

Kiinteistöjen yleis- ja erikoishuolto eriytetään

Etusivu

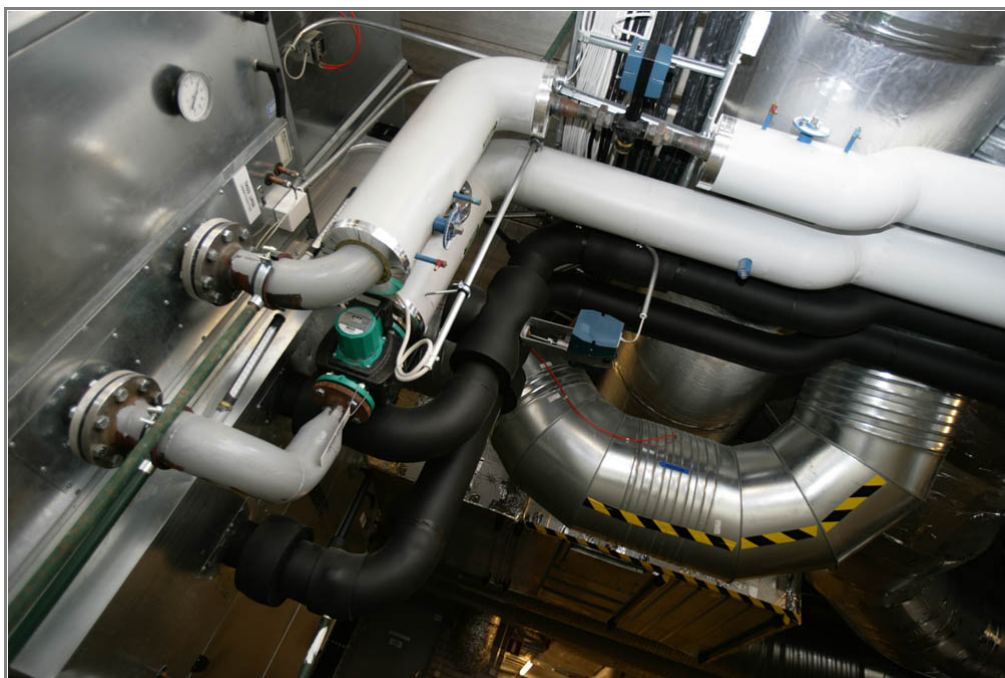
Ajankohtaista

27.12.2011

Helsingin Toimitilat uudistaa omistamiensa kiinteistöjen huoltoa vuonna 2012. Erikoishuollon tehtävät on paketoitu vuoden 2011 aikana selkeiksi kokonaisuuksiksi ja siirtyvät vuoden 2012 aikana erikoishuoltoilikkeiden hoitoon. Kiinteistöjen nykyiset huoltoilikkeet jatkavat työtään yleishuollon tehtävissä. Uudistuksen tarkoituksena on parantaa ja varmistaa erikoishuollon laatua kaikissa kohteissa.



Tila-avain



Esimerkiksi ilmanvaihdon koneiden ja järjestelmien huoltojen laatua kehitetään eriyttämällä erikoishuolto omiksi sopimuspaketeikseen ja hankkimalla ko. huollot alan erikoisosajilta.

Kunkin kiinteistön huollossa on ollut tähän asti yksi melko kattava yleissopimus. Erikoishuollon osalta on havaittu jossain määrin osaamisvajetta joissakin kohteissa. Rakennuksissa on ollut esimerkiksi sisäilmaongelmia sen vuoksi, että on käytetty väärä ilmanvaihdon suodattimia tai tehty huoltoja kalenterin eikä tarpeen mukaan. Siksi ryhdyimme selvittämään yhdessä Enco Oy:n ja Asiantuntijapalvelu Lukkari Oy:n kanssa erikoishuollon tilannetta ja tarvetta kiinteistöissämme, kertoo tekninen isännöitsijä Pentti Hammar.

- Olemme käyneet ensiksi kaikki kiinteistöt läpi ja listanneet kunkin kohteen eri huoltotyöt ja -ohjelmat ja sen jälkeen niputtaneet eri erikoishuollon työt järjestykselliseksi kokonaisuuksiksi. Niputuksen jälkeen on mahdollista hankkia erikoishuolto tarvittavissa määrin kunkin osa-alueen erikoisosajalta. Lisäksi niputus mahdollistaa sen, että työn onnistumista voi paremmin seurata ja tarvittaessa entistä selkeämmin vaihtaa tekijää, kiteyttää tehtyä työtä konsulttina mukana olleen Enco Oy:n Mikael Rönndahl.

Enco Oy on kiinteistönomistajia ylläpidon asioissa tukeva ja konsultoiva yritys. Yhtiön keskeisiin toimintoihin kuuluvat mm. huoltokirjojen teko ja managerointi. Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy:n on tuonut projektiin omaa erikoisosaaamistaan mm. taloteknisistä järjestelmistä.

Encon ja Helsingin toimitilojen yhteistyö jatkuu erikoishuollon eriyttämisen jälkeenkin. Enco toisaalta valvoo konkreettisesti, että sovitut työt on tehty kohteissa, ja toisaalta vastaa jatkossa Helsingin Toimitilojen kohteiden huoltokirjojen manageerauksesta. Enco hoitaa mm. uusien laitteiden ja muutettujen huolto-

ohjelmien yms. perustietopäivitysten viennin huoltokirjaan. Itse huoltokirjamerkinnot kuuluvat jatkossakin huoltoliikkeille.

Käyttäjille suunnitellut olot

Pentti Hammar ja Mikael Rönndahl uskovat uudistuksen näkyvän käyttäjiin päin parempina sisä- ja toimintaoloina ja mahdollisten laiterikkojen ja toimintahäiriöiden vähenemisenä.



Toimitilakiinteistöissä rakennusautomaatio on tärkeässä roolissa valvottaessa ja ohjattaessa kiinteistön järjestelmiä. Rakennusautomaation toimivuus on yksi erikoishuollon vastuulle siirtyvistä asioista.

Yleensä kiinteistön huolto alkaa kiinnostaa käyttäjiä, jos jokin on pielessä. Nyt tavoitteena on, että eri laitteet ja järjestelmät toimivat suunnitellusti ja olot ovat sitä kautta mahdollisimman hyvät. Sille emme toki voi mitään, että henkilöt kokevat asioita eri tavoin. Tähtäin on kuitenkin, että ilmaa vaihtuu suunniteltu määrä ja että niin lämmitys kuin jäähdytyskin pelaa ajatellusti eli ei ole liian lämmin eikä liian kylmä, Mikael Rönndahl kiteyttää.

- Tärkein asia käyttäjän kannalta ovat varmaan nuo ilmanvaihtoon, lämmitykseen ja jäähdytykseen liittyvät asiat. Toinen iso asia on, että henkilöturvallisuuteen liittyvien järjestelmien, esim. sprinklerilaitteistojen ja poistumistievalojen, kunto ja toimivuus ovat varmasti kunnossa, Mikael Rönndahl toteaa.

- Olen tutkinut tekniikan, ja kaikki laitteet ja niihin liittyvä huolto-ohjetieto sekä tieto kohteen tavoitetilasta on kirjattu huoltokirjaan huolto-ohjelmaksi. Jatkossa esimerkiksi ilmanvaihdon koneet ovat varmasti puhtaita ja toimivia ja suodattimet vaihdetaan oikeaan aikaan. Myös erilaisia häiriötilanteita pystytään jatkossa ratkomaan nykyistä nopeammin ja paremmin, kun on sovittu jatkuvasta yhteistyöstä eri osa-alueiden erikoisosajien kanssa. Rakennusautomaation ja sähkötekniikan puolella nyt varmistetaan, että esimerkiksi rikki menneet anturit tms. laitteet havaitaan ja korjataan, Rönndahl kuvaa erikoishuollon eriyttämisen vaikutuksia.

Yleishuolto ja erikoishuolto tiiviissä yhteistyössä

Yleishuolto ja erikoishuolto tekevät jatkossa tiivistä yhteistyötä kohteessa. Esimerkiksi iv-koneiden vuosihuolto ja sen yhteydessä tapahtuva suodatinten vaihto kuuluu erikoishuollolle, mutta muut suodatinvaihdot jäänevät yleishuollon vastuulle jatkossakin. Olennaista yhtiön ja käyttäjien kannalta on, että huollot tehdään nyt varmasti oikein ja tarpeen mukaan.

- Huoltokirjamerkinnoista vastaa myös yleishuoltoyhtiön huoltomies. Työt maksetaan, kun ne on dokumentoitu huoltokirjaan tehdyksi, Hammar toteaa.

- Yleishuolto kirjaa aina käyttöpäiväkirjaan, että erikoishuollon huoltomiehet on käynyt. Näin sekä yleishuolto että kiinteistöyhtiöt tietävät, mitä kiinteistöissä tehdään. Aiemmin kohteissa oli nimittäin sitäkin ongelmaa, että osa erikoishuolloista jäi dokumentoimatta, Rönndahl lisää. Erikoishuolto puolestaan kuittaa järjestelmään työstä vastaavan tahon merkinnän ja tallentaa järjestelmään huoltoraportin.

Kohteiden huoltotöiden jakaantuminen yleis- ja erikoishuoltoon vaihtelee paljon. Esimerkiksi Minervakoulun asuinrakennuksessa on vähän ja Kontulan uudessa vanhustenkeskuksessa on hyvin paljon erikoishuoltoa vaativaa tekniikkaa. Kaikissa tapauksissa on kuitenkin selvää, että hyvä kiinteistöhoito vaatii yleis- ja erikoishuollon tiivistä yhteistyötä. Tämä on otettu huomioon myös töiden suunnittelussa ja organisoimisessa.

Yleishuollon osalta ei kohteissa tapahdu muutoksia eli kaikissa jatkavat vanhat huoltoyhtiöt. Sillä puolenkin on tosin tulossa muutoksia, kun nykyiset alueelliset vuokratyöyhtiöt 1.1.2012 fuusioidaan perustettuun Helsingin kaupungin asunnot Oy Hekaan, jossa ne saman tien jakautuvat Hekan tytäryhtiöiksi. Alueyhtiöt muuttuvat isännöinti- ja huoltopalveluja tuottaviksi yhtiöiksi ja esimerkiksi Vallilan Kiinteistöt Oy:n nimi muuttuu muotoon Heka-Vallila Oy. Käytännön yleishuoltoon tämän muutoksen ei kuitenkaan pitäisi vaikuttaa.



Yleishuoltoliikkeiden työskärsä säilyy uudistuksen jälkeenkin näkyvimpänä osana kiinteistöjen huoltoa. Tässä hoidetaan talvista lumenpoistoa ja liukkauden estoa Kallion toimistotalojen luona. Yleishuoltoliikkeenä kohteissa toimivan Vallilan Kiinteistöt Oy:n nimi muuttuu vuoden 2012 alussa Heka-Vallila Oy:ksi.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
Puh: (09) 310 70 110
info@helsingintoimitilat.fi

LOC IN