



Green
Building
Partners

Hallinto ja ylläpito

Alustavat kriteeriehtotukset
Lausuntokierros 20.9.2018



Green
Building
Partners

Hallinto ja ohjaus



Ympäristötavoitteet (Kiinteistö)

1. Kiinteistölle on olemassa ympäristötavoitteet
 - Kiinteistön omistajalla on ympäristöpolitiikka, jossa kuvattu sitoumus ympäristöasioiden kehittämiseen, huomioimiseen sekä yleiset tavoitteet ja toimintamalli
 - Ympäristövaikutusten pienentämispotentiaali on arvioitu ja tavoitteet asetettu kohdetasoisesti
 - Kohdekohtaisesti on esitetty toimenpiteet tavoitteisiin pääsemiseksi, toteutusvastuut sekä seuranta.
2. Ympäristötavoitteiden johtaminen on osa kiinteistöjohtamisen toimintamallia
 - Ympäristöasioille on nimetty vastuuhenkilö
 - Kiinteistöjohtamisen vuosikellossa/-kalenterissa on määritetty ajankohdat tavoitteiden ja niiden toteuman tarkastelemiseksi
 - Kehitystoimenpiteet on projektoitu ja niille on määritetty tavoitteet, vastuuhenkilöt, aikataulu ja resurssit
- Todentaminen
 - Kiinteistön ympäristövaikutusten selvitys ja
 - Tavoitteet ja kehittämisen toimenpideohjelma
 - Kiinteistö on ISO50001 tai Motiva ETJ+ johtamisjärjestelmän piirissä



Toiminnan ympäristötavoitteet (Työympäristö)

1. Käyttäjän toiminnalle on asetettu ympäristötavoitteet
 - Organisaatiolla on käytössä on ympäristöpolitiikka
 - Merkittävimmät vaikutusmahdollisuudet on tunnistettu
 - Ympäristövaikutusten pienentämispotentiaali on arvioitu ja tavoitteet asetettu
2. Ympäristötavoitteiden johtaminen on osa liiketoiminnan johtamisen toimintamallia
 - Ympäristöasioille on nimetty vastuuhenkilö
 - Liiketoiminnanjohtamisen vuosikellossa/-kalenterissa on määritetty ajankohdat ympäristötavoitteiden ja niiden toteuman tarkastelemiseksi (vähintään vuositasolla)
 - Kehitystoimenpiteet on projektoitu ja niille on määritetty tavoitteet, vastuuhenkilöt, aikataulu ja resurssit
- Todentaminen
 - Käyttäjän ympäristötavoitteet
 - Ympäristövaikutukset arvioitu, tavoitteet asetettu ja kehittämisen toimenpideohjelma laadittu
 - Kiinteistön ympäristöjohtamisen toimintamalli ja vastuuhenkilö



Ylläpidon johtaminen (Kiinteistö)

1. Kiinteistön ylläpidon suunnittelussa ja johtamisessa on käytössä sähköinen huoltokirjajärjestelmä.
 - Se sisältää huollon palvelukuvauksen, joka on sovitettu vastaamaan kiinteistön todellisten teknisten järjestelmien ja käytön tarvetta
 - Se sisältää riittävät perustiedot kiinteistöstä ja sen järjestelmistä huollon ja kunnossapidon suunnittelemiseksi
 - Huoltokirja on huollon aktiivisessa käytössä
2. Kohteessa on käytössä vikailmoitus- tai palvelupyynnökanava
 - Huoltosuunnitelman ulkopuolisten tehtävien, kuten hälytyskäynnit ja vikakorjaukset, kirjaamiseksi
 - Järjestelmä on aktiivisessa käytössä ja ennakkohuoltosuunnitelman toteumaa, käyttäjien vikailmoituksia sekä käyttöpäiväkirjamerkintöjä (tms.) seurataan säännöllisissä kiinteistöjohton ja ylläpidon palveluntuottajien välisissä tapaamisissa
3. Kiinteistötietojen, -sopimusten ja suunnitelmien hallinnoimiseksi käytössä on sähköinen arkisto/tietojärjestelmä (projektipankki tms.)
4. Merkittävien teknisten järjestelmien osalta on säännöllinen asiantuntijahuolto
 - Vähintään ilmanvaihdon, energian tuotantojärjestelmien ja rakennusautomaation vuosihuollot tehty
 - Todentaminen
 - Järjestelmien nimeäminen ja sisällön/toimintamallin kuvaaminen
 - Huoltokirja ja kunnossapito-ohjelmisto, Palvelupyynnökanava ja Dokumenttien hallintajärjestelmä



Palveluiden hankinta (Kiinteistö)

1. Kiinteistön ydinhankinnoille on laadittu hankintaohjeet tai sopimusmallit, jotka kattavat
 - Ylläpitopalveluista ulkoalueiden hoidon, siivouksen, jätehuollon sekä kiinteistöhuollon palveluiden ympäristövaikutusten ja yhteiskuntavastuullisuuden näkökulmat
 - Ylläpidon keskeiset tarvikehankinnat
 - Energian hankinnan
2. Hankintaohje on aktiivisessa käytössä, sen toteutumista johdetaan ja sisällön ajan tasalla pitämiselle on määritetty vastuuhenkilö
 - Todentaminen
 - Hankintaohjeet tai hankintasopimusmallit
 - Nimetty vastuuhenkilö



Hankintojen ympäristövaatimukset (Työympäristö)

1. Käyttäjän hankinnoille on laadittu hankintaohjeet, jotka kattavat
 - ICT-hankinnat: energy star tai ympäristömerkityt laitteet
 - Päivittäis- ja tsto tarvikkehankinnat: Reilun kaupan tuotteet tai EPEAT-ympäristömerkityt tuotteet
 - Kalusteet: M1-merkittyjä tai kierrätyskalusteita
 - Tulostuspaperi: FSC-merkittyä tai kierrätyspaperia, menekkiä seurataan
 - Siivous- ja saniteettitarvikkeet: ecolabel tai joutsenmerkittyjä (muuta mitä?)
2. Hankintaohje on aktiivisessa käytössä, sen toteutumisen varmistamista johdetaan ja sisällön ajan tasalla pitämiselle on määritetty vastuuhenkilö
 - Todentaminen
 - Hankintaohjeet tai sopimusmallit
 - Nimetty vastuuhenkilö



Käyttäjäyhteistyö (Kiinteistö & työympäristö)

1. Käyttäjille järjestetään vähintään vuosittain käyttäjätyytyväisyyskysely
 - Kiinteistöjohdosta on kaikille vuokralaisille nimetty asiakasyhteyshenkilö toimitila- ja vuokrausasioissa
 - Tulosten kehitystä seurataan, tyytyväisyydelle asetetaan tavoitteet ja kehitysosa-alueet huomioidaan toimintasuunnitelmassa
 - Tulosten käsittelemiseksi järjestetään palautetilaisuus (voi olla yhteinen useammalle vuokralaiselle)
2. Käyttäjille on tilojen käyttöön kohdekohtaiset käyttäjäohjeet ja perehdytys
 - Ohjeissa käsitellään kiinteistössä tarjolla olevat palvelut (toimitila- ja ylläpitopalvelut), yhteistilat, jätetilat, pysäköintijärjestelyt, toimitilaturvallisuusasiat
 - Ohjeistettu mahdollisuudet vaikuttaa omien tilojen olosuhteisiin (ilmanvaihto, lämpötila, valaistus)
3. Käyttäjille on käytettävissä sujuva kanava vikailmoitusten-/palvelupyyntöjen antamiseksi kiinteistöhuollolle
 - Palvelupyyntöjen vasteaikoja seurataan ja pidetään kohtuullisina
 - Sisäolosuhteisiin liittyvät palvelupyynnöt käsitellään kohtuullisessa ajassa (määräaika?)
 - Todentaminen
 - Nimetty asiakasyhteyshenkilö
 - Käyttäjäohjeet ja perehdytysuunnitelma
 - Käyttäjätyytyväisyyskysely ja kyselyn toimintamalli / ohje
 - Vikailmoitusten-/palvelupyyntöjen toimintamalli





Kunnossapito



Kunnossapidon suunnitelmallisuus (Kiinteistö)

1. Kiinteistön teknisestä näkökulmasta tarvittavista tulevien vuosien korjaustarpeista on ajantasainen tilannekuva
 - Kiinteistön yleinen kunto ja korjaustarpeet seuraavan yksilöidysti ainakin 5 vuoden ja karkeammin 10 vuoden jaksolla selvitetty esim. kuntoarviolla
 - Kiinteistöstä on olemassa kiinteistön teknistä korjaustarvetta vastaava korjausten PTS (pitkän tähtäyksen suunnitelma), joka kattaa rakennus- ja talotekniikan
2. Kiinteistöllä on olemassa suunnitelmat lähiaikojen korjausten suorittamisesta
 - Kunnossapidon suunnittelussa on systemaattinen toimintatapa, jossa PTS:ää jalostetaan vuosittain kiinteistön toimintasuunnitelman mukaisesti tulevan toimintakauden vuosikorjausohjelma käyttäjien tarpeet huomioiden
3. Myös energiakorjausten tekeminen on huomioitu PTS:ssä
 - Korjausten suunnittelussa huomioidaan erikseen mahdollisuudet energiatehokkuuden kehittämiseen ja varmistetaan sisäolosuhteiden riskitön toteutuminen
 - PTS:ssä käsitellään ja luokitellaan erikseen myös energiatehokkuusinvestoinnit (ns. energia-PTS).
 - Merkittäville energiatehokkuusinvestoinneille on laadittu elinkaarikustannuslaskelmat (LCC), joiden perusteella investointien toteutusta voidaan priorisoida
- Todentaminen
 - Kuntoselvitys ja korjaustarveselvitys
 - Kunnossapidon jalostettu PTS
 - Kunnossapidon toimintamalli
 - Energia-PTS



Siivouksen laatu ja kemikaalit (Työympäristö)

1. Työtilojen siivouksen laatu on tarkastettu ja siivouksen laatu täyttää laatutason 3 / 4 (asteikko 0-5)
 - Arviointi standardin SFS 5994 – INSTA 800:2010 mukaisesti silmämääräisenä tarkastuksena
2. Vähintään 75 % käytetyistä siivoustuotteista on ympäristömerkittyjä
 - Tarkastelu kustannuksiin perustuen ja ajanjakso kalenterivuosi
 - Esimerkiksi Joutsenmerkki, EU-Ympäristömerkki tai muu Tyypin 1 ympäristömerkki
 - Siivoustuotteiksi lasketaan pehmpaperit, siivousaineet, saippuat sekä roskapussit/jätesäkit
- Todentaminen
 - palveluntuottajan tai auditoijan tekemä laadunarviointikierron
 - Tiedot ostetuista siivoustuotteista



Vihreä vuokrasopimus (Työympäristö)

1. Vuokralaisen energian ja veden käyttö on erikseen mitattavissa ja kustannukset maksetaan kulutuksen mukaan.
 - Lisäksi vesi, mikäli tavanomaisuudesta poikkeavaa kulutusta
2. Vuokralaisen sisäolosuhteita seurataan ja vuokrasopimuksessa on selkeä lupaus vaaditulle sisäilmaston laadulle (lämpötila ja ilmanlaatu)
3. Vuokrasopimuksessa on selkeä menettely vuokralaisen tai kiinteistön tekemisen energiaparannusten hyötyjen jakamisesta.
 - Vuokrasopimuksessa on esitetty menettely mahdollisten korjausten kustannusten ja hyötyjen jakamisesta esimerkiksi energiakorjauksissa
- Todentaminen
 - Vuokrasopimus



Käyttövaiheen kosteudenhallinta (Kiinteistö)

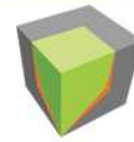
1. Riskikohteisiin liittyvät säännölliset tarkastukset ja ylläpitotoimenpiteet on esitetty huoltokirjassa
 - Riskikohteet KK10 riskilistan tai kohdekohtaisen riskiarvion perusteella
 - Huolto-ohjelman sisältö ja tehtäväkuvaukset vähintään seuraaville:
 - Kuivanapito, ulkoseinät, alapohjat, vesikatto, yläpohjan tuuletus, sadevesijärjestelmä
 - Kosteuskuormitetut sisätilat, sulatukset, ilmanvaihto, tuuletusjärjestelmät
 - Toimenpiteiden toteutus ja havainnot kirjattu huoltokirjaan
2. Rakennuksen riittävä tuuletus käyttöjakson ulkopuolella varmennettu
 - Yöaikainen tuuletus vähintään 0.2 krt/h
 - Märkätilojen ilmanvaihto jatkuva tai anturiohjattu
 - Tuuletusilmanvaihto ohjelmoitu käyttöajan ulkopuolelle (pidemmät kuin vkl)
 - Lämmitys käytössä myös kesällä ja viikonloppuisin, kosteudenpoisto lämmityksellä/ilmanvaihdolla kostealla kelillä järjestetty
- Todentaminen
 - KK10 riskilista ja huolto-ohjelma ja tehtäväkuvaukset
 - Todettujen riskien huoltotehtävien todentaminen esim. edellinen vuosi
 - Ilmanvaihdon käyttöaikojen ja kesälämmityksen varmennus automaatiosta



Kulutuskestävyys (Kiinteistö)

- Rakennusosat, joihin kohdistuu käytön aikaista kulutusta on suojattu asianmukaisesti
1. Ajoneuvoliikenteen törmäyssuojaukset toteutettu
 - Ajoneuvoliikenne ei pääse seinälinjalle, seinä suojattu kaitein/estein, seinärakenne törmäyskestävä (betoni tmv.), rakenteet (portaot, ulokkeet, rakennelmat) suojattu pollarein, ajo-ovien pielisuojaus
 2. Lumitöiden riskikohteet huomioitu suojauksissa
 - Pyörätelineet suojattu, tekniset järjestelmät suojattu, sadevesikourut vahvistettuja, alueen portit riittävän leveitä
 3. Tavaraliikenteen reitit rakennuksessa suojattu
 - Varasto- ja jätetilojen seinät suojattu, tavaraliikenteen kuljetusreittien kulmat ja seinät suojattu, hissien seinät, kuljetusreitillä ovien aukipitolaiteet/avauslaitteet, lattiamateriaalit kulutuskestävät
 4. Aulojen ja pääkulkureittien kulutuskestävyys
 - Sisäänkäyntien, aulojen ja portaiden materiaalit ovat kestäviä ja likaantumista sietäviä, ei vaaleita yksivärisiä pintoja
 - Todentaminen
 - Suojausten toimivuuden arviointi perustuen tarkastuslistaan ja kohderaporttiin





Turvallisuus



Turvallisuushallinta (Kiinteistö)

1. Kohteessa tehdään aktiivista paloturvallisuuden hallintaa
 - Kiinteistön säännölliset dokumentoidut turvakävelyt (laajemmin kuin vain palo → poistumistiet, kaiteet, turvalaitteet, poistumistiesuunnitelmat)
2. Kohteessa on säännölliset paloharjoitukset
 - Vuosittaiset paloharjoitukset on pidetty, tarvittaessa yleisötiloissa hälytystilanne harjoiteltu simuloitusti
3. Ulkopuolinen turvallisuustarkastus tehty
 - Asiantuntijan tekemä kohteen paloturvallisuuden ja turvavälineistön kartoitus parannusehdotuksineen toteutettu
 - Merkittävimmät suositukset korjattu
- Todentaminen
 - Kiinteistökierrosten pöytäkirjat
 - Paloturvallisuuskartoitusraportti ja selvitys korjauksista
 - Paloharjoituspöytäkirja ja huomiot harjoituksista



Esteettömyys (Kiinteistö)

1. Rakennukseen on suora esteetön pääsy pääreittejä hyödyntäen
 - Suora yhteys pysäköinnistä ja tieltä, inva-paikat
 - Sisäänpääsy rakennukseen samoista kulkureiteistä kuin muu henkilöliikenne
 - Ulko-ovilla riittävät tasanteet tai automaattiovet
 - Rakennukseen selkeä jättöpaikka
2. Rakennuksen sisällä esteetön kulku
 - Sisällä yhteys ilman portaita kaikki työtiloihin
 - Esteettömät WC-tilat jokaisessa kerroksessa
 - Ovien leveys riittävä (900mm)
3. Tehty invalidiliiton ESKEH-kartoitus
 - Osana kartoitusta henkilökunnan haastattelu
 - Todetut välittömästi korjattavat puutteet korjattu pääosin
 - Todentaminen
 - Tarkistus kohteessa tai pohjakuvista
 - ESKEH kartoitusraportti

