

KIINTEISTÖNPITONIMIKKEISTÖ 2009

Tässä ohjekortissa esitetään Kiinteistönpitonimikkeistö 2009.

KIINTEISTÖNPITONIMIKKEISTÖ 2009

KiinteistöRYL 2009 Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset -hankkeen yhteydessä laadittiin alalle uusi kiinteistönpitonimikkeistö, jota KiinteistöRYL 2009:n otsikointi noudattaa. Nimikkeistö pohjautuu pääosin *TALO 90 -nimikkeistöön* ja *S2000-sähkönimikkeistöön*.

Nimikkeistö koostuu kuudesta osasta, jotka ovat

- 1 OPERATIIVINEN KIINTEISTÖJOHTAMINEN
- 2 KÄYTTÄJÄPALVELUT
- 3 RAKENNUSTEN JA TEKNISTEN JÄRJESTELMIEN HOITO JA KUNNOSSAPITO
- 4 ULKOALUEIDEN HOITO JA KUNNOSSAPITO
- 5 SIIVOUS
- 6 JÄTEHUOLTO.

KIINTEISTÖRYL 2009

KiinteistöRYL 2009 Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset sisältää laatuvaatimukset ja ohjeet kaikille kiinteistönpidon toimialueille, kuten operatiiviselle kiinteistöjohtamiselle, käyttäjäpalveluille, yleishoidolle ja valvonnalle, rakennusten ja teknisten järjestelmien hoidolle ja kunnossapidolle, ulkoalueiden hoidolle ja kunnossapidolle, siivoukselle sekä jätepalveluille.

1 OPERATIIVINEN KIINTEISTÖJOHTAMINEN

1.1 Asuntoyhtiöt

1.1.1 Kiinteistöstrategia

1.1.2 Hallinto

1.1.2.1 Päätöksenteko

1.1.2.1.1 Osakkeenomistajan päätöksenteko

1.1.2.1.2 Hallituksen päätöksenteko

1.1.2.1.3 Isännöitsijän päätöksenteko

1.1.2.2 Sopimukset

1.1.2.2.1 Isännöintipalvelusopimukset

1.1.2.2.2 Kiinteistöpalvelusopimukset

1.1.2.2.3 Liittymis- ja toimitussopimukset

1.1.2.3 Vuokraustoiminta

1.1.2.3.1 Vuokralaisvalinta

1.1.2.3.2 Vuokrasuhteen aikainen yhteistyö

1.1.2.3.3 Vuokrasopimuksen laadinta

1.1.2.3.4 Muut vuokraustoimintaan liittyvät tehtävät

1.1.2.4 Työsuhdeasiat

1.1.2.5 Riskienhallinta

1.1.2.5.1 Pelastustoimi

1.1.2.5.2 Lukitusturvallisuus

1.1.2.5.3 Vakuutusasiat

1.1.2.5.4 Vahinkoselvitykset

1.1.2.6 Häiriötilanteiden hallinta

1.1.2.7 Viestintä

1.1.2.7.1 Viestintä osakkaille

1.1.2.7.2 Viestintä hallitukselle

1.1.2.7.3 Viestintä kiinteistön käyttäjille

1.1.2.8 Viranomaisyhteydet

1.1.2.8.1 Ilmoitusten tekeminen

1.1.2.8.2 Lainsäädännön ja kunnallisten suunnitelmien seuraaminen

1.1.2.9 Asiakirjahallinta

1.1.2.9.1 Asiakirjojen ja arvopapereiden arkistointi ja säilyttäminen

1.1.2.9.2 Osakeluettelon ylläpito

1.1.2.9.3 Isännöitsijäntodistuksen laatiminen

1.1.2.10 Asiakaspalvelu

1.1.3 Talous

1.1.3.1 Talous- ja toimintasuunnittelu

1.1.3.2 Talousarvio ja seuranta

1.1.3.3 Rahaliikenne

1.1.3.4 Kirjanpito ja tilinpäätös

1.1.4 Kiinteistöhoito

- 1.1.4.1 Kiinteistöhoito ja sen ohjaus
- 1.1.4.2 Huoltokirja
- 1.1.4.3 Energia ja vesi
 - 1.1.4.3.1 Kulutustavoitteet ja seuranta
 - 1.1.4.3.2 Energiatodistus
- 1.1.4.4 Viranomaismääräysten mukaiset tarkastukset
 - 1.1.4.4.1 Sähköturvallisuus
 - 1.1.4.4.2 Hissiturvallisuus
 - 1.1.4.4.3 Paloturvallisuus

1.1.5 Kunnossapito

- 1.1.5.1 Kunnan hallinta
 - 1.1.5.1.1 Kuntoarviot
 - 1.1.5.1.2 Kuntotutkimukset
- 1.1.5.2 Korjausohjelma
- 1.1.5.3 Vuosikorjaukset
- 1.1.5.4 Peruskorjaushankkeet
- 1.1.5.5 Ennakoimaton kunnossapito
- 1.1.5.6 Osakkeenomistajien muutos- ja korjaustyöt

1.1.6 Perusparannus- ja kehittämishankkeet**1.2 Toimitilakiinteistöt****1.2.1 Kiinteistöstrategia****1.2.2 Hallinto**

- 1.2.2.1 Päätöksenteko
 - 1.2.2.1.1 Strateginen päätöksenteko
 - 1.2.2.1.2 Operatiivinen päätöksenteko
- 1.2.2.2 Sopimukset
 - 1.2.2.2.1 Kiinteistömanagerisopimukset
 - 1.2.2.2.2 Kiinteistö- ja käyttäjäpalvelusopimukset
 - 1.2.2.2.3 Liittymis- ja toimitussopimukset
- 1.2.2.3 Vuokraustoiminta
- 1.2.2.4 Riskienhallinta
 - 1.2.2.4.1 Pelastustoiminta
 - 1.2.2.4.2 Lukitusturvallisuus
 - 1.2.2.4.3 Vakuutusasiat
 - 1.2.2.4.4 Henkilöturvallisuus
- 1.2.2.5 Viestintä
- 1.2.2.6 Viranomaisyhteydet
 - 1.2.2.6.1 Ilmoitusten tekeminen
 - 1.2.2.6.2 Lainsäädännön ja kunnallisten suunnitelmien seuraaminen
- 1.2.2.7 Asiakirjahallinta
 - 1.2.2.7.1 Asiakirjojen ja arvopapereiden arkistointi ja säilyttäminen
 - 1.2.2.7.2 Osakeluettelon ylläpito
- 1.2.2.8 Asiakaspalvelu

1.2.3 Talous

- 1.2.3.1 Talous- ja toimintasuunnittelu
- 1.2.3.2 Talousarvio ja seuranta
- 1.2.3.3 Rahaliikenne
- 1.2.3.4 Kirjanpito ja tilinpäätös

1.2.4 Kiinteistöhoito

- 1.2.4.1 Kiinteistöhoito ja sen ohjaus
- 1.2.4.2 Huoltokirja
- 1.2.4.3 Energia ja vesi
 - 1.2.4.3.1 Kulutustavoitteet ja seuranta
 - 1.2.4.3.2 Energiatodistus
- 1.2.4.4 Viranomaismääräysten mukaiset tarkastukset
 - 1.2.4.4.1 Sähköturvallisuus
 - 1.2.4.4.2 Hissiturvallisuus
 - 1.2.4.4.3 Paloturvallisuus

1.2.5 Kunnossapito

- 1.2.5.1 Kiinteistön kunnan hallinta
 - 1.2.5.1.1 Kuntoarviot
 - 1.2.5.1.2 Kuntotutkimukset
 - 1.2.5.2 Korjausohjelma
 - 1.2.5.3 Vuosikorjaukset
 - 1.2.5.4 Tilamuutokset
 - 1.2.5.5 Peruskorjaushankkeet
 - 1.2.5.6 Ennakoimaton kunnossapito
- 1.2.6 Perusparannus- ja kehittämishankkeet**

2 KÄYTTÄJÄPALVELUT**2.1 Toimistopalvelut**

- 2.1.1 Postitus ja postinjakelu
- 2.1.2 Kopiointi- ja tulostuspalvelut
- 2.1.3 Puhelinpalvelut
- 2.1.4 Tarvike- ja laitepalvelut
- 2.1.5 Muut toimistopalvelut

2.2 Aula- ja turvallisuuspalvelut

- 2.2.1 Aulapalvelut
- 2.2.2 Turvallisuuspalvelut

2.3 Ravintola- ja kokouspalvelut

- 2.3.1 Ravintolapalvelut
- 2.3.2 Kokous- ja neuvottelupalvelut

2.4 Puhtauspalvelut

- 2.4.1 Siivouspalvelut, perus- ja ylläpitosiivous
- 2.4.2 Vaihtomatot
- 2.4.3 Hygieniatuotteet, paperit, pesuaineet jne.

2.5 Lisäpalvelut, hyvinvointipalvelut

- 2.5.1 Juoma- ja tavara-automaatit
- 2.5.2 Viherkasvit

3 RAKENNUSTEN JA TEKNISTEN JÄRJESTELMIEN HOITO JA KUNNOSSAPITO**3.1 Yleishoito ja valvonta**

- 3.1.1 Huoltokirjan käyttö ja ylläpito
- 3.1.2 Tarkastukset ja kierrokset
 - 3.1.2.1 Tarkastus- ja huoltokierrokset
- 3.1.3 Tarvike- ja materiaalihankinnat
- 3.1.4 Ulkopuolisten työsuoritukset
- 3.1.5 Liputus ja lipun kunto
- 3.1.6 Ovien ja porttien avaaminen ja sulkeminen
- 3.1.7 Järjestyksen yleisvalvonta
- 3.1.8 Yleiset huolto- ja korjaustyöt
- 3.1.9 Päivystys ja vikailmoitukset
- 3.1.10 Kiinteistön tilojen hoito
 - 3.1.1.1 Haitallisten aineiden kartoitus

3.2 Rakennustekniikka

- 3.2.1 Pohjarakenteet
 - 3.2.1.1 Putkirakenteet
 - 3.2.1.1.1 Salaojat

3.2.2 Rakennusosat

- 3.2.2.1 Perustukset
 - 3.2.2.1.1 Anturat
 - 3.2.2.1.2 Perusmuurit
 - 3.2.2.1.3 Alapohjat
- 3.2.2.2 Rakennusrunko
 - 3.2.2.2.1 Väestönsuoja
 - 3.2.2.2.2 Portaat
 - 3.2.2.2.3 Kantavat väliseinät
 - 3.2.2.2.4 Pilarit
 - 3.2.2.2.5 Palkit
 - 3.2.2.2.6 Laatat
- 3.2.2.3 Julkisivu
 - 3.2.2.3.1 Ulkoseinät
 - 3.2.2.3.2 Ikkunat
 - 3.2.2.3.3 Ulko-ovet
 - 3.2.2.3.4 Julkisivujen täydennysosat
- 3.2.2.4 Yläpohjarakenteet
 - 3.2.2.4.1 Yläpohja
 - 3.2.2.4.2 Räystäät
 - 3.2.2.4.3 Yläpohjavarusteet
 - 3.2.2.4.4 Kattoikkunat
 - 3.2.2.4.5 Kattokonehuoneet
 - 3.2.2.4.6 Ulkotasot ja terassit
- 3.2.2.5 Täydentävät sisäosat
 - 3.2.2.5.1 Sisäovet
 - 3.2.2.5.2 Kevyet väliseinät
 - 3.2.2.5.3 Alakatot
 - 3.2.2.5.4 Korokelattiat
 - 3.2.2.5.5 Kulkurakenteet
 - 3.2.2.5.6 Hormit, kanavat, tulisijat
- 3.2.2.6 Sisäpinnat
 - 3.2.2.6.1 Seinäpinnat
 - 3.2.2.6.2 Kattopinnat
 - 3.2.2.6.3 Lattiapinnat
- 3.2.2.7 Rakennusvarusteet
 - 3.2.2.7.1 Kalusteet
 - 3.2.2.7.2 Varusteet
 - 3.2.2.7.3 Laitteet
 - 3.2.2.7.4 Tilaryhmäkalusteet
- 3.2.2.8 Siirtolaitteet
 - 3.2.2.8.1 Hissit
 - 3.2.2.8.2 Liukuportaat ja rampit
- 3.2.2.9 Nosto-ovet

3.3 LVI-järjestelmät**3.3.1 Yleiset tehtävät**

- 3.3.1.1 Käyttö- ja huolto-ohjeet
- 3.3.1.2 LVI-järjestelmien ja -laitteiden merkinnät
- 3.3.1.3 Kulutusseuranta

3.3.2 Lämmitysjärjestelmät

- 3.3.2.1 Lämmöntuotanto
 - 3.3.2.1.1 Kauko- ja aluelämpö
 - 3.3.2.1.2 Öljylämmitys
 - 3.3.2.1.3 Maakaasulämmitys
 - 3.3.2.1.4 Kiinteä polttoaine
 - 3.3.2.1.5 Lämpöpumppu
 - 3.3.2.1.6 Sähkölämmitys

3.3.2.2 Vesikiertoinen lämmönjakelu**3.3.2.3 Lämmönluovutus****3.3.3 Vesi- ja viemärijärjestelmät**

- 3.3.3.1 Vedenkäsittelylaitteet
- 3.3.3.2 Vesijohtoverkostot
- 3.3.3.3 Jätevesien käsittely
- 3.3.3.4 Viemäriverkostot
- 3.3.3.5 Vesi- ja viemärikalusteet

3.3.4 Ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmät

- 3.3.4.1 Ulkoilman saanti
- 3.3.4.2 Puhaltimet
- 3.3.4.3 Ilman suodatus
- 3.3.4.4 Patterit
- 3.3.4.5 Lämmöntalteenotto
- 3.3.4.6 Kostuttimet
- 3.3.4.7 Kanavat, kammiot ja varusteet
- 3.3.4.8 Päätelaitteet
- 3.3.4.9 Väestönsuojan ilmanvaihtolaitteet

3.3.5 Kylmätekniset järjestelmät

- 3.3.5.1 Kylmäkoneistot
- 3.3.5.2 Kylmä- ja jäähdytysjakelu
- 3.3.5.3 Jäähdytyksen luovuttimet

3.3.6 Paineilma- ja kaasujärjestelmät

- 3.3.6.1 Paineilmajärjestelmä
- 3.3.6.2 Kaasuverkostot

3.3.7 Höyryjärjestelmät**3.3.8 Palontorjuntajärjestelmät**

- 3.3.8.1 Alkusammutuskalusto
- 3.3.8.2 Sprinklerilaitteet
- 3.3.8.3 Vesivalelulaitteet
- 3.3.8.4 Vaahtosammutuslaitteet
- 3.3.8.5 Vesisumulaiteistot
- 3.3.8.6 Kaasusammutuslaitteistot

3.3.9 Muut LVI-järjestelmät

- 3.3.9.1 Varavoimakoneen apujärjestelmät
- 3.3.9.2 Erilliset poistokoneet
- 3.3.9.3 Savunpoisto
- 3.3.9.4 Keskussiivous
- 3.3.9.5 Putkiposti
- 3.3.9.6 Uima-allaslaitteet

3.4 Sähkötekniikka**3.4.1 Sähköenergian jakelu- ja käyttöjärjestelmät**

- 3.4.1.1 Yleiset tehtävät
- 3.4.1.2 Asennusreitit
- 3.4.1.3 Sähkön pääjakelujärjestelmät
 - 3.4.1.3.1 20 kV-jakelujärjestelmät
 - 3.4.1.3.2 0,4 kV-pääjakelujärjestelmät
 - 3.4.1.3.3 Sähkönmittausjärjestelmät
 - 3.4.1.3.4 Varavoimajärjestelmät
 - 3.4.1.3.5 UPS-jakelujärjestelmät
- 3.4.1.4 Laitteistojen sähköistys
- 3.4.1.5 Sähkön liitäntäjärjestelmät
- 3.4.1.6 Valaistusjärjestelmät
- 3.4.1.7 Sähkölämmitysjärjestelmät ja -laitteet
- 3.4.1.8 Muut järjestelmät ja laitteet

3.4.2 Sähkötekniset tietojärjestelmät

- 3.4.2.1 Yleiset tehtävät
- 3.4.2.2 Puhelinjärjestelmät
- 3.4.2.3 Viestintäjärjestelmät
- 3.4.2.4 Merkinantojärjestelmät
- 3.4.2.5 Turvallisuusjärjestelmät
 - 3.4.2.5.1 Työajanseuranta- ja kulunvalvontajärjestelmä
 - 3.4.2.5.2 Murtoilmaisujärjestelmä
 - 3.4.2.5.3 Kameravalvontajärjestelmä
 - 3.4.2.5.4 Paloilmoitinjärjestelmä
 - 3.4.2.5.5 Palosuojelulaitteiden ohjaus- ja valvontajärjestelmä
- 3.4.2.6 Tietoverkkojärjestelmät
- 3.4.2.7 Integroidut järjestelmät
- 3.4.2.8 Automaatiojärjestelmät
 - 3.4.2.8.1 Rakennusautomaatiojärjestelmä

- | | |
|---|--|
| <p>4 ULKOALUEIDEN HOITO JA KUNNOSSAPITO</p> <p>4.1 Yleiset tehtävät</p> <p>4.1.1 Tilaajan velvollisuudet</p> <p>4.1.2 Palvelun tarjoajan velvollisuudet</p> <p>4.2 Viherrakenteet</p> <p>4.2.1 Nurmikot</p> <p>4.2.2 Niityt</p> <p>4.2.3 Puut</p> <p>4.2.4 Metsiköt</p> <p>4.2.5 Pensaat ja köynnökset</p> <p>4.2.6 Perennat, ryhmäruusut, sipuli- ja mukulakasvit, ryhmäkasvit</p> <p>4.2.7 Viherrakenteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset</p> <p>4.3 Päällysrakenteet</p> <p>4.3.1 Sidotut päällysteet</p> <p>4.3.2 Sitomattomat päällysteet</p> <p>4.3.3 Muut päällysterakenteet</p> <p>4.3.3.1 Toiminnalliset erityisalueet</p> <p>4.3.4 Päällysrakenteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset</p> <p>4.4 Aluevarusteet</p> <p>4.4.1 Aidat, portit, puomit ja kaiteet</p> <p>4.4.2 Talovarusteet</p> <p>4.4.3 Talo-opasteet</p> <p>4.4.4 Urheilu- ja leikkikenttävarusteet</p> <p>4.4.5 Liikennealueiden varusteet</p> <p>4.4.6 Valaistusrakenteet</p> <p>4.4.7 Ulkokalusteet</p> <p>4.4.8 Aluevarusteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset</p> <p>4.5 Ulkopuoliset rakenteet</p> <p>4.5.1 Tukimuurit</p> <p>4.5.2 Avo-ojat, maassa olevat vesikourut ja sadevesikaivot</p> <p>4.5.3 Ulkovesiaiheet ja kastelujärjestelmät</p> <p>4.5.4 Ajoluiskat ja lastauslaiturit</p> <p>4.5.5 Portaat, luhtikäytävät, terassit ja yleiset parvekkeet</p> <p>4.5.6 Ulkorakennukset</p> <p>4.5.7 Ulkopuolisten rakenteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset</p> | <p>5 SIIVOUSPALVELUT</p> <p>5.1 Siivottavat pinnat</p> <p>5.2 Siivouspalvelun sisältö</p> <p>5.2.1 Ylläpitosiivous</p> <p>5.2.2 Perussiivous</p> <p>5.2.3 Työmäärämitoitus</p> <p>5.3 Lika</p> <p>5.4 Puhtaustaso</p> <p>5.4.1 Puhtaustaso 1, välttävä</p> <p>5.4.2 Puhtaustaso 2, tyydyttävä</p> <p>5.4.3 Puhtaustaso 3, siisti</p> <p>5.4.4 Puhtaustaso 4, puhdas ja edustava</p> <p>5.4.5 Puhtaustaso 5, puhdas ja hygieeninen</p> <p>5.5 Siivouspalvelun hankinta</p> <p>5.5.1 Tilaajan vastuu</p> <p>5.5.2 Palvelun tuottajan vastuu</p> <p>5.6 Siivouspalvelun laadun arviointi</p> <p>5.7 Siivottavuus</p> <p>6 JÄTEHUOLTO</p> <p>6.1 Jätehuollon järjestäminen ja toteuttaminen</p> <p>6.2 Jätteiden erilliskeräys</p> <p>6.3 Jätetilojen suunnittelu ja mitoitus</p> <p>6.3.1 Keräysvälineiden sijoitus</p> <p>6.3.2 Jätetilat</p> <p>6.3.3 Keräysvälineet</p> <p>6.3.4 Kulkuväylät</p> <p>6.3.5 Turvallisuus</p> <p>6.4 Opastus</p> <p>6.5 Hoito ja kunnossapito</p> <p>6.5.1 Jättilan hoito ja kunnossapito</p> <p>6.5.2 Keräysvälineiden hoito ja kunnossapito</p> |
|---|--|

KIRJALLISUUTTA

KH X2-00426 KiinteistöRYL 2009 Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset . Rakennustietosäätiö RTS, 2009. 176 s.

KH X4-00404, LVI 03-10425 Isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot ISE 2007. Rakennustietosäätiö RTS, 2007. 4 s.

KH X4-00405, LVI 03-10432 Kiinteistöpalvelujen yleiset sopimusehdot KP YSE 2007. Rakennustietosäätiö RTS, 2008. 4 s.

RT 16-10660, KH X4-00241, LVI 03-10277, Ratu 417-T Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Rakennustietosäätiö RTS, 1998. 19 s.