

Olosuhdeongelmien ratkaisuprosessi elinkaarikohteissa

Prosessin etenemistapa ja vastuut riippuvat siitä, onko kyseessä Espoon kaupungin omistama rakennus, elinkaarikohde vai vuokra- tai osaketila. Perusperiaate on, että rakennuksen omistaja vastaa rakennuksen terveellisyydestä ja turvallisuudesta.

Elinkaarikohteiden sisäilmaolosuhteista vastaa Kiinteistö Oy Espoon koulu- ja päiväkotitilat (jäljempänä yhtiö). Ensisijainen vastuu rakennuksen kunnon selvittämisessä on yhtiöllä. Yhtiöllä ja Tilapalvelut -liikelaitoksen (jäljempänä Tilapalvelut) välillä on sovittu asiantuntijasopimus ja Yhtiö voi tilata Tilapalveluilta olosuhdeasioihin ratkaisuja palveluna, jolloin Tilapalvelut hoitaa asioita yhtiön puolesta heidän laskuunsa.

Tilapalvelujen toimitilajohtamisen kiinteistönhallinnan ylläpitöinsinöörit ja vuokrauksen osake- ja vuokratilojen hallinnolliset isännöitsijät edustavat Espoon kaupunkia suhteessa yhtiön hallintoon ja he toimivat yhteyshenkilönä toimialalle.

Laissa määrättyjen vastuuasioiden takia omistajan edustajat (yhtiön oma hallinto) vastaavat siitä mitä Tilapalvelut voivat viestiä ja usein he haluavat viestiä vain itse omista rakennuksistaan. Yhtiö järjestää tarpeelliseksi katsomiaan tiedotustilaisuuksia yhdessä Tilapalvelujen kanssa. Tilapalvelujen yhteyshenkilöt välittävät tietoa toimialalle ja auttavat kommunikoinnissa.

Kaikista havaituista olosuhdeongelmista tehdään täytetty olosuhdeilmoitus Espoon GM-huoltokirjaan (Granlund Manager). Tämän jälkeen asiaa hoitaa eteenpäin Tilapalvelujen edustajat (ylläpitoinsinööri, isännöitsijä) yhdessä omistajan ja omistajahallinnon kanssa.

Kaikissa elinkaarikohteissa elinkaaripalvelutuottajat tekevät katselmuksen yhdessä Tilapalvelujen edustajien kanssa tiloissa ennen kuin yhtiön hallintoon ollaan yhteydessä. Näin varmistetaan, että kohteessa on esim. alla mainitut asiat toteutettu ennen yhtiön hallinnon edustajalle reklamoimista ja ettei ilmoituksen tehnyt toimiala joudu korvausvastuuseen omistajalle teetetystä työstä.

Ohjeistetaan tilojen käyttäjiä:

- Kaikki puhdistettavat vaakapinnat täytyy jättää vapaaksi siivouksen helpottamiseksi. Säilytyksessä tulee välttää avohyllyjä ja suosia ovellisia kaappeja.
- Toimitiloihin ei saa tuoda alkuperäisistä suunnitelmista poikkeavia irtokalusteita, mattoja ja viherkasveja ilman lupaa. Poikkeaviin sisustusratkaisuihin pitää saada kiinteistön omistajan lupa. Tilapalveluilla on oikeus poistattaa ylimääräiset irtokalusteet, matot ja viherkasvit.
- Opetuksessa käytettävien kasvien, täytettyjen eläinten ja muiden luonnontuotteiden käytössä huomioidaan niiden säilytys ja niiden aiheuttama mahdollinen sisäilmahaitta.
- Tilojen oikea käyttö: noudatetaan tilakohtaisia suositeltuja henkilömääriä, ei oteta varastoja käyttöön työskentelytiloiksi.
- Pidetään tulo- ja poistoilmaventtiilit auki, puhtaina ja niiden edustat täysin vapaina tavaroista ja kalusteista.

Ennakoiva toiminta on erittäin tärkeää. Jokaisen tulee kohteessa työskennellessään kiinnittää huomiota rakennuksen, laitteiden tai muiden asennusten puutteisiin ja niiden virheelliseen toimintaan tai puutteelliseen huoltoon, ja ilmoittaa puutteista suoraan kyseisen elinkaarikohteen teknisille managereille, huoltoliikkeelle tai huoltokirjaan. Poikkeuksena olosuhdeilmoitukset, jotka ilmoitetaan Espoon ylläpitämään GM -huoltokirjaan.

Elinkaarikohteita ovat:

- Karamalmens skola och daghem
- Hansakallion koulu
- Soukan koulu
- Espoonlahden koulu ja lukio
- Karakallion koulu
- Mainingin koulu
- Lintuvaaran koulu ja päiväkoti
- Päivänkehrän koulu
- Kirstin koulu
- Viherlaakson koulu ja lukio
- Laajalahden koulu
- Tuomarilan koulu