



MYLLYLAMMENTIE 23 PALVELUKUVAUS

Kiinteistöpalvelu
3.2.2023

Sisällysluettelo	sivu
1. Energiapalvelut	3
2. Puhtaanapitopalvelut	3
3. Jätehuoltopalvelut	4
4. Kiinteistönhuolto	4
5. Teknisten järjestelmien hoito	4
6. Ulkoalueiden hoitopalvelut	5
7. Virastomestarinpalvelut	6
8. Turvallisuuspalvelut	6
a. Avainhallinta	6
b. Kulunvalvonta- ja kameravalvontapalvelut	6
c. Rikosilmoitinjärjestelmä ja vartiointi	7
d. Väestönsuojelu	7
e. Pelastussuunnitelma	7
f. Paloturvallisuus	7
9. Palvelun lisäehdot ja rajapinnat	8



1) ENERGIAPALVELUT

Vuokraan sisältyy kiinteistön energia- ja vesikustannukset. Mikäli vuokralaisen toiminnasta johtuen energian tai vedenkulutuksessa tapahtuu olennainen muutos, tarkistetaan vuokraa muuttuneen tilanteen mukaiseksi, vuokran tarkistus sovitaan yhteisesti osapuolten kesken.

Sähkökustannukset ovat kohteeseen toimitetun kiinteistösähkön kustannukset. Vesikustannukset ovat kohteeseen toimitetusta käyttövedestä aiheutuneet vesi- ja jätevesikustannukset. Lämpökustannukset ovat kohteeseen toimitetun kaukolämmön kustannukset.

Vuokranantaja sitoutuu energiataloudelliseen kiinteistön ylläpitoon huomioiden sisäilman laatu ja energian säästäminen. Vuokralainen sitoutuu käyttämään kiinteistöä ja tiloja tarkoituksenmukaisesti.

2) PUHTAANAPITOPALVELUT

Vuokrasopimukseen sisältyy luokka-, wc-, sosiaali-, käytävä, ja tsto tilojen puhtauden ylläpitosiivous 180 cm:n työkorkeuteen ja peruspesut koko huonekorkeudelle 1 kerta/vuosi. Puhtaanapito suoritetaan voimassaolevan siivouspalvelusopimuksen puhtaustasovaatimusten määrittämän tason mukaisesti. Vaatimusten ylittävältä osalta kustannukset veloitetaan erillisenä lisätyölaskutuksena. Peruspesun ajankohta sovitaan Vuokralaisen kanssa. Hallitilojen osalta ylläpitosiivouksesta vastaa vuokralainen. Vuokranantajan toimesta hallitiloissa toteutetaan peruspesu 1 kertaa / vuosi.

Vuokranantaja vastaa puhtaanapitopalveluiden toteuttamisesta sopimuskomppanin suorittamana työnä.

Rovaniemen koulutuskuntayhtymällä on systemaattinen, kirjattu toimintatapa palvelupyyntöjen vastaanottamiseksi, käsittelemiseksi ja korjaavien toimien suorittamiseksi (asiakaspalautejärjestelmä).

3) JÄTEHUOLTOPALVELUT

Vuokralainen on velvollinen lajittelemaan jätteensä voimassa olevien yleisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Jätehuoltokustannukset sisältyvät vuokraan toiminnasta aiheutuvia ongelmajätteitä lukuun ottamatta, joiden kustannuksista vastaa vuokralainen.



Vuokranantaja vastaa ulkojäteastioiden hankinnasta, kun taas toiminnan roska- ja jäteastioiden hankinta kuuluu puolestaan vuokralaiselle.

Toiminnan tuottamat ongelmajätteet kuuluvat vuokralaiselle. Ongelmajätteet on toimitettava yleisten jätehuoltomääräysten mukaisesti eriteltynä vastaanottopisteisiin. Vuokranantaja hoitaa kiinteistön ylläpidossa ja käytössä syntyvät ongelmajätteet kuten akut, loisteputket ja pienloistelamput, palovaroittimet, paristot kiinteistön laitteista ja kylmäkalusteet.

Mikäli kiinteistöjätteen määrässä tapahtuu olennainen muutos, tarkistetaan vuokraa muuttuneen tilanteen mukaiseksi, vuokran tarkistus sovitaan yhteisesti osapuolten välillä.

4) KIINTEISTÖNHUOLTO

Kiinteistöhuolto käsittää ne tekniset toiminnot, joilla kohde ja tilat pidetään kunnossa tai palautetaan toimintakuntoon. Huolto voi olla korjaavaa tai ehkäisevää. Korjaava huolto tapahtuu vian ilmaannuttua. Ehkäisevä huolto tapahtuu määräväleillä ennakolta laaditun suunnitelman mukaisesti. Huoltokustannuksia ovat näistä töistä johtuvat välittömät kustannukset työ- ja materiaalikuluineen silloin kun korjauksen syynä ei ole laiminlyönti tai ilkivalta, ne kuuluvat vuokranantajalle.

5) TEKNISTEN JÄRJESTELMIEN HOITO

Kiinteistöjen sisäolosuhteita ylläpidetään turvallisina ja miellyttävinä taloteknisten järjestelmien avulla huomioimalla käyttö ja kiinteistön rakenteiden toiminta. Vuokranantaja vastaa taloteknisten laitteiden ja järjestelmien sekä rakennusautomaation käytöstä ja seurannasta. Taloteknisten laitteiden ja järjestelmien toimintavarmuus on hoidettu laitteiden hälytystiedon siirrolla vuorokauden ympäri.

6) ULKOALUEIDEN HOITOPALVELUT

Vuokranantaja vastaa kiinteistöjen ulkoalueiden hoidon toteuttamisesta. Kiinteistöjen ulkoalueilla ylläpidetään olosuhteita, joissa on turvallista ja miellyttävä liikkua ja työskennellä.

Vuokranantaja huolehtii liputuksesta virallisina ja vakiintuneina liputuspäivinä.

7) VIRASTOMESTARINPALVELUT

Virastomestaripalvelut sisältävät mm. asiakaspalvelua, tavaran vastaanottamista ja lähettämistä, rikosilmoitin- ja kulunvalvonta- ja kameravalvontajärjestelmien ylläpitoa, avainhallinnan ylläpidon sekä erilaisia kiinnitys- ja järjestelytehtäviä. Kiinteistön kaikkien käyttäjien yhteyshenkilönä toimii virastomestari.

8) TURVALLISUUSPALVELUT

a) Avainhallinta

Vuokranantaja vastaa toimipisteiden avainhallinnasta. Vuokranantaja vastaa myös laajennus- ja uudisrakennuskohteissa uusien ovien sekä remonteissa vaihdettavien ovien lukkojen sarjoituksista ja niihin liittyvistä lisäävaintilauksista. Vuokralaisen toiminnassa tapahtuvista tilojen käyttötarkoitusten muutoksiin liittyvistä lukkojen sarjoitus- ja lisäävaintilauksista vastaa Vuokralainen, Vuokranantaja toimii kuitenkin näissäkin tapauksissa muutoksien toteuttajana.

b) Kulunvalvonta- ja kameravalvontapalvelut

Vuokranantaja vastaa toimipisteiden kulunvalvonnan ja kameravalvonnan ylläpitämisestä. Ylläpito sisältää järjestelmän ylläpidon lisäksi huollot, korjaukset, vaihtolaitteet, varaosat ja kulunvalvontakortit ja -tunnistimet. Kulunvalvontakorttiin mahdollisesti lisättävät henkilökortit valokuvauksineen ja muine kuluineen maksaa Vuokralainen.

Uudisrakennus-, laajennus- ja peruskorjauskohteissa kulunvalvonnan, työajanseurannan ja kameravalvonnan rakentamisesta/laajentamisesta koituneista kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Toiminnassa tapahtuvista tilojen käyttötarkoitusten muutoksiin liittyvistä kulunvalvonnan, työajanseurannan ja kameravalvonnan laajentamis- ja/tai muutoskustannuksista vastaa Vuokralainen, Vuokranantaja toimii kuitenkin näissäkin tapauksissa laajennuksen/muutoksen toteuttajana.

c) Rikosilmoitinjärjestelmä ja vartiointi

Vartiointipalvelut, murtohälytykset sekä linjavikahälytykset kuuluvat palveluihin seuraavin ehdoin: vartiointipalveluiden ja linjavikahälytysten valvontakeskuskustannukset (perus- ja linjamaksut) sisältyvät palvelumaksuun ellei kohteen palvelusopimuksessa ole muuta mainittu. Käyttövirheistä ja huolimattomuudesta johtuneet hälytysten kustannukset kohdistetaan niiden aiheuttajalle eli Vuokralaiselle. Laittevioista johtuvien hälytysten kustannukset kohdistetaan Vuokranantajalle.

d) Väestönsuojelu

Vuokranantaja vastaa väestönsuojeluun varattujen tilojen kiinteistöteknisestä ylläpidosta, ei väestönsuojelutilojen kunnossapidosta väestönsuojelun osalta eikä varautumisesta.

e) Pelastussuunnitelma

Kiinteistön omistajalla on pelastuslakiin perustuva velvollisuus laatia pelastussuunnitelma. Toimipisteessä toimiva Vuokralainen vastaa kunkin osaltaan kiinteistön pelastussuunnittelusta alueellisen pelastusviranomaisohjeiden mukaisesti ja pelastuslakiin perustuen.

f) Paloturvallisuus

Vuokranantaja vastaa kiinteistön paloturvallisuudesta. Vuokranantaja huolehtii ja/tai valvoo kaikkia niitä toimia ja havaittujen puutteiden korjauksia, jotka määrittellään viranomaisen suorittamissa vuosittaisissa palotarkastuksissa.

Vuokranantaja huolehtii kiinteistön paloturvallisuuteen liittyvistä opasteista ja järjestelmistä sekä niiden toimivuudesta. Paloturvallisuuteen liittyvät palo-osastoinnit, pelastukseen liittyvät opastemerkit, alkusammutuskalusto, pikapaloposti, paloilmoitinjärjestelmä, savunpoistojärjestelmä, automaattinen sammutuslaitos ja turva- ja merkkivalaistus. Vuokralaisen toiminnasta johtuvista lisävarusteluista tai toimenpiteistä vastaa vuokralainen kuluineen, tarkoituksenmukaisuutta ohjaa ja valvoo vuokranantaja. Näitä ovat esimerkiksi räjähdysvaaralliset tilat, tulityöpaikat, palavan ja vaarallisen materiaalin varastointi.

Vuokranantaja huolehtii, että kaikki peruskorjaushankkeet toteutetaan voimassa olevien palomääräysten mukaisesti.

Vuokralainen veloitetaan toimimaan annettujen ohjeiden mukaisesti, samoin kuin puuttumaan kaikkiin paloturvallisuutta heikentäviin puutteisiin ja ilmoittamaan niistä kiinteistön omistajalle.

Vuokralainen vastaa aiheuttamiensa erheellisten palohälytysten kustannuksista, vuokranantaja vastaa paloilmoitinlaitteiston toimintahäiriöistä aiheutuneiden palohälytysten kustannuksista.

9) PALVELUN LISÄEHDOT JA RAJAPINNAT

Murtotapauksissa Vuokralainen on velvollinen laatimaan ilmoituksen tapahtuneesta viranomaiselle sekä vakuutusyhtiölle irtaimiston osalta tarvittavin osin. Mikäli samassa yhteydessä myös kiinteistöön on kohdistunut vahinkoa, tulee asiasta tehdä viipymättä ilmoitus myös Vuokranantajalle. Kiinteistöjen korjauskustannukset murtojen osalta sisältyvät palvelumaksuun.

Mikäli kiinteistöön on kohdistunut ilkivaltaa, tulee asiasta ilmoittaa välittömästi vuokranantajalle sekä tarvittaessa myös viranomaisille. Vuokranantaja vastaa kiinteistöön kohdistuneen ilkivallan korjauksista. Kiinteistön irtaimistoon kohdistuneen ilkivallan korjauskustannukset kuuluvat vuokralaiselle.

Mahdolliset muut lisäpalvelut sovitaan erikseen.