



Kiinteistöjen ylläpito Talotekniikan kipupisteitä ja hyviä käytäntöjä

Antti Alanko

IV-asiantuntija

Rakennusterveysasiantuntija (C-24269-26-18)

Ylläpito

Ylläpito on jonkin järjestelmän oikean toiminnan varmistaminen ja järjestelmästä huolehtiminen (wikisanakirja)

Kiinteistön ylläpito = Kiinteistönhoito ja kunnossapito

”Kiinteistönhoito on säännöllistä toimintaa, jolla pidetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Se sisältää kiinteistönhuollon ja teknisten järjestelmien hoidon, viallisten kohteiden korjaamisen, siivouksen, jätehuollon ja ulkoalueiden hoidon.”

”Kunnossapitoa on kiinteistön ominaisuuksien säilyttäminen joko uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat siten, että kohteen suhteellinen laatutaso ei olennaisesti muutu.”

Lähde: ymparisto.fi



Teknisen huollon kipupisteitä

- Huollon laatutaso on hyvin vaihtelevaa
 - On paljon hyvin toteutettua huoltoa, mutta on myös paljon huonosti toteutettua huoltoa
- Kiinteistön huoltomies vaihtuu usein
 - Syitä voivat olla mm. lyhyet sopimukset, henkilöstön vaihtuvuus, resurssipula...
 - Monesti ammattitaitoisimmat hakeutuvat "vaativampiin" tehtäviin
 - Usein perehdytys kiinteistöön ja sen laitteisiin jää puutteelliseksi, jolloin ei välttämättä tunneta eikä edes löydetä kaikkia kiinteistön huoltoa vaativia järjestelmiä



Teknisen huollon kipupisteitä

- Huoltomiehillä on usein hoidettavanaan valtava kiinteistömassa
 - Aika ei välttämättä riitä huomioimaan jokaista asiaa ja suorittamaan huoltoa riittävän hyvin
- Ala on hyvin kilpailtua
 - Hintojen laskiessa, laskee tasokin



Teknisen huollon kipupisteitä

- Talotekniikan huoltoa toteuttavat usein henkilöt, joilla ei ole taloteknistä koulutusta
 - Järjestelmien toimintaa ja toimintojen tarkoituksia ei välttämättä tunneta riittävän hyvin
- Talotekniikan tehtävä on tuottaa kiinteistöissä ja tiloissa tapahtuville toiminnoille hallitut olosuhteet (wikipedia)
 - Kuitenkin talotekniikka- ja kiinteistöhoitoaloilla sisäilmasto-olosuhteiden ja rakennusterveyden tunteminen on yleisesti heikkoa



Huollon esimiesten kokemia kipupisteitä huollossa

- Huoltomiesten asenteissa on toisinaan parantamisen varaa
 - Kiire ja työtehtävien rutinoituminen tappavat asennetta
- Resursoinnissa on puutteita
- Raporttipohjat ovat puutteellisia
 - Asiakkaat ovat toivoneet mm. PTS-tyyppistä raportointia
- Huollon yhteydessä havaittuja puutteita ei haluta tai ei ole varaa laittaa tilaajan toimesta kuntoon
 - Vaikuttaa huoltomiesten motivaatioon tehdä havaintoja



Tilaajien kokemia kipupisteitä huollossa

- Tekniikka kehittyä paljon huoltomiesten ammattitaitoa nopeammin
 - Koulutuksen taso?
- Ylläpidolle on liian pienet resurssit
 - Laadulla ja hyvillä ominaisuuksilla kilpailuttaminen on haastavaa
 - Halvin sopimus ei aina tule halvimmaksi. Se tuottaa aina huonomman lopputuloksen
- Kohteiden perehdytys jää puutteelliseksi vastuuhenkilön vaihtuessa
- Käyttö- ja huolto-ohjeiden puutteet
 - Kiinteistön huoltokirja ei vastaa kaikilta osiltaan kiinteistöä
- Ylläpito henkilöstön osaamattomuus sisäilma-asioissa

Hyviä toimintatapoja

- Huollon mitoituksen suunnittelu tilaajan ja toimittajan yhteistyössä
 - ”kokeillaan” oikeaa aikamitoitusta → korjataan tarvittaessa. Toimittajalle ei tule hintapainetta tinkiä laadusta
- Ennakoiva huolto
 - Korjaustarpeiden ja puutteiden havainnointi
 - Teknisesti toimimattomien järjestelmien korjausesitykset (esim. PTS-tyyppisesti)
- Osalla kiinteistöhoitajista on talotekninen ammattitutkinto ja kokemusta taloteknisistä järjestelmistä
 - Sähkö-, putki-, IV-, automaatioasentaja

Ylläpito ja sisäilmasto-olosuhteet

- Kiinteistönhoidolla ja talotekniikka-alalla on yleisesti melko heikko tuntemus sisäilmasto-olosuhteista
- Rakennusterveyden ammattilaisilla ei vuorostaan yleensä ole vahvaa taloteknistä ammattitaitoa
 - Rakennusterveyden ja talotekniikan rajapinta puuttuu

- Koulutussisällöt vaativat kehittämistä
- Nykyiselle kentälle tarvitaan lisää talotekniikkataustaisia rakennusterveysasiantuntijoita
- Olemassa olevaa huollon ja kunnossapidon henkilökuntaa tulee kouluttaa

Yhteenveto

- Talotekniikkahuollon toteutuksissa on laajoja puutteita
 - Laatuso, resurssit, sopimusten määrittely, työn toteutus, tekniikan kehittyminen, sisäilma-asiat...
 - Jos halutaan laadukasta huoltoa, siitä tulee olla valmis maksamaan
 - Huom! Kaikkiällä tilanne ei ole näin lohduton, mutta paljon korjattavaa on
- Koulutukseen tulee panostaa
 - Kentän puutteiden perusteella koulutussisältöjä on syytä tarkastella
 - Olemassa oleva huollon ja kunnossapidon henkilöstö tarvitsee ajanmukaisia täydennyskoulutuksia/-kurseja
- Talotekniikka-alalla on tarve lisätä sisäilman ja rakennusterveyden asiantuntijuutta