

Kiinteistön ylläpito

Eero Kokkonen
Kiinteistöjohtaja
20.10.2025



Heka

Tänään aiheina

- Kiinteistön ylläpito käsitteenä
- Yleistä kiinteistöhuollon mitoituksesta
- Mitoitus ja resursointi
- Kokemukset varallaolon muutoksesta
- Siivouksen kehitysohjelma



Kiinteistöjen ylläpito

- Kiinteistöjen ylläpidolla tarkoitetaan toimintaa, jonka tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo ja ominaisuudet
- Kiinteistönhoito
 - Kiinteistön hoito on luonteeltaan toistuvaa toimintaa, jossa samat tehtävät toistuvat viikosta, kuukaudesta ja vuoden ajasta toiseen.
 - Kiinteistönhoitoa ovat esim. siivous, jätehuolto, ulkoalueiden hoito, tekninen huolto ja kiinteistön toimivuuden seuranta
- Kiinteistön kunnossapito
 - Ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään korjaamalla tai uusimalla kuluneet ja vialliset osat ilman, että kohteen laatutaso oleellisesti muuttuu
 - Tavoitteena säilyttää kohde sen laatuksena, kun se oli valmistuessaan.
 - Kunnossapidon avulla saavutetaan osan, laitteen tai kiinteistön oletettu tekninen käyttöikä
 - Kunnossapito ei estä kohteen normaalia vanhenemista

Yleistä kiinteistöhuollon mitoituksesta

- Kiinteistönhoidolle määritetään tavoitetaso, palvelutaso ja tehtävät
- Kiinteistöille on laadittu huoltokirja, jossa on kiinteistön tekniset tiedot ja huoltotoimenpiteet
- Resurssit mitoitetaan kohteiden tietojen ja ominaisuuksien perusteella
- Hekalla käytössä KIMI kiinteistönhoidon mitoitus, joka on toimialalla yleisesti käytössä
 - Kohteet mitoittaa ulkopuolinen asiantuntija
 - Saadaan kohdekohtainen työmäärä, jonka perusteella kiinteistönhoito ja ylläpito resursoidaan
- Kiinteistöhuollon työmäärän kausivaihtelu on merkittävä
 - Vuosikellon hyödyntäminen esim.
 - Vihertyöt
 - Puhtaanapito

Esimerkki, Kurkisuontie kesähoitoalueet





Mitoitus ja resursointi

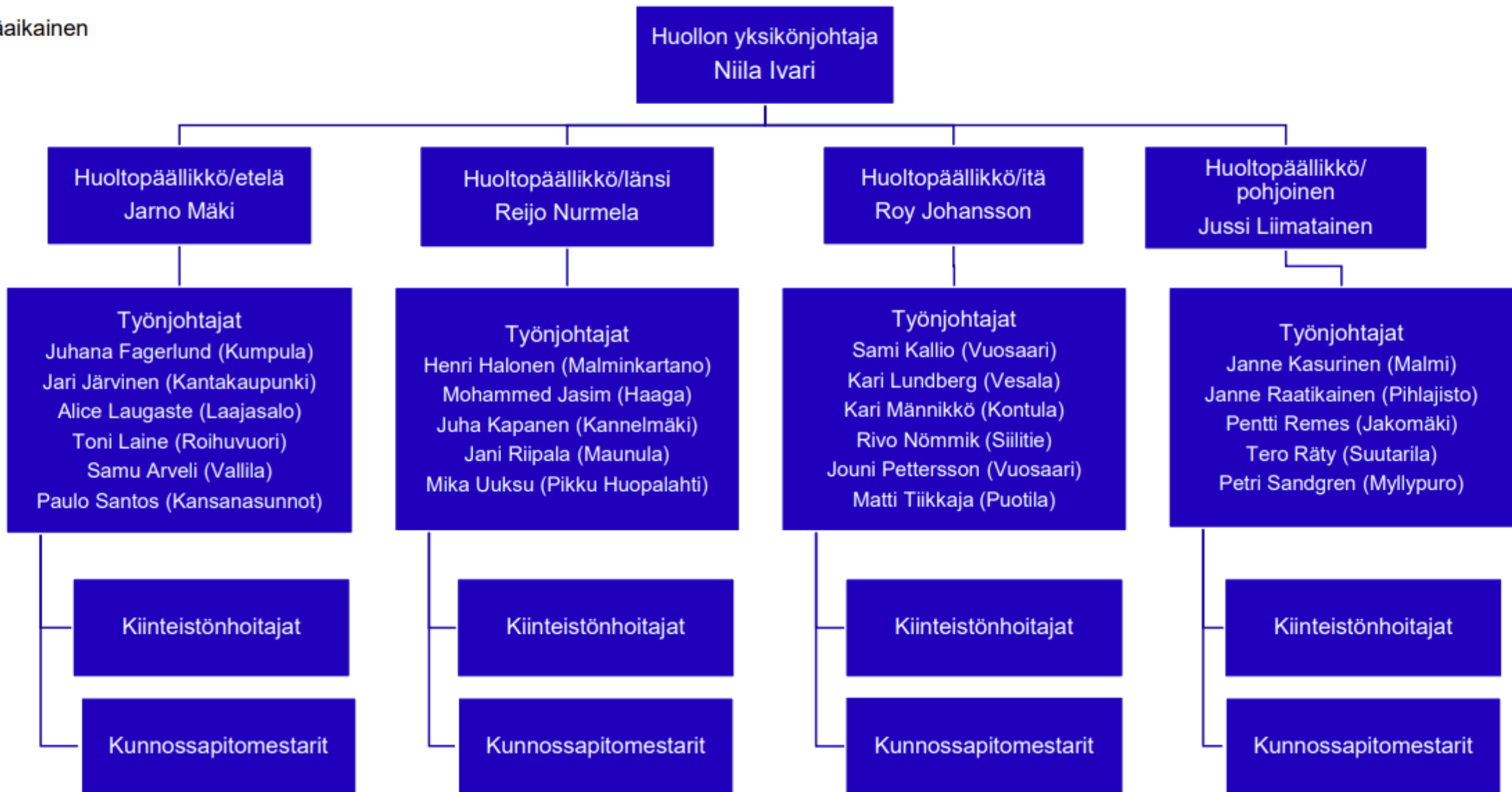


- Mitoituksen perusteella saadaan kohteiden työmääräarviot vuositasolla
- Kausivaihtelun huomioiminen
- Siirtymien huomioiminen
- Lisäksi huomioidaan palvelupyynnöistä ja vioista aiheutuva työmäärä

=> Kiinteistönhuollon resursointi

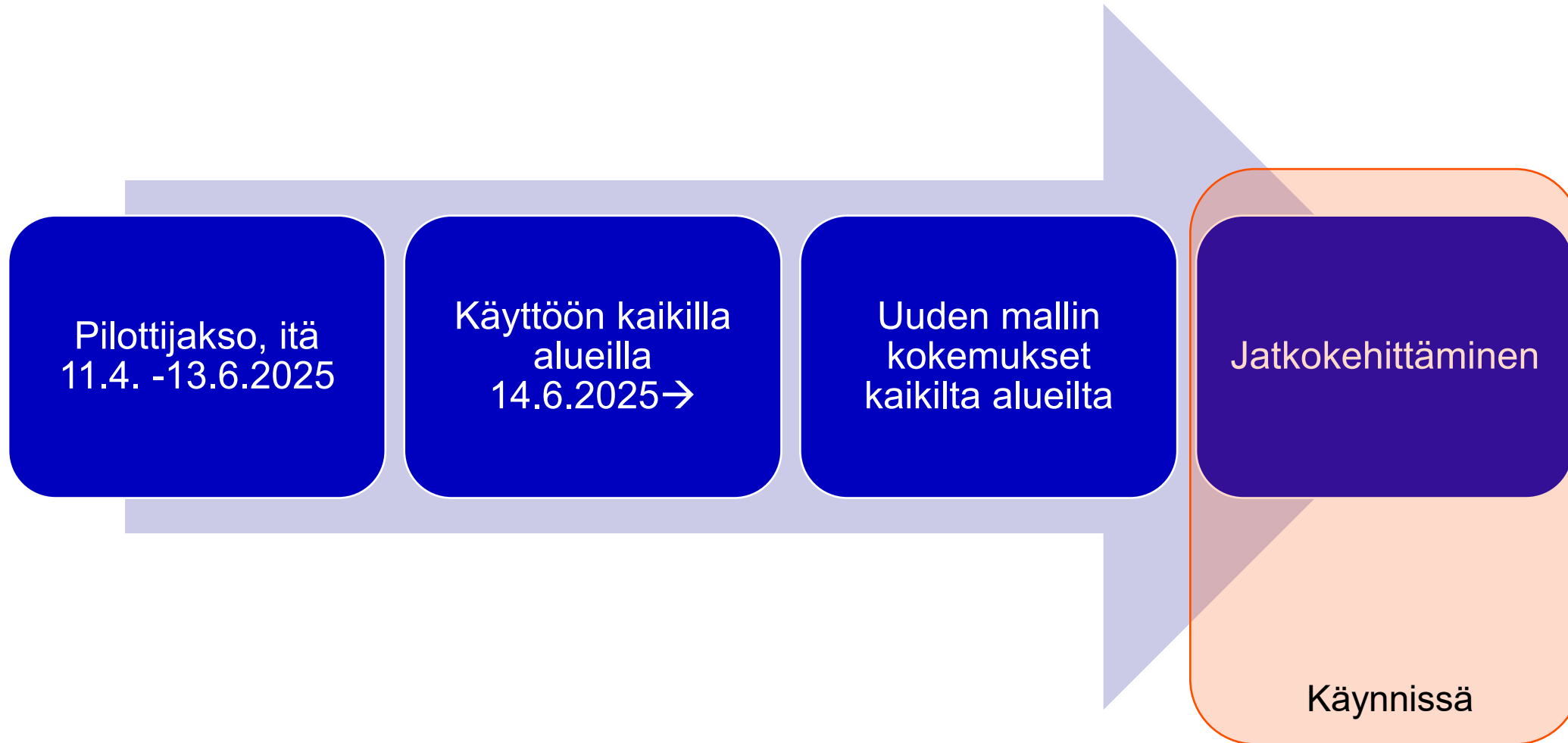
Kiinteistöjen ylläpito-osasto, huolto

ma= määräaikainen

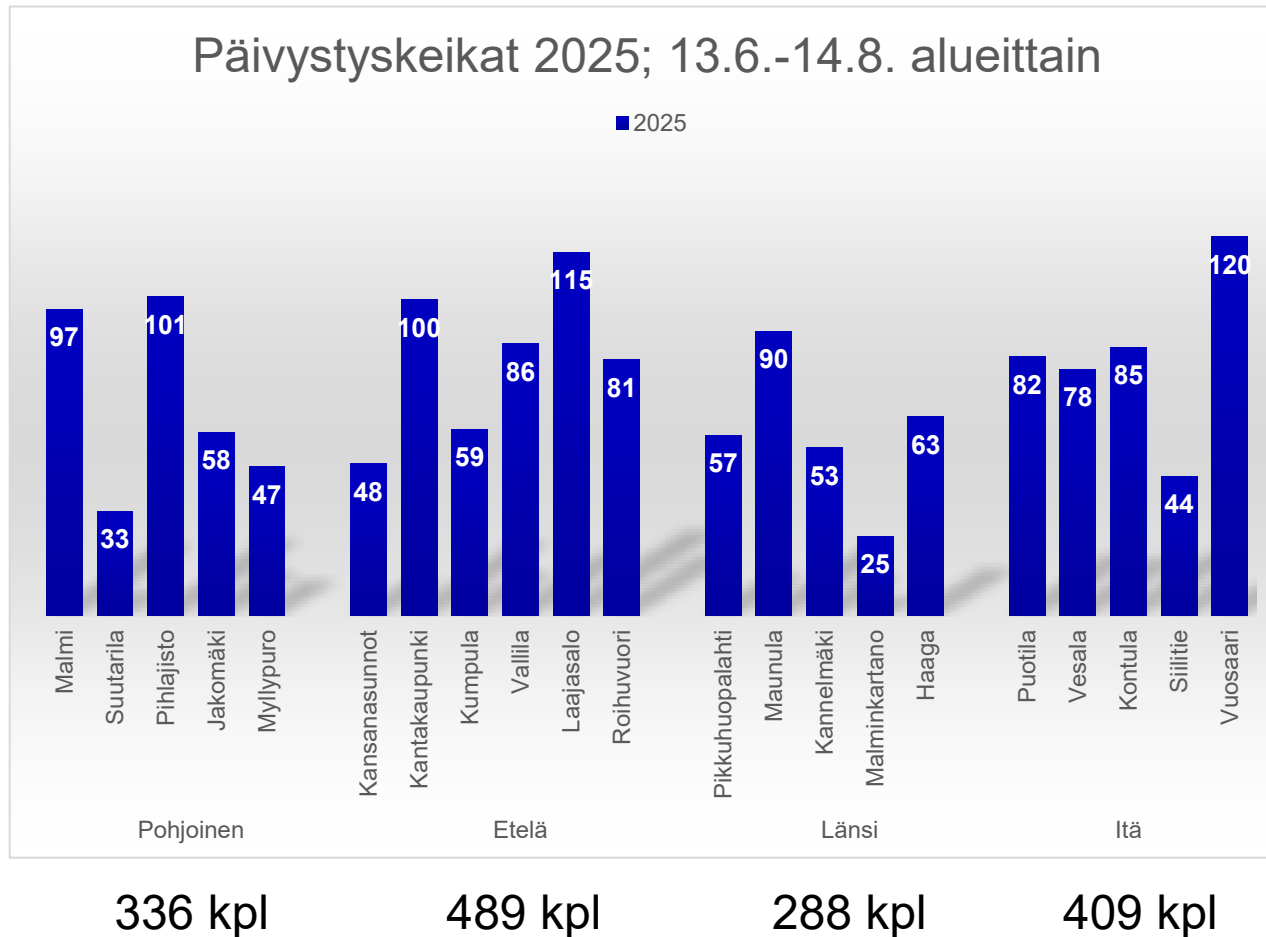


Kokemukset uudesta varallaolon mallista

Varallaolon muutoksen vaiheet



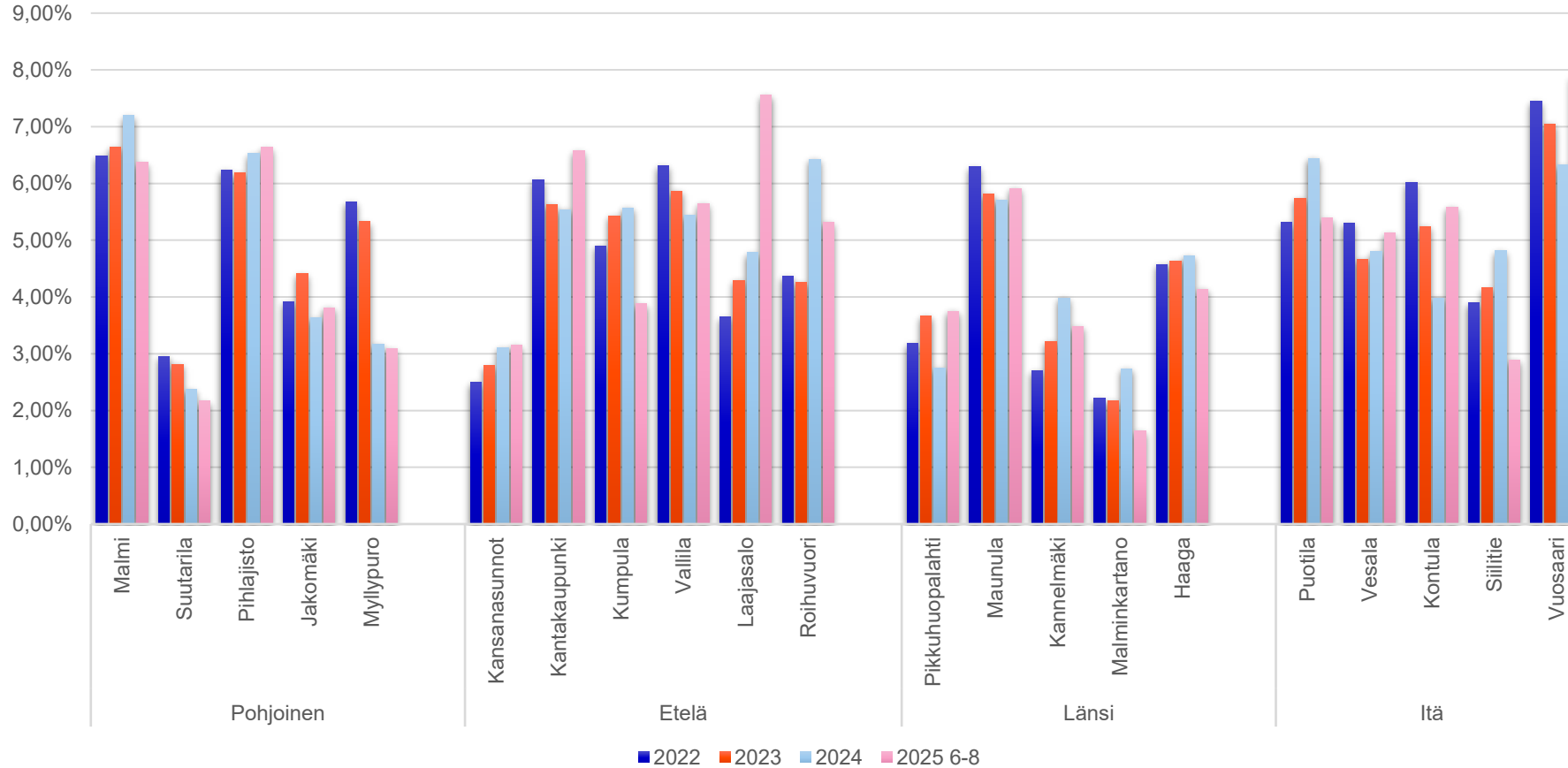
Varallaolon tilastot 13.6.-14.8.2025



- Työkuorma keskimäärin 3 kpl keikkaa arkisin, 2 kpl keikkaa viikonloppuisin
- 67% keikoista ovenavauksia
- Jakauma vastaa pääosin edellisten vuosien keikkajakaumaa alueittain

Päivystyskeikat, jakaumaprosentti alueittain, verrokkina vuodet 2022-2024

Päivystyskeikat, jakauma % alueittain



Varallaolon keikkajakauma arki / VKL sekä ovenavauksen osuus

alku	loppu	Arki	VKL	Näistä ovenavauksia	Arkipäiviä	VKL Päiviä
27.6.2025	29.6.2025		76	63		2
30.6.2025	4.7.2025	212		143	5	
5.7.2025	6.7.2025		52	45		2
7.6.2025	11.7.2025	117		80	5	
12.7.2025	13.7.2025		91	65		2
14.7.2025	18.7.2025	136		88	5	
19.7.2025	20.7.2025		56	38		2
21.7.2025	25.7.2025	100		83	5	
26.7.2025	27.7.2025		64	57		2
28.7.2025	1.8.2025	93		69	5	
2.8.2025	3.8.2025		42	37		2
4.8.2025	8.8.2025	110		93	5	
9.8.2025	10.8.2025		99	43		2
11.8.2025	15.8.2025	83		65	5	
16.8.2025	17.8.2025		74	48		2
		851	554	1017	35	16
	Keskiarvo	121,57	69,25			
	per päivä	24,31	34,63			
	Päivystäjiä	8	16			
	per päivystäjä/pv	3,04	2,16			

Nykyinen 2+4 vs. 3+3 malli

2 + 4 malli	Keikkoja keskimäärin / päivä / päivystäjä	3 + 3 malli	Keikkoja keskimäärin / päivä / päivystäjä
Arkisin 2 päivystäjää / alue = 8 päivystäjää	3 kpl	Arkisin 3 päivystäjää / alue = 12 päivystäjää	2 kpl
VKL 4 päivystäjää / alue = 16 päivystäjää	2 kpl	VKL 3 päivystäjää / alue = 12 päivystäjää	3 kpl

3+3 mallin hyödyt

- Arjessa työmäärä saadaan tasattua, jaksaminen paranee (toive)
- Aluejako nykyisestä kahdesta → kolmeen, pienempi päivystysalue (toive)
- Lisää vara-päivystysajoneuvoja (toive)
- Lisää avainsalkkuja käyttöön (toive)
- Asetettu säästötavoite saadaan toteutettua

Siivouksen kehitysohjelma

- Asukkaita varten- Siivouksen Missio ja Visio
- Organisaatio
- Palveluntuottajat



Siivousyksikkö - Missio

- Puhtauspalvelut ovat osa **kiinteistöjen ylläpito-osastoa** - Tavoitteemme on tarjota vastuullista, yleisten standardien mukaista **kustannustehokasta ja laadukasta** siivouspalvelua.
- **Tuemme osaltamme Hekan visiota** tarjota asukkaille parasta arkea - Luomme osaltamme asukkaille turvallisen, terveellisen ja viihtyisän asukaskokemuksen.
- Arvioimme toimintaamme **strategian mukaisesti taloudellisuuden, tehokkuuden ja riskienhallinnan** näkökulmista
- Varmistaaksemme, että **palvelumme ovat tarkoituksenmukaisia ja vastaavat asukkaittemme tarpeita.**
- Oikein ja ammattitaidolla toteutettu siivous ei ainoastaan edistä materiaalien kestävyyttä, vaan myös **ylläpitää kiinteistön arvoa pitkällä aikavälillä.**





Visio: Asukkaita varten– Puhtautta ammattimaisesti ja laadukkaasti

Laatu, puhtaustasot ja seuranta

- Ylläpidämme ympärivuotisesti tasalaatuista siivoustasoa ja tilakohtaisia puhtaustavoitteita.
- Laadunhallintamme on jatkuvaa ja läpinäkyvää. Seuranta perustuu visuaalisiin tarkastuksiin ja asiakaspalautteisiin.
- Havainnot, toimenpiteet ja kehitysehdotukset kirjataan järjestelmällisesti, mikä tulee tukemaan palvelun jatkuvaa kehittämistä ja asiakastyytyväisyyden vahvistamista entisestään.

Taajuudet, puhtaustasot ja työsuunnitelmat

- Siivoustaajuudet määritellään tilakohtaisesti huomioiden tilojen ominaispiirteet ja vuodenaikojen vaikutukset.
- Käytössä puhtaustasot jotka ovat määriteltäviä tilatyypeittäin
- Esimerkiksi porrashuoneiden ja muiden tilojen taajuuksia optimoidaan resurssiviisaasti ja tarveperusteisesti.
- Siivouspäivät määräytyvät kohdekohtaisen työsuunnitelman mukaisesti, hyödyntäen yhteisesti laadittua runkomallia ja tilataajuuksia.
- Palvelutuotanto laatii omat tila- ja kohdekohtaiset suunnitelmat Hekan kriteerien pohjalta.

Menetelmät ja välineet

- Nykyaikainen välineistö ja henkilöstön koulutus tukevat tehokasta, ergonomista ja ympäristöystävällistä työskentelyä.
- Koneellisia lattianhoitomenetelmiä hyödynnetään yhä laajemmin, kun olosuhteet sen sallivat.
- Koneelliset menetelmät mahdollistavat esimerkiksi kemikaalittoman lattioiden puhdistuksen kerran viikossa.

Jaksottaiset siivoustyöt

- Perusteellisemmat siivoustyöt ja tiettyjen tilojen ikkunanpesut, toteutetaan säännöllisesti, syvemmin ja tarpeen mukaan.
- Perinteiset peruspesu tarpeet vähenee –toiminta entistä kustannustehokkaampaa, resurssiviisaampaa ja tukee kohdekohtaista toimintaa.

Yhteistyö ja sopimuksen elinkaaren hallinta

- Yhteistyö palveluntuottajien kanssa kattaa koko sopimuskaaren: haltuunoton, palvelutuotannon ja luovutuksen.
- Vastuunjako dokumentoidaan selkeästi.
- Asiakkaan kanssa tehtävä yhteistyö on aktiivista ja tavoitteellista, ja palvelutuotantoa johdetaan suunnitelmallisesti.

Organisaatio



Satu Grönlund

Yksikönjohtaja, Siivous

Siivous

>



Timo Karhunen

Siivouspäällikkö, itä, pohjoinen

Siivous, itä, pohjoinen

>

KK

Katri Koivukoski

Siivousasiantuntija

Siivous

>



Madis Mogilevtsev

Siivouspäällikkö

Siivous, etelä, länsi

>

Henkilön Timo Karhunen alaiset (5)



Suvi Mänty

Siivoustyönjohtaja



Britta Eismann

Siivoustyönjohtaja



Sanna Lakso

Siivoustyönjohtaja



Lassi Liljeström

Siivoustyönjohtaja



Inka Heinonen

Siivoustyönjohtaja

Henkilön Madis Mogilevtsev alaiset (6)

AA

Anne Ahokas

Siivoustyönjohtaja



Anne-Mari Kivi

Siivoustyönjohtaja



Jaana Lindqvist

Siivoustyönjohtaja



Teija Nerg-Lindfors

Siivoustyönjohtaja

MT

Mirja Trähagen

Siivoustyönjohtaja

PP

Pasi Pohjasniemi

Siivoustyönjohtaja

- Työntekijät n.140
henkilöä
- Palveluntuottajat

Palveluntuottajat alueittain

ALUE	ALUE	SOPIMUSKUMPPANI	SOPIMUSKAUSI KULUVA	SOPIMUSKAUSI TULEVA
	11 - Malminkartano	Tommi Team Oy	01.11.2023 - 31.10.2025	
		IC Siivous Info Controller Oy		01.11.2025 - 28.2.2027
	13 -Kannelmäki	IC Siivous Info Controller Oy	12.05.2025 -28.02.2026	
	13 - Haaga	Tommi Team Oy	01.11.2023 - 31.10.2025	
		IC Siivous Info Controller Oy		01.11.2025 - 28.2.2027
	18 -Maunula	Tommi Team Oy /	01.11.2023 - 31.10.2025	
		IC Siivous Info Controller Oy		01.11.2025 - 28.2.2027
	15 - Kumpula	ProFam Palvelut Oy	01.03.2025 - 28.2.2027	
	16 - Vallila	Sipa-Kon Oy	- 30.10.2025	
		Profam Palvelut Oy		01.11.2025 - 28.2.2027
	17 - Kansanasunnot	ProFam Palvelut Oy	01.03.2025 - 28.2.2027	
	25 - Laajasalo	ProFam Palvelut Oy	01.03.2025 - 28.2.2027	
	19 - Malmi	IC Siivous Info Controller Oy	12.05.2025 - 31.04.2027	
	19 - Malmi alue 1	IC Siivous Info Controller Oy	31.12.2024 - 31.12.2025	01.01.2026 - 31.04.2027
	21 - Pihlajisto 2	IC Siivous Info Controller Oy	12.05.2025 - 31.04.2026	
	21 - Suutarila	IC Siivous Info Controller Oy	12.05.2025 - 31.04.2026	
	22 - Jakomäki	IC Siivous Info Controller Oy	12.05.2025 - 31.04.2026	
	24- Roihuvuori	Profam Palveut Oy	01.05.2025 - 31.04.2026	
	28 - Kontula	Profam Palvelut Oy	01.03.2025 - 28.02.2027	
	29 - Vesala			
	26 - Myllypuro			
	23 - Siilitie			
	27 - Puotila	Sipa-Kon Oy	- 02.11.2026	
	30 - Vuosaari			
	10 -Pikku Huopalahti	Sipa-Kon Oy	- 30.4.2027	
	14 - Kantakaupunki	Profam Palvelut Oy	- 28.02.2027	

Vanha palvelukuvaus
vanha palvelukuvaus
Vanha palvelukuvaus

Mikä muuttuu

Lähtötilanne

- Lukujärjestymäinen Hekan määrittelemä palvelukuvaus, kerrotaan minä päivänä tehdään mitäkin
- Pohjautuu tilakohtaisiin taajuuksiin
- Kerrotaan mitä ja millä työvälineellä tehdään mikäkin tila.
- Menetelmänä käsikäyttöiset työmenetelmät
- Ei oteta kantaa laatuun, miltä näyttää siivouksen jälkeen tai lopputuotokseen
- Ylläpitosiivous ja vuosittain kesäaikaan tehtävät peruspesut - Vahva vahaus kulttuuri

Suunta

- Laatuun ja laadun arviointiin pohjautuva palvelukuvaus, määritteet ja toimintaa ohjaavat kriteerit.
- Taajuudet annettu, palveluntuottaja antaa työsuunnitelman kohteeseen
- Lähtökohta, miltä tila näyttää kun se on siivottu määritetyillä taajuuksilla. Tilakohtaiset taajuudet, mutta huomioiden kohteiden ominaispiirteet ja esimerkiksi vuodenaika.
- Tilatyypikohtaiset puhtaustasot
- Käytetään koneellisia lattianhoito menetelmiä siellä missä on mahdollisuus. Lisätty ns. säännöllisesti tehtäviä perusteellisempia siivoustöitä (jaksottaiset siivoustyöt). Vähennetään porrashuoneistojen taajuuksia yhdellä ja tarkistuksien määrää siellä missä on mahdollista.
- Peruspesut tarpeellisemmin ja resurssiviisaammin
- Nykyaikaiset välineet ja menetelmät mahdollistavat puhdistusaineiden vähentäminen (kerran viikossa lattiat - ei puhdistusaineita)
- Ympärivuotinen tasalaatuisuus ja puhtaustasojen ylläpitäminen
- Yhteistyö: sopimuksen elinkaaren hallinta mm. haltuunotto-luovutusprosessi, laadunhallinta, raportointi, vastuunjako ja palvelutuotannon seuranta ja systemaattisempi johtaminen

Seuraavaksi: Pilotoinnista konseptiksi

Laadunhallintajärjestelmä:

- Olennainen tasalaatuisen toimintamallin seurannassa.
- Pienhankintojen kilpailutus.
- Tavoitteena käyttövalmiina 2025 aikana

Uuden toimintamallin käyttöönotto:

- Ostopalvelut:
 - Alku syksystä 2024 vuodenvaihteessa 2025 kilpailutetut alueet ja kaupunginosat uudenmuotoisen palvelunpiiriin 2025/ 2026 aikana
 - Loput sopimukset (4 aluetta), sopimusaikojen erääntyessä lähivuosina/ neuvottelut muutoksesta.
- Omatuotanto:
 - konseptin käyttöönotto 11/2025

