

5.5.2022

Olosuhdeongelmien ratkaisuprosessi PPP-kohteissa

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

Ensisijainen vastuu rakennuksen kunnon selvittämisessä on Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitoksella (jäljempänä Tilapalvelut). Tilapalvelujen ja PPP- toimijan (jäljempänä Kumppanuuskoulut) kesken on solmittu Palvelusopimus kaikkien ylläpitoon liittyvien tehtävien hoidosta ja Kumppanuuskoulut ylläpitää PPP-kohteita sopimuksen mukaisesti.

Tilapalvelujen toimitilajohtamisen kiinteistön ylläpitoinsinöörit ja osake- ja vuokratilojen hallinnolliset isännöitsijät edustavat Espoon kaupunkia suhteessa Kumppanuuskouluihin ja he toimivat yhteyshenkilönä toimialalle. Kumppanuuskoulut järjestävät 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). Palveluntuottajan tulee ilmoituksen saatuaan käydä paikan päällä arvioimassa, mistä epäilty haitta mahdollisesti johtuu ja korjata tilanne Palvelusopimuksen mukaisesti vasteaikojen (reagointi 2 h ja valmistuminen 2 d) puitteissa normaalina kiinteistön ylläpitoon liittyvänä työnä, jos se on helposti korjattavissa.

Mikäli haitan poistaminen ei ole mahdollista normaaliin kiinteistön ylläpitoon liittyvänä työnä, väärää käyttöä ei ole tapahtunut ja sisäilmasto-olosuhteet ovat toteutuneet, siirtyy olosuhdeongelman ratkaiseminen yhteistyössä Tilapalvelujen ja Kumppanuuskoulujen välille. Tilapalvelujen sisäilmapalvelut ja kiinteistön ylläpitoinsinööri ottavat kantaa siihen, mitä selvityksiä tulee tehdä. Mikäli Tilapalvelujen sisäilmapalvelut toteavat, että Kohteessa on aihetta epäillä sisäilmastohaittaa, jonka selvittäminen tulee käynnistää, tuo Tilapalvelut asian käsiteltäväksi Kumppanuuskoulujen ja Espoon muodostamaan palvelujakson yhteistyöryhmään. Yhteistyöryhmän on kokoonnuttava viivytyksettä, mutta kuitenkin viimeistään kymmenen (10) arkipäivän kuluessa siitä, siitä kun Yhteistyöryhmän puheenjohtaja vastaanotti Tilapalvelujen ilmoituksen sisäilmapalveluiden todentamasta sisäilmastohaitan epäilystä. Yhteistyöryhmä päättää tarvittavista jatkotutkimuksista ja sisäilmastokyselyistä Tilapalvelujen sisäilmapalveluiden suosituksen pohjalta.

5.5.2022

Kumppanuuskouluilla on vastuu tiedottaa tietoonsa tulleista sisäilmastoon vaikuttavista asioista ja suunnitelluista toimenpiteistä välittömästi Tilapalveluien kiinteistön ylläpitoinsinööriä. Sisäinen ja ulkoinen tiedotus sovitaan Yhteistyöryhmässä. Kun Yhteistyöryhmässä päätetään tehtävistä tutkimuksista tai muista toimenpiteistä, niistä tiedotetaan tilojen käyttäjille.

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. Kumppanuuskouluilla 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 Kumppanuuskoulujen edustajalle tai huoltokirjaan. Poikkeuksena olosuhdeilmoitukset, jotka ilmoitetaan Espoon ylläpitämään GM-huoltokirjaan.

PPP-kohteita ovat:

- Pohjois-Tapiolan koulu
- Perkkaan koulu ja nuorisotila
- Nauriskasken koulu
- Nöykkiönniityn päiväkot
- Kuitinmäen koulu
- Kilon koulu ja päiväkot
- Perkkaan päiväkot

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6