

# HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ KIINTEISTÖOSASTON JOHTOSÄÄNTÖ

Yhteisen kirkkovaltuuston hyväksymä kesäkuun 14. päivänä 2018 (voimaan 1.8.2018)  
(päivitetty xxxx) / hyväksytty sääntöryhmässä 4.9.2020

## 1. Vastuualue, toiminta-ajatus, organisaatio ja johtaminen

### 1.1 Vastuualue

Kiinteistöosasto vastaa Helsingin seurakuntayhtymän omistamien tai hallitsemien kiinteistöjen, rakennusten ja huoneistojen kiinteistöhallinnosta ja muista kiinteistöosastolle osoitetuista tehtävistä siten kuin seurakuntayhtymän perussäännössä, ohje- tai johtosäännössä tai lainsäädännössä määrätään.

### 1.2 Toiminta-ajatus

Kiinteistöosaston toiminta-ajatuksena on kustannustehokkaasti sekä pääoma-, kulttuuri- ja ympäristöarvoja vaalien

- luoda ja ylläpitää seurakunnille ja seurakuntayhtymän yksiköille käytettävyydeltään tarkoituksenmukaiset ja elinkaariominaisuuksiltaan optimoidut palvelu- ja toimintatilat, jotka tukevat olemassaolollaan kirkon viestiä
- huolehtia seurakuntayhtymän hautausmaista, hautaustoiminnasta ja hautapalveluista omaisnäkökulma ja yhteiskuntavastuu huomioon ottaen
- hoitaa seurakuntayhtymän kiinteistösijoitusomaisuutta ja kiinteistöliiketoimintaa asiantuntevasti ja ajanmukaisin keinoin.

### 1.3. Organisaatio ja johtaminen

Kiinteistöosaston toimintaa johtaa, kehittää ja valvoo yhteinen kirkkoneuvosto. Kiinteistöosastoa johtaa kiinteistöjohtaja. Kiinteistöjohtaja johtaa myös seurakuntayhtymän taloudesta erillään toimivaa hautainhoitorahastoa yhteistyössä hautainhoitorahaston finanssisijoituksista vastaavan hallintojohtajan kanssa.

Yhteinen kirkkoneuvosto voi asettaa kiinteistöosaston toiminnan tueksi neuvottelukuntia, toimikuntia tai työryhmiä. Kiinteistöjohtaja voi kutsua projektiryhmiä tai asiantuntijaryhmiä.

Kiinteistöosaston organisaation muodostavat kiinteistöjohtaja tukipalveluineen, kiinteistötoimi, ympäristö- ja hautaustoimi sekä hautainhoitorahasto.

Kiinteistötoimeen kuuluvat kiinteistökehitysyksikkö, kiinteistöjen ylläpitoyksikkö sekä tilapalveluyksikkö. Ympäristö- ja hautaustoimeen kuuluvat hautapalveluyksikkö, hautausmaat ja ympäristöpalveluyksikkö.

Kiinteistökehitysyksikköä johtaa kiinteistökehityspäällikkö, kiinteistöjen ylläpitoyksikköä kunnossapitopäällikkö ja tilapalveluja tilapalvelupäällikkö. Ympäristö- ja hautaustointa johtaa hautaustoimen päällikkö. Hautausmaita johtavat hautaustoimen päällikön alaisuudessa erikseen nimetyt esimiehet. Hautainhoitorahaston toimintaa johtaa kiinteistöjohtaja ja hautainhoitorahaston hautausmailla tapahtuvaa toimintaa hautaustoimen päällikkö.

Kiinteistöosastolla on johtoryhmä, jonka puheenjohtajana on kiinteistöjohtaja. Johtoryhmään kuuluvat kiinteistöjohtajan lisäksi kiinteistöosaston palveluyksikköjen päälliköt.

Johtoryhmä koordinoi myös kiinteistöjen osalta turvallisuus- ja valmiuskysymyksiä siten, että palveluyksiköt vastaavat niiden käytännön toteutuksesta vastuullaan olevan kiinteistökannan osalta.

## **2. Kiinteistöosaston palveluyksiköt ja niiden tehtävät**

Palveluyksiköt vastaavat tehtäväalueensa budjetoinnista ja budjettiseurannasta.

Kiinteistöosaston hankinnat tehdään yhteisen kirkkoneuvoston määrittelemien hankintoja koskevien periaatteiden mukaan ja niissä hyödynnetään tarpeen mukaan seurakuntayhtymän hankintayksikön asiantuntemusta.

### **2.1. Kiinteistökehitys**

Kiinteistökehitysyksikön tehtäväalueeseen kuuluvat

- kiinteistöomaisuuden hallinta ja kehittäminen
- kehityshankkeiden suunnittelu, valmistelu ja toteutus
- investointien rahoitussuunnittelu
- seurakunnallisten tilojen rakennuttaminen, peruskorjaukset ja hankinta
- omaperustaisten kiinteistösijoituskohteiden rakennuttaminen ja maaomaisuuden kaavoitusasiat sekä näihin liittyvien kehitys-, välitys- ja arviointipalveluiden kilpailuttaminen yhdessä tilapalveluyksikön kanssa
- yhtiöiden hallinto erityisesti uudisrakennuskohteissa sekä muutoin yhdessä tilapalveluyksikön kanssa
- kiinteistötalouden laskentajärjestelmät

- elinkaaritalous
- kiinteistötietojärjestelmät mukaan lukien kiinteistörekisteri ja sisäiset vuokrat
- rakennussuunnittelun sopimusten kilpailuttaminen sekä laajojen peruskorjausten tai uudisrakennusten hankekohtaisten urakoiden kilpailuttaminen

## **2.2. Ylläpitopalvelut**

Ylläpitopalveluyksikön tehtäväalueeseen kuuluvat

- kiinteistöjen käyttö ja ylläpito
- tekniset järjestelmät
- vuosikorjaushankkeiden valmistelu ja toteutus sekä niihin liittyvien urakkasopimusten kilpailuttaminen
- huoltosopimukset ja siivoussopimukset
- vartiointi ja turvallisuusjärjestelmät sekä niihin liittyvät sopimukset
- sähkö ja muu energia
- leiri- ja kurssikeskustoiminta yhteisen kirkkoneuvoston hyväksymän yhteisen seurakuntatyön ja kiinteistöosaston välisen vastuunjakotaulukon mukaisesti
- hautausmaarakenteiden ja rakennusten ylläpito ja vuosikorjaus yhdessä hautaustoimen kanssa
- huoneistokorjaukset
- oma korjaustoiminta ja osallistuminen asiantuntijana kiinteistöjen peruskorjauksiin sekä niiden valmisteluun ja käyttöönottoon yhdessä kiinteistökehitysyksikön kanssa
- arvo- ja taide-esineet
- kiinteistöjen ylläpitoon tai käyttöön muuten liittyvien palvelusopimusten kilpailuttaminen ja niiden hallinta yhdessä kiinteistökehitysyksikön ja tilapalveluyksikön kanssa

## **2.3. Tilapalvelut**

Tilapalveluyksikön tehtäväalueeseen kuuluvat

- vuokraustoiminta
- tilahallinta (vuokrat ja vastikkeet)
- yhtiöiden hallinto sekä isännöinnin ja kiinteistömanageripalveluiden kilpailuttaminen
- asuntojen, kiinteistöjen ja toimitilojen osto, myynti ja vuokraus sekä näihin liittyvien välitys- ja arviointipalveluiden kilpailuttaminen yhdessä kiinteistökehitysyksikön kanssa
- pienet huoneistokorjaukset tarvittaessa yhteistyössä ylläpitoyksikön kanssa
- kiinteistövakuutukset ja veroilmoitukset

## **2.4. Ympäristö- ja hautaustoimen palvelut**

Ympäristö- ja hautaustoimen palveluyksikön tehtäväalueeseen kuuluvat

- hautausmaat ja hautaukseen liittyvät palvelut

- hautausmailla tapahtuva hautainhoitorahaston toiminta
- hautaustoimen hankinnat
- ympäristöasiat
- metsät ja viheralueet
- kiinteistöjen ulkoalueet ja niiden hoidon valvonta
- jätehuolto

### 3. Henkilöstö

#### 3.1 Kelpoisuusvaatimukset

##### 3.1.1. Kiinteistöjohtaja

Kiinteistöjohtajan kelpoisuusvaatimuksista määrätään yhteisen kirkkovaltuuston hyväksymässä hallinnon johtosäännössä.

##### 3.1.2. Palveluyksikön päällikkö ja ylipuutarhuri

Kiinteistökehityspäälliköllä tulee olla soveltuva ylempi korkeakoulututkinto sekä näyttöä strategisesta ja tuloksellisesta kiinteistö- ja/tai rakennusalan kehittämis- ja projektitoiminnasta.

Kunnossapitopäälliköllä tulee olla rakennusalan diplomi-insinöörin tai insinöörin tutkinto sekä hyvä perehtyneisyys kiinteistöjen rakentamiseen, ylläpitoon ja huoltoon sekä niihin liittyvien prosessien ja kiinteistöalaan liittyvän asiakaspalvelun hyvä tuntemus.

Tilapalvelupäälliköllä tulee olla soveltuva korkeakoulututkinto tai ammattikorkeakoulututkintoa vastaava aikaisempi opistotasoinen tutkinto sekä hyvä perehtyneisyys yhtiö- ja suoraomistusmuotoiseen vuokraus- ja kiinteistöliiketoimintaan.

Ympäristö- ja hautaustoimen päälliköllä tulee olla puutarha-alan oppilaitoksen ammattikorkeakoulututkinto tai ammattikorkeakoulututkintoa vastaava aikaisempi opistotasoinen tutkinto tai soveltuva korkeakoulututkinto. Lisäksi vaaditaan hyvä työnjohdollinen kokemus.

Ylipuutarhurilla tulee olla puutarha-alan oppilaitoksen ammattikorkeakoulututkinto tai ammattikorkeakoulututkintoa vastaava aikaisempi opistotasoinen tutkinto. Lisäksi vaaditaan hyvä työnjohdollinen kokemus vihertuotannon toimialalta.

##### 3.1.3. Muu henkilöstö

Kiinteistöosaston virkaan vaadittava kelpoisuus määritellään viran perustamispäätöksessä tai yhteisen kirkkoneuvoston erillisessä päätöksessä. Kiinteistöosaston työsopimussuhteisen tehtävän edellyttämästä koulutuksesta ja kokemuksesta määrää kiinteistöjohtaja, jollei jonkin tehtävän osalta ole toisin määrätty.

Kiinteistöosaston virkoihin ja työsopimussuhteisiin sisältyvät vastuut ja tehtävät määritellään erillisissä kiinteistöjohtajan hyväksymissä tehtäväkuvissa. 5

### **3.2 Virkavapauden, työvapaan ja vuosiloman myöntäminen**

Palveluyksikön päällikkö myöntää yksikkönsä henkilökuntaan kuuluvalla vuosiloman sekä enintään kuukauden mittaisen lakiin tai sopimukseen perustuvan virka- tai työvapaan. Hautausmaiden työsopimussuhteiselle henkilökunnalle työvapaan ja vuosiloman myöntää kunkin hautausmaan esimies.

### **3.3. Hautausmaiden kausityöntekijät ja sijaiset**

Hautausmaan esimies ottaa palvelussuhteeseen alle vuoden määräajaksi hautausmaalle palkattavat kausiluonteiset työntekijät ja sijaiset sekä päättää heidän palvelussuhteensa.

## **4. Muut määräykset**

Seurakuntien testamentti- ja lahjoitussaannot

Kiinteistöosasto vastaa seurakunnalle testamentattuun tai lahjoitettuun kiinteistöön tai huoneistoon liittyvistä toimenpiteistä Helsingin seurakuntayhtymän testamentti- ja lahjoitusasioiden hoitamisesta annetun ohjeen mukaisesti yhdessä seurakunnan ja seurakuntayhtymän hallinto-osaston kanssa.

## **5. Voimaantulo**

Tämä johtosäntö tulee voimaan 1.8.2018 ja sillä kumotaan yhteisen kirkkovaltuuston 10.12.2009 hyväksymä kiinteistötoimiston johtosäntö.