

TEHTÄVÄNKUVAUS

TAUSTATIEDOT		
Tehtävän nimike	KIINTEISTÖPÄÄLLIKKÖ	Hinnoittelukohta : TS 50101011
Työpaikka (fyysisen ympäristön kuvaus) Toimipiste kaupungintalo, tekninen osasto, teknisen johtajan alaisuudessa		
Toimialan, jossa työskentelen, tavoitteena (tavoitteen perusta johdetaan kaupunkistrategiasta) on: Tekninen toimiala vastaa kaupunkilaisten tarpeen mukaisesti kaupungin vastuulla olevasta yhdyskuntatekniikasta, kaupungin omistamista kiinteistöistä ja kaupungin vastuulla olevasta viranomaistoiminnasta.		
Tehtäväalueen, jossa työskentelen, tavoitteena (tavoitteen perusta johdetaan toimialan tavoitteesta) on: Järjestää käyttäjähallintokunnille, sekä yhteistyökumppaneille toimivat, terveet ja turvalliset toimitilat.		
YLEISKUVAUS TEHTÄVÄSTÄ		
Tehtävän tarkoitus (miksi työtehtävä on olemassa, miksi tätä tehtävää tehdään, keitä varten tehdään) Kelpoisuus: Tehtävään vaaditaan soveltuva korkeakoulututkinto.		
Kiinteistöpäällikkö vastaa tilapalveluiden tehtäväaluekokonaisuudesta ja kaupungin suorassa omistuksessa olevista tiloista ja niiden piha-alueista. Tilapalveluiden pääasiallinen tehtävä on tuottaa kaupungin eri toimialojen sekä peruspalvelukuntayhtymä Kallion tarvitsemat toimintatilat, joko omista olemassa olevista tiloista tai vuokraamalla ne ulkopuolisilta markkinoilta. Tilapalvelut tuottavat myös tilojen tarvitseman kiinteistönhoidon sekä vuosihuollon. Tilapalveluiden ylläpidettävänä on tällä hetkellä kaupungin omassa omistuksessa olevat noin 40 kiinteistöä sekä 6 osakehuoneistoa. Vakituista henkilökuntaa on 4 kiinteistönhoitajaa sekä 3 kunnossapitotyöntekijää. Toimii tilapalveluiden tehtäväalueen esimiehenä kiinteistönhoitajille sekä kunnossapitotyöntekijöille.		

Keskeiset tehtävät (tehtäväkokonaisuudet) (Tehtäväkuvauksen vahvistaa työnantaja. Tehtäväkuvaus ei ole työsopimuksen osa ja työnantaja voi siten tarvittaessa tarkistaa sitä. Vahvistetusta tehtäväkuvauksesta annetaan kopio ao. viranhaltijalle/työntekijälle hänen pyynnöstään). Tehtäväkuvausta ei tarvitse tehdä kaikille henkilöille erikseen silloin, kun henkilöt tekevät samanlaisia tehtäviä. Tällöin voidaan tehdä mallitehtäväkuvaus ja täydentää sitä tarvittaessa).

Oman alan perusosaamiseen kuuluvat keskeiset tehtävät:

- Laatii vuosittain oman tehtäväalueen talousarvion tulevalle toimintavuodelle
- Vastaa oman tehtäväalueen talouden seurannasta ja talousarvion toteutumisesta
- Laatii toimitilojen ulkoiset sekä sisäiset vuokrasopimukset yhteistyössä käyttäjähallintokuntien kanssa
- Käy käyttäjähallintokuntien kanssa vuosittaiset seuranta- ja yhteistyöneuvottelut
- Vastaa kaupungin ulkopuolelle myytävistä kiinteistöhoitopalveluista kokonaisvaltaisesti
- Laatii kiinteistöjen vuosittaiset vuosihoitosuunnitelmat ja vastaa niiden kokonaisvaltaisesta toteutuksesta
- Laatii kiinteistöjen vuosittaiset investointisuunnitelmat yhteistyössä rakennuttajainsinöörin ja teknisen johtajan kanssa
- Vastaa pienempien omana työnä toteutettavien vuosi-investointien suunnittelu- ja toteutusprosessista sekä sopimuksista, kokonaisvaltaisesti
- Vastaa kiinteistöjen kuntoarvioiden laatimisesta ja päivittämisestä
- Vastaa huoltosopimusten tekemisestä, hankinnoista ja ylläpidosta (sammutinhuolto, iv-suodattimet, lämmitysöljy, pelletti, jätehuolto yms.)
- Vastaa kiinteistöjen erityislaitteistojen kuten sammuttimien, paloilmoin- ja sprinkler-laitteistojen toimivuudesta ja määräaikaishuoltojen ajantasaisuudesta sekä niihin liittyvistä käyttö-, huolto- ja leasing sopimuksista.
- Vastaa kiinteistöjen piha- ja leikkialueiden turvallisuudesta ja määräaikaistarkastusten ajantasaisuudesta
- Hyväksyy oman tehtäväalueensa ostolaskut
- Hyväksyy oman tehtäväalueensa työntekijöiden poissaolot ja lomat
- Osallistuu kiinteistön omistajan edustajana eri yhteistyötahojen kokouksiin (työterveyshuolto, ympäristöterveysvalvonta, pelastuslaitos, rakennusvalvonta jne.)
- Osallistuu kiinteistöyhtiöiden hallitukseen, joissa kaupungilla omistuksia, kaupunginhallituksen nimeämänä.

Ammattialan erityisosaamiseen kuuluvat tehtävät:

- Vastaa kiinteistöstrategian toteuttamisesta ja päivittämisestä yhteistyössä rakennuttajainsinöörin ja teknisen johtajan kanssa
- Vastaa kiinteistöjen energiankulutuksen seurannasta ja kehittämisestä
- Vastaa kiinteistöjen sisäilmaolosuhteiden laadusta ja positiivisen toimintamallin, sekä oman henkilöstön osaamisen kehittämisestä
- Sisäilmatyöryhmän jäsen ja kokoonkutsuja
- Seuraa kiinteistöjen energiankulutusta ja on mukana energiatehokkuuden kehittämistyössä yhdessä rakennuttajainsinöörin kanssa
- Vastaa sähköisen huoltokirjajärjestelmän käytön seurannasta sekä kehittämisestä
- Osallistuu Nivala-konsernin palveluiden kehittämistyöhön
- Vastaa kiinteistöautomaation jatkuvasta kehittämisestä
- Toimii rakennustarkastajan sijaisena