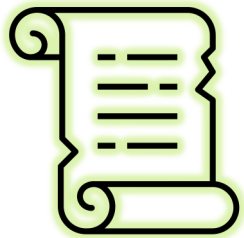


Siivouksellisuuden huomiointi ja omavalvonta nykytekniikalla

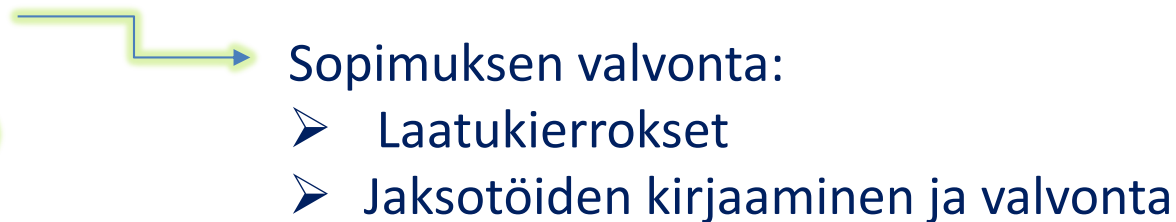
Sari Niinimäki- tuotepäällikkö, työntutkija
ATOP-Tieto Oy



Uusi koulurakennus



Siivous sopimus



Onko sovittu puhtaus- ja laatutaso saavutettu?



Tarvittavat toimenpiteet jos taso ei vastaa sovittua

Pidemmän aikavälin seuranta, jolla varmistetaan sovittu taso

Siivouskustannukset

- Siivouskustannukset ovat merkittävä osuus kiinteistöjen ylläpitokustannuksia
- Julkisten rakennusten koko elinkaaren siivouskustannukset ovat 12-30 prosenttia rakennuksen tyypistä riippuen
- Ei ole siis merkityksetöntä, millaisia pintamateriaaleja tai kalusteratkaisuja kiinteistöön valitaan
- Siivouskustannuksiin vaikuttaa merkittävästi siivouksellisuus ja sitä kautta tarvittava työaika



Siivottavuus

- Esimerkiksi lattiapäällysteen hankintahinta on vain pieni osa lattiapäällysteen elinkaaren aikana syntyvistä kokonaiskustannuksista. Yksi isoimmista kustannuksista on siivouskustannus
- Riippuen valitusta lattiamateriaalista, hoitokustannukset voivat olla merkittäviäkin
- Lukitut ovet ja kynnykset:
 - Hidastavat / hankaloittavat koneiden tai robottien käyttöä
- Siivoustilojen sijoittelu -> siirtymät
- Jätekatoksen sijainti
- Sisäntulot: pihapäällyste, rakenteet



Siivottavuus

- Kalusteiden pintamateriaali valinnat: musta mattapinta / kovapinta
- Tekstiilikalusteiden lisääntynyt käyttö -> lisääntynyt jaksotöiden tarve
- Raskaat painavat kalusteet
- Runsaasti ja ahtaasti kalustetut tilat
- Roska-astioiden koko ja sijoittelu
- Sähköjohdot: kouruissa, koteloissa
- Avohyllyt vai ovelliset kaapit
- Kaapit maahan saakka vai riittävä korkeus, jotta pystytään puhdistamaan
- Tilojen käyttöaste – milloin tila tyhjä, että pystytään siivoamaan?

Esimerkki siivoustkustannus tekstiililattia vs kova lattia ylläpitosiivous

		Siivouksen tuntihinta		25,00 €		
	Yksiköt (m2)	h/max. taajuus	h/kk	€/kk	h/vuosi	€/vuosi
Kova lattiapinta	2275,6	2,57	48,77	1 219,28 €	487,71	12 192,75 €
Tekstiililattia	2275,6	3,94	74,82	1 870,45 €	748,18	18 704,50 €

Ero hinnoissa: 651,18 € / kuukaudessa
 6511,75 € / vuodessa

- Jos työ joudutaan tekemään ilta- tai yötyönä, tulee näistä myös kustannuksia.
- Esimerkissä työ ajateltu tehtäväksi käsin-/koneilla, ei robotiikkaa
- Huolellinen laskenta ja vertailu eri toteutusvaihtoehtoja erittäin tärkeää!

Hyvä siivottavuus

- Voidaan lisätä koneiden käyttöä, robotiikkaa ja vähentää perussiivoustarvetta
- Siivoustyön tuottaminen tehokkaampaa
- Siivoustyöntekijän kuormitus ja ergonomia paranee -> työtyytyväisyys
- Sisäilman laatu paranee
- Ympäristöystävälliset siivousmenetelmät ja aineet
- Viihtyisät, puhtaat ja hygieeniset tilat
- Ylläpitokustannukset pienenevät
- Rakennusten käyttöikä pitenee



Sopimus

Siivoussopimuksessa sovitaan mm.

- Laatukierrosten määrä vuodessa
- Laatukierrosten toteutustapa ja käytettävä laatuasteikko
- Jaksoitöiden kirjaaminen ja raportointi
- Perussiivoustöiden kirjaaminen ja raportointi
- Sopimuksen kohdat voivat olla sanktioituja
 - Esimerkiksi: Laatuarvioinnissa visuaalisella menetelmällä havaittu arvioinnin laatutaso on alle 80% tai sovitusta hyväksytystä arvosta
- Laatumittareiden täyttyminen voi mahdollistaa myös palkkion



Laatu ja laadunvalvonta

- Siivouspalvelun laadun mittaaminen on oleellinen osa yrityksen omavalvontaa
- Yleensä visuaalista laadunarviointia
- Täydennetään tarvittaessa pintapuhtausnäytteillä
- Laatua mitataan laatukierroksilla
 - Palveluntuottajan omat laatukierrokset
 - Asiakkaan edustajan kanssa tehtävät laatukierrokset
- Laatumittaristo voi olla määritelty monella eri tapaa esimerkiksi:
 - Kiinteistö RYL
 - Omat asteikko 1-5
 - INSTA 800
- Puhtaustaso ja laatuvaatimus edellyttää siivouspalvelun tuottajalta sovitun laadun toteutumista



Laatu ja laadunvalvonta

- Laatukierroksista laaditaan aina kirjallinen dokumentti
- Laatutarkastuksessa on hyvä määritellä
 - Tavoitearvot / Hyväksymisprosentit
 - Otokoko: montako prosenttia tiloista tulee tarkastaa
- Laatusovelluksen tulisi laskea tavoite-/hyväksymisprosenttia kierroksen aikana
- Näin nähdään helposti, kannattaako laatukierrosta enää jatkaa vai onko hylkäysperusteet jo täyttyneet
- Kierroksella on hyvä saada myös kirjattua tärkeitä tietoja esim. hylkäysperusteista ja liitettyä kuvia juuri kyseiseen tilaan
 - Seuraukset, päätelmät ja korjaavat toimenpiteet
- Tarvittaessa mittausmenetelmät ja niiden tulosten kirjaaminen



Esimerkki AtopFlow tarkastusraportti

Tarkastusraportti: Rantalan alakoulu Oma, S

Osoite: Koulukatu 1

Tarkastaja: Aino-Maria Tornberg

Tarkastuksen vastuuhenkilö:

Vieraat:

Alkanut: 30.12.2022 09:51

Päättynyt: 30.12.2022 09:56

Näytteenottosuunnitelma: Yksinkertainen - satunnainen

Eräkkö: 66

Otoskoko: 3 (4,545 %)

Hyväksytyjen tilojen lukumäärä: 2

Hylättyjen tilojen lukumäärä: 1

Hyväksyntäprosentti: 67

Tavoite: 80

Hyväksytty: Ei

Kerros	Huone	Tyyppi	Saavutettu taso	Laatutavoite	Tulos
2	212	Wc	Siisti	Puhdas ja edustava	Hylätty



Lattialla roskia

ATOPflow Mittaustarkastus Mobiilisovelluksella

9.28 92% 4G+ 100%
Laadun tarkastus - Mittauks... POISTA

Allasosasto 25m allas

Mittari ATP Systemsure

Id #1

Mittauspiste lattia, portaat allastilaan

Mittaustulos 55

Raja-arvo >40 >60

Syy Ollut käytössä

Tehtävä Puhdistus

OK

- Jos lukema ylittää Varoitus tai Hylkäys raja-arvon se korostetaan värillä ja voit lisätä Syy ja Tehtävä kuvauksen

Mittaustulosraportti: Uimahalli ATP mittaus - ATP Systemsure

Asiakas: Testi Asiakas

Alkanut: 20.8.2021 09:26

Raportti luotu: 23.8.2021 13:42

Päättynyt: 20.8.2021 09:31

Osoite: Hallikatu 1

Viimeisin siivous:

Tarkastaja: Harri

Tarkastustyyppi: Normaal

Vieraat:

Näytteenottosuunnitelma: Kokonaistarkastus

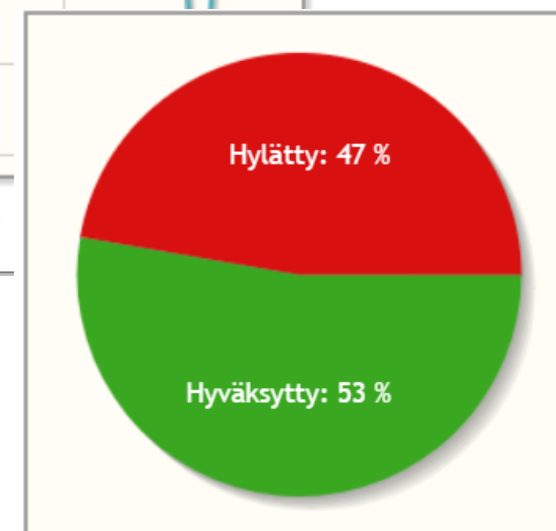
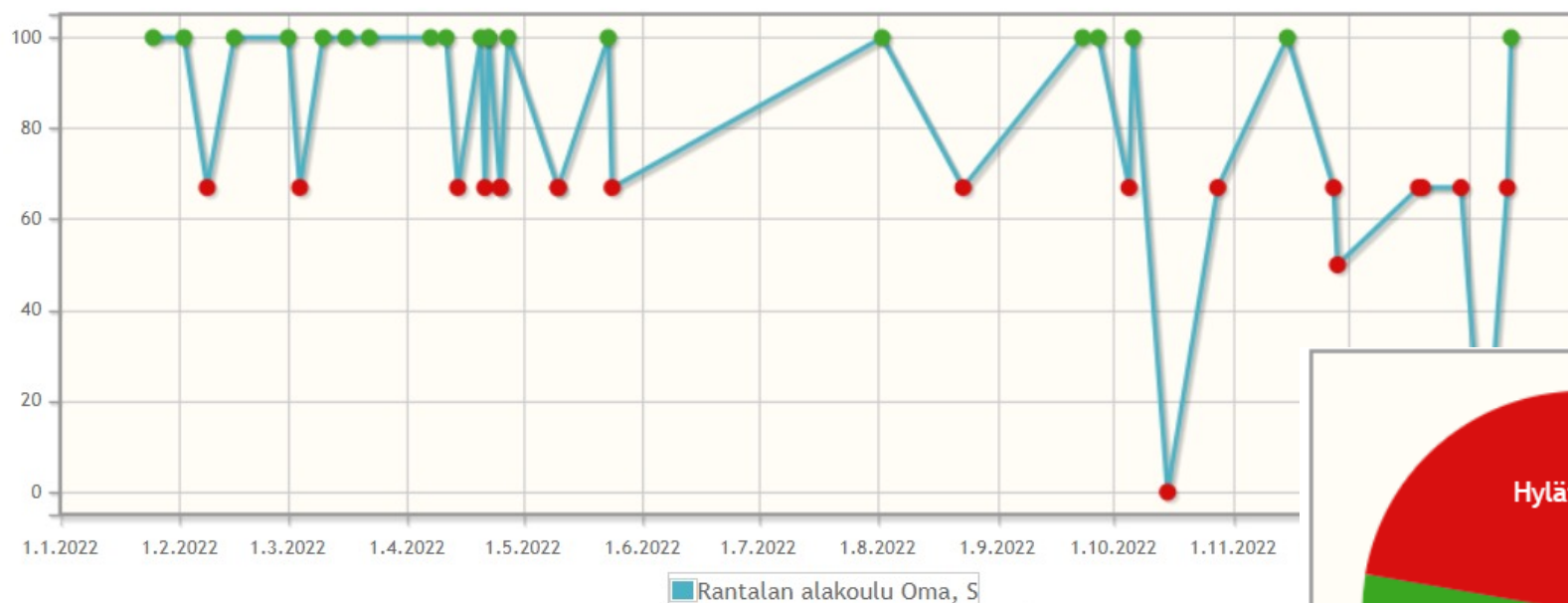
	Nimi / Mittauspiste			20.8.2021 09:31	Syy	Tehtävä	Hylkäyksen raja- arvo
1	Lasten allas / lattia, kulkuväylä altaalle			23,00			>60
2	Lasten allas / lattia, kulkuväylä altaalle			38,00			>60
3	Pesuhuone N / lattia, suihkun alta			22,00			>60
4	Sauna M / lattia, sisääntulo- oven kohta			65,00	Ollut käytössä	Puhdistus	>60
5	Sauna M / muu pinta, lauteiden alin askelma			42,00			

Seuraukset:

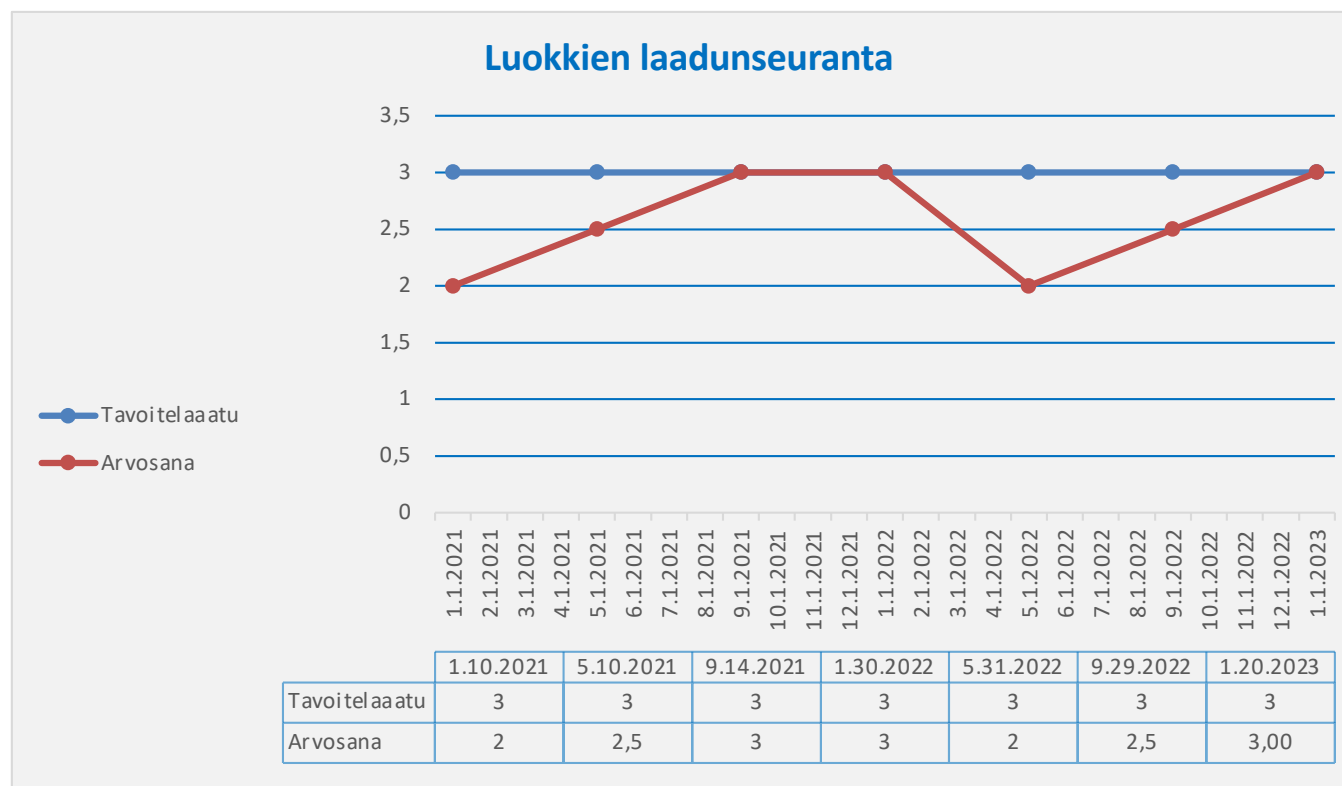
Laadunseuranta pidemmällä aikavälillä

Koko koulukohteen laatukierrosten toteuma: Hyväksytty / Hylätty

Hyväksyntäprosentit, Omat asteikot



Laadunseuranta pidemmällä aikavälillä



1	Huono
2	Tyydyttävä / Välttävä
3	Hyvä
4	Erittäin hyvä
5	Erinomainen

Käytetty asteikko 1-5

Siivottavuuden arviointi

Keskisarvo
Aloitettu: 23.01.2023 klo 14:21

Tarkastettu 0

Lisää tarkastukseen

Tarkastamaton Tarkastettu

Leikki-tilat:

- Onko tavaroita käytävillä
- Ovatko kalusteet helposti puhdistettavissa

Toiminta:

- Onko ohjeet jaettu siivottavuudesta tilojen käyttäjille
- Saapuneiden palautteiden käsittely ajallaan

Yhteiset tilat:

- Käytävät ovat vapaat kulkea
- Onko irtomattoja
- Ovatko kengät telineissä

Yleistä:

- Ovatko kalusteet siirrettäviä
- Ovatko lattiat vapaina sähköjohdoista
- Ovatko ylätasot vapaana

- Laatukierros siivottavuuden arvioinnin osalta auttaa palveluntuottajaa ja asiakasta näkemään siivottavuuden ja siihen vaikuttavat asiat

Toiminnanohjaus

- Iso osa siivouksen onnistumista on myös työntekijöiden oikea ohjeistus
 - Työohjeet helposti saatavilla
 - Pohjakuvat kiinteistöstä
 - Tieto tehtävistä jaksotöistä

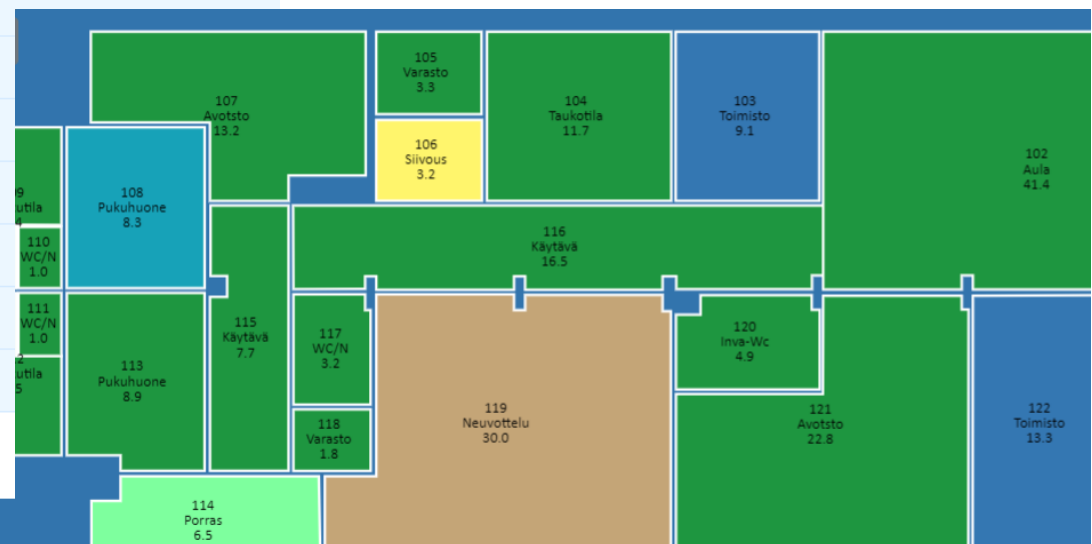
Huone: 228 - Avotsto

Tehtävät

Käynnit

- 1xvko: Roskakorien tyhjennys ja puhdistus (Pe)
- 1xvko: Tekstiililattian imurointi mattoimurilla. Työleveys 450 mm (Pe)
- 1xvko: Avokonttorin työpiste (Pe)
- 1xvko: Hyllyjen ja kaappien vapaiden tasopintojen pyyhintä (Pe)
- 1xvko: Ikkunalaautojen pyyhintä (Pe)
- 1xvko: Keräyspaperilaatikoiden tyhjennys (Pe)
- 4xvuosi: Ylätasojen kuivapyyhintä (Pe)

Keskeytä



Jaksotyöt

- Jaksotöiden kirjaaminen on myös iso osa omavalvontaa
- Voidaan seurata, onko esimerkiksi yhdistelmäkoneajojen taajuus riittävä pitämään yllä haluttua puhtaustasoa
- Kun jaksotyöt on kirjattu, niin niiden suoritusaikankohdat on helppo tarkistaa esim. laatukierrosten yhteydessä

Värikoodi kertoo, että lattiakaivon puhdistus on erääntymässä kyseisessä tilassa

1xkk: Lattiakaivojen puhdistus

4xvuosi: Lattian pesu yhdistelmäkoneella

VALITUT TYÖTEHTÄVÄT (1)

kerros

120

WC 2.6
7xvko

26.12.2022

121

WCinva 4.1
7xvko

06.01.2023

126

Kylpyhuone 4.6
1xvko

06.01.2023

150

Kylpyhuone 4.2
1xvko

06.01.2023

155

HKWC 2.4
7xvko

30.12.2022

156

Siivous 6
5xvko

02.01.2023

Lopuksi

- Laadunseuranta ja töiden seuranta osaksi jokapäiväistä toimintatapaa
- Antaa palautetta työn ja palvelusopimuksen onnistumisesta
- Lisää luottamusta ja vuoropuhelua palveluntuottajan ja asiakkaan välillä -> avoin ja kehittävä sopimussuhde

