



Kiinteistönhoidon palvelukuvaus

6774/10.03.02.01/2025/ Kiinteistö Oy Tornion Kaaren kiinteistönhoito

YLEISTÄ

Tässä palvelukuvauksessa on kuvattu Kiinteistöyhtiö Tornion Kaaren omistamien kiinteistöjen kiinteistönhoidon kohteet, toiminnan kuvaus ja palvelun tuottamisen vaatimukset. Kiinteistön hoidon palvelukuvaus perustuu Kiinteistö RYL 2025/1 3-luvun mukaiseen hoitoluokitukseen ja ulkoalueiden hoidon palvelukuvaus perustuu Kiinteistö RYL 2025/1 4-luvun mukaiseen hoitoluokitukseen niiden palvelujen osalta, jotka kuuluvat palvelukuvaukseen. Ulkoalueiden hoidossa noudatetaan Kiinteistö RYL 2025/1 hoitoluokkaa A2. Kiinteistö-RYL määrittelee yleiset kiinteistönhoidon tehtävät, mutta ristiriitatilanteissa noudatetaan tämän palvelukuvauksen ohjeistusta.

Kiinteistönhoidosta vastaa Tornion kaupungin tilapalvelujen kiinteistönhoito kiinteistöinsinöörin johdolla sekä rakennusten kunnossapito kunnossapitoinsinöörin johdolla.

Ulkoalueiden hoidosta vastaa Tornion kaupungin kilpailuttama urakoitsija. Ulkoalueiden hoidon laadun valvonnasta vastaa kiinteistöinsinööri. Silmämääräistä tarkastelua ulkoalueiden osalta paikan päällä suorittaa kustakin kiinteistöstä vastaava kiinteistönhoitaja

Tornion kaupungilla on käytössä kiinteistönhallintajärjestelmä FATMAN, johon tilaaja ja käyttäjät voivat laittaa palvelupyyntöjä sopimukseen kuuluvista töistä.

Kiinteistöjen turvallisuutta ja alueen siisteyttä tarkkaillaan säännöllisesti. Havaitut puutteet korjataan mahdollisimman pian. Turvallisuutta vaarantavat vauriot korjataan välittömästi. Alueen hoitotaso voi vaihdella hieman hoitotoimien välillä.

1. KOHDEKUVAUS

Kiinteistöyhtiö Tornion Kaaren omistamat kiinteistöt:

Jelppikoti (Torintienoon palvelukeskus)	Porthaninkatu 4
Pääterveysasema	Sairaalakatu 1
Suensaaren palvelukeskus	Keskikatu 36
Paloasema	Verkkotehtaankatu 6
Putaan terveysasema	Pohjolankatu 17



Kiinteistöjen ulkoalueiden hoitoa koskevat aluekartat ovat tämän palvelunkuvauksen liitteenä. Palvelualueen rajana on kaikissa kohteissa ulko-ovien kynnyks.

2. KIINTEISTÖNHOITO

2.1 Yleiset huolto ja korjaustyöt

Noudatetaan KiinteistöRYL kohdan 3.1.8 vaatimuksia. Pienkorjaukset ovat ennalta arvaamattomia suoritteita, jotka tehdään joko vikailmoituksen tai oman havainnon perusteella. Vikailmoituksia ja hälytyksiä seurataan, joiden perusteella laitteet korjataan.

Pienkorjauksia ovat mm. lamppujen ja sulakkeiden vaihto, irtoavien rasioiden peitelevyjien kiinnitys ja vaurioituneiden peitelevyjien vaihto, ovien ja ikkunoiden käynnin säätö, ulko-ovien ulko-osien puhtaanapito, ovensulkijoiden korjaus ja säätö, ovien lukituksen korjaus ja voitelu, viemäreiden avaukset, yksittäisten lämpöpattereiden, patteriventtiilien ja termostaattien uusinnat, yksittäisten sulku- ja säätöventtiileiden uusinnat, normaalit IV-koneiden laakereiden-, moottoreiden- ja pumppujen vaihdot. Muut korjaukset tehdään erikseen sovittaessa.

2.2 Päivystys ja vikailmoitukset

Päivystykseen kuuluu jatkuva työajan ulkopuolella tapahtuva ympärivuorokautinen ilmoitusten vastaanotto sekä neuvonta- ja korjauspalvelu. Päivystyksen tehtävinä on aloittaa kaikki tietoon saatetut vaaraa tai merkittäviä taloudellisia seuraamuksia aiheuttavat tai tilaajan toiminnalle olevien kriittisten vikojen korjaukset mahdollisimman nopeasti.

2.3 Talo-osat

2.3.1 Salaojat

Noudatetaan KiinteistöRYL kohdan 3.2.1.1.1 vaatimuksia.

2.3.2 Västösuojat

Noudatetaan KiinteistöRYL kohdan 3.2.2.2.1 vaatimuksia.



2.4 Julkisivut ja vesikatto

Julkisivujen, ulkotasojen, ikkunoiden, ulko-ovien ja julkisivuvarusteiden kunto tarkastetaan vähintään kerran vuodessa KiinteistöRYL kohdan 3.2.2.3 mukaisesti.

Huolehditaan, ettei kiinteistön julkisivuissa ole graffiteja tms. Graffitien poisto tilataan päivän sisällä töherryksen ilmestymisestä.

Ulko-ovien toiminnan tarkkailu ja tarvittavat huoltotoimenpiteet tehdään KiinteistöRYL:n mukaisesti.

Vesikaton pintarakenteiden ja varusteiden kunto ja toimivuus tarkastetaan KiinteistöRYL kohdan 3.2.2.4 mukaisesti.

2.5 Kiinteistötekniset tilat

Tilat pidetään puhtaana ja järjestyksessä siten, ettei tiloissa sijaitsevien laitteiden ja tarvikkeiden kunto vaarannu. Huolehditaan, ettei tiloissa ole asiaankuulumattomia tavaroita tai roskia. Pidetään tilan varusteet paikoillaan ja pinnat silmämääräisesti puhtaana. Teknisten ja tyhjillään olevien tilojen lattiakaivot täytetään nesteellä.

Lattiakaivoja ei päästetä kuivumaan ja haisemaan.

2.6 Teknisten järjestelmien hoito

Palveluntuottaja aikatauluttaa ja päivittää erikoislaitteiden huollot huoltokirjaan. Huoltojen aikataulu- ja johtamisvastuu sekä laitteistojen peruskäyttö- tarkistus- ja seurantatoimenpiteet kuuluvat palveluntuottajalle.

Erikoislaitteiden huoltojen ja korjausten kustannukset ulkopuolinen huoltoliike laskuttaa suoraan tilaajalta. Erikoislaitteiden huoltojen esivalmistelut, läsnäolo ja avustavat tehtävät kuuluvat palveluntuottajalle.

Eri järjestelmien ja laitteiden päivittäiseen käyttöön liittyvät tehtävät kuuluvat sopimukseen. Päivittäisiä käyttötehtäviä ovat mm. sähköjakeluverkon käyttö- ja kytkentätehtävät, säätölaitteiden asetusarvojen muutokset, aikaohjelmien tarkistukset, hälytysten seuranta, paloilmoitin- ja palonsammutusjärjestelmien ilmaisimien pois/päälle kytkennät.



2.7 LVI-järjestelmät

2.7.1 Lämmitysjärjestelmät

Lämmitysjärjestelmien toimintaa tarkkaillaan KiinteistöRYL kohdan 3.3.2 mukaisesti. Poikkeamista raportoidaan sovitusti. Varmistetaan, että KiinteistöRYL:n mukaiset lämmitysjärjestelmien huoltotoimenpiteet on tehty ajallaan.

Lisäveloitukseen oikeuttavat erikseen tilattaessa lämpöpattereiden huuhteluun liittyvät toimet, verkoston säätö ja huoneistokohtainen lämmönsäätö, vartioimis-, suojaamis- ja muut vahingon laajenemisen estävät toimet sekä toimenpiteet, jotka vaativat erikoistyökaluja, erikoisosaamista, paljon aikaa tai ovat luvanvaraisia.

2.7.2 Vesi- ja viemärijärjestelmät

Vesi- ja viemärijärjestelmien toimintaa tarkkaillaan KiinteistöRYL kohdan 3.3.3 mukaisesti. Poikkeamista raportoidaan sovitusti. KiinteistöRYL:n mukaiset vesi- ja viemärijärjestelmien huoltotoimenpiteet on tehty ajallaan.

Lisäveloitukseen oikeuttavat erikseen tilattaessa vahingon laajenemisen estävät toimet äkillisissä vahinkotapauksissa, vartioimis-, suojaamis- ja muut vahingon laajenemisen estävät toimet sekä toimenpiteet, jotka vaativat erikoistyökaluja, erikoisosaamista tai paljon aikaa tai ovat luvanvaraisia.

2.7.3 Vesi- ja viemärikalusteet

Vesi- ja viemärikalustuksen toimintaa tarkkaillaan KiinteistöRYL kohdan 3.3.3.5 mukaisesti. Poikkeamista raportoidaan sovitusti.

Lisäveloitukseen oikeuttavat erikseen tilattaessa vahingon laajenemisen estävät toimet äkillisissä vahinkotapauksissa, vartioimis-, suojaamis- ja muut vahingon laajenemisen estävät toimet sekä toimenpiteet, jotka vaativat erikoistyökaluja, erikoisosaamista tai paljon aikaa tai ovat luvanvaraisia.

2.7.4 Ilmanvaihtojärjestelmät

Ilmanvaihtojärjestelmien toimintaa tarkkaillaan KiinteistöRYL kohdan 3.3.4 mukaisesti. Poikkeamista raportoidaan sovitusti. Varmistetaan, että KiinteistöRYL:n mukaiset ilmanvaihtojärjestelmien huoltotoimenpiteet on tehty ajallaan. Puhallinkonvektoreiden suodattimien vaihtotyö huoneissa, joissa



työskennellään tehdään pääosin normaalin toimistotyöajan ulkopuolella esim. ilt- ja yöaikaan.

Lisäveloitukseen oikeuttavat erikseen tilattaessa huonekohtaisen ilmanvaihtventtiilin puhdistus, vahingon laajenemisen estävät toimet äkillisissä vahinkotapauksissa, vartioimis-, suojaamis- ja muut vahingon laajenemisen estävät toimet sekä toimenpiteet, jotka vaativat erikoistyyökaluja, erikoisosaamista, paljon aikaa tai ovat luvanvaraisia.

2.8 LVI-tehtäväluettelo

- Käyttäjien vikailmoitusten vastaanotto ja vikojen korjaus. Vikailmoitukset tulevat pääsääntöisesti Fatman-vikailmoituslomakkeen kautta.
- Ulkopuolisten huoltoliikkeiden avustaminen ja opastus.
- Lämmitys- ja Ilmanvaihtojärjestelmän koneiden ja lämmityslaitteiden toiminnan tarkastus ja tarvittavien huolto- ja korjaustoimenpiteiden tekeminen.
- Kiilahihnojen tarkistus ja kiristys tai vaihto tarvittaessa.
- Suodattimien paine-eromittareiden tarkistus, tarvittaessa suodattimien pesu tai vaihto. Suodattimet vaihdetaan vähintään kerran vuodessa
- Ilmastointikoneiden lämpö- ja paine-eromittareiden tarkkailu ja tarvittaessa säätötoimenpiteet
- Lämmönjakokeskusten, pumppujen, lämpömittareiden ja jäähtymän arkkailuja tarvittaessa säätö.
- LTO-laitteiden hyötysuhteen tarkkailu.
- Kostuttimien toiminnan tarkkailu
- Yleinen kuulo ja näköhavainnointi konehuoneissa.
- Mukanaolo palonsammutuslaitteiden kuukausihuolloissa
- Kaukolämpölukemien kirjaus ja kaukolämmönkäyttöilmoitusten toimittaminen
- Vesikalusteiden kunnontarkkailu
- Ilmastointikoneiden kostutusosien ja ilmankuivaimien huolto ja puhdistus.
- Sääto- ja rakennusautomaatiolaitteiden koekäyttö, säätöjen tarkastus ja tarvittaessa säätö (lämmitys- ja jäähdytyskauden alussa)
- Perusvesi- ja jätevesipumppaamojen toiminnan tarkastus.
- Ilmastointikoneiden perushuolto laitetoimittajan ohjeiden mukaan
- Poistoilmakojeiden perushuolto laitetoimittajan ohjeiden mukaan
- Puhallinkonvektoreiden toiminnon tarkastus ja suodattimien vaihto (suodattimien vaihto toimistohuoneissa tehdään normaalin työajan ulkopuolella)



- Vakioilmastointikoneiden perushuolto laitetoimittajan ohjeiden mukaan
- Kiertoilmakoneiden perushuolto laitetoimittajan ohjeiden mukaan
- Savunpoistoluukkujen huolto. Savunpoistosulkuovien vuosihuolloissa mukanaolo.

2.9 Sähkötekniikka

2.9.1 Yleiset tehtävät

Sähköjärjestelmien toimintaa tarkkaillaan KiinteistöRYL:n kohdan 3.4.1 mukaisesti. Poikkeamista raportoidaan sovitusti.

Palveluntuottaja nimeää sähkönkäytönjohtajan, huolehtii siitä, että sähköturvallisuuslain (410/96) 17 §:ssä tarkoitetut käyttöönotto- ja varmennustarkastukset on tehty ja, että laitteistoa ei oteta käyttöön ennen kuin tarkastukset on tehty.

Palveluntuottaja huolehtii siitä, että sähköturvallisuuslain (410/96) 20 §:ssä tarkoitetut sähkölaitteistojen määräaikaistarkastukset tehdään ja että tarkastuspöytäkirjaan merkityt puutteet korjataan.

Tilaaja huolehtii mahdollisista haltijan velvollisuuksiin kuuluvien ilmoitusten tekemisestä.

Palveluntuottaja huolehtii siitä, että huolto- ja kunnossapito-ohjelma toteutetaan erikseen sovitulla tavalla ja, että käyttö-, kunnossapito- ja huoltotöitä sähkölaitteistossa tekevillä henkilöillä on käytössään sähköturvallisuutta koskevat säännökset ja määräykset. Lisäksi palveluntuottaja huolehtii siitä, että käyttö-, kunnossapito- ja huoltotöitä sähkölaitteistossa tekevillä henkilöillä on lain ja määräysten vaatima ensiapukoulutus ja sähköturvallisuustyökoulutus sekä tarvittavat työvälineet töiden tekemiseen sekä huolehtii käyttö-, kunnossapito- ja huoltotöitä sähkölaitteistossa tekevien henkilöiden opastamisesta tehtäviinsä, KTMp (516/96) 5 §.

2.9.2 Valaistusjärjestelmät

Noudatetaan KiinteistöRYL kohdan 3.4.1.6 mukaisia laatuvaatimuksia.

Huolehditaan, että alle neljän metrin korkeudella sijaitsevien ulkovalaisimien valaisinkuvut, lamput, sulakkeet sekä valopainikkeet ym. ovat ehjiä ja toimintakuntoisia.

Yleisten tilojen ja kytkimien peitelevyt tarkastetaan ja vaihdetaan tarvittaessa.

2.9.3 Sähkö- ja muihin järjestelmiin liittyvät tehtävät

- Käyttäjien vikailmoitusten vastaanotto ja vikojen korjaus. Vikailmoitukset tulevat pääsääntöisesti sähköisen FATMAN vikailmoituslomakkeen kautta.
- Huolto- ja vikahälytysten vastaanotto rakennusautomaatiosta. Tehtäviin kuuluu myös vikailmoitusten analysointi ja analysoinnin avulla tehtävät mahdolliset ehdotukset vastaavanlaisen vian toistumisen estämiseksi.
- Paloilmoitinjärjestelmien käyttötoimenpiteet (irtikytkentöjä, palohälytyksiä yms.)
- Tarvittavat rakennusautomaation ohjaus- ja käyntiaikojen sekä asetusarvojen muutokset
- Tarvittavat sähköjakeluverkon käyttö- ja kytkentätehtävät
- Yleinen sähköjakeluverkon ja sähköjärjestelmien tarkkailu
- Ulkopuolisten huolto- ja urakointiliikkeiden avustaminen ja opastus.
- Paloilmoitinjärjestelmän kuukausikokeilujen tekeminen
- Turva- ja merkkivalaistusjärjestelmien koestus
- Ryhmäkeskustilojen tarkastus.
- Säättö- ja rakennusautomaatiolaitteiden koekäyttö, säätöjen tarkastus ja tarvittaessa säätö (lämmitys- ja jäähdytyskauden alussa)
- UPS-laitteiden tarkastus ja huolto (laitetoimittaja tekee varsinaisen huollon kerran vuodessa)
- Sähkötilojen johtoteiden ja läpivientien tarkastus.
- Ulkovalaistuksien tarkastus ja huolto
- Paloilmoitinjärjestelmien vuosihuolloissa läsnäoloja avustaminen
- UPS-laitteiden huolloissa läsnäoloja avustaminen.
-

3. ULKOALUEIDEN HOITO

3.1 Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito kesällä (aikavälillä 1.5. - 30.9.)

Kiinteistönhoito kesällä sisältää kaikki piha-alueiden viheralueisiin ja istutuksiin liittyvät kunnossapidon- ja hoidontehtävät sekä muiden piha-alueiden kunnossapidon- ja hoidontehtävät.

3.1.1 Alueet

Kiinteistönhoitoalue kesällä on merkitty palvelukuvauksen liitteenä oleviin aluekarttoihin punaisella. Hoitoalueen rajana pidetään tontin ulkopuolella



olevan jalkakäytävän ja ajoradan reunaa niin, että harjaukset ulottuvat 1 m ajoradan puolelle. Ulko-ovien edustojen ja kiinteistöjen edessä tontilla olevien pysäköintialueiden puhtauteen kiinnitetään erityistä huomiota.

3.1.2 Puhdistus

Eri hoitoluokkien puhtaanapidon taso on määritelty eri pihaosille Kiinteistö RYL 2009 kohdassa kohdassa 4.3.1.

Piha-alueet harjataan ja pestään puhtaaksi hiekoitushiekasta ja -sepelistä viimeistään, kun lumi, jää ja polanne ovat piha-alueilta keväällä sulaneet. Harjaustyöt tehdään yksittäisessä kohteessa viiden (5) vuorokauden kuluessa tilaajan erillisestä tilauksesta. Harjauksen ja pesun aikana estetään hiekoitushiekan ja -sepelin pääsy pintavesikaivoihin.

Kiinteistön pinnoitetut alueet harjataan ja/tai pestään säännöllisesti. Pinnoitetuilla alueilla ei sallita hiekkaa. Pesusta ja harjauksesta syntyvä jäte palveluntuottaja vie pois.

Kiinteistön hiekka- ja sorapintaisilla alueilla (muut kuin pinnoitetut alueet ja viheralueet) kuopat ja liikkumista haittaavat epätasaisuudet tasataan.

Kiinteistöjen viheralueet haravoidaan mahdollisimman pian lumien sulamisen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään 1.6. mennessä.

Kiinteistöjen viheralueet haravoidaan mahdollisimman pian syksyllä puiden pudottaessa lehtensä, mutta kuitenkin viimeistään 15.10. mennessä.

3.1.3 Nurmikot

A2-hoitoluokan käyttönurmikko hoidetaan niin, että se säilyy elinvoimaisena voimakkaasta kulutuksesta huolimatta ja on yleisilmeeltään siisti.

Nurmikot leikataan säännöllisesti. Nurmen pituus ei saa ylittää 120 mm. Leikkuujäte poistetaan leikatulta alueelta. Rakenteiden ympäriltä ja alta pitkät heinät niitetään vähintään kuukauden välein.

Kiinteistönhoitoalueeseen liittyviä ojanpientareita ja muita kuin nurmialueita leikataan tarpeen mukaan, mutta kuitenkin vähintään kuukauden välein.



3.1.4 Istutukset

Piha-alueilla olevia puita ja istutuksia hoidetaan pitämällä niiden juurialueet puhtaana rikkaruohoista ja heinistä. Tarvittavat pensaiden alasleikkaukset sovitaan erikseen. Pensasaidat leikataan kerran vuodessa kasvien vaatimana ajankohtana. Pensasaitojen yleisilme pidetään siistinä koko kasvukauden ajan. Talviaikana vaurioituneet puiden ja pensaiden versot sekä kuivuneet oksat poistetaan alkukevään aikana, mutta kuitenkin viimeistään 1.6. mennessä.

Viheralueiden ja kasvuston hoitamisesta syntyvän jäte viedään kaatopaikalle tai muulle viranomaisten hyväksymälle alueelle.

Roska-astiat, jätekatokset ja -aitaukset pidetään siistinä. Roska-astiat, katokset, aidat ja aitaukset ovat tilaajan omaisuutta. Jätekatoksissa ja -aitauksissa olevien roska-astioiden tyhjennykset eivät kuulu palveluun.

3.2 Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito talvella (aikavälillä 1.10. – 30.4.)

Kiinteistönhoito talvella sisältää kaikki lumen ja sohjon poistoon liittyvät kunnossapidon- ja hoidontehtävät sekä liukkauden torjuntaan liittyvät kunnossapidon- ja hoidontehtävät.

3.2.1 Alueet

Kiinteistönhoitoalue talvella on merkitty palvelukuvauksen liitteenä oleviin aluekarttoihin sinisellä. Hoitoalueen rajoina ovat:

- tontin ulkopuolella olevan jalkakäytävän/pyörätien ja ajoradan reuna,
- tontin liittymäkohdat ajorataan saakka ja
- 1 metri autolämmityspylväiden taakse.

Hoidettavia alueita ovat:

- kaikki piha-alueen pinnoitetut kulkuväylät ja alueet,
- jäteaitaukset ja -katokset
- lastaussillat ja ajoluiskat
- luiskat, portaat ja porrasallit
- poistumisteiden kulkuväylät
- pinnoittamattomilta alueilta kaikki hiekka ja sora alueet
- kiinteistöjen edessä olevat pysäköintialueet.



3.2.2 Lumityöt

Piha-alueet pidetään välttämättömien kulkureittien osalta avoinna lumisateen aikana, niin että jalankulku kiinteistöjen ulko-oville ja ajoneuvojen pääsy piha-alueelle on mahdollista.

Lumi ja jää poistetaan kynnyksiltä ja ulko-ovien edustoilta niin että lumesta ei ole haittaa kulkemiselle ja ulko-ovet toimivat aina häiriöttömästi.

Jäteastioiden ja konttien kannet pidetään lumettomina ja jäätöminä koko talvikauden.

Lumen ja sohjon poisto aloitetaan A2-hoitoluokan mukaan, kun lumen ja sohjon paksuus ylittää 50 mm tai säätietojen mukaan on odotettavissa pakastumista. Polannetta saa esiintyä kaivojen ympärillä 10 cm ja muualla 5 cm. Lumet poistetaan ennen kiinteistön varsinaisen toiminnan alkamista klo 07.00 mennessä tai kerrospaksuusrajan ylittyessä. Kohteet, joissa toiminta alkaa aikaisin on puhdistettava kello 07.00 mennessä. Nämä kiinteistöt ovat:

- Pääterveysasema
- Suensaaren palvelukeskus
- Torintienoon palvelukeskus
- Paloasema

Lumityöt tehdään sellaisella kalustolla, että portit ja katosten alustat voidaan puhdistaa. Kauhan tai auran teränä käytetään ns. verkko- tai nappulaterää, jotta työn jälki ei ole liukas.

Tonttiliittymän kohdalla poistetaan lumet näkemäalueilta tarpeen mukaan 10 m:n matkalta molempiin suuntiin. Lunta ei kasata seiniä eikä aitoja vasten. Istutusten päälle lunta ei myöskään läjitetä. Lumen lähisiirto kuuluu palvelusopimuksen piiriin.

Aurausviittojen asentaminen syksyllä ja niiden poisto keväällä kuuluu sopimukseen.

Lipputangoille on esteetön pääsy liputuspäivinä.



3.2.3 Liukkauden esto

Hiekoituksen tulee olla kattavaa koko kiinteistön hoitoalueella aluekartan mukaisesti, että sopimuksen mukaiset alueet ovat turvallisia kulkea. Hiekoitushiekan hankkii ja toimittaa palveluntuottaja omalla kustannuksellaan. Kiinteistöllä olevia tilaajan hiekka-astioita voi käyttää vastikkeetta hiekan säilytykseen. Hiekoituksen tulee olla runsasta ovien edustoilla ja kulkuväylillä.

Hiekoitus koskee myös ympäröivää jalkakäytävää/pyörätietä sekä paikoitusalueita. Hiekoituksessa käytetään tilanteeseen soveltuvaa hiekoitushiekkaa tai -sepeliä. Suolatun hiekan käytöstä tilapäisenä ratkaisuna on neuvoteltava tilaajan kanssa. Portailla ja ovien edustoilla ei sallita jäänsulatusaineiden käyttöä. Mikäli joudutaan käyttämään ko. aineita on siitä neuvoteltava tilaajan kanssa.

3.2.4 Ympärivuorokauden käytössä olevat kiinteistöt

Erityistä huolellisuutta noudatetaan kiinteistöissä, joissa on säännöllistä toimintaa myös iltaisin, öisin ja viikonloppuisin. Nämä kiinteistöt ovat:

- Pääterveysasema
- Suensaaren palvelukeskus
- Torintienoon palvelukeskus
- Paloasema

3.3 Lisätyöt

3.3.1 Lisätyöt kesällä (aikavälillä 1.5 – 30.9)

Uusien istutusten laittamisesta sekä puiden ja pensaiden poistamisesta sovitaan tilaajan kanssa.

Porttien, aitojen, jäteaitauksien ja -katosten sekä leikkivälineiden kunnossapidosta sovitaan tilaajan kanssa.

3.3.2 Lisätyöt talvella (aikavälillä 1.10 – 30.4)

Pintavesikaivojen sulatuksen kustantaa tilaaja.

Lumien poiskuljetus ja lastaus eivät kuulu palveluun. Tilaaja huolehtii lumien poiskuljetuksen ja lastauksen.



4. PALVELUN TUOTTAMISEN EHDOTTOMAT VAATIMUKSET

Palveluntuottajan on pidettävä päiväkirjaa ulkoalueiden kiinteistönhoidosta. Päiväkirjasta ilmenee vähintään liukkauden torjuntatehtävät, polanteen poistamiset ja koneelliset sekä käsilumityöt. Päiväkirja on toimitettava tilaajan yhteyshenkilölle edelliseltä kuukaudelta seuraavan kuukauden 5 päivään mennessä. Tilaaja reklamoi tarvittaessa palveluntuottajaa tehtyjen päiväkirjamerkintöjen perusteella.

Palveluntuottajalla on yhteistyövelvollisuus tilaajan kiinteistöhoitajien kanssa hoitamillaan sopimuksen mukaisilla alueilla.

Palveluntuottajalla tulee olla työnjohtaja, jolla on vähintään yksi vuosi työkokemusta alalta. Työnjohtajan tulee olla tavoitettavissa toimistotyöaikana maanantaista perjantaihin kello 8.00 – 16.00.

Työnjohtajan työkokemus tarkistetaan ennen sopimuksen allekirjoittamista.

5. MUUT ASIAT

Palveluntuottajan on selvitettävä/sovittava toimenpiteiden osalta ne ajat, jolloin kunnossapito- ja hoitotoimenpiteitä ei voi tehdä.

Mikäli tilaaja havaitsee laiminlyöntejä tässä palvelunkuvauksessa mainittujen töiden suhteen, eikä niitä kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjata, on tilaajalla oikeus palkkion pidätykseen enintään laiminlyöntejä vastaavalta osalta. Tarkemmin sopimusrikkomusten seuraamukset on määritelty sopimuksen kohdassa 18. sopimuksen irtisanominen ja purkaminen.

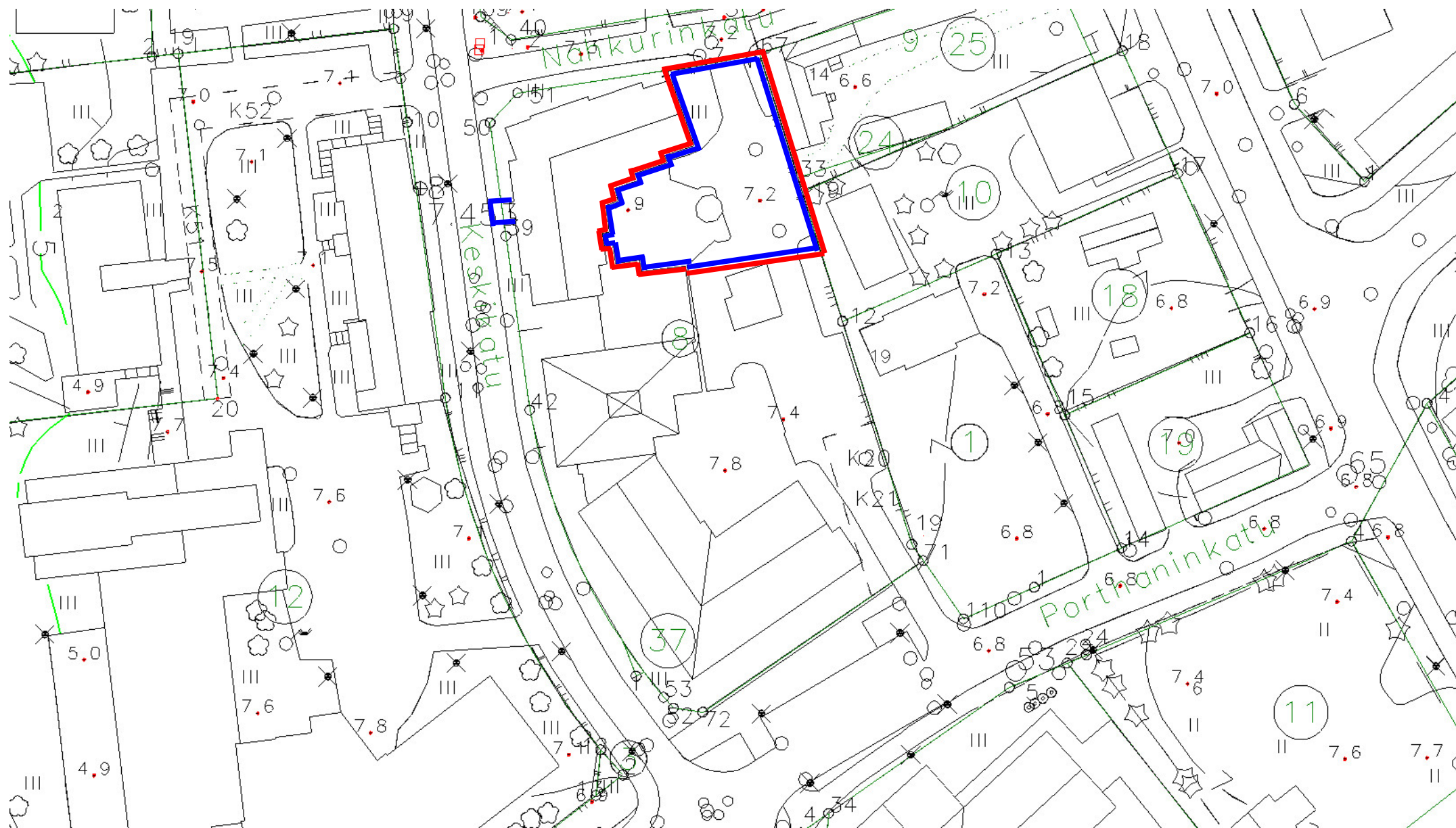
Tilaaja pidättää itsellään oikeuden muuttaa hoidettavien kohteiden määrää ja niiden laajuutta tarpeen mukaan. Tällöin tilaaja ja palveluntuottaja suorittavat hinnan tarkistuksen, joka vastaa toimenpiteestä aiheutuvaa työmäärän muutosta. Yksittäisen kiinteistön irtisanominen tilaajan puolelta voi tapahtua 1 kuukauden irtisanomisajalla irtisanomispäivästä lukien.

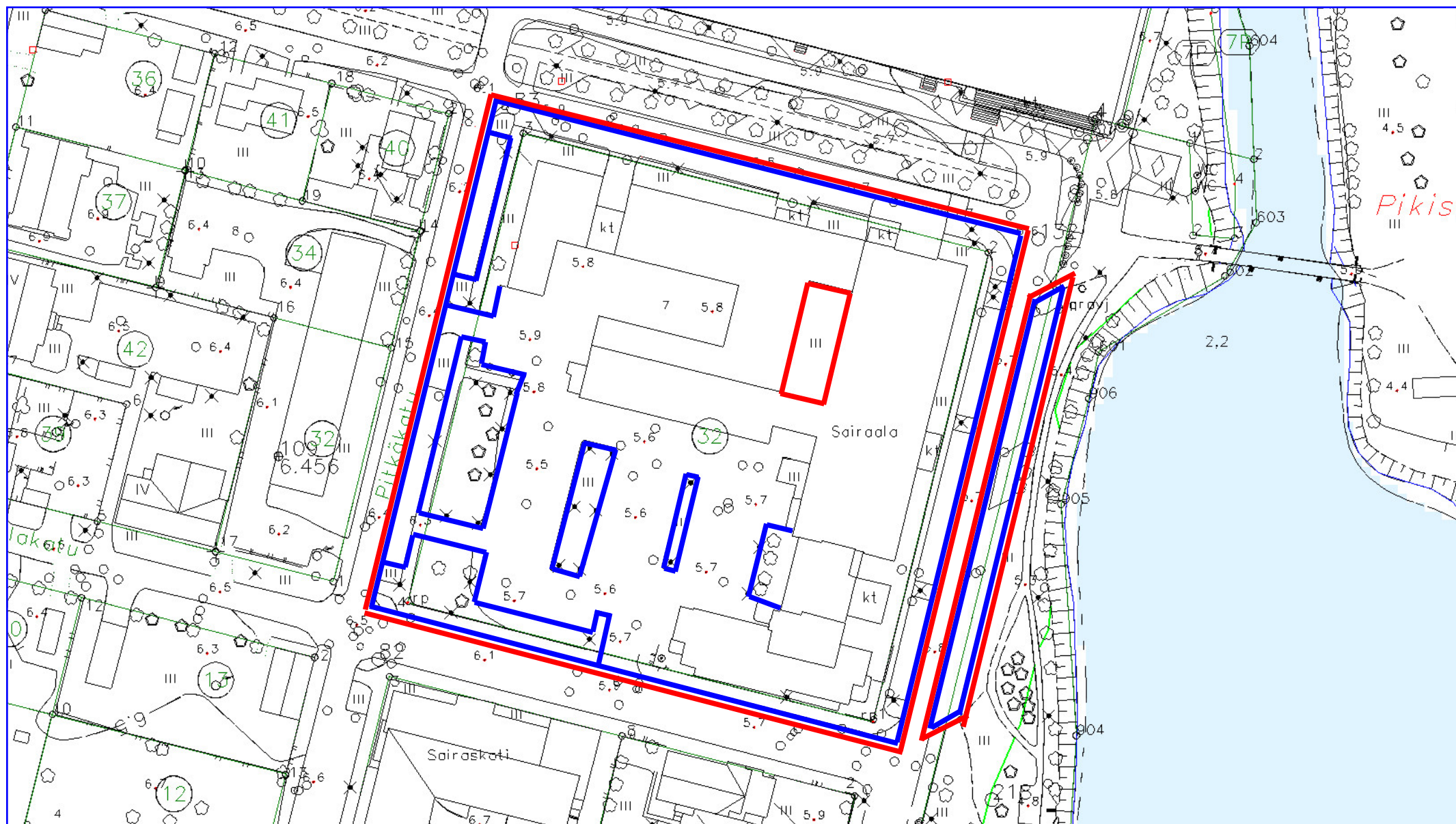


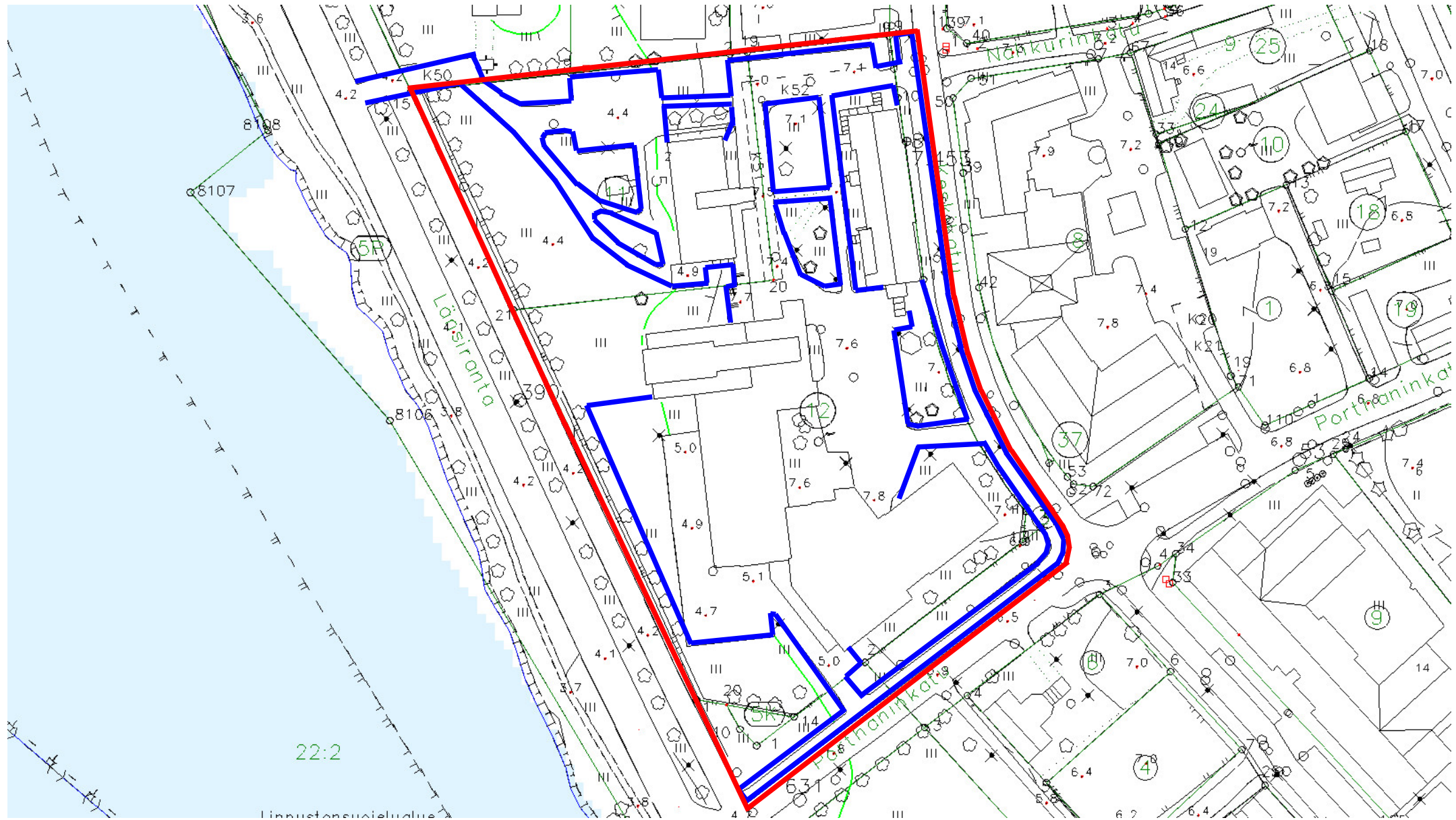
Jos palveluntuottaja käyttää alihankkijoita, vastaa palveluntuottaja alihankkijoidensa työn tekemisestä ja lopputuloksen laadusta kuin omastaan.

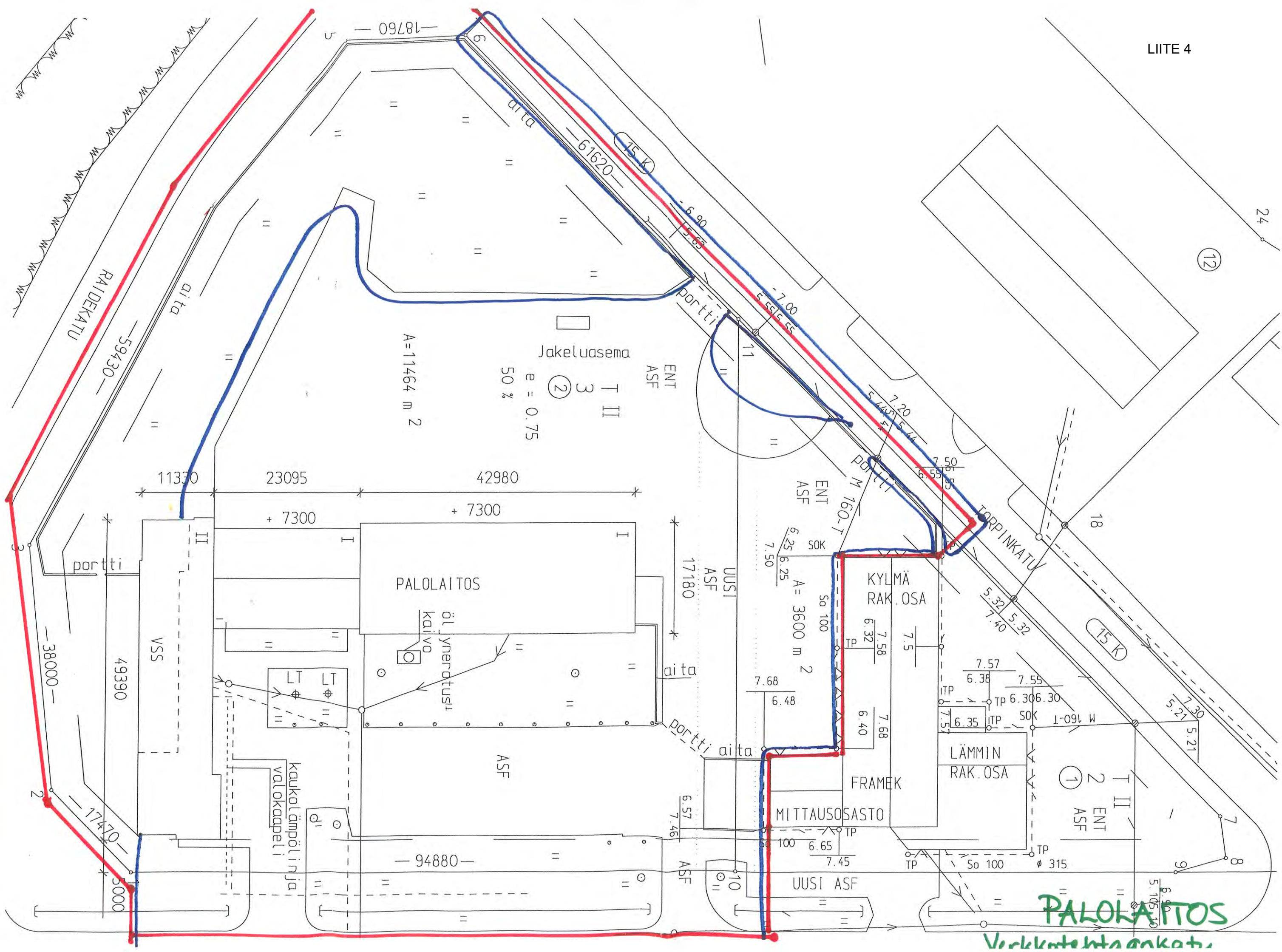
Hankintailmoitukseen liittyvät liitteet palvelukuvauksen lisäksi

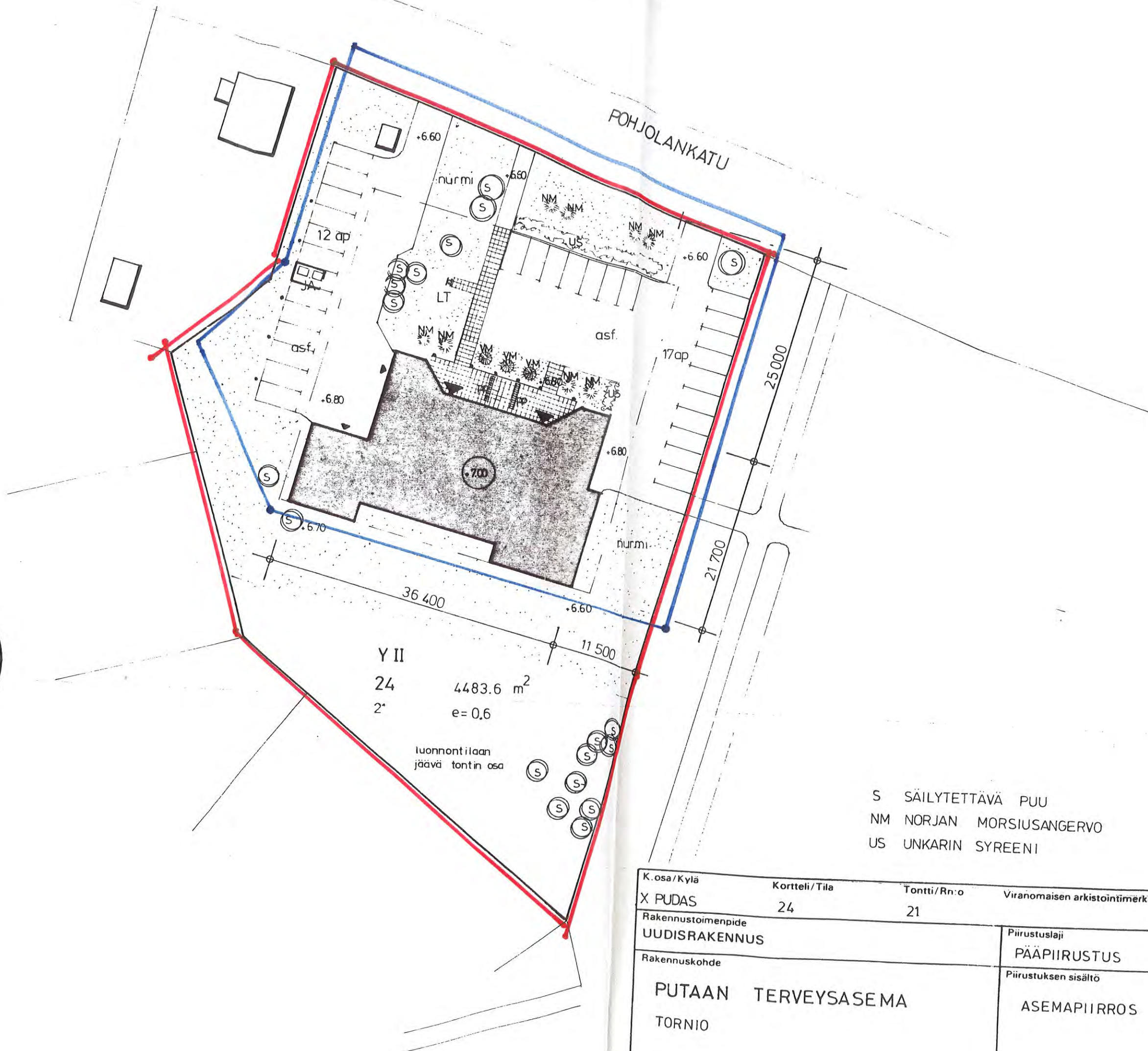
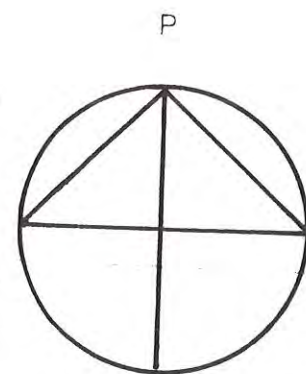
LIITTEET	Liite 1 Jelppikoti (Torintienoon palvelukeskus), Porthaninkatu 4
	Liite 2 Pääterveysasema, Sairaalakatu 1
	Liite 3 Suensaaren palvelukeskus, Keskikatu 36
	Liite 4 Paloasema, Verkkotehtaankatu 6
	Liite 5 Putaan terveysasema, Pohjolankatu 17











K.osa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten	
X PUDAS	24	21		
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji	Juoks. n:o
UUDISRAKENNUS			PÄÄPIIRUSTUS	1 (5)
Rakennuskohde			Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
PUTAAN TERVEYSASEMA			ASEMAPIIRROS	
TORNIÖ				