

# RAAHEPOLIS OY – ALMA ON KETTERÄ JÄRJESTELMÄ KAIKKEEN KIINTEISTÖHALLINTAAN



Transferring know-how

# Raahepolis luottaa ALMAan kiinteistöjensä kunnossapitotiedoissa ja dokumentaatiossa

**K**un vuokrattavia kiinteistöjä on yli 20 ja laskutettavia vuokralaisia lähes 100, tarvitaan täsmällistä ja ajantasaista tietoa siitä, mitä missäkin on, mitä aikojen saatossa on tehty ja mitä asiakkaiden kanssa on sovittu.

Raahepolis Oy:n omistuksessa on yli 50.000 m<sup>2</sup> toimitiloja Raahen alueella. Yritys on muodostunut useista yhtiöistä kuntaliitosten myötä. Kiinteistöjen kunnossapidon huoltotöitä on tehnyt useampikin ulkoinen toimija vuosien varrella. Ei siis ihme, että kohteisiin ja tekemisiin liittyvä dokumentaatio oli puutteellista tai ettei sitä löytynyt lainkaan.

Kiinteistötietojen hallinta aiheutti Raahepolis Oy:lle monenlaista päänvaivaa ja ylimääräistä työtä, kunnes vuonna 2016 alkanut yhteistyö ALMAN kanssa muutti kaiken.

– Piirustukset, käyttökäytännöt, sähkö- ja viranomaisarkistustiedot, kunnossapitopäiväkirjat sekä muistutukset ja viimeimpänä valokuituverkkojen hallinta. Nämä kaikki ovat nyt yhdessä ja samassa paikassa ja kokonaisuus toimii loogisesti. Viemme yhdellä kertaa järjestelmään myös asiakkailta tulleet tärkeät sähköpostit liitetiedostoineen. Se on todella näppärää, sillä niissä on usein kyse sopimuksellisistakin asioista. Näin ne tulevat heti talteen ja löytyvät helposti myöhemmin, kiitteen toimitusjohtaja *Kari Malkamäki* ALMAN monipuolisuutta ja skaalautuvuutta kiinteistötoimijan tarpeisiin.

Teollisuuden tuotantolaitosten kunnossapitoon paljon käytetty järjestelmä muokattiin vastaamaan juuri heidän tarpeitaan esimerkiksi termien ja kohdetietojen osalta.

– Olemme erittäin tyytyväisiä siihen, miten ALMalla otettiin meidät ja ongelmamme vastaan. Emme aivan tarkasti itsekään tienneet, mitä tarvitsemme, mutta asiantuntijan tunnistaakin juuri siitä, että he kuuntelivat ja osasivat kertoa ja opastaa meitä siinä, mitä voisimme tarvita. ALMAN valinta ja järjestelmän käyttöönotto vastaavat tarpeitamme täydellisesti, Malkamäki sanoo.

“ALMA muokattiin vastaamaan juuri meidän tarpeitamme esimerkiksi termien ja kohdetietojen osalta.”



Kari Malkamäki,  
Raahepolis Oy

## > Lähtötilanne ja haasteet

- Kiinteistö- ja tapahtumatietojen hallinta oli hankalaa, sillä kiinteistöjen perus-, kunnossapito-, huolto- sekä vuokraustiedoissa oli puutteita. Vuosien mittaan osa huolloista ja muutostöistä oli dokumentoitu useamman eri toimittajan omiin järjestelmiin ja osaa ei oltu dokumentoitu lainkaan.

## > Tavoitteet

- Saada helppokäyttöinen järjestelmä, johon kiinteistöjen huolto- ja muutostöiden dokumentointi voidaan tehdä keskitetysti ja helposti.
- Kirjata vikailmoitukset ja työtilaukset sekä huolto- ja kunnossapitotapahtumat helposti sekä hakea ja analysoida historiatietoja.
- Hoitaa ketterästi ennakoivat ja ajastetut huoltotapahtumat, joista järjestelmä myös muistuttaa. Samalla lakisääteisten tarkastusten ja huoltojen tekeminen sujuvoituu.
- Mahdollisuus hallita eri tilojen vuokraustietoja ja asiakassopimuksia.

## > Ratkaisu

ALMAN kiinteistö- ja LVIS-hallintajärjestelmän käyttöönotto. MaintALMAlla on mahdollista hallita keskitetysti kiinteistöjä ja niihin liittyviä tietoja, dokumentaatiota sekä tapahtumia. Dokumentoituna ja ylläpidettävänä ovat myös toimisto- ja valokuituverkot.

Käyttöönotto sisälsi järjestelmäasennukset ja konfiguroinnit määrittelyiden mukaisesti sekä asiakkaan tarvitsemat koulutukset ja tuen.

Järjestelmää kehitetään jatkuvasti asiakkaan tarpeiden mukaan ja päivitykset tehdään etänä osana ylläpitosopimusta.





”Koko organisaatiomme on tyytyväinen, että tiedot ovat saatavilla ympäri vuorokauden - myös mobiilisti. Aina on helppo löytää se viimeisin tieto ja dokumentista tietää varmasti, että se pitää paikkansa. Olemme saaneet selkeitä säästöjä sekä systemaattisuutta toimintaan. ALMAa myös käytetään mielellään.”

Kari Malkamäki, toimitusjohtaja, Raahepolis Oy

Raahepolis Oy rakennuttaa, vuokraa ja myy toimitiloja elinkeinoelämän ja julkishallinnon tarpeisiin. Sen omistuksessa ja vuokraamana on toimitiloja n. 50.000 neliömetriä. Raahepolis Oy on Raahen kaupungin omistama ja se on seutukunnallaan johtava toimitilayhtiö. [www.raahepolis.fi](http://www.raahepolis.fi)

ALMA Consulting Oy kehittää, markkinoi, toimittaa ja ylläpitää ALMA® suunnittelu-, kunnossapito-, teknisen tiedon ja tapahtumien hallintajärjestelmää ja siihen liittyviä palveluita. Yritys tarjoaa myös projektien, suunnittelun ja kunnossapidon tiedonhallinnan optimointipalveluita sekä projekti- ja suunnittelupalveluita. ALMA® on ollut markkinoilla vuodesta 1986 ja tuotemerkki on rekisteröity 13 maassa. ALMAN käyttäjälisenssejä on teollisuudessa jo 7 000 noin 300 yrityksessä ja 46 maassa. [www.alma.fi](http://www.alma.fi)