

## HELSINGFORS KRKLIGA SAMFÄLLIGHET

### INSTRUKTION FÖR FASTIGHETSAVDELNINGEN

Godkänd av gemensamma kyrkofullmäktige den 14 juni 2018 (träder i kraft 1.8, 2018)

(uppdaterad xxxx)

#### 1. Ansvarsområde, verksamhetsidé, organisation och ledning

##### 1.1 Ansvarsområde

Fastighetsavdelningen ansvarar för förvaltningen av de fastigheter, byggnader och lokaler som Helsingfors kyrkliga samfällighet äger och rör över samt för övriga uppgifter som anvisats fastighetsavdelningen på det sätt som bestämts i samfällighetens grundstadga, reglemente, instruktion eller i lag.

##### 1.2 Verksamhetsidé

Fastighetsavdelningens verksamhetsidé är att kostnadseffektivt och med beaktande av kapital-, kultur- och miljövärden

- för församlingarna och samfällighetens enheter skapa och upprätthålla ändamålsenliga tjänste- och verksamhetsutrymmen som stöder kyrkans budskap och vars livscykel är optimerad
- sköta samfällighetens begravningsplatser, begravningsverksamhet och gravtjänster med beaktande av anhörigperspektivet och sitt samhällsansvar
- professionellt och med moderna metoder sköta samfällighetens fastighetsegendom och fastighetsverksamhet.

##### 1.3 Organisation och ledning

Gemensamma kyrkorådet leder, utvecklar och övervakar fastighetsavdelningens verksamhet.

Fastighetsdirektören leder fastighetsavdelningen. I samråd med förvaltningsdirektören som ansvarar för gravvårdsfondens finansiella placeringar leder fastighetsdirektören gravvårdsfonden, som hålls avskild från samfällighetens ekonomi.

Gemensamma kyrkorådet kan tillsätta delegationer, kommittéer och arbetsgrupper för att stöda fastighetsbyråns verksamhet. Fastighetsdirektören kan tillsätta projektgrupper eller grupper av sakkunniga.

Fastighetsavdelningens organisation består av fastighetsdirektören jämte stödfunktioner, fastighetsväsendet, miljö- och begravningsväsendet samt gravvårdsfonden.

Fastighetsbyrån är uppdelad i enheten för fastighetsutveckling, enheten för underhåll och enheten för lokalservice. Till miljö och begravningsväsendet hör enheten för gravtjänster, begravningsplatserna och enheten för miljötjänster.

Fastighetsutvecklingsenheten leds av chefen för fastighetsutveckling, underhållsenheten leds av underhållschefen och enheten för lokalservice av chefen för lokalservice. Miljö- och

begravningsväsendet leds av chefen för begravningsväsendet. Begravningsplatserna är underställda chefen för begravningsväsendet och har egna förmän. Gravvårdsfondens verksamhet leds av fastighetsdirektören och fondens verksamhet på begravningsplatserna leds av chefen för begravningsväsendet.

Fastighetsavdelningen har en ledningsgrupp och fastighetsdirektören är dess ordförande. Ledningsgruppen består av fastighetsdirektören och fastighetsavdelningens enhetschefer.

Ledningsgruppen koordinerar fastigheternas säkerhets- och beredskapsfrågor på så sätt att enheterna sköter det praktiska genomförandet i de fastigheter som respektive enhet ansvarar för.

## 2. Fastighetsavdelningens enheter och deras uppgifter

Enheterna ansvarar för budgeteringen och budgetuppföljningen för sitt respektive uppgiftsområde. Fastighetsavdelningens upphandlingar sköts enligt principer som gemensamma kyrkorådet fastställt. Vid upphandlingar utnyttjas vid behov samfällighetens upphandlingsenhetens sakkunskap.

### 2.1 Fastighetsutveckling

Till fastighetsutvecklingsenhetens ansvarsområde hör

- att förvalta och utveckla fastighetsegendomen
- att planera, bereda och genomföra fastighetsprojekt
- att planera finansiering av investeringar
- att uppföra, grundrenovera och anskaffa utrymmen för församlingsverksamheten
- att fungera som byggherre för samfällighetens egna fastighetsplaceringsobjekt, att handha frågor som gäller detaljplaneringen av samfällighetens mark och att i samråd med enheten för lokalservice konkurrensutsätta de därmed förknippade utvecklings-, förmedlings- och värderingstjänsterna
- att administrera bolagen, särskilt i fråga om nybyggen och i övrigt i samråd med enheten för lokalservice
- att handha fastighetsekonomin redovisning
- livscykeekonomin
- fastighetssystemen inklusive fastighetsregistret och interna hyror
- att konkurrensutsätta fastighetsplaneringens avtal samt stora grundliga renoveringar eller nybyggens projektvisa entreprenaders konkurrensutsättande.

### 2.2 Underhållstjänster

Verksamhetsområdet för enheten för underhållstjänster omfattar

- fastigheternas användning och underhåll
- tekniska system
- att bereda och genomföra årsrenoveringsprojekt och att konkurrensutsätta de därmed förknippade entreprenaderna
- avtal om underhåll och städning
- vaktjänst och säkerhetsarrangemang samt avtal om detta
- el- och annan energi
- läger- och kursgårdarna **i enlighet med den ansvarsfördelning mellan det gemensamma församlingsarbetet och fastighetsavdelningen som gemensamma kyrkorådet fastställt**
- att i samråd med begravningsväsendet underhålla och utföra årsreparationer på begravningsplatsernas konstruktioner och byggnader
- renovering av lokaler och bostäder
- att i samråd med fastighetsutvecklingsenheten utföra egna renoveringsåtgärder och som sakkunnig delta i planeringen och genomförandet av grundliga renoveringsåtgärder samt det därpå följande ibrukttagandet
- värde- och konstföremål

- att konkurrensutsätta och inneha serviceavtal som gäller fastighetsunderhåll eller användning i samråd med fastighetsutvecklingsenheten och enheten för lokalservice

## 2.3 Enheten för lokalservice

Verksamhetsområdet för enheten för lokalservice omfattar

- uthyrning
- hyror och vederlag
- bolagens förvaltning samt konkurrensutsättande av disponent- och fastighetsmanagertjänster
- att förvärva, sälja och hyra ut bostäder, fastigheter och verksamhetslokaler samt att i samråd med fastighetsutvecklingsenheten konkurrensutsätta de därmed förknippade förmedlings- och värderingstjänsterna
- att vid behov utföra små bostadsreparationer i samarbete med underhållsenheten
- att handlägga fastighetsförsäkringar och skattedeklarationer

## 2.4 Miljö- och begravningsväsendets tjänster

Verksamhetsområdet för enheten för miljö- och begravnings-tjänster omfattar

- begravningsplatserna och tjänster som hänför sig till begravingar
- gravvårdsfondens verksamhet på begravningsplatserna
- begravningsväsendets upphandlingar
- miljöfrågor
- skog och grönområden
- fastigheternas ytterområden samt skötseln och övervakningen av dessa
- avfallshantering

## 3. Personal

### 3.1 Behörighetskrav

#### 3.1.1. Fastighetsdirektören

Behörighetskraven för fastighetsdirektörens fastställs i instruktionen för samfällighetens förvaltning, som fastställts av gemensamma kyrkorådet.

#### 3.1.2. Enhetschefer och överträdgårdsmästare

Fastighetsutvecklingschefen ska ha lämplig högre högskoleexamen samt visat prov på strategisk och framgångsrik utvecklings- och projektverksamhet inom fastighets- och/eller byggbranschen.

Underhållschefen ska ha diplomingenjörs- eller ingenjörsexamen med inriktning på byggbranschen, vara väl förtrogen med byggande, underhåll och fastighetservice samt därmed förknippade processer och ha god kännedom om kundservice inom fastighetsbranschen.

Chefen för enheten för lokalservice ska ha lämplig högskoleexamen eller tidigare avlagd institutsexamen som motsvarar yrkeshögskolenivå samt vara väl förtrogen med bolags- och på direkt ägande baserad uthyrnings- eller fastighetsverksamhet.

Chefen för miljö- och begravningsväsendet ska ha yrkeshögskoleexamen från läroanstalt inom trädgårdsbranschen eller tidigare institutsexamen som motsvarar yrkeshögskoleexamen eller lämplig högskoleexamen. Dessutom krävs god erfarenhet av arbetsledningsuppgifter.

Överträdgårdsmästaren ska ha yrkeshögskoleexamen från läroanstalt inom trädgårdsbranschen eller motsvarande tidigare institutsexamen som motsvarar yrkeshögskoleexamen. Dessutom ska överträdgårdsmästaren ha god erfarenhet av att leda arbete inom grönområdesbranschen

#### 3.1.3 Övrig personal

Behörighetsvillkoren för fastighetsavdelningens tjänster fastställs då tjänsten inrättas eller av gemensamma kyrkorådet genom separat beslut. Fastighetsdirektören beslutar vilken utbildning och erfarenhet som krävs för fastighetsavdelningens arbetsavtalsbaserade uppgifter, om inte något annat bestäms om någon viss uppgift.

I fastighetsavdelningens tjänster och arbetsavtal ingår ansvar och uppgifter som fastställs i befattningsbeskrivningarna som fastighetsdirektören godkänner.

### **3.2 Tjänstledighet, arbetsledighet och beviljande av semester**

Enhetscheferna beviljar sina medarbetare semester och högst en månads lagstadgad eller på avtal baserad tjänste- eller arbetsledighet. Begravningsplatsernas personalen i arbetsavtal beviljas arbetsledighet och semester av förmanen för respektive begravningsplats.

### **3.3 Säsongarbetare och vikarier på begravningsplatserna**

Begravningsplatsens förman anställer för viss tid som ska vara kortare än ett år säsongarbetare och vikarier i arbetsavtalsförhållande samt avslutar deras anställningsförhållande.

## **4. Övriga bestämmelser**

Bostäder som församlingarna erhållit som donation eller genom testamenten

Enligt anvisningarna för skötseln av Helsingfors kyrkliga samfällighets testamenten och donationer ansvarar fastighetsavdelningen i samråd med förvaltningsavdelningen och den berörda församlingen för åtgärder som hänför sig till fastigheter och bostäder som genom testamente eller donation tillfallit församlingen.

## **5. Ikraftträdande**

Denna instruktion träder i kraft den 1.8.2018 och upphäver instruktionen för fastighetsväsendet som kyrkofullmäktige godkände den 10.12.2009