu ja koekuulutukset tilaajan ohjeen mukaan
- Avustaminen rakennusautomaation toimintojen tarkastuksissa tarvittaessa
- Kiinteistövalvontajärjestelmän kaukokäyttö-/ etäseurantapalvelun kautta ilmenneiden puutteiden ja tilaajan edustajan kanssa sovittujen toimenpiteiden toteutus kiinteistöhoitosopimuksen tai muun sovitun tavan mukaisesti

Erikoislaitteet ja -tilat

Hissit

- Hissien toiminnan tarkkailu sekä huollon tilaaminen tarvittaessa

Väestönsuojat

- Ilmanvaihtokoneiden koekäyttö ja huolto, suositusten mukaan
- Padotusventtiilin toiminnan tarkkailu ja huolto, suositusten mukaan
- Väestönsuojan varusteiden kunnon valvonta, suositusten mukaan

Keittiöiden koneet ja kylmälaitteet

- Määräaikaishuoltojen ja korjausten tilaukset

Talopesula

- Pesulakoneiden laitteiden huoltotilaus tarvittaessa

Palontorjuntajärjestelmät

- Sammuttimien huollon järjestäminen, suositusten mukaan
- Savunpoistolaitteiden toiminnan testaus, suositusten mukaan
- Yleisten tilojen palovaroittimien toiminnan testaus ja paristojen vaihto
- Paloilmoittimen ja laitteiston hoito ja kuukausikokeilu sekä näytteenottolaitteiston toiminnan ymmärtäminen
- Turva- ja merkkivalaistusjärjestelmien tarkastukset ja koestukset ja kirjaukset huoltokirjan huolto-ohjeiden mukaisesti
- Savunpoistolaitteiden toimintatarkastukset huoltokirjan huolto-ohjeiden mukaisesti

Jätehuolto

- Kaluston ja tilojen kunnon tarkkailu
- Tyhjennysohjelman toteutumisen valvonta
- Jäteaseman siisteydestä huolehtiminen
- Jäteastioiden pesu 1 kerta/vuosi (tarvittaessa)
- Erillisten pihalla olevien pienastioiden tyhjentäminen