

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimintaohje

Teknisen toimen johtaja 12.3.2019

Voimaan 1.4.2019

1 § Toiminta-ajatus

Tilapalvelut-liikelaitos edustaa kaupunkia sen rakennettujen kiinteistöjen ja toimitilojen omistajana, vuokraajana ja rakennuttajana sekä ylläpitää ja huolehtii kaupungin rakennettujen kiinteistöjen korjaus- ja rakentamispalveluista, kiinteistöjen hoidosta ja siivouksesta sekä aula- ja turvallisuuspalveluista.

2 § Organisaatio ja johtaminen

Tilapalvelut-liikelaitosta johtaa toimitusjohtaja.

Toimitusjohtajan tehtävänä on

1. vastata Tilapalvelut-liikelaitoksen toiminnasta, taloudesta, henkilöstövoimavarasta sekä asiakkuuksien ja kumppanuuksien hallinnasta asetettujen tavoitteiden mukaisesti,
2. asettaa Tilapalvelut-liikelaitoksen palvelualueiden tavoitteet ja huolehtia niiden toteuttamisesta,
3. vastata Tilapalvelut-liikelaitoksen toiminnan seurannasta, ohjauksesta, raportoinnista ja kehittämisestä,
4. huolehtia kaupungin yhteisten prosessien ja toimintamallien noudattamisesta ja
5. huolehtia Tilapalvelut-liikelaitoksen sisäisestä ja ulkoisesta yhteistyöstä ja viestinnästä.

Tilapalvelut-liikelaitoksessa on seuraavat palvelualueet:

1. toiminnan tuki- ja kehittäminen, jota johtaa toimitusjohtaja,
2. toimitilajohtaminen, jota johtaa toimitilapäällikkö,
3. rakennuttaminen, jota johtaa rakennuttamispäällikkö,
4. suunnittelupalvelut, jota johtaa suunnittelupäällikkö
5. palvelutuotanto, jota johtaa palvelutuotantopäällikkö.

Toiminnan tuen ja kehittämisen palvelualueessa ovat seuraavat yksiköt:

1. viestintä, kehittäminen ja riskienhallinta, jota johtaa toimitusjohtaja,
2. hallinto- ja lakiasiat, jota johtaa lakimies,
3. talous sekä toimisto- ja henkilöstöpalvelut, jota johtaa suunnittelija.

Toimitilajohtamisen palvelualueessa ovat seuraavat yksiköt

1. tilaratkaisut, jota johtaa toimitilapäällikkö,
2. vuokraus, jota johtaa vuokrauspäällikkö,
3. kiinteistönhallinta, jota johtaa kiinteistöpalvelupäällikkö,
4. kiinteistötietojen hallinta, jota johtaa kiinteistötietopäällikkö.

Rakennuttamisen palvelualueessa ovat seuraavat yksiköt:

1. projektipalvelut, jota johtaa rakennuttamispäällikkö,
2. ohjelmointipalvelut, jota johtaa ohjelmointipäällikkö

Suunnittelupalvelujen palvelualueessa ovat seuraavat yksiköt:

1. suunnittelun johto, jota johtaa suunnittelupäällikkö,
2. rakennetekniikka, jota johtaa rakennepäällikkö,
3. sähkötekniikka, jota johtaa sähköpäällikkö,
4. LVIA-tekniikka, jota johtaa LVI-päällikkö,
5. sisäilmapalvelut, jota johtaa sisäilmapäällikkö.

Palvelutuotannon palvelualueessa ovat seuraavat yksiköt:

1. kunnossapitopalvelut, jota johtaa korjauspäällikkö,
2. Leppävaara, jota johtaa aluepäällikkö,
3. Tapiola, jota johtaa aluepäällikkö,
4. Matinkylä-Olari, jota johtaa aluepäällikkö,
5. Espoonlahti-Kauklahti, jota johtaa aluepäällikkö,
6. Espoon keskus, jota johtaa aluepäällikkö,
7. SOTEn palvelut, jota johtaa aluepäällikkö.

Palvelutuotannon viidellä palvelualueen yksiköillä on maantieteellisesti rajattu toiminta-alue. SOTEn palveluiden ja kunnossapitopalveluiden osalta toiminta-alue on koko Espoo.

Palvelualueen ja yksikön esimiehen tehtävänä on

1. vastata johtamansa palvelualueen tai yksikön toiminnasta, taloudesta, henkilöstövoimavarasta sekä asiakkuuksien ja kumppanuuksien hallinnasta asetettujen tavoitteiden mukaisesti
2. asettaa johtamalleen palvelualueelle tai yksikölle tavoitteet ja huolehtia niiden toteuttamisesta
3. vastata johtamansa palvelualueen tai yksikön toiminnan seurannasta, ohjauksesta, raportoinnista ja kehittämisestä,
4. vastata johtamansa palvelualueen tai yksikön työn tehokkaasta organisoinnista ja huolehtia toimivasta työn johtamisesta,
5. huolehtia kaupungin yhteisten prosessien ja toimintamallien noudattamisesta ja
6. huolehtia johtamansa palvelualueen tai yksikön sisäisestä ja ulkoisesta yhteistyöstä ja viestinnästä.

3 § Tehtävät

Toiminnan tuen ja kehittämisen palvelualueen tehtävänä on

hoitaa asiakkuuksien hoitoon, talouden seurantaan, kehittämiseen ja viestintään liittyviä tehtäviä, riskienhallintaan liittyviä tehtäviä sekä hallinnollisia ja oikeudellisia tehtäviä.

Toimitilajohtamisen palvelualueen tehtävänä on

1. valvoa osaltaan kaupungin rakennusten ja toimitilojen käyttöä asuinhuoneistoja lukuun ottamatta,
2. johtaa yhteistyössä toimialojen kanssa toimitilaverkon kautta tilojen tehokasta ja taloudellista käyttöä kaupungin investointi- ja muutoshankkeissa,
3. huolehtia osaltaan kaupungin rakennusten vakuuttamisesta,
4. huolehtia tarvittavien toimitilojen hankkimisesta ostamalla tai vuokralle ottamalla,

5. huolehtia toimitilojen vuokraamisesta käyttäjille,
6. huolehtia liikehuoneistojen vuokrasopimusten laatimisesta, vuokrien määrittämisestä, vuokrasopimusten hoidosta, vuokrien maksatuksesta, vuokrien perinnästä ja vuokrasopimusten irtisanomisesta,
7. valmistella lunastukset ja osakkuuksien hankinnat ja myynnit ja
8. hakea rakennusten purkuluvat.

Rakennuttamisen palvelualueen tehtävänä on

1. vastata rakennusten investointi- ja vuosikorjausohjelmien laatimisesta ja ylläpitämisestä,
2. vastata kaupungin investointiohjelman mukaisten rakennus- ja purkuhankkeiden rakennuttamisesta,
3. rakennuttaa kaupungin taseyksiköiden, konserni- ja osakkuusyhtiöiden ja kumppanuusyritysten kanssa sovitut työt,
4. vastata rakennushankkeiden kustannusarvioiden laatimisesta, kustannushallinnasta, jälkilaskennasta ja tilastoinnista ja
5. vastata rakennushankkeeseen ryhtyvän velvoitteista vastuullaan olevissa hankkeissa.

Suunnittelun palvelualueen tehtävänä on

1. suunnitella yhteistyössä toimialojen kanssa tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien kautta kaupungin toimitilarakennus- ja purkuhankkeet sekä vuosikorjausten suunnitelmat,
2. vastata kiinteistökehityksestä ja osallistua hankkeiden edellyttämään kaavoitukseen,
3. suunnitella kaupungin taseyksiköiden, konserni- tai osakkuusyhtiöiden ja kumppanuusyritysten kanssa sovitut työt,
4. vastata LVIAS-töiden työmaavalvonnasta,
5. vastata hankkeiden selvitysten ja tutkimusten teettämisestä ja
6. edistää energian säästämistä ja huolehtia kaupungin rakennusten sisäilma-asioista.

Palvelutuotannon palvelualueen tehtävänä on

1. vastata rakennusten rakennus- ja taloteknisestä kunnossapidosta, vuosi- ja vikakorjauksista sekä rakennusten säännöllisistä huoltotoimenpiteistä,
2. huolehtia kunnossapidosta ja siihen liittyvistä käyttäjäpalveluista,
3. huolehtia kiinteistönhoidosta ja siihen liittyvistä käyttäjäpalveluista,
4. huolehtia siivouksesta ja siihen liittyvistä käyttäjäpalveluista,
5. huolehtia aula- ja turvallisuuspalveluista sekä niihin liittyvistä käyttäjäpalveluista,
6. vastata kunnossapidon, kiinteistönhoidon, siivouksen ja aula- ja turvallisuuspalvelujen kilpailuttamisesta,
7. vastata käytössä olevan huoltokirjajärjestelmän käytöstä ja kehittämisestä,
8. vastata purkutöistä, jotka eivät ole rakennuttamisen tai suunnitteluttamisen purkuhankkeita ja
9. vastata rakennushankkeeseen ryhtyvän velvoitteista vastuullaan olevissa hankkeissa.

4 § Ratkaisuvälillä henkilöstöasioissa

Toimitusjohtaja ottaa Tilapalvelut-liikelaitoksen henkilöstön.

Palvelutuotannon palvelualueen päällikkö ottaa kuitenkin palvelualueensa palveluyksiköiden laitoshuoltajat, vahtimestarit ja kiinteistönhoitajat.

Toimitusjohtaja päättää palvelualueiden päälliköiden virka- ja työvapaista, kotimaan virka- ja työmatkoista sekä vuosilomasta.

Palvelualueen päällikkö päättää palvelualueensa avoimen viran määräaikaisen hoitajan, viransijaisen ja määräaikaisen työsuhteisen henkilön ottamisesta.

Palvelualueen päällikkö päättää alaisensa henkilöstön virka- ja työvapaista, kotimaan virka- ja työmatkoista sekä vuosilomasta.

Yksikön päällikkö päättää alaisensa henkilöstön virka- ja työvapaista, kotimaan virka- ja työmatkoista sekä vuosilomasta.

Palvelualueen tai yksikön päällikön määräämä lähiesimies päättää kuitenkin alaisensa henkilöstön sairauslomista, tilapäisistä hoitovapaista ja vuosilomista.

Teknisen toimen johtaja päättää henkilöstösäännön mukaan toimitusjohtajan virkavapaista, virkamatkoista sekä vuosilomasta.

Teknisen toimen johtaja päättää ulkomaan virka- ja työmatkoista sekä henkilöstösäännön mukaan työsuorituksen arviointiin perustuvista palkantarkistuksista.

5 § Ratkaisuvallta hankinta-asioissa

Teknisen toimen johtaja päättää

1. rakennusurakoista, kun hankinnan veroton arvo on yli 5 000 000 euroa ja
2. tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on yli 1 500 000 euroa.

Toimitusjohtaja päättää

1. rakennusurakoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 5 000 000 euroa,
2. tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 1 500 000 euroa ja

Toimitilapäällikkö päättää

1. palvelualueensa tehtäviin liittyvistä urakoista, joiden arvo on enintään 500 000 euroa ja
2. toimialueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 100 000 euroa.

Vuokrauspäällikkö päättää toimialueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 60.000 euroa.

Ylläpitopäällikkö päättää toimialueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 60.000 euroa.

Rakennuttamispäällikkö päättää

1. rakennusurakoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 500.000 euroa ja
2. toimialueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 100 000 euroa.

Suunnittelupäällikkö päättää toimialueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 100 000 euroa.

Korjauspäällikkö päättää

1. rakennusurakoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 100 000 euroa ja
2. toimialueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 100 000 euroa.

Palvelutuotantopäällikkö päättää palvelualueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 100 000 euroa.

Lakimies ja suunnittelija päättävät toimialueidensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 10 000 euroa.

Tilauspäättöosoikeus on viranhaltijalla, jolla on hankintavaltuus. Lisäksi tilauspäättöosoikeus on toimialajohtajan menojen hyväksyjiksi määräämillä määrärahojen rajoissa.

6 § Muu ratkaisuvallta

Toimitusjohtaja päättää

1. vahingonkorvauksen tai vastaavan hyvityksen suorittamisesta, kun kaupunki on Tilapalvelut -liikelaitosta koskevassa asiassa korvausvelvollinen tai vahingon korvaaminen katsotaan kohtuulliseksi ja korvauksen määrä on enintään 100 000 euroa,
2. yksittäistapauksessa helpotuksen tai vapautuksen myöntämisestä liikelaitokselle tulevan maksun, korvauksen tai saatavan suorittamisesta ja
3. rakennusten luovuttamisesta, kun luovutettavan rakennuksen pinta-ala ei ylitä 500 m² ja luovutushinta on enintään 500 000 euroa sekä muun irtaimen omaisuuden luovuttamisesta, kun luovutushinta ei ylitä 200 000 euroa.

Toimitilapäällikkö päättää

1. kaupungille vuokrattujen toimitilojen vuokrantarkistusten hyväksymisestä,
2. vahvistettujen perusparannus- ja vuosikorjausohjelmien tarkistuksista sekä jakamattoman määrärahan käytöstä johtokunnan vahvistamien perusteiden mukaisesti ja
3. kaupungin omistamia rakennuksia koskevista rasitesopimuksista.

Palvelualueen päällikkö päättää vahingonkorvauksen tai vastaavan hyvityksen myöntämisestä silloin, kun kaupunki on ao. palvelualueetta koskevassa asiassa korvausvelvollinen ja korvauksen määrä on alle 5 000 euroa.

7 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Tilapalvelut-liikelaitoksen puolesta annettavat asiakirjat allekirjoittaa toimitusjohtaja. Palvelualueita ja yksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa asianomainen päällikkö.