

Kiinteistöpäällikön viran haettavaksi julistaminen

9793/01.01.01.01/2025

Kaupunginhallitus 02.06.2025

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, [tuukka.forsell\(at\)kouvola.fi](mailto:tuukka.forsell(at)kouvola.fi)

Yhteenveto

Kiinteistöpäällikön virka esitetään julistettavan haettavaksi siten, että 1.9.2025 vapautuva virka voidaan täyttää toiminnallisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kiinteistöpäällikön virka on määritelty johtavassa asemassa olevaksi viraksi ja siksi viran haettavaksi julistamisesta päättää kaupunginhallitus (Hallintosääntö 40 §). Virka esitetään julistettavan haettavaksi tällä hallituksen päätöksellä ja rekrytoinnin toteutettavan kesän aikana, huomioiden kuitenkin kesälomakausi, tehtävän vapautumiseen liittyvä aikataulu ja rakennusomaisuuden ylläpidon prosessien sekä johtamisen toiminnalliset tarpeet.



Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Hallintosäännön 39.1 §:n mukaan valinnasta päättävä viranomainen päättää alaistensa virkojen haettavaksi julistamisesta.

Hallintosäännön 40.2 §:n perusteella kiinteistöpäällikön valinnasta päättää kaupunginhallitus, koska kyseessä on johtavassa asemassa oleva virka.

Haettavaksi julkistettavana oleva virka sijoittuu elinvoimapalveluiden toimialalle tilapalveluiden palveluun. Kyseessä on vakituinen virka. Hallintosäännön 40.4 §:n mukaisesti alkupalkasta päättää valinnan tekevä viranomainen.

Virka tulee avoimeksi ja voidaan täyttää vakituisesti 1.9.2025 alkaen nykyisen tehtävää hoitavan viranhaltijan virkasuhteen muuttuessa 31.8.2025. Tehtävien hoitaminen keskeytymättä on tarkoituksenmukaista kaupungin rakennusomaisuuden ylläpidon johtamisen, kehittämisen ja tehtävien hoitamisen turvaamiseksi.

Kyseisen viran haettavaksi julistaminen on tärkeää ja tarkoituksenmukaista tehdä edellä esitetysti mahdollisimman pian

rekrytointiprosessin kokonaisaikataulu huomioiden. Hallitukselle esitetään, että virka julistetaan haettavaksi tällä päätöksellä.

Hallintosäännön 40 §:n mukaan viran täyttämisestä päättää erillisellä päätöksellä se, jonka päätösvaltaan viran täyttäminen kuuluu. Tämän viran osalta erillisen valintapäätöksen tekee kaupunginhallitus (Hallintosääntö 40.2§) haastattelujen perusteella.

Tehtävän tarkoitus

Kiinteistöpäällikön viran tarkoituksena on vastata kaupungin rakennusomaisuuden ylläpitotoiminnan johtamisesta ja elinkaaren hallinnasta. Ylläpidon johto ja kehittäminen tietoperusteisesti, jotta tilat ovat terveitä, turvallisia, (energia)tehokkaita ja arvonsa säilyttäviä. Ylläpidon nykyisten toimintatapojen kehittäminen digitalisaatiota hyödyntäen.

Kiinteistöpäällikkö vastaa rakennusomaisuuden ylläpidon johtamisesta ja kehittämisestä, rakennusomaisuuden koko n. 500 000 m² / 500 rakennusta. Ylläpito pitää sisällään hallinnon, isännöinnin, kunnossapidon, vakuutukset, kiinteistönhoidon, jätteet, energiat sekä teknisten järjestelmien huollot sekä sisäinen ja ulkoinen vuokraustoiminta.

Kiinteistöpäällikkö on ylläpidon tiimin toiminnallinen esimies (+4 alaista): ylläpidon henkilöstön töiden jako, ohjaus ja priorisointi. Rakennusten ylläpidon sopimushallinta (sisältäen kilpailutus ja seuranta). Osin suora esihenkilö, osin esihenkilöön verrattavissa oleva virka. Palveluja ostetaan sekä sisäisesti että ulkoa, mm. suunnittelu ja urakointi ulkoistettu.

Toimitilojen vuokraaminen ja kokonaisvaltaisten toimitilaratkaisujen järjestäminen, jotta saavutetaan korkea käyttöaste. Ylläpidon laatu, aikataulu ja kustannukset/budjetointi, ennustaminen ja seuranta.

Ylläpidon laskujen hyväksyntä, tällä hetkellä yli 10 000 laskua vuodessa. Toimitilavarallisuuden hoito (mm. yhtiökokousedustukset, myyntiprosessit, investointi- ja purkuehdotukset). Asiakassuhteiden hoito.

Ylläpidon nykyisten toimintatapojen kehittäminen digitalisaatiota hyödyntäen, lisätä luotettavuutta ylläpitoprosessissa, joka osaltaan lisää tehokkuutta.

EU:n energiatehokkuusdirektiivit vaativat kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamista, mikä edellyttää panostusta uusiin teknologioihin ja energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Kiinteistöpäällikkö vastaa kaupungin energiajohtamisesta (ml. energiahankinta). Kestävän kehityksen periaatteet ulottuvat myös kiinteistöjen elinkaaren hallintaan.

Tehtävällä on laaja vaikutus koko organisaatioon sekä sidosryhmiin sekä kuntalaisiin. Rakennusomaisuuden elinkaaren aikaisella ylläpidolla

on suora vaikutus kaupungin talouteen sekä strategiaan tavoitteisiin. Ylläpidon kustannuspaikkojen liikevaihto on n. 65 miljoonaa euroa vuodessa. Sisäisten ostojen määrä on n. 11 miljoonaa euroa, kiinteistöpalveluiden tuottama osuus ylläpidosta. Tehtävän hoitaminen edellyttää laajaa itsenäistä harkintaa ja ratkaisut vastuullista selvitystyötä ja analysointia sekä kehittämiskykyä.

Kelpoisuusvaatimus sekä muut edellytykset tehtävän hoitamiselle

Kiinteistöpäällikön viran kelpoisuusvaatimuksena on soveltuva kiinteistö-, rakennus- tai talotekniikka-alan korkeakoulu- (AMK/YAMK-insinööri/DI) tai aikaisempi opistotason rakennusalan tutkinto tai rakennusmestarin tutkinto sekä laaja-alaista työkokemusta rakennus- ja/tai kiinteistöalalta, vähintään 3 vuoden työkokemus kiinteistöjohtamisesta tai vaativista työmaatehtävistä.

Kiinteistöpäälliköltä odotetaan lisäksi hyvää neuvottelu- ja johtamistaitoa, rakentamisen kustannustietoutta, rakennusalan sopimusjuridiikan sekä hankintalain vahva tuntemusta. Lisäksi on tunnettava mm. rakentamismääräykset ja -ohjeet, toimivaltasuhteet eri viranomaisen kesken, kunnallinen päätöksentekojärjestelmä. Odotetaan laajaa työkokemuksella hankittua tietämystä rakennuksista, niiden korjaamisesta ja ylläpidosta; tietämystä erilaisten palveluiden (mm. kiinteistönhuolto, hissien huolto, paloilmointimien huolto, vartiointi) hankinnasta, palvelusisällöstä ja laadun valvonnasta.

Kiinteistöpäällikön päätäntävalta on laaja. Kiinteistöpäällikkö johtaa 500 000 m² kiinteistömäärän suunnitelmallista hoitoa ja kehittämistä. Rakennuskanta on vanhaa ja huonokuntoista, ratkaisuja pitää tehdä päivittäin äkillisiin ongelmiin. Päätösvalta ei rajoitu omaan tiimiin. Hallintosäännön ja delegointipäätöksien mukaisesti Kiinteistöpäällikkö voi tehdä päätöksiä 300 000 euron urakoihin asti.

Tehtävä vaatii erilaisten toimenpiteiden priorisointia, lukuisia erilaisia itsenäisiä päätöksiä päivittäin ja nopeita ratkaisuja erilaisiin ongelmatilanteisiin. Ratkaisussa tulee käyttää taloudellista harkintaa.

Tavoitteena on turvalliset, terveelliset ja (energia)tehokkaat tilat. Vaikutusten merkitys yhteiskunnallisesti on suuri mikäli turvallisuus tai terveellisyys vaarantuu. Asiantuntijan tehtävänä on tuoda esiin tarpeet ymmärrettävästi luottamushenkilöiden päätöksentekoprosessiin, sisältäen mm. lautakuntaesittelyjä.

Tehtävän edellyttämät vuorovaikutustaidot ovat tavanomaista vaativampia. Kiinteistöpäällikkö neuvottelee äkillisissä tilanteissa väistötiloista, usein sisäilmahaasteista, kattovuodoista. Työssä joutuu ratkomaan eri toimijoiden ja tahojen kokonaisvaltaisia toimitilaratkaisuja ja sijoittumisia. Aina sopivia väistötiloja ei löydy valmiina. Edellytetään hyviä vuorovaikutus- ja ihmissuhdetaitoja kun toimitaan moninaisten tahojen kanssa (kuten tilojen käyttäjät,

viranomaiset jne). Työ sisältää erittäin paljon vakuuttamista ja vaikuttamista.

Viran muut tiedot

Kiinteistöpäällikön virkasuhteessa on tarkoituksenmukaista noudattaa kuuden (6) kuukauden koeaikaa. Virkaan valitun tulee esittää hyväksyttävä terveydentilaa koskeva selvitys.

Tehtäväkohtainen palkka [REDACTED]
vaativuustaso II. Hinnoittelutunnus 50101011 00362481.

Kiinteistöpäällikön viran tehtäväkuvaus on **liitteenä**.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013,
katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää julistaa kiinteistöpäällikön viran haettavaksi.

Kaupunginhallituksen päätös: