

KiinteistöRYL 2009 Sisällysluettelo

1 OPERATIIVINEN KIIINTEISTÖJOHTAMINEN

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 kiinteistyön 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 Kiinteistönhoito
 - 1.1.4.1 Kiinteistönhoito 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 Kiinteistön 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 Tilamuutokset
 - 1.1.5.5 Peruskorjaushankkeet
 - 1.1.5.6 Ennakoimaton kunnossapito
 - 1.1.5.7 Osakkeenomistajien muutos- ja korjaukset
- 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
 - 1.2.2.5.1 Viestintä omistajalle
 - 1.2.2.5.2 Viestintä kiinteistön käyttäjille
 - 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 Kirjapito ja tilinpäätös
- 1.2.4 Kiinteistönhoito
 - 1.2.4.1 Kiinteistönhoito 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
- 3.1.11 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 Lämmönjakelu
 - 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 Vesisumutuslaitteet
 - 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 Sähköjärjestelmät**
 - 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 liitännäjärjestelmät
 - 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 Merkintäjärjestelmät
 - 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

4 ULKOALUEIDEN HOITO JA KUNNOSSAPITO

4.1 Yleiset tehtävät

- 4.1.1 Tilaajan velvollisuudet
- 4.1.2 Palvelun tarjoajan velvollisuudet

4.2 Viherrakenteet

- 4.2.1 Nurmikot
- 4.2.2 Niityt
- 4.2.3 Puut
- 4.2.4 Metsiköt
- 4.2.5 Pensaat ja köynnökset
- 4.2.6 Perennat, ryhmäruusut, sipuli- ja mukulakasvit, ryhmäkasvit
- 4.2.7 Viherrakenteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset

4.3 Päälysrakenteet

- 4.3.1 Sidotut päälysteet
- 4.3.2 Sitomattomat päälysteet
- 4.3.3 Muut päälysrakenteet
 - 4.3.3.1 Toiminnalliset erityisalueet
- 4.3.4 Päälysrakenteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset

4.4 Aluevarusteet

- 4.4.1 Aidat, portit, puomit ja kaiteet
- 4.4.2 Talovarusteet
- 4.4.3 Talo-opasteet
- 4.4.4 Urheilu- ja leikkikenttävarusteet
- 4.4.5 Liikennealueiden varusteet
- 4.4.6 Valaistusrakenteet
- 4.4.7 Ulkokalusteet
- 4.4.8 Aluevarusteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset

4.5 Ulkopuoliset rakenteet

- 4.5.1 Tukimuurit
- 4.5.2 Avo-ojat, maassa olevat vesikourut ja sadevesikaivot
- 4.5.3 Ulkovesiaiheet ja kastelujärjestelmät
- 4.5.4 Ajoluiskat ja lastauslaiturit
- 4.5.5 Portaat, luhtikäytävät, terassit ja yleiset parvekkeet
- 4.5.6 Ulkorakennukset
- 4.5.7 Ulkopuolisten rakenteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset
- 4.5.7 Ulkopuolisten rakenteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset
- 4.4.8 Aluevarusteiden hoidon ja kunnossapidon ympäristövaikutukset

5 SIIVOUSPALVELUT

5.1 Siivottavat pinnat

5.2 Siivouspalvelun sisältö

- 5.2.1 Ylläpitosiivous
- 5.2.2 Perussiivous
- 5.2.3 Työmäärämitoitus

5.3 Lika

5.4 Puhtaustaso

- 5.4.1 Puhtaustaso 1, välttävä
- 5.4.2 Puhtaustaso 2, tyydyttävä
- 5.4.3 Puhtaustaso 3, siisti
- 5.4.4 Puhtaustaso 4, puhdas ja edustava
- 5.4.5 Puhtaustaso 5, puhdas ja hygieeninen

5.5 Siivouspalvelun hankinta

- 5.5.1 Tilaajan vastuu
- 5.5.2 Palvelun tuottajan vastuu

5.6 Siivouspalvelun laadun arviointi

5.7 Siivottavuus

6 JÄTEHUOLTO

6.1 Jätehuollon järjestäminen ja toteuttaminen

6.2 Jätteiden erilliskeräys

6.3 Jättilojen suunnittelu ja mitoitus

- 6.3.1 Keräysvälineiden sijoitus
- 6.3.2 Jättilat
- 6.3.3 Keräysvälineet
- 6.3.4 Kulkuväylät
- 6.3.5 Turvallisuus

6.4 Opastus

6.5 Hoito ja kunnossapito

- 6.5.1 Jättilan hoito ja kunnossapito
- 6.5.2 Keräysvälineiden hoito ja kunnossapito