

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU  
Rakennustekniikan koulutusohjelma  
Kiinteistönpitotekniikka



Tutkintotyö

Ville Viitala

**TAMPEREEN KOTILINNASÄÄTIÖN HUOLTOTOIMINTOJEN KEHITTÄMINEN**

**Case: Lännen Kiinteistöpalvelu Oy**

Työn ohjaaja  
Työn tilaaja  
Työn valvoja  
Tampere 2006

DI, lehtori Petri Murtomaa  
Lännen Kiinteistöpalvelu Oy  
tj. Harri Järvenpää

# TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikan koulutusohjelma

Kiinteistönpitotekniikka

Viitala, Ville

Tampereen Kotilinnasäätiön huoltotoimintojen kehittäminen

Case: Lännen Kiinteistöpalvelu Oy

Tutkintotyö

37 sivua + 32 liitesivua

Työn ohjaaja

DI, Lehtori Petri Murto

Työn teettäjä

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy

Työn valvoja

Toimitusjohtaja Harri Järvenpää

Elokuu 2006

Hakusanat

Huoltotoiminnot

---

## TIIVISTELMÄ

Tutkintotyöni aiheena oli Tampereen Kotilinnasäätiön huoltotoimintojen kehittäminen. Ta-  
voitteena oli selvittää Kotilinnasäätiön luovuttamien huoltokohteiden nykytilanne Lännen  
Kiinteistöpalvelu Oy:n huoltotoimintojen kehittämiseksi kyseessä olevissa kohteissa, sekä  
lisäksi tutkia erinäisiä kehittämisvaihtoehtoja toiminnalle. Kiinteistöhuoltokohteita oli yh-  
teensä 18 eri puolella Tamperetta.

Työ lähti liikkeelle elokuussa 2006 Kotilinnasäätiön kohteisiin ja työntekijöihin tutustu-  
malla. Kohdetietojen tultua tutuiksi, alkoi tutkintotyöni kirjoitus Lännen Kiinteistöpalvelu  
Oy:n tiloissa.

Kohdetietojen kokoaminen sekä kiinteistöjen sijoittelu kartalle tehtiin selventämään kasvun  
kokonaisvaikutusta Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n kannalta, sekä pohjaksi huoltotoiminto-  
jen kehitystä mietittäessä. Lopputuloksena työssäni saatiin kokonaisvaltainen kuva Kotilin-  
nasäätiön huoltokohteista, sekä toimintamalleja ja kehitysideoita huoltotoimien uudelleen-  
järjestelyille.

Suurimmat kehittämisen tarpeet koskivat henkilöstön uudelleenorganisointia, toimintamal-  
lien muutosta, kaluston nykyaikaistamista sekä mahdollisia alihankintoja. Kotilinnasäätiön  
huoltokohteet tulevat olemaan peruskivenä Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n toiminnan laa-  
jentumiselle tiettyihin keskittymiin Tampereen alueella.

## TAMPERE POLYTECHNIC

Construction Technology

Facility Management

Viitala, Ville

Development of maintenance practices for Tampereen Kotilinnasäätiö  
Case: Lännen Kiinteistöpalvelu Ltd

Engineering thesis

Thesis 37 pages + 32 appendices

Thesis Supervisor

M. Eng., lector Petri Murtomaa

Commissioning Company

Lännen Kiinteistöpalvelu Ltd

Thesis Supervisor

CEO Harri Järvenpää

August 2006

Keywords

Maintenance work

---

### ABSTRACT

The subject for my engineering thesis was development of maintenance practices of Tampereen Kotilinnasäätiö. The main target for this work was to settle the current condition of maintenance destinations, handed over by Kotilinnasäätiö of Tampere, to develop maintenance practices for Lännen Kiinteistöpalvelu Ltd, and further more to study different development options for the operations. There were total of 18 real estate destinations around Tampere region.

The engineering thesis started up in August of 2006 with getting to know all the destinations and employees. With by getting to know all the information of destinations I started to write my engineering thesis in the office of Lännen Kiinteistöpalvelu Ltd.

The gathering of information as well as placement of real estates to a map were made to clarify the overall effect of growth by Lännen Kiinteistöpalvelu Ltd:s point of view, and for a base to consider the development of maintenance practices. As a result in my thesis was a comprehensive picture of Kotilinnasäätiö's maintenance destinations, including activity standards and development ideas for the rearrangement of maintenance practices.

The biggest needs for development concerned the rearrangement of staff, change of activity standards, modernization of equipment and possible subcontractors. Kotilinnasäätiö's maintenance destinations are going to be the foundation stone for the expanding of Lännen Kiinteistöpalvelu Ltd:s operations to certain areas in Tampere region.

## ALKUSANAT

Tämä työ on tehty Tampereen ammattikorkeakoulun rakennustekniikan koulutusohjelman / kiinteistöpitotekniikan suuntautumisvaihtoehdon insinöörityönä. Työ on tehty syksyn 2006 aikana.

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n puolesta työtä valvoi toimitusjohtaja Harri Järvenpää. Kiitokseni hänelle hyvästä ohjeistuksesta ja neuvoista työn edistyessä. Kiitokset myös huoltomestari Jari Tulijoelle neuvoista ja opastuksesta läpi työn. Tampereen ammattikorkeakoulun puolesta työtä ohjasi DI, lehtori Petri Murtomaa. Kiitokset hänelle neuvoista sekä opiskelijamyönteisestä asenteesta.

Kiitokset myös koko Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n työorganisaatiolle opettavaisesta kesästä 2006, sekä opiskelutovereilleni yhteen hiileen puhaltamisesta opiskelu-urakan helpottamiseksi.

Tampereella 18.12.2006



---

Ville Viitala

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>2</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>3</b>
<b>ALKUSANAT</b>	<b>4</b>
<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	<b>5</b>
<b>1 JOHDANTO</b>	<b>7</b>
<b>2 YRITYSKUVAUKSET</b>	<b>9</b>
2.1 Lännen Kiinteistöpalvelu Oy	9
2.2 Kotilinnasäätiö	11
<b>3 NYKYTILANTEEN KUVAUS</b>	<b>LUOTTAMUKSELLINEN</b>
3.1 Kiinteistöjen lähtötiedot	LUOTTAMUKSELLINEN
3.2 Talonmiestoiminta	LUOTTAMUKSELLINEN
3.3 Kiinteistöhuoltokoneisto	LUOTTAMUKSELLINEN
3.4 ATK-laitteiden käyttö Kotilinnasäätiön huoltotoiminnassa	LUOTTAMUKSELLINEN
<b>4 TOIMINNAN KEHITTÄMISEN TARVE</b>	<b>LUOTTAMUKSELLINEN</b>
4.1 Talonmiesten työtehtävät ja -menetelmät	LUOTTAMUKSELLINEN
4.1.1 Tampereen Kotilinnasäätiön kiinteistöhenkilöstön osaamismatriisi	LUOTTAMUKSELLINEN
4.2 Työn tehokkuus	LUOTTAMUKSELLINEN
4.3 Työkoneisto	LUOTTAMUKSELLINEN
4.4 Työajat ja työajan lyhennykset	LUOTTAMUKSELLINEN
<b>5 TOIMENPIDEVAIHTOEHDOT</b>	<b>LUOTTAMUKSELLINEN</b>
5.1 Kotilinnasäätiöstä siirtyneiden talonmiesten hyödyntäminen LKP Oy:ssä	LUOTTAMUKSELLINEN
5.2 Lisäasiakkaat nykyisten kiinteistöjen lähistöltä	LUOTTAMUKSELLINEN
5.3 Mahdolliset irtisanoutumiset	LUOTTAMUKSELLINEN
5.4 Irtisanomiset	LUOTTAMUKSELLINEN
5.5 Kalusto	LUOTTAMUKSELLINEN
5.6 Koneellisen lumenpoiston ja hiekoituksen alihankinta	LUOTTAMUKSELLINEN
5.7 Päivystys	LUOTTAMUKSELLINEN
5.8 Työajat ja työajan lyhennykset	LUOTTAMUKSELLINEN

**6 TOTEUTETTAVAT TOIMENPITEET**

**LUOTTAMUKSELLINEN**

6.1 *Talonmiesten työtehtävien uudelleenorganisointi LKP Oy:ssä*

*LUOTTAMUKSELLINEN*

6.2 *Kämmenniemen kohteiden uudelleenorganisointi*

*LUOTTAMUKSELLINEN*

6.3 *Koneelliset lumityöt ja hiekoitus*

*LUOTTAMUKSELLINEN*

6.4 *Päivystys ja ovenavaukset*

*LUOTTAMUKSELLINEN*

6.5 *Työajan lyhennysmenetelmän uudelleenjärjestely*

*LUOTTAMUKSELLINEN*

**7 LÄHITULEVAISUUDEN TÄRKEIMMÄT TOIMENPIDE-**

**EHDOTUKSET**

**LUOTTAMUKSELLINEN**

**LÄHTEET**

**12**

**LIITTEET**

**13**

1. *Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n huoltokohteet kartalla*

2. *Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n huoltamat Kotilinnasäätiön kiinteistöt*

3. *Tampereen Kotilinnasäätiön kalustoluettelo*

*LUOTTAMUKSELLINEN*

4. *PPCT Finland Oy – Tampereen Kotilinnasäätiön tietoteknisen kaluston arvon sekä tarvittavien työsuoritusten arviointia*

*LUOTTAMUKSELLINEN*

5. *Kiinteistöpalvelualan työntekijöitä koskeva työehtosopimus, kohta III, 8 §*

## 1 JOHDANTO

Insinööriyöni aiheena on Tampereen Kotilinnasäätiön 18:aa eri kiinteistöä kattava huolto-  
toimien järjestely. Tein työni Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:lle, joka tilaaja-tuottaja -  
mallissa tuottavana osapuolena lupautui huolehtimaan kiinteistöjen huoltotoimista 3.7.2006  
lähtien. Tampereen Kotilinnasäätiö päätti aiemmin luopua kiinteistöhuoltotoiminnastaan  
sekä omista talonmiehistään, sekä luovuttaa toiminnat Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:lle.

Liiketoiminnan siirrossa sovittiin myös Kotilinnasäätiön palveluksessa olleiden talonmies-  
ten siirtymisestä Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n työntekijöiksi niin sanottuina vanhoina  
työntekijöinä. Tämän tulisi edesauttaa sitä, että huoltotoimet olisivat enemmän ohjattuja,  
valvottuja, tehokkaampia sekä ammattimaisemmalla pohjalla. Myös kiinteistöhuoltokalus-  
ton kaupasta sovittiin.

Insinööriyöni lähti käyntiin kesäkuussa 2006 kyselyni mahdollista aihetta työlleni Län-  
nen Kiinteistöpalvelu Oy:n toimitusjohtajalta, Harri Järvenpäältä. Keskustelujen perusteella  
päädyttiin mainittuun aiheeseen, joka varmentui vielä tavattuamme työn ohjaajani Tampe-  
reen ammattikoulun puolesta, Petri Murtomaan. Varsinaisen työn tekeminen käynnistyi  
saman vuoden elokuussa.

Ensimmäisenä kävimme huoltomestari Jari Tulijoen kanssa tutustumassa tarkemmin huol-  
tokohteisiin, kalustoon sekä uusiin LKP Oy:n työntekijöihin. Kun kohteet ja kalusto oli  
kartoitettu ja työntekijät tavattu, kävimme kehittämiskeskusteluja Jari Tulijoen sekä toimi-  
tusjohtaja Harri Järvenpään kanssa. Kotilinnasäätiön vanhojen työntekijöiden kanssa käy-  
dyn neuvottelun jälkeen alkoi varsinainen insinööriyöni kirjoittaminen Lännen Kiinteistö-  
palvelu Oy:n tiloissa Vironrörmänsäkadulla.

Kun lähdin työstämään Insinööriyötäni, kokosin ensimmäisenä kartalle kaikki Lännen  
Kiinteistöpalvelu Oy:n huoltokohteet (Liite 1). Kartan avulla on helpompi hahmottaa koh-  
teiden sijaintia ja etäisyyksiä toisistaan, sekä suunnitella kohteiden välisiä siirtymiä huolto-  
työn tehokkuuden maksimoimiseksi.

Työn pääasiallinen tavoite on saada Kotilinnasäätiön kohteiden huoltotoimet toimiviksi, tehokkaiksi ja kannattaviksi Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n kannalta, sekä suunnitella eri vaihtoehdoille toimiva ja tehokas toteutus.

Työssäni käsittelen myös työntekijöiden työajan lyhennysten uudelleenorganisointia vastaamaan Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n etuja, kuitenkin huoltosopimusten sopimusteksti huomioiden. Huoltosopimusten mukaan säännöllinen työntekijöiden palveluaika on arkisin kello 7.00 – 16.00.

Työni tuloksena Lännen Kiinteistöpalvelu Oy saa kootun raportin Kotilinnasäätiön kohteiden nykytilanteesta, kehittämisideoita Kotilinnasäätiön huoltokohteiden uudelleenorganisointiin, ideoita Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n huoltotoimintojen kehittämiseen ja laajentamiseen Kotilinnasäätiön huoltokohteita hyödyntämällä sekä työajan lyhennysmenetelmän uudelleenorganisoinnin toteutusluonnoksen koskemaan koko Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n työorganisaatiota.



## 2 YRITYSKUVAUKSET

### 2.1 *Lännen Kiinteistöpalvelu Oy*

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n omistaa VTS Kiinteistöpalvelu Oy (VTS:n tytäryhtiö), YH-Pirkanmaa Oy sekä Vironmäen Lämpö Oy (Vuokratulosäätiön ja kaupungin omistusosuus on 40,4 %).

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy palvelee Länsi-Tampereen lisäksi naapurikuntiamme melkein kaikessa mikä liittyy asuin-, liike- ja teollisuuskiinteistöihin, sisältäen talojen päivittäisen ja suunnitelmallisen huollon, piha- ja viheralueiden hoidon sekä isännöinnin. /1/

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n kiinteistönhoitotehtäviin kuuluu /2/

- kiinteistöjen huolto-ohjelmien laadinta
- kiinteistöjen käyttö- ja huoltotyöt
- piha-alueiden puhtaanapito
- viheralueetyöt
- pienimuotoiset LVI-asennukset ja korjaukset
- kulutusseuranta, lämpö, vesi ja sähkö
- kiinteistöautomaatio, valvonta ja ohjaus
- kiinteistöjen kokonaisvastuullinen isännöinti (ISA, AIT)
- hyvä isännöintitapa (HIT)
- teknis- taloudelliset PTS-suunnitelmat
- kiinteistöjen taloushallinto
- suoraveloitus
- kuntoarviot
- tekninen ja taloudellinen konsultointi.

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n (LKP Oy) toimintaa on harjoitettu joulukuuhun 2006 mennessä yhteensä 56 kuukautta. Liikevaihto LKP Oy:ssä kuluvana vuonna 2006 tulee olemaan noin 2,2 miljoonaa euroa.

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n tytäryhtiö Lännen Siivouspalvelu Oy on aloittanut toimintansa 1.6.2006 alkaen. Sen palveluksessa työskentelee 15 työntekijää. Liittämällä siivouspalvelut osaksi toimintaansa LKP Oy ja LSP Oy hyötyvät molemmat toiminnan synergiaeduista. LSP Oy hyötyy esimerkiksi hyvistä toimistotiloista Virontrömänkadulla, LKP:n yleishallinnosta, palkanlaskennasta sekä tietojärjestelmästä. Lännen Kiinteistöpalvelu puolestaan hyötyy oman toimintansa laajenemisesta ja siivouspalvelun siirtymisestä sisäiseksi toiminnaksi. Tarjousvaiheessa on etua siitä, että voidaan tarjota siivousta niin sanottuna omana tuotteena, jolloin ei tarvita alihankintaa. Lännen Siivouspalvelu Oy:n omistaa Lännen Kiinteistöpalvelu Oy (70 %), sekä Sivotik Ky (30 %) (1.1.2007 Sivotik Oy).

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n henkilökunta koostuu 43 vakituisesta, sekä kolmesta määräaikaisesta työntekijästä. Työntekijöihin kuuluu toimitusjohtaja, huoltomestari, huoltoesimies, aluehuoltotehtäviin osallistuva esimies, puutarhuri, 34 huoltomiestä, 4 isännöitsijää, 4 kiinteistösihteeriä sekä kirjanpitäjä.

Tietoja Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:stä:

- toimipiste sijaitsee osoitteessa Ristimäenkatu 2
- huoltopalvelupisteet sijaitsevat Tesomalla osoitteessa Virontrömänkatu 13, sekä Multisillassa osoitteessa Kitiniitynkatu 2
- pienimuotoisia huoltopalvelupisteitä myös Kotilinnasäätiön kohteissa
- konehalli ja verstaas sijaitsevat Myllypurossa osoitteessa Verstastie 2
- täyshuoltoasiakkaina noin 150 asiakasta + muut asiakkaat (osittaisia huoltosopimuksia)
- isännöintiäsiakkaina 75 kiinteistöä
- toimistona Lännen Kiinteistöpalvelu Oy sai ISA-auktorisoinnin alkuvuodesta 2005
- kalustoon kuuluu muun muassa seitsemän Wille -monitoimikonetta lisälaitteineen
- Komatsu -pyöräkuormaaja, ajoleikkureita sekä lukuisia pienkoneita.

Kilpailutilanne kiinteistöpalvelualalla ja alueella perustuu edelleen pääsääntöisesti hintakilpailuun. LKP Oy pyrkii omalta osaltaan mm. huolto-ohjelmien opastuksella ja teettämällä lisäämään olemassa olevien ja potentiaalisten asiakkaiden osto-osaamista strategiaan laatu- ja hintapainotteinen keskittyminen, pitäen sisällään tiettyihin tuotteisiin ja alueisiin keskittymisen.

## 2.2 *Kotilinnasäätiö*

Vuonna 1962 perustettu Tampereen Kotilinnasäätiö edistää ja tukee tamperelaisten eläkkeellä olevien henkilöiden asumista ja asuinpalvelujen saantia. Kotilinnasäätiön asunnot ovat vuokra-asuntoja. /3/

Kotilinnasäätiö toimii itsekannattavuusperiaatteella. Käytännössä tämä tarkoittaa vuokrien ja palvelumaksujen mitoittamista siten, että toiminta on taloudellisesti tasapainossa. Säätiön sääntöjen mukaan toiminta on järjestettävä siten, että vuokrat ja muut maksut ovat kilpailukykyisiä. Kotilinnasäätiö ei saa toimintakuluihinsa vero- tai muuta julkista tukea. /3/

Kotilinnasäätiön käytännön tehtäviä ovat /4/

### – Omistajaohjaus

- kiinteistönhoito
- rakentaminen
- hankinnat
- palvelut
- tavarat.

### – Asiakaspalvelu

- vuokraus
- asukaspalvelu
- asumisviihtyvyys
- asukasisännöinti
- tiedotus.

### – Talouspalvelut

- taloussuunnittelu
- pääomatalous
- budjetointi
- taloushallinto
- tietohallinto.

## LÄHTEET

- 1 Lännen Kiinteistöpalvelu Oy [www-sivu]. [Viitattu 4.8.2006]. Saatavissa:  
[http://www.lkpalvelu.com/index.php?si\\_id=2](http://www.lkpalvelu.com/index.php?si_id=2)
- 2 Lännen Kiinteistöpalvelu Oy [www-sivu]. [Viitattu 4.8.2006]. Saatavissa:  
[http://www.lkpalvelu.com/index.php?si\\_id=5](http://www.lkpalvelu.com/index.php?si_id=5)
- 3 Kotilinnasäätiö Oy [www-sivu]. [Viitattu 4.8.2006]. Saatavissa:  
<http://www.kotilinna.fi>
- 4 Ruoholahti, Pauli, toimitusjohtaja, Kotilinnasäätiö. Muutoksen perustelut [sähköinen asiakirja]. [Viitattu 14.8.2006].
- 5 Fonecta Oy [www-sivu]. [Viitattu 8.8.2006]. Saatavissa:  
<http://www.020202.fi/kartat>
- 6 Vilakone Oy [www-sivu]. [Viitattu 14.8.2006]. Saatavissa:  
<http://www.vilakone.fi/images/355b.gif>
- 7 Mäkelä, Petri, VTS Kiinteistöpalvelu Oy. Tampereen Kotilinnasäätiö, Kiinteistöhuoltohenkilöstön osaamismatriisi [asiakirja]. [Viitattu 19.11.2006].
- 8 Vilakone Oy [www-sivu]. [Viitattu 29.8.2006]. Saatavissa:  
<http://www.vilakone.fi/images/655c.gif>

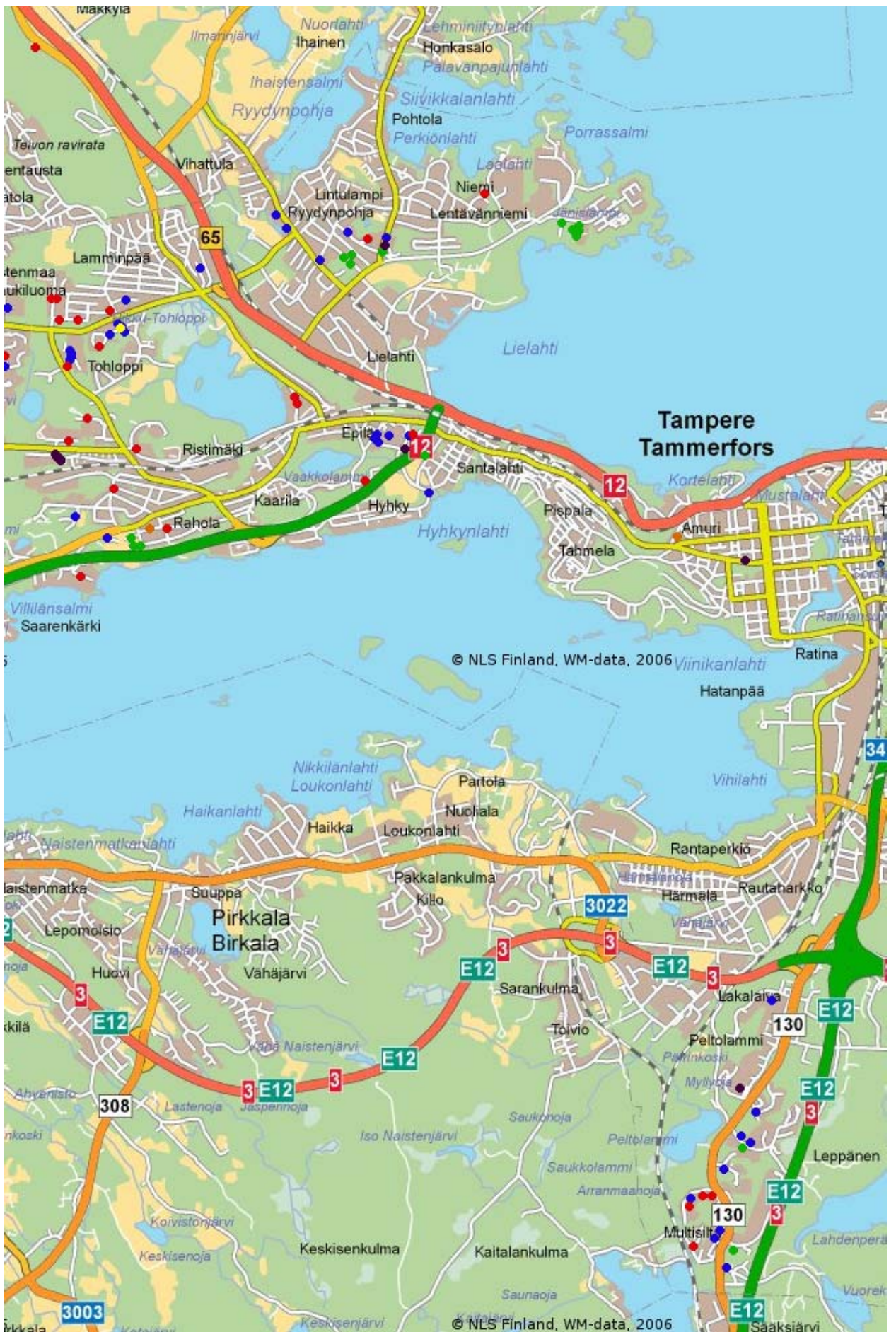
## **LIITTEET**

1. Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n huoltokohteet kartalla (3 sivua)
2. Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n huoltamat Kotilinnasäätiön kiinteistöt (18 sivua)
3. Tampereen Kotilinnasäätiön kalustoluettelo (2 sivua)
4. PPCT Finland Oy – Tampereen Kotilinnasäätiön tietoteknisen kaluston arvon sekä tarvittavien työsuoritusten arviointia (3 sivua)
5. Kiinteistöpalvelualan työntekijöitä koskeva työehtosopimus, kohta III, 8 § (5 sivua)

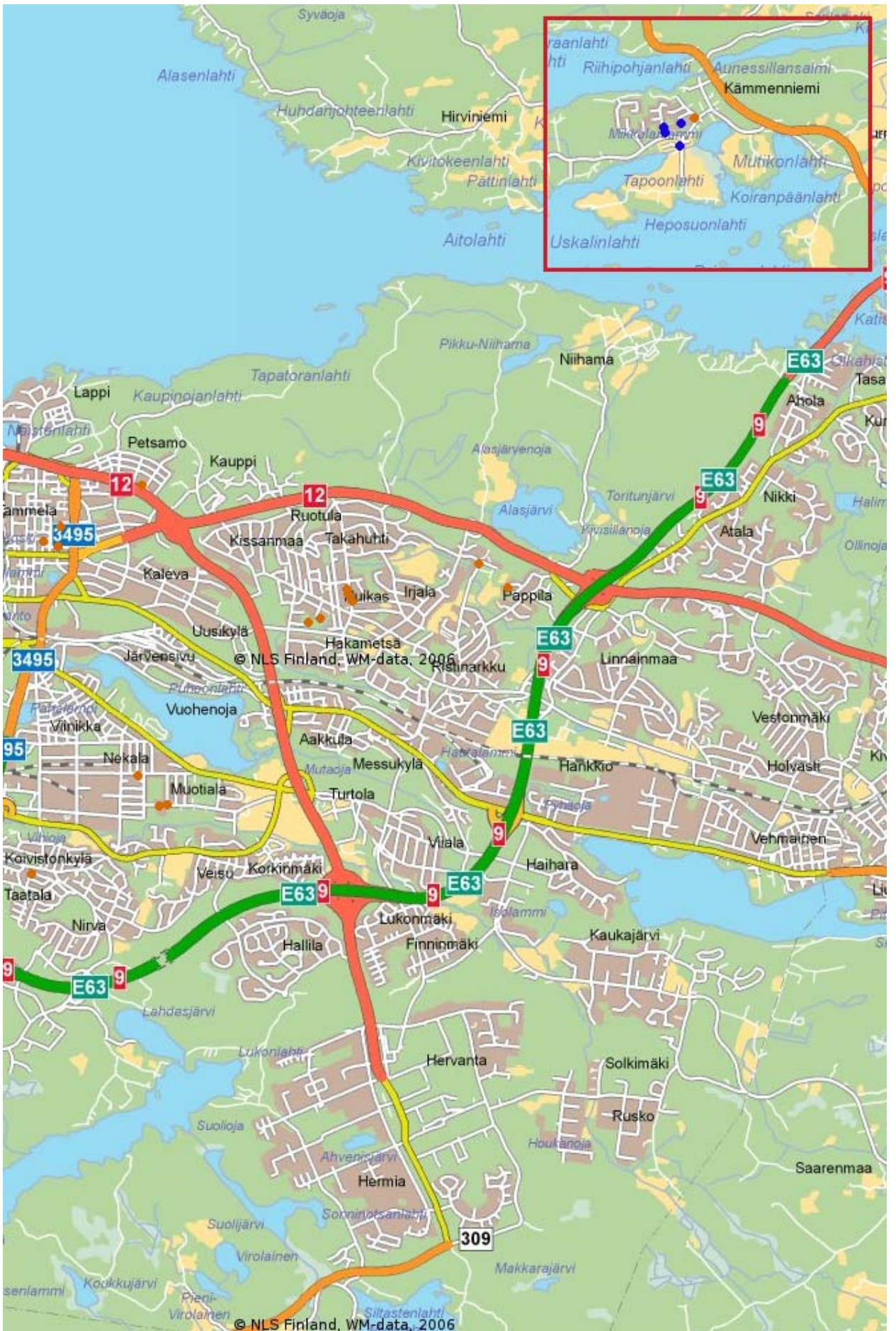
LIITE 1.













LIITE 2.

## Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n huoltamat Kotilinnasäätiön kiinteistöt

1. Raholan Kotilinna,

Voionmaankatu 44-46



Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1964
Rakennukset (kpl)	4
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	6
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	8520
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	4329,5
Asuinhuoneistot (kpl)	113
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	19790
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali	Betonielementti
Parvekemateriaalit	Betonielementti
Vesikattomuoto	Harjakatto
Peruskorjausajankohta	2000



Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1994
Rakennukset (kpl)	1
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	4 - 5
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	2903
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	1961
Asuinhuoneistot (kpl)	43
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	8800
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali 1	Tiilielementti
Julkisivumateriaali 2	Ulkooverhouslauta
Vesikattomuoto	Tasakatto
Vesikattomateriaali	Huopa



Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1968
Rakennukset (kpl)	9
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	2
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	10424
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	3566
Asuinhuoneistot (kpl)	72
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	14515
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali 1	Tiili
Julkisivumateriaali 2	Betonielementti
Julkisivumateriaali 3	Ulkooverhouslauta
Vesikattomuoto	Tasakatto
Vesikatemateriaali	Huopa





Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1972
Rakennukset (kpl)	3
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	3
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	4500
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	3324
Asuinhuoneistot (kpl)	87
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	15560
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali	Betonielementti
Vesikattomuoto	Tasakatto
Vesikatemateriaali	Huopa
Peruskorjausajankohta	1996



Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1966
Rakennukset (kpl)	2
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	2
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	13536
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	3919
Asuinhuoneistot (kpl)	98
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	17890
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali	Betoni
Vesikattomuoto	Harjakatto
Vesikatemateriaali	Huopa
Parvekemateriaali	Betoni



Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1972
Rakennukset (kpl)	2
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	2
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	3080
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	1091,5
Asuinhuoneistot (kpl)	32
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	5950
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali	Betonielementti
Vesikattomuoto	Tasakatto
Vesikatemateriaali	Huopa
Parvekemateriaali	Betonielementti



Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	2004
Rakennukset (kpl)	2
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	4
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	2179
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	1820
Asuinhuoneistot (kpl)	40
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	8450





Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1970
Rakennukset (kpl)	3
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	3
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	10881
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	3888
Asuinhuoneistot (kpl)	79
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	16918
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali	Betoni
Vesikattomuoto	Harjakatto
Vesikatemateriaali	Huopa
Parvekemateriaali	Betonielementti
Peruskorjausajankohta	1993





Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	2000
Rakennukset (kpl)	3
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	3 - 4
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	6552
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	3318
Asuinhuoneistot (kpl)	70
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	14440
Rakennusrunko	Harkko
Julkisivumateriaali	Rappaus
Vesikattomuoto	Harjakatto
Vesikatemateriaali	Konesaumattu pelti
Parvekemateriaali	Betoni / Metalli



Rakennustyyppi	Luhtikerrostalo
Valmistumisvuosi	2000
Rakennukset (kpl)	1
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	1 - 2
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	3345
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	1141
Asuinhuoneistot (kpl)	24
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	4600
Rakennusrunko	Harkko
Julkisivumateriaali	Rappaus
Vesikattomuoto	Harjakatto
Vesikatemateriaali	Konesaumattu pelti
Parvekemateriaali	Betoni / Metalli



Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1972
Rakennukset (kpl)	2
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	3
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	5275
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	2385
Asuinhuoneistot (kpl)	48
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	10410
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali	Betonielementti
Vesikattomuoto	Harjakatto
Vesikatemateriaali	Huopa
Parvekemateriaali	Betonielementti
Peruskorjausajankohta	1994



Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1975
Rakennukset (kpl)	3
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	2
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	4337,2
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	1613
Asuinhuoneistot (kpl)	40
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	7630
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali	Betonielementti
Vesikattomuoto	Harjakatto
Vesikatemateriaali	Huopa
Parvekemateriaali	Betonielementti
Peruskorjausajankohta	1997





Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1971-1973
Rakennukset (kpl)	5
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	3
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	31201
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	6213
Asuinhuoneistot (kpl)	162
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	33910
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali	Betonielementti
Vesikattomuoto	Harjakatto
Vesikatemateriaali	Huopa



Rakennustyyppi	Asuinluhtitalo
Valmistumisvuosi	1975-1978
Rakennukset (kpl)	3
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	2
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	21230,3
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	3689,5
Asuinhuoneistot (kpl)	87
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	15014
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali 1	Tiili
Julkisivumateriaali 2	Betonielementti
Vesikattomuoto	Tasakatto
Vesikatemateriaali	Huopa
Parvekemateriaali	Betonielementti



Rakennustyyppi	Rivitalo
Valmistumisvuosi	1976
Rakennukset (kpl)	9
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	1
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	9066,6
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	1228,5
Asuinhuoneistot (kpl)	41
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	5152
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali	Betonielementti (harjattu)
Vesikattomuoto	Aumakatto
Vesikatemateriaali	Huopa



Rakennustyyppi	A kerrostalo / B luhtitalo
Valmistumisvuosi	1977
Rakennukset (kpl)	2
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	2
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	2973,8
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	1190
Asuinhuoneistot (kpl)	41
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	6012
Rakennusrunko	Betoni
Julkisivumateriaali	Betonielementti
Vesikattomuoto	Harjakatto
Vesikatemateriaali	Huopa





Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	1990
Rakennukset (kpl)	1
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	6
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	3887
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	4300
Asuinhuoneistot (kpl)	79
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	19860
Kiinteistön tilavuus (m <sup>3</sup> )	10410
Laajennusajankohta	2005



Rakennustyyppi	Kerrostalo
Rakennukset (kpl)	1
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Kerrokset	4
Tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> )	1378,8
Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	2810,5
Asuinhuoneistot (kpl)	60
Saneerausajankohta	2007
<i>(tulee asiakkaaksi sopimuksen mukaisesti)</i>	



- jos säännöllinen työaika kokoaikaisella työntekijällä on 40 tuntia viikossa, on 4 viikon jakson säännöllinen kokonaistyöaika  $4 \times 40 = 160$  tuntia

4 viikon tasoittumisjakso osa-aikaisella työntekijällä

- säännöllinen työaika 25 tuntia / viikko
- työviikko keskimäärin enintään 5-päiväinen
- jakson säännöllinen kokonaistyöaika  $4 \times 25 = 100$  tuntia

	ma	ti	ke	to	pe	la	su	yht.
viikko 1	5	-	-	5	5	5	-	20
viikko 2	5	5	5	-	-	5	-	20
viikko 3	9	9	5	9	8	-	5	45
viikko 4	-	-	-	5	5	5	-	15
								100

## Jaksotyö

Työehtosopimuksen 18 §:n mukaisesti luottamusmiehen kanssa paikallisesti sopimalla työaika voidaan järjestää työaikalain mukaiseksi jaksotyöksi.

Jaksotyötä koskeva paikallinen sopimus on voimassa toimipaikkaa koskevan asiakassopimuksen ajan, ja se on poikkeuksellisesti irtisanottavissa 18 §:n mukaisesti kahden vuoden voimassaoloajan jälkeen.

Säännöllinen työaika jaksotyössä on 112,5 tai 120 tuntia kolmessa viikossa. Työajan ollessa 120 tuntia sovelletaan työajan lyhentämistä koskevan pöytäkirjan määräyksiä vuosityöajan lyhentämisestä.

## Vuorotyö

Säännöllinen työaika voidaan järjestää vuorotyönä. Vuorotyöhön siirtymisestä on ilmoitettava työntekijöille viimeistään kaksi viikkoa ennen sen alkamista, elleivät työnantaja ja työntekijä toisin sovi.

## 2. Työviikko ja -vuorokausi

Työviikko on enintään viisipäiväinen. Tasoittumisjaksoa käytettäessä työviikko on keskimäärin enintään viisipäiväinen.

Työnantaja ja työntekijä voivat sopia kuusipäiväisestä työviikosta.

Työviikko ja -vuorokausi alkavat maanantaina kello 00.00, ellei toisin sovita. Jos työvuorokauden alkamisesta on sovittu toisin, maksetaan sunnuntaityökorvaukset kuitenkin sunnuntaivuorokauden (klo 00.00–24.00) mukaan.

### **3. Työvuoroluettelo ja työajan tasoittumisjärjestelmä**

Epätarkoituksenmukaisen lyhyitä työvuoroja tulee välttää. Alle neljän tunnin työvuoroja ei tule työpaikalla käyttää, ellei perusteltu syy tai työntekijän tarpeet tätä edellytä.

Työvuoroluettelo on laadittava vähintään viikoksi kerrallaan, ja se on annettava työntekijöille tiedoksi vähintään viikkoa ennen sen voimaantuloa.

Tasoittumisjaksoa käytettäessä työnantaja laatii etukäteen työajan tasoittumisjärjestelmän, jonka aikana työaika tasoittuu enintään 37,5 tai 40 tuntiin. Tasoittumisjärjestelmästä on käytävä ilmi kunkin viikon työaika ja se on annettava työntekijälle tiedoksi vähintään viikkoa ennen sen voimaantuloa.

Jaksotyötä käytettäessä työvuoroluettelo on laadittava käytettävän jakson ajaksi ja annettava työntekijän tietoon vähintään viikkoa ennen sen voimaan tuloa.

Em. ajoista voidaan poiketa sopimalla paikallisesti 18 §:n mukaisesti.

#### **Muuttaminen**

Työnantaja ja työntekijä voivat sopia työvuoroluettelon muuttamisesta.

Työnantaja voi muuttaa työvuoroluetteloja yksipuolisesti töiden järjestämiseen liittyvästä painavasta syystä, mikäli työvuoroluettelon muutos koskee ajankohtaa, joka on aikaisintaan 5 päivän kuluttua.

Työnantaja saa tarpeen vaatiessa muuttaa tasoittumisjärjestelmää, kun kyse on ajasta, jolle ei ole laadittu työvuoroluetteloja.

Tehdyistä muutoksista on ilmoitettava välittömästi.

### **4. Päivittäinen lepoaika**

Jos työntekijän yhdenjaksoinen vuorokautinen työaika on kuutta tuntia pidempi, hänelle on annettava työvuoron aikana säännöllinen vähintään puoli tuntia kestävä lepoaika. Työnantaja ja työntekijä voivat sopia lepoajan lyhentämisestä tai poistamisesta. Lepoaikaa ei lueta työajaksi, jos työntekijä saa esteettömästi poistua työpaikaltaan.

Työntekijällä on oikeus yhteen taukoon työajan ylittäessä 4 tuntia ja kahteen työajan ylittäessä 6 tuntia. Tauot ajoitetaan työn kannalta soveliaimpaan aikaan.

## 5. Vuorokausilepo

Työntekijälle on annettava jokaisen työvuoron alkamista seuraavan 24 tunnin aikana vähintään 11 tunnin keskeytymätön lepoaika, ellei kyse ole päivystys- tai varallaoloaikana tehdystä työstä tai työaikalaista muuta johdu. Vuorokausilepo voidaan tilapäisesti lyhentää tai siitä voidaan tilapäisesti poiketa työaikalain 29 §:n mukaisesti.

Vuorokausilepo voidaan lyhentää 18 §:n mukaisesti paikallisesti sopimalla. Vuorokausilevon tulee kuitenkin olla vähintään 7 tuntia.

## 6. Viikoittainen vapaa-aika

Työaika on järjestettävä niin, että työntekijä saa kerran viikossa vähintään 35 tuntia kestävänsä keskeytymättömän vapaa-ajan, joka on mikäli mahdollista sijoitettava sunnuntain yhteyteen. Viikoittainen vapaa-aika voidaan järjestää keskimääräisenä, ja siitä voidaan poiketa työaikalain mukaisesti.

## 7. Yötyö

Työ voidaan teettää työaikalain tarkoittamana yötyönä, mikäli työn laatu sitä edellyttää. Yötyötä on työ, jota tehdään kello 23.00–06.00 välisenä aikana.

## 8. Lisä- ja ylityö

### **Korvaukset**

Lisä- ja ylityön ajalta maksettava palkka määräytyy työehtosopimuksen 10.1 §:n mukaisesti.

### **Lisätyö**

Lisätyötä on työnantajan aloitteesta sovitun työajan lisäksi tehty työ enintään 40 tuntiin saakka viikossa. Tasoittumisjärjestelmässä lisätyötä on sovitun työajan lisäksi tehty työ keskimäärin 40 tuntiin saakka viikossa.

### **Ylityö**

Ylityötä on 40 tuntia viikossa ylittävä työ. Tasoittumisjärjestelmässä ylityötä on keskimäärin 40 tuntia viikossa ylittävä työ.

### **Ylityön enimmäismäärät**

Ylityötä voidaan teettää enintään 250 tuntia kalenterivuodessa. Lisäylityöstä voidaan sopia työaikalain 19 §:n mukaisesti. Lisäylityön enimmäismäärä on 80 tuntia kalenterivuodessa.

Enimmäismääriä laskettaessa ei noudateta työaikalain 19 §:n mukaista neljän kuukauden tarkastelujaksoa.

### **Lisä- ja ylityösuostumus**

Työntekijän lisä- ja ylityösuostumus määräytyy työaikalain 18 §:n mukaan.

Vuorokaudessa yli 8 tuntia tai työvuoroluetteloon merkityn 8 tuntia pidemmän työajan lisäksi tehtävään työhön edellytetään työntekijältä kutakin kertaa varten erillinen suostumus.

## **9. Päivystys**

### **Päivystyssopimus**

Työaikalain mukaisen varallaolon lisäksi voidaan sopia päivystyksestä.

Päivystyssopimus on syytä tehdä kirjallisesti ja sen tulisi sisältää mm. seuraavat asiat:

- tunti- tai viikkopäivystys
- päivystyksen kesto
- oleskelualueen määrittely
- töihin saapumisaika hälytyksestä
- päivystysluonteiset työt, niihin kuuluva työaika ja niistä maksettava korvaus
- päivystyskorvaus
- irtisanomisaika

Päivystysaikana työntekijä on velvollinen tarvittaessa tulemaan työhön. Päivystysaikana tehdään päivystysluonteiset työt sekä sellaiset työt, joita ei voida vaaratta siirtää tehtäväksi myöhemmin säännöllisenä työaikana.

Päivystysaikana tehty työ korvataan tämän työehtosopimuksen mukaisesti.

### **Päivystyskorvaus**

Päivystyskorvauksen maksamisen edellytyksenä on, että työnantaja ja työntekijä ovat etukäteen sopineet päivystyksestä.

Päivystyskorvauksena maksetaan vähintään 120 €/viikko.

Määräaikaisesta päivystyksestä maksetaan 1,37 €/ tunti. Työn suorittamisajalta ei makseta päivystyskorvausta.

## *10. Vapaat*

Vapaapäiviä ovat, ellei katkeamattomasta palvelutarjonnasta muuta johdu:

- uudenvuodenpäiväviikon lauantai
- loppiaisviikon lauantai
- pääsiäislauantai
- vapunpäiväviikon lauantai
- helatorstaiviikon lauantai
- itsenäisyyspäiväviikon lauantai

Mainittuina vapaapäivinä tehdystä työstä maksetaan palkka 10 §:n 4 kohdan mukaisesti.