

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimintaohje

Teknisen toimen johtaja 12.3.2019

Voimaan 1.4.2019

Teknisen toimen johtaja 9.7.2021

Voimaan 1.8.2021

1 § Toiminta-ajatus

Tilapalvelut-liikelaitoksen tehtävänä on hankkia ja ylläpitää kaupungin toimitiloja kustannustehokkaasti ja pitää huolta niiden turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

2 § Organisaatio ja johtaminen

Tulosyksikköä johtaa toimitusjohtaja

Tulosyksikön johtajan tehtävänä on vastata tulosyksikön

1. toiminnasta, taloudesta, henkilöstövoimavarasta, hankinnoista sekä asiakkuuksien ja kumppanuuksien hallinnasta asetettujen tavoitteiden mukaisesti,
2. palvelualueiden tavoitteiden asettamisesta ja niiden toteutumisen valvonnasta,
3. toiminnan ohjauksesta, seurannasta ja kehittämisestä,
4. tiedonhallinnasta, sopimusten hallinnasta, sisäisestä valvonnasta, riskienhallinnasta ja tietosuojasta,
5. prosessien kaupunkitasoisesta yhteen toimivuudesta ja kaupungin yhteisten toimintamallien noudattamisesta,
6. sisäisestä ja ulkoisesta yhteistyöstä ja viestinnästä.

Tulosyksikkö jakautuu seuraaviin palvelualueisiin

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.

Palvelualueen esimiehen tehtävänä on vastata

1. palvelualueen toiminnasta, taloudesta, henkilöstövoimavarasta, hankinnoista sekä asiakkuuksien ja kumppanuuksien hallinnasta asetettujen tavoitteiden mukaisesti,
2. alaisensa toiminnan tavoitteiden asettamisesta ja niiden toteutumisen valvonnasta,
3. palvelualueen toiminnan ohjauksesta, seurannasta ja kehittämisestä,
4. palvelualueen työn tehokkaasta organisoinnista ja toimivasta työn johtamisesta,
5. palvelualueen prosessien yhteen toimivuudesta tulosyksikössä ja kaupunkitasoisesti sekä kaupungin yhteisten toimintamallien noudattamisesta,
6. palvelualueen sisäisestä ja ulkoisesta yhteistyöstä ja viestinnästä.

Palvelualue jakautuu seuraaviin palveluyksiköihin

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.

3 § Tulosityksikön ja sen palvelualueiden 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. vastata maankäytön yhteistyöstä kaupunkisuunnittelun kanssa
3. johtaa yhteistyössä toimialojen kanssa toimitilaverkon kautta tilojen tehokasta ja taloudellista käyttöä kaupungin investointi- ja muutoshankkeissa,
4. huolehtia osaltaan kaupungin rakennusten vakuuttamisesta,
5. huolehtia tarvittavien toimitilojen hankkimisesta ostamalla tai vuokralle ottamalla,
6. huolehtia toimitilojen vuokraamisesta käyttäjille,
7. huolehtia liikehuoneistojen vuokrasopimusten laatimisesta, vuokrien määrittämisestä, vuokrasopimusten hoidosta, vuokrien maksatuksesta, vuokrien perinnästä ja vuokrasopimusten irtisanomisesta,
8. valmistella lunastukset ja osakkuuksien hankinnat ja myynnit ja
9. 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.

Suunnittelupalvelut palvelualueen tehtävänä on

1. valmistella hankkeet ja laatia hankesuunnitelma, joka sisältää tilaohjelman, kaupungin toimitilarakennushankkeista yhteistyössä toimialojen kanssa,
2. laatia suunnitelmat purkuhankkeista ja vuosikorjauksista yhteistyössä toimialojen kanssa,

3. suunnitella yhteistyössä toimialojen kanssa tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien kautta kaupungin toimitilarakennus- ja purkuhankkeet sekä vuosikorjausten suunnitelmat,
4. vastata kiinteistökehityksestä ja osallistua hankkeiden edellyttämään kaavoitukseen,
5. suunnitella kaupungin taseyksiköiden, konserni- tai osakkuusyhtiöiden ja kumppanuusyritysten kanssa sovitut työt,
6. vastata LVIAS-töiden työmaavalvonnasta,
7. vastata hankkeiden selvitysten ja tutkimusten teettämisestä ja
8. 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 § Ratkaisovalta henkilöstöasioissa

Tulosityksikön johtaja ottaa johtamansa organisaation henkilöstön.

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

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

Virka- ja työmatkoista päättää hallinnollinen esimies, jolla on menojen hyväksyntäoikeus matkaan liittyvien menojen kustannuspaikalle. Matkoista päätettäessä noudatetaan Matkat, suhdetoiminta ja vieraanvaraisuudet -kaupunkitasoisia ohjeita.

Hallinnollinen esimies päättää myös virka- ja työvapaista, vuosilomasta sekä sairauslomista ja tilapäisistä lakisääteisistä vapaista.

5 § Ratkaisuvallta hankinta-asioissa

Hallintosäännön mukaan kaupunkiympäristön toimialajohtaja 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.

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja voi 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

Toimitilapäällikkö päättää palvelualueensa tehtäviin liittyvistä vuokratilojen muutostöissä, joiden arvo on enintään 300 000 euroa.

Rakennuttamisapäällikkö päättää rakennusurakoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 300.000 euroa.

Palvelutuotantopäällikkö päättää palvelualueensa korjausurakoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 300.000 euroa.

Palvelualueen päällikkö päättää muista toimialueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo alittaa 100 000 euroa.

Korjauspäällikkö päättää toimialueensa korjausurakoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 100 000 euroa ja toimialueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 50 000 euroa.

Ylläpitopäällikkö päättää toimialueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 20.000 euroa.

Talouden suunnittelija päättää toimialueidensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo on enintään 5 000 euroa.

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

6 § Muu ratkaisovalta

Toimitusjohtaja päättää 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, yksittäistapauksessa helpotuksen tai vapautuksen myöntämisestä liikelaitokselle tulevan maksun, korvauksen tai saatavan suorittamisesta ja 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 kaupungille vuokrattujen toimitilojen vuokrantarkistusten hyväksymisestä ja kaupungin omistamia rakennuksia koskevista rasitesopimuksista.

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

7 § Tulosityksikön asiakirjojen allekirjoittaminen

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja allekirjoittaa tulosityksikköä ja useampaa palvelualueita koskevat asiakirjat.

Palvelualueita ja yksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa asianomainen päällikkö.