

# Vuokralaisohje toimitilojen vastuulliseen käyttöön ja muutostöihin

Joulukuu 2022

## 1. Ohjeen tarkoitus

---

Ohje on suunnattu OP Kiinteistösijoituksen hallinnoimien kiinteistöjen vuokralaisille ja vuokralaismuutostöitä toteuttaville tahoille. Ohjetta käytetään vuokrasopimusten liitteenä ja se on luonteeltaan ohjeistava, ei sopimuksellisesti velvoittava. Ohjetta päivitetään tarvittaessa.

## 2. Vinkit vastuulliseen toimintaan

---

Vuokralaisena voit vaikuttaa vuokran suuruuteen

- Suosimme vuokrasopimuksissa ylläpitovuokrasopimuksia, joka tarkoittaa, että esimerkiksi vuokralaisen energiankulutuksella on suora vaikutus lopulliseen vuokran suuruuteen.
- Bruttovuokraohteissa energiankulutus sisältyy vuokraan.
- Pidä huonelämpötila oikeana ja sisäilma hyvänä.
- Hyvä sisälämpötila on enimmillään 20–22 astetta - ilmoita huoltoyhtiölle, jos on liian kuuma! Sisälämpötilan laskeminen yhdellä asteella säästää 5 % lämmitysenergiaa.

Säästä vettä

- Lämpimän veden osuus on jopa 40 % vedenkulutuksesta. Säästä vettä mm. välttämällä veden turhaa juoksuttamista. Ilmoita vuotavasta hanasta tai WC-pöntöstä heti huoltohenkilökunnalle. Kun vähennät lämpimän veden kulutusta, säästät myös lämmitysenergiaa.

Ota hyöty ja ilo irti kävelystä ja pyöräilystä

- Lyhyet matkat kannattaa taittaa kävellen tai pyörällä, sillä jo 30 minuuttia hyötyliikuntaa päivässä täyttää liikkumiselle asetetun terveys-suosituksen. Lisäksi pyöräily ja kävely virkistävät mieltä ja ovat päästöttömiä tapoja liikkua.
- Käytä portaita hissien sijaan, pieni liikunta tekee hyvää.

Säästä sähköä

- Tämän kiinteistön kiinteistösähkö tuotetaan uusiutuvilla energialähteillä. Mikäli vuokrasopimuksenne on ylläpitovuokrasopimus, kaikki kiinteistöllä kulutettu sähkö on uusiutuvaa.
- Säädä kylmälaitteiden lämpötilat oikein: jääkaappi +5 astetta, pakastin -18 astetta.
- Ota käyttöön tietokoneen energiansäästöasetukset. Sammuta tietokoneen näyttö aina, kun et ole koneella.

## Lajittele muovi ja biojäte

- Sekajätteestä valtaosa on biojätettä ja muovia. Lajittelemalla nämä jätteet erikseen arvokkaat raaka-aineet saadaan talteen ja edelleen hyödynnettäviksi.
- Tarkista muistin virkistykseksi jätteiden lajittelu- ja kierrätysohjeet jätehuoneesta. Apua jätteiden lajitteluun saat myös mm. L&T:n [kierrätysbotista](#), josta voit tarkastella mitä materiaaleja mihinkin jätejakeeseen kuuluu lajitella.

## Osta vain tarpeeseen

- Tekemällä hyviä ratkaisuja joka päivä, vaikkapa ruokavalintojen avulla, kevennät myös hiilijalanjälkeäsi ja arjen ympäristövaikutuksia. Yksittäiset teot ovat sinun kohdallasi ehkä pieniä, mutta niillä on merkitystä. Mitä useampi meistä nipistää turhasta kulutuksesta, sitä enemmän vaikutamme yhdessä.

## 3. Hyvän sisäilman edistämisen vinkit

---

- Ikkunat ovat suositeltavaa pitää kiinni, ettei ulkoa ei kulkeudu sisätiloihin epäpuhtauksia mm. liikenteestä. Näin kiinteistön ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmät sekä paine-erot toimivat suunnitellusti.
- Ikkunalaudoilla, tasopinnoilla taikka lattialla ei tulisi säilyttää tavaraa, jolloin pölyn kerääntyminen ja siivouksen hyvä taso on helpompi säilyttää.
- Paperimateriaalit on hyvä säilyttää ovellisissa kaapeissa tai hyllyköissä paperipölyn leviämisen estämiseksi.
- Sähköjohdot ja tavarat olisi hyvä nostaa pois lattialta.
- Tulostimet on hyvä pitää erillisissä tiloissa, missä on oma erillinen poistoilmaventtiili. Tulostimista vapautuu huoneilmaan mm. pienhiukkasia ja otsonia, jotka heikentävät sisäilman laatua.
- Siivouksella on suuri vaikutus sisäilman laatuun ja vuokralaisten tulee siivota säännöllisesti heidän hallinnassaan olevat tilansa.
- Siivoussuunnitelmaa laadittaessa on hyvä huomioida tilojen käyttötarkoitus ja eri pinta- ja kalustemateriaalien vaatimukset siivoukselle.
  - siivouksen on oltava riittävää tilojen käyttöön nähden.
- Tiloissa on hyvä tehdä keskimäärin kaksi kertaa vuodessa laajempi perusteellinen siivous, esim.
  - yläpölyt, kaapelihyllyt, ilmanvaihtokanaviston päätelaitteiden puhdistus, suuremmat peruspesut ja muut vaikeasti tai harvemmin siivottavat paikat.
- Viherkasvit on hyvä laittaa altakasteluruukkuihin ja mullan pinnalle kiviaineinen kate, jotta mullassa olevat mikrobit eivät pääse leviämään sisäilmaan. Viherkasvien mullat tulee vaihtaa tarpeeksi usein.
- Ilmanvaihdon tulee olla toiminnassa aina kun tiloissa työskennellään tai oleskellaan. Ilmanvaihdon säätöjä ja venttiilien asetuksia ei tule muuttaa taikka tukkia. Korvausilman saantia ei tule estää ja ilmanvaihtoventtiilien edusta tulee pitää avoimena.
- Ilmanvaihdon suodattimet tulee vaihtaa vähintään 2 kertaa vuodessa, tarvittaessa useammin.

#### 4. Muutostyöt ja materiaalivalinnat

---

Materiaalivalinnoissa suositetaan vähäpäästöisiä, M1-päästöluokan täyttäviä materiaaleja. Tekstiilipalamattojen materiaaliluokka testautetaan puolueettomalla taholla. Sisäilmastoluokissa pyritään toimistorakennuksissa S2-luokkaan, joka toteutuu hyvin muina vuodenaikoina paitsi kuumilla kesähelteillä.

Materiaalivalinnoissa huomioidaan myös tilan akustiikka. Erityisesti lattiamateriaalit ja kattomateriaalit, kuten akustiikkalevyt vaikuttavat akustiikkaan.

Myös valaistus otetaan huomioon, valaistuksella voidaan vaikuttaa muun muassa tilankäyttäjien vireyteen. Valaistus toteutetaan yhdessä vuokralaisen kanssa sovittavaan tasoon, yleisiä suosituksia noudattaen.

Lisäksi suosimme rakentaessa hiilineutraalien rakennusmateriaalien käyttöä.

#### 5. JULMO-palvelu käytössä

---

Tilankäyttäjien reaaliaikainen palvelukanava vikailmoituksia varten

JULMO on kaikkiin kohteisiin saatavilla oleva sähköinen palvelukanava asukkailta, tilankäyttäjiltä ja vuokralaisilta kohdetta hoitaville palveluntuottajille.

JULMOssa vikailmoituksen tai palvelupyynnön ilmoittaja voi lisätä ilmoitukseen myös liitteen, esimerkiksi kuvan vikatapahtumasta. Ilmoittaja saa sähköpostiinsa seurantalinkin, josta pääsee reaaliajassa seuraamaan ja kommentoimaan ilmoituksen etenemistä. Hän saa myös sähköpostikuittauksen työn valmistuessa. Mikäli työ ei jostain syystä valmistunut kuittausilmoituksesta huolimatta, voi palveluketjun käynnistää uudelleen suoraan sähköpostissa olevan linkin kautta.

Aina kolmella kielellä, kaikilla päätelaitteilla - 24/7

JULMO on kaikilta osiltaan yhteensopiva myös tablettien ja älypuhelinien kanssa.

Linkki JULMOON:

<https://m.fimx.fi/julmo>

Pääsette JULMOon myös esim. matkapuhelimella nk. QR-koodin avulla. Skannaamalla alla olevan koodin puhelimella tai tabletilla pääsee suoraan JULMOon.



## 6. Newsecin yhteystietojen hakupalvelu

Jatkossa löydät sinulle tärkeät kiinteistön, huollon, isännöinnin ja vuokrahallinnon tiedot nettisivuiltamme. Voit siis hakea tietoja osoitteesta <https://www.newsec.fi/vuokralaisille/toimitilavuokralaisille> tai siirtyä sivuille suoraan oheisen QR-linkin kautta.



## 7. Vastuullinen rakentaminen ja korjausrakentaminen

Rakennetun ympäristön merkitys on suuri niin kansantaloudellisesti, sosiaalisesti kuin ilmastonmuutoksenkin näkökulmasta. Kiinteistöt tuottavat 40 % kaikista yhteiskunnassa tulevista päästöistä. Merkittävimmät päätökset rakennusten elinkaaren aikaisista ympäristövaikutuksista tehdään jo suunnitteluvaiheessa. Suunnittelussa ja rakentamisessa tehtyjä valintoja ei voi aina muuttaa käytön aikana tai muuttaminen on kallista. Rakentamisen ja rakennusmateriaalien osuus koko kiinteistön elinkaaren aikaisista päästöistä on noin 20 %. Vastuullisuus huomioidaan kiinteistöjen ylläpidossa, rakentamisessa ja muutostöissä.

Kiinteistöalan rooli ja merkitys ilmastonmuutoksen torjunnassa on huomattava etenkin energian käytön ja päästöjen näkökulmasta, mutta kiinteistöalan vaikutusmahdollisuuksilla on myös muita tärkeitä näkökulmia. Suomessa työikäiset ihmiset viettävät keskimäärin 90 % ajastaan sisätiloissa, jolloin rakennusten sisäilma, käytännöllisyys ja viihtyisyys nousevat tärkeiksi aiheiksi. Siten vastuullisuusasioiden tulee olla olennainen osa kiinteistösijoittamisen strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa.

OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuustyötä ohjaa vastuullisuusohjelma, jossa on määritelty tärkeimmät näkökulmat ja tavoitteet vastuullisuuden edistämiseksi (kuva 1).

### OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelman tavoitteet



#### EDISTÄMME HIILINEUTRAALIUTTA

Hiilineutraali energia 2030  
Energiankulutuksen vähentäminen  
Hiilineutraali rakentaminen 2050  
Kestävä liikkuminen  
Metsät hiilinieluna



#### KULJEMME KOHTI VASTUULLISEMPAA KIINTEISTÖKANTAA

Kiertotalouden edistäminen  
Biodiversiteetin kehittäminen  
Kiinteistösertifiointit



#### EDISTÄMME VUOROPUHELUA JA HYVINVOINTIA

Avoin toiminta  
Käyttäjien hyvinvointi  
Riskien kartoitus



#### YLLÄPIDÄMME VASTUULLISEN LIIKETOIMINNAN PERIAATTEITAMME

Lakien noudattaminen ja hyvä hallintotapa  
Riskien hallinta  
Vastuullinen sijoittaminen  
Aktiivinen kiinteistöjen ylläpito

Kuva 1: OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelma

Edistämme hiilineutraaliutta. Kohteidemme rakentamisessa ja saneerauksessa vastuullisuuskriteerit ohjaavat hankkeen toimintaa. Arvioimme hankkeessa aina kiinteistölle optimaalisimmat energiaratkaisut hiilineutraaliustavoitteen edistämiseksi. Toteutamme uusiutuvan energian tuotantoa rakennuskohteissamme aina, kun se on teknisesti ja taloudellisesti mahdollista. Kohteissamme mahdollistetaan ylituotantoenergian myyntimahdollisuus sähköverkkoon. Vesikalusteita uusittaessa käytämme vettä säästäviä kalusteita. Edistämme vähähiilisiä puurakentamiskohteita ja konversiohankkeita uudisrakentamisen sijaan. Seuraamme hankkeidemme hiilijalanjälkiä, ja pyrimme sitä kautta edistämään vähähiilistä rakentamista. Monissa kohteissamme on sähköautojen latausvalmius, ja haluamme mahdollistaa kevyen liikenteen käytön.

Kuljemme kohti vastuullisempaa kiinteistökantaa. Pyrimme kehittämään työmaiden jätteiden-kierrätysastetta yhdessä urakoitsijoiden kanssa. Edellytämme jätehuoltosuunnitelmia sekä jätemäärätietojen toimittamista hankkeiden päätyttyä. Edistämme purkujätteiden parempaa kierrätystä, ja liityimme Ympäristöministeriön Green Deal -sopimukseen alkuvuodesta 2020. Suunnitteluperiaatteissa huomioidaan myös kohteen lajittelumahdollisuudet. Huomioimme hankkeiden suunnittelussa muuntojoustavuuden. Tavoitteenamme on kehittää rakennettavien kohteittemme biodiversiteettiä. Pyrimme sertifioimaan toimitilakohteemme aina, kun se on mahdollista.

Edistämme vuoropuhelua ja hyvinvointia. Keskustelemme aktiivisesti rakennusliikkeiden kanssa uusista ratkaisuista vastuullisuuspäämääriemme edistämiseksi, esimerkiksi vähäpäästöisten ja kiertotalousmateriaalien käytöstä. Huomioimme suunnittelussa rakennusmateriaalien ympäristövaikutukset, ja käytämme M1 –luokiteltuja materiaaleja. Huolehdimme hyvästä tiedonsiirrosta kohteen haltuunoton yhteydessä rakentajalta ylläpitäjälle rakennuksen optimaalisen ja energiatehokkaan käytön takaamiseksi. Huomioimme kohteen ilmatoriskit investointipäätöksessä.

Ylläpidämme vastuullisen liiketoiminnan periaatteitamme. Valvomalla itse rahastojemme ja omaisuudenhoitoasiakkaidemme rakennuttamista pystymme vaikuttamaan kattavasti hankkeen vastuullisuusnäkökulmiin. Kohteisiimme nimetään kosteudenhallintakoordinaattori valvomaan kosteudenhallinnan toteutumista ja kosteudenhallintatoimenpiteiden dokumentointia sekä työturvallisuuskoordinaattori valvomaan työturvallisuutta.

Lisää vastuullisuustyöstämme voit lukea [täältä](#).

## 8. Kiertotalous

---

Kiertotalouden ajatellaan perinteisesti olevan kierrätystä, mutta se on kuitenkin paljon enemmän. Pääosassa kiinteistö- ja rakennusalan kiertotalouden vauhdittamisessa on rakennusten suunnittelu niin, että ne olisivat mahdollisimman pitkäikäisiä ja muunneltavia. Rakentamisessa ja korjausrakentamisessa tulisi myös käyttää mahdollisimman paljon kierrätettyjä materiaaleja, sekä materiaaleja, joita voidaan tulevaisuudessa uusiokäyttää. Kiinteistöjen suunnittelussa pitää myös huomioida helppo huollettavuus ja korjattavuus.

Kiinteistöt voivat toimia materiaalisyöppöjen päästölähteiden sijaista myös materiaalipankkeina. Tällöin kiinteistöjä muunneltaessa materiaalit päätyvät uudelleenkäyttöön jossakin toisaalla. Purkamisen tarve tulisi aina analysoida tapauskohtaisesti ja välttää turhaa purkamista. Säilyttävä korjaaminen on parasta kiertotaloutta. Jos rakenteita päätetään purkaa, kannattaa tehdä purkukartoitus, jossa kartoitetaan purettavan rakennuksen uusiokäyttöön soveltuvien materiaalien määrä ja laatu.

Muutostöitä suunniteltaessa voidaan huomioida uudistettavien tilojen rakenteet ja rakennusmateriaalit, jotta voidaan mahdollisimman paljon hyödyntää aiempaa jo olemassa olevaa materiaalia. Lisäksi kierrätetyille rakennusmateriaaleille on syntynyt markkinapaikka, materiaalitori, jossa käytettyjä rakennusmateriaaleja voi ostaa ja myydä.

## 9. Terveys ja hyvinvointi

---

Pyrimme varmistamaan hyvät työskentelyolosuhteet toimitilavuokralaisillemme ottamalla huomioon hyvän valaistuksen, lämpöolot, sisäilman ja akustiikan. Ongelmatilanteet ratkaistaan tehokkaasti ja ajallaan. Kiinteistön käyttäjien turvallisuus on meille ensiarvoisen tärkeää, joten tutustuthan kiinteistön pelastussuunnitelmaan ja hätäpoistumisteihin.

Edistämme käyttäjien hyvinvointia muun muassa kannustamalla työmatkapyöräilyyn. Olemme parantaneet pyöränsäilytysmahdollisuuksia ja sosiaalitylöitä, sekä energiansäästöviikolla järjestäneet pyörähuoltokampanjoita kohteilla. Pyrimme lisäksi kiinnittämään huomiota kiinteistön hyvinvointia edistäviin palveluihin kuten lounasravintoloihin ja sosiaalitylöihin.