

Huolto-ohjelma

HOIVAKOTI



Kiitos,

että latasit Hoivatiilojen kiinteistöjen huolto-ohjelman esimerkin. Tässä dokumentissa on kuvattu tyypillisen hoivakodin kunnossapidon sisältö – siis se sama työlista, minkä asiakkaamme ja kiinteistöistä vastaavat henkilömme näkevät sähköisen huoltokirjan kautta.

Meillä Hoivatiiloilla kiinteistön ylläpito on suunniteltua, harkittua ja ennakoitua – tällä varmistamme, että tilat pysyvät hyvässä käyttö-kunnossa sopimuskauden loppuun saakka ja sen yli. Sähköiseen huoltokirjaan kokoamme kiinteistön määräaikaishuollot, vuodenvierailuun liittyvät toimenpiteet, tarkastukset ja käytössä ilmenneet toimenpiteitä vaativat seikat, jotta tieto koko rakennuksen kunnosta on ajan tasalla ja tieto siirtyy meiltä omistajalta kiinteistöhuoltoon ja teille käyttäjille.

Jos sinulla on kysyttävää kiinteistöjemme kunnossapitoon liittyvistä asioista, vaikkapa pienistäkin yksityiskohdista, ota yhteyttä!

Ylläpitoterveisin,



Juhana Saarni
Kiinteistöjohtaja



Matias Lehtonen
Ylläpitopäällikkö



Mikael Laikola
Ylläpitopäällikkö



Niko Mynttinen
Kiinteistöpäällikkö



Mika Ruonakangas
Kiinteistöpäällikkö

VIIKOTTAISET HUOLLOT JA HOITOTOIMENPITEET

Sisätilat ja ulkoalueet

Tilojen ja rakenteiden hoito

Tarkastuskierrokset koko kiinteistössä sisältäen teknisten tilojen tarkastuskierrokset.

Ulkoalueiden siivouskierros kaksi kertaa viikossa

Ulkoalueilla tehdään siivouskierros, jolla varmistetaan, että tavoitteen mukainen taso saavutetaan. Siivouskierros tulee olla tehtynä sovittuun ajankohtaan mennessä.

Kalusteiden ja varusteiden hoito ja huolto

Huolehditaan kalusteiden ja varusteiden turvallisuudesta, toimintakunnosta ja järjestyksestä. Kalusteiden kunnostus tehdään vuosittain keväisin.

KUUKAUSITTAISET HUOLLOT JA TARKASTUKSET

Laitteistot

Kulutusseuranta, mittariluenta

Kulutusmittareiden päämittausten ja sovittujen alamittauksien lukeminen ja kirjaaminen kulutusseurantaan. Manuaalisesti luettavat kulutusmittarit luetaan säännöllisesti kuukausittain. Lukemien vertailu ja analysointi kuukausi- ja vuositasolla.

Lämmityslaitteiden hoito, kaukolämpö

Konehuonekierros

Paisuntajärjestelmän toimivuuden ja vesimäärän seuranta sekä lämmitysverkoston täyttö ja raportointi. Pumppujen ja moottoriventtiileiden toiminnan tarkastus.

Lämmönjakohuonetarkastus - Valitut kuukaudet

Putkistojen, eristeiden, kannakointien, läpivientien, joustavien liittimien, automaattisten ilmanpoistimien sekä merkintöjen ja virtausnuolten tarkastus teknisissä tiloissa. Lämmönjakokeskuksen laitteiden, varusteiden ja putkistojen puhdistus ulkopuolelta. Lämmitysverkoston ilmaustarpeen / täytön

tarkistaminen lämmityskauden alussa ja tarvittaessa ilmaus / verkoston täyttö.

Ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteiden hoito

Konehuonekierros

Ilmanvaihtokoneiden toiminnan tarkastus teknisissä tiloissa. Teknisten tilojen lämpötilojen (ylilämpö) ja tiloja palvelevien puhaltimien suodattimien tarkastus, puhdistus ja vaihto tarvittaessa. Jäähdytyskoneiden toiminnan tarkastus.

Vesikattokierros

Vesikatolla olevien puhaltimien toiminnan tarkastus. Ulkosäleikköjen toimivuuden ja puhtauden tarkastus, puhdistus tarvittaessa. Vesikatolla olevien lauhduttimien ja jäähdytyslaitteiden toiminnan ja puhtauden tarkastus.

Suodattimien vaihto - Valitut kuukaudet

Vaihdetaan suodattimet ja tarkistetaan kiinnitykset ja tiiviys kahdesti vuodessa. Työt sisältyvät sopimushintaan, tarvikkeet laskutetaan erikseen. Palveluntuottaja hankkii suodattimet tilaajan kustannuksella tilaajan osoittamasta paikasta. Palveluntuottaja hävittää vanhat suodattimet heti vaihdon jälkeen.

Vesi- ja viemärlaitteiden hoito

Konehuonekierros

Kondenssivesiviemäröinnin ja lattiakaivojen toimivuuden tarkastus. Tukosten avaus ja veden lisäys lattiakaivoihin tarvittaessa.

Erottimien tarkastus – Valitut kuukaudet

Rasvan-, hiekan- ja öljynerottimien toiminnan ja hälytysten tarkastus. Tyhjennyksen tilaus ja puhdistus tarvittaessa.

Padotusventtiilien tarkastus – Valitut kuukaudet

Padotusventtiilien toimivuuden tarkastus.

Pumppaamoiden tarkastus – Valitut kuukaudet

Perus- ja jätevesipumppaamoiden toiminnan ja hälytysten tarkastus. Tyhjennyksen tilaus ja puhdistus tarvittaessa. Pump-

paamo tarkastetaan vuosittain laitetoimittajan ohjeiden mukaisesti ja testataan säätölaitteiden ja automatiikan toiminta.

Vesikattokierros - Valitut kuukaudet

Sadevesikaivojen toimintakunnon tarkastus (vedenpoisto, lämmitykset, läpiviennit) ja tarvittaessa puhdistus.

Viemäröinnin tarkastus - Valitut kuukaudet

Sisä- ja ulkotilojen viemäreiden ja kaivojen toimivuuden tarkastus ja puhdistus tarvittaessa.

Muut laitteistot

Sprinklerijärjestelmän hoito ja koestus

Sprinklerijärjestelmän testaus ja koestuspöytäkirjan pito. Kuukausikokeilut ja vastuuhenkilön nimeäminen.

Paloilmoitinjärjestelmän hoito ja koestus

Paloilmoitusjärjestelmän yhteystesti ja tarkastuspöytäkirjan pito. Kuukausikokeilut ja vastuuhenkilön nimeäminen.

Merkki- ja turvavalaistuksen hoito ja testaus - Valitut kuukaudet

Turvavalaistuksen testaus neljä kertaa vuodessa.

PUOLIVUOSITTAISET HUOLLOT

Kevät- ja syyshuollot

Jätetilojen seuranta, ylläpitosiivous ja raportointi

Jäteastioiden puhdistus kahdesti vuodessa valittuina kuukausina.

Lämmitysjärjestelmät, kaukolämpö

Eri osien toiminnan, kunnon ja tiiviyyden tarkastus ja huolto, muut vaadittavat toimenpiteet.

Ilmanvaihtokoneet

Ilmanvaihdon puhdistus, tarkastus ja tarkastuksen pohjalta havaitut tarvittavat toimenpiteet.

Huippuimurit ja erillispuhaltimet

Huippuimureiden ja vesikatolla olevien puhaltimien merkin-
töjen, moottoreiden äänen, pyörimissuunnan ja lämpötilan
tarkastus, puhdistus tarvittaessa. Teknisten, tele-, sähkölaite-
yms. tilojen ilmanvaihtolaitteiden huolto ja tarkastus ilman-
vaihtokoneiden tehtäväkuvauksen mukaisesti.

Vedenjäähdytyskoneet

Jäähdytyskoneiden, -laitteiden ja lauhduttimien toiminnan
tarkastus ja koeajot. Jäähdytyskoneiden tarkoituksenmukaisen
käytön tarkastaminen ja opastus tarvittaessa.

Asfaltti- tai laatoituspäällysteiden hiekoitus/irtohiekan harjaus

Asfaltti- tai laatoituspäällysteiden hiekoitushiekka/irtohiekkä
harjataan koneellisesti kahdesti vuodessa. Harjaukset kirjataan
sähköiseen huoltokirjaan.

Nurmikoiden syssiivous

Lehtien haravointi, silppuaminen paikoilleen tai poisto puhal-
timella sovittuun päivämäärään mennessä

VUOSITTAISET HUOLLOT JA TARKASTUKSET

Järjestelmät ja laitteistot

Lämmitysjärjestelmien vuosihuolto

Huollossa tarkistetaan automaattiset ilmanpoistimet, venttiilit,
termostaattiventtiilit, toimimoottorit sekä lämpö- ja painemit-
tarit. Venttiilit voidellaan, tiivisteet kiristetään ja tarvittaessa
vaihdataan, paisunta-astian esipaine tarkastetaan ja tarvittaes-
sa lisätään tyypeä. Paisunta-astian esipaine merkataan astian
kylkeen. Mittareiden toiminta tarkastetaan, verkosto ilmataan
ja tarvittaessa lisätään vettä.

Ilmanvaihtojärjestelmien vuosihuolto

Huolto ja kunnossapito suoritetaan kerran vuodessa. Eri osien
puhdistus, tarkastus ja huolto tarvittaessa.

Keittiön kylmälaitteiden ja kylmiöiden vuosihuolto

Jäähdytyskoneiden, -laitteiden ja lauhduttimien toiminnan tarkastus ja koeajot. Jäähdytyskoneiden tarkoituksenmukaisen käytön tarkastaminen ja opastus tarvittaessa. Kylmäaineen vuototarkastus: 3–30 kiloa kylmäainetta sisältävät kiinteät laitteet tarkastetaan pätevyityneen tarkastusliikkeen toimesta.

Kompensointilaitteiden vuosihuolto

Kompensointilaitteiden toiminnan tarkastus ja huolto laitevalmistajan ohjeiden mukaisesti. Säätimen ja sulakkeiden tarkastus sekä paristojen virran mittaaminen.

Taajuusmuuttajien vuosihuolto

Taajuudenmuuttajien toiminnan tarkastus.

Sähkölämmittimien vuosihuolto

Sähkölämmittimien toiminnan tarkastus. Autolämmityspistorasioiden toiminnan tarkastus.

Keskustilojen tarkastus

Pää-, nousu- ja jakokeskusten ja keskustilojen silmämääräinen tarkastus ja puhdistus tarvittaessa. Havaituista vaurioista ja toiminnan häiriöistä raportoidaan tilaajalle.

Vikavirtasuojien testaus

Vikavirtasuojien testaus voimassa olevien viranomais määräysten mukaisesti.

Sähköjärjestelmien hoito

Autolämmityspistorasiat: pistorasioiden mekaanisen kunnan tarkastus, lukituksen toiminta ja lämmityspistorasian toimivuus. Tarkastetaan kellojen toiminta ja pylväiden suoruus. Vain luvanvaraiset työt. Sulanapitojärjestelmien toiminta: tarkastetaan ja tarvittaessa muutetaan termostaattien ja ohjauslaitteiden asetusarvoja ja aikaohjelmia.

Heikkovirtajärjestelmien tarkastus

Hälytysten siirron koestus (kiinteistönvalvontajärjestelmä). Hälytysjärjestelmien kriittisten hälytysten kokeilu. Heikkovirtalaitteiden keskusten merkintöjen tarkastaminen ja keskustilan puhdistus sekä akkujen kunnan tarkastaminen/ testaus. Ristikytkentäkeskusten ja keskustilojen kunnan tarkastaminen, tarvittaessa puhdistus.

Paloilmoitinjärjestelmän vuosihuolto

Automaattisten paloilmoitinkeskusten huolto laitevalmistajan huolto-ohjeiden ja viranomaismääräysten mukaisesti.

Savunpoistojärjestelmän vuosihuolto

Savunpoistojärjestelmän puhaltimien, luukkujen ja laukaisukeskusten testaus ja huolto laitevalmistajan huolto-ohjeiden ja viranomaismääräysten mukaisesti.

Alkusammutuskalusto

Ulkotiloissa sijaitsevien käsisammuttimien tarkastus.

Palopostien tarkastus

Pikapalopostien käyttökunnosta huolehtiminen ja huolto. Letkut paineistetaan viiden vuoden välein nimellispaineeseen laitevalmistajan ja paikallisen pelastusviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Erotuskaivojen ja lietepesien tarkastus

Tarkastetaan erotuskaivot ja lietepesät. Tarvittaessa tilataan ja valvotaan erotuskaivojen tyhjentäminen, pesu ja täyttö.

Väestönsuojan tarkastus

Väestönsuojan varusteiden ja laitteiden toimintakunnon tarkastus.



Hoivatiilat