

## Kiinteistöjen huoltoa kehitetään

Etusivu

Ajankohtaista



Tila-avain

6.6.2011

Helsingin Toimitilojen kiinteistöissä on ollut käynnissä huoltotoiminnan kehittämisprojekti.

Työssä haetaan toimintamallia, jossa myös yleishuollon ja erikoishuollon tehtävät selkeästi määrittämällä lisätään tilojen käytön turvallisuutta ja terveellisyyttä. Tähän asti tehtävien hoidossa ja laadussa on ollut kiinteistökohtaisia eroja.

Insinööriopiskelija Kosti Eskola on saanut Helsingin Toimitiloissa arvokasta työkokemusta noin vuoden verran. Hän on toiminut osa-aikaisena projektityöntekijänä eri projekteissa, joista viimeisin on keskittynyt kiinteistöjen huoltotoiminnan kehittämiseen.



Kiinteistöissä olevan tekniikan määrä on koko ajan lisääntynyt. Samalla ovat lisääntyneet kiinteistötekniikan huollolle asetetut vaatimukset. Helsingin Toimitilat selkeyttää ja tehostaa nyt käynnissä olevassa projektissa kiinteistöissä tarvittavaa erikoishuoltoa.

### Sähköinen huoltokirja laajasti käyttöön

- Viimeiset ajat yhtiössä olen käynyt kiinteistöjä läpi yhdessä huoltomiesten kanssa sekä täydentänyt sähköisissä huoltokirjoissa olevia tietoja. Kun tavoitteena on saada yhtenäinen toimintamalli koko kiinteistökantaan, on ensin täytynyt selvittää, miten asiat on hoidettu tähän asti, Kosti Eskola kertoo

- Toinen tärkeä asia kehitystyössä on ajatus pitää sähköisessä huoltokirjassa kirjanpitoa kaikesta, mitä kiinteistöissä on tehty. Siihen liittyy tieto työn tilaajasta, tekijästä sekä siitä, koska ja kuinka työ on tehty ja kuka sen maksaa, Kosti Eskola tiivistää projektin sisältöä.

- Yhtiön kannalta ideana on toisaalta hakea selkeä yhtenäinen toimintakonsepti ja toisaalta eriyttää tietyt erikoishuoltoa vaativat työt ne hallitseville erikoisliikkeille. Käytännössä tätä erikoishuoltoa ovat mm. talotekniikan vaativat järjestelmät, jatkaa tekninen isännöitsijä Pentti Hammar.

Ensin kartoitus, sitten päätökset

Projektiin ovat osallistuneet ulkopuolisina konsultteina Ivi-konsulttina Marko Lukkari Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy:stä ja Mikael Rönndahl Enco Oy:stä muun erikoishuollon konsulttina.

Projektin aikana kiinteistöissä tehtävät työt jaetaan yleishuoltoon ja erikoishuoltoon kuuluviin. Konsultit toimivat apuna sen selvittämisessä, mitä huoltotarpeita ja järjestelmiä kussakin kiinteistöissä on ja miten huolto nyt toimii.

- Olemme käyneet joitakin kohteita läpi lähinnä sisäilman laadun näkökulmasta. On osoittautunut, että yleishuollon hoidossa teknisen huollon taso ei ole ollut aina riittävä kiinteistön tarpeisiin nähden. Voi sanoa, että huoltoja on tehty liian kevyesti, Marko Lukkari kuvaa havaintoja.

- Huollon puutteet näkyvät etenkin koneiden teknisessä kunnossa. Tällöin ne eivät pysty tuomaan sisäilmaan suunniteltua myönteistä vaikutusta, vaan pahimmillaan ilmanvaihto vaikuttaa sisäilman laatuun negatiivisesti, Lukkari lisää.

- Kierrän kesän aikana loputkin Helsingin Toimitilojen kiinteistöt. Sen jälkeen teemme erikoishuollon paketit ja kartoitamme etenkin tehtävät, joita ei nyt tehdä tai tehdään puutteellisesti tai joiden osalta huollon nykytilan tiedot ovat puutteelliset, Mikael Rönndahl kertoo.

- Lisäksi käydään läpi viranomaishuollot, sammuttimien tarkistukset yms. asiat ja kirjataan niiden määräajat selkeästi sähköiseen huoltokirjaan. Kun on oikeat tiedot huoltokirjassa, työt voi rytmittää ja kilpailuttaa haluttaessa joko koko yhtiötä koskevana tai kiinteistökohtaisina töinä, Rönndahl jatkaa.



Kosti Eskola on tehnyt opintojensa ohella projektitöitä Helsingin Toimitiloille noin vuoden ajan. Viimeisimpänä työnään hän oli huoltotoiminnan kehittämisprojektissa mm. kehittämässä sähköisen Pakki-huoltokirjan hyödyntämistä. Kesäkuun alussa Eskola siirtyi toisen työnantajan palvelukseen kesätöihin saamaan uudenlaista työkokemusta tulevan työuran pohjaksi.



Terveelliset ja turvalliset työskentelyolot edellyttävät kiinteistötekniikan säännöllistä ammattimaista huoltoa. Käynnissä olevassa Helsingin Toimitilojen projektissa selkeytetään huollon tehtäväsältöjä ja vastuujakoja niin, että työt tehdään kaikissa kohteissa samalla tavalla.

**Kiinteistön koko elämä dokumentoitu**

- Sähköinen huoltokirja antaa hyvät mahdollisuudet dokumentoida kiinteistön koko elämä. Sitä voi seurata internetin kautta periaatteessa mistä vain, Eskola sanoo.

- Nyt sähköistä huoltokirjaa on ajatus hyödyntää samalla tavalla täysipainoisesti joka kiinteistössä sekä kiinteistön elämän seurannassa ja eri toimijoiden välisessä vuorovaikutuksessa että osana yhtiön toiminnan ja talouden suunnittelua Tähän asti ei välttämättä ole muistettu tai osattu aina dokumentoida kaikkea Pakkiin, Kosti Eskola tietää.

- Meille yhtenä tärkeänä kehitystavoitteena on lisätä ennakoivaa huoltoa, jolloin kiinteistöjen käyttö ei häiriinny vioista. Erikoishuollossa pitää osata seurata kutakin kiinteistöä erikseen ja toimia tarpeen mukaan, Pentti Hammar toteaa.

- Yleishuollon liikkeillä nämä työt ovat menneet aika lailla yleisperiaatteilla eli saman kaavan mukaan kaikkialla. Helsingin Toimitilojen kannalta on myös tärkeää, että saamme dokumentaation ja raportoinnin kuntoon. Jos jokin laite vaatii toistuvasti huoltoa ja korjaamista, pystymme arvioimaan kannattaisiko laite uusia ennakoitua aiemmin, Hammar täydentää.

Helsingin Toimitilat päättää syksyn 2011 aikana, miten erikois- ja yleishuollon paketit määritellään. Samalla päätetään eri töiden kilpailuttamisesta.

Esimerkiksi hissihuollot on jo kilpailutettu koko yhtiötä koskevana pakettina. Tämä toimintamalli helpottaa Pentti Hammarin mukaan työtä paljon, kun on aina vain yksi taho, johon ongelmissa otetaan yhteyttä. Hän arvioi, että Ivija-huollot siirtyvät kaikki koko kiinteistökantaa koskevien erikoishuoltosopimusten piiriin.

#### **Huoltojen toimitussisällöt ja sopimukset uusiutuvat**

Pentti Hammar kertoo kiinteistöjen nykyisten huoltosopimusten menevän myös uusiksi, kun huoltotoimintaa kehitetään.



Ilmanvaihdon tarkoitus on tuoda tiloihin raitista ilmaa. Erikoishuollon tehtäväkuvien selkeyttämisellä halutaan varmistaa, että laitteet ja järjestelmät toimivat suunnitellusti.

Nyt määritellään selkeästi eri huoltojen toimitussisällöt ja työn tekijät. Kaikkia töitä ei tilata samalta tekijältä, vaan hankinnoissa eriytettäneen ainakin Ivija-tekniikan ja turvatekniikan osa-alueet. Näitäkin tehtäviä ehkä vielä ositellaan sen mukaan kuin tarkoituksenmukaista on. Hankintamenettelyt selviävät lopullisesti syksyn aikana, Hammar esittelee.

- Yleishuollon sopimukset uusitaan samassa yhteydessä koskemaan vain yleishuollon tehtäviä. Niiden osalta ei ole ajatuksia kilpailutuksesta, vaan käymme sopimusten sisältämät työt ja töiden uudelleenorganisoinnin vaikutuksen huoltosopimusten hintaan läpi nykyisten kiinteistöhoitoliikkeidemme kanssa, Hammar lisää.

- Tähän asti on ollut vaikea verrata eri kiinteistöjen huoltosopimuksia, kun sopimuksia on tehty huoltoyhtiöiden kanssa eri lähtökohdista, Kosti Eskola on havainnut.

- Kun kutakin kiinteistöä on käsitelty yksilönä ennen Helsingin Toimitilat –yhtiön perustamista ja eri huoltoyhtiöillä on ollut erilaisia toimintamalleja, on samannimisellä tehtävällä voinut olla hyvinkin erilainen tehtäväsisältö kahta eri kiinteistöä verrattaessa. Lisäksi tehtäväpaketteihin on tullut aikaa myöten mihinkään kirjaamattomia muutoksia. Tämä on vaikeuttanut myös sen seuraamista, kenen vastuulle jokin työ on kuulunut ja onko se työ tehty. Nyt tehtävät ja niiden sisällöt muuttuvat yksiselitteisiksi, Eskola arvioi.

- Etenkin tuo dokumentointi on ollut paikoin tosi puutteellista. Mitään isoja asioita ei huoltokirjoista puutu, mutta etenkin tehtyjä töitä ei siis ole muistettu dokumentoida Helsingin Toimitilojen tapaisen yrityksen tarvitsemalla tavalla, Eskola lisää.

#### Lähtökohtana käyttäjien työolot

Helsingin Toimitilat odottaa kiinteistöjen hoidon ja huollon kustannusten pysyvän periaatteessa kutakuinkin nykytasollaan, kun yleis- ja erikoishuollon tehtävät eriytetään. Kyseessä on pitäisi olla ensisijaisesti töiden uudelleenjärjestelystä.



Sturenkatu 8:n työhuoneissa on nyt jäähdytys, johon energia otetaan Helsingin Energian kaukojäähdytysverkosta. Tämä tekniikka kuuluu erikoishuollon piiriin.

Käytännössä toki huoltotoimen kehittäminen voi lisätä kiinteissä tehtäviä töitä, kun tehtävät mitoitetaan jatkossa tarpeen eikä esimerkiksi kalenterin mukaan. Toisaalta siirtyminen ennakoivaan huoltoon taas säästää kustannuksia verrattuna liian harvoin tai kevyesti tehtyjen huoltojen aiheuttamiin ongelmiin tai laitteiden rikkoontumista syntyviin kustannuksiin.

- Käyttäjien kannalta tämän projektin on tarkoitus tuottaa mahdollisimman häiriötöntä toimintaympäristöä, tiivistää Pentti Hammar tehdyn työn keskeisen syyn.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Puh: (09) 310 70 110

info@helsingintoimitilat.fi

LOC IN