



talokeskus 

TOIMINTA- JA LAATUJÄRJESTELMÄMME



1. Yleistä yrityksestäme

Talokeskus Yhtiöt on kiinteistötoimialan suunnittelu-, asiantuntija- ja tiedonhallintaratkaisupalveluja tuottava konserni. Tarjoamme uudis- ja korjausrakentamisen suunnittelu- ja rakennuttamispalvelut sekä laajat kiinteistöjen käytön, ylläpidon ja energianhallinnan palvelut. Tuotteidemme ja palveluidemme alustana ja tukena toimii kehittämämme Tampuuri-kiinteistötietojärjestelmä, joka on Suomen laajimmin käytössä oleva kiinteistöalan ohjelmisto. Tampuurissa hallinnoidaan yli 58 000 kiinteistön tietoja ja ohjelmalla on yli 6 000 käyttäjää päivässä.

Henkilöstöä meillä on yli 270, kahdeksalla eri paikkakunnalla Suomessa - Helsingissä, Lahdessa, Salossa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Turussa, Savonlinnassa ja Raumalla. Liikevaihtomme vuonna 2015 oli noin 27M€.

2. Toiminta- ja johtamismallimme

Talokeskus konserni muodostuu emoyhtiöstä Talokeskus Yhtiöt Oy, sekä liiketoimintaa harjoittavista tytäryhtiöistä Suomen Talokeskus Oy ja Agenteq Solutions Oy.

Talokeskusta johtaa toimitusjohtaja Jari Punkari. Toimitusjohtajaa avustaa johtamisessa Talokeskuksen johtoryhmä.

Talokeskuksessa liiketoimintaa harjoitetaan kolmessa yksikössä, joita johtavat liiketoimintayksiköiden johtajat. Yksiköt ovat vastuussa liiketoiminnasta ja

asiakasprojektien hoitamisesta omalla toimi- ja toiminta-alueellaan Talokeskuksen toimintaperiaatteiden mukaisesti.

- Rakentamisen liiketoimintayksikkö, johtaja Markku Hyvärinen
- Tampuuri ohjelmistot liiketoimintayksikkö, johtaja Juha Raitanen
- Tampuuri palvelut liiketoimintayksikkö, johtaja Pertti Virtanen

Talokeskus Yhtiöt Oy vastaa koko konsernin yhteisistä hallinnollisista tukipalveluista.



Kuva 1 Organisaatiokaavio

3. Missio, visio ja arvot

Tehtävänäme on tuottaa kiinteistöjen uudis- ja korjausrakentamisen suunnittelu- ja rakennuttamispalveluita sekä kiinteistöjen ylläpidon ja energianhallinnan palveluita.

Tavoitteenamme on olla halutuin kumppani tuottamaan asiakkaillemme kiinteistöjen ylläpitoon palveluita koko elinkaaren aikana.

Arvot, jotka ohjaavat työtämme ja sitä, miten suhtaudumme toisiimme, asiakkaisiimme ja sidosryhmiimme olemme kiteyttäneet seuraavaan lauseeseen:

ARVOKKAALLA KOKEMUKSELLA
INNOSTUNEEN UTELIAINA
ANNAMME VÄHÄN ENEMMÄN
OLEMME ASKELEEN EDELLÄ

4. Toiminta- ja laatu politiikkamme

Me toimimme asiakaslähtöisesti, kuuntelemme asiakasta tunteaksemme heidän tarpeet ja kehitämme jatkuvasti palveluitamme voidaksemme tuottaa asiakkaillemme lisäarvoa.

Toimimme vastuullisesti ja vastaamme tekemisistämme. Ansaitsemme luottamuksen ja luotamme toisiimme. Kehitämme osaamistamme ja osamme asiamme. Asiakkaamme voivat luottaa meihin ja siihen, että huolehdimme heidän omaisuudesta pitkäjänteisesti ja kannattavasti.

Huolehdimme tärkeimmästä voimavarastamme, henkilöstöstä, hyvin ja arvostamme osaamisen kehittämistä. Kunnioitamme toisiamme ja työskentelemme meille toimintajärjestelmässä asetettujen menetelmien mukaisesti. Viestintämme henkilökunnallemme, asiakkaillemme, viranomaisille ja muille sidosryhmille toiminnastamme ja tuotteistamme on avointa ja oikeaa. Toimintapolitiikan toteuttamisessa noudatamme yhteiskunnan asettamia velvoitteita ja huomioimme niissä tapahtuvat muutokset.

Toimintapolitiikan ja asetettujen tavoitteiden toteutumista ja toimintaamme tarvittavien resurssien riittävyyttä seuraamme aktiivisesti ja ennakoimme toimintaamme vaikuttavien asioiden muutoksia, teemme päätöksiä ja toimimme niiden mukaisesti.

5. Yleistä toimintajärjestelmästä

Toimintajärjestelmämme kattaa koko Talokeskus konsernin toiminnan.

Toiminta- ja laatu järjestelmä kuuluu hallinnollisesti konsernissa Talokeskus Yhtiöt Oy:n alaisuuteen. Toiminta- ja laatu järjestelmän kokonaisuudesta sekä sen kehittämisestä yhteistyössä liiketoimintayksiköiden kanssa vastaa laatu päällikkö, Nina Vallius.

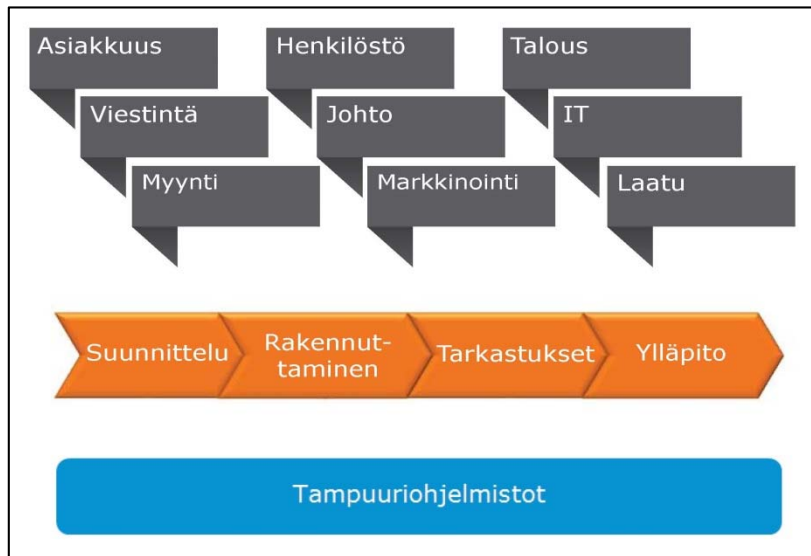
Toimintajärjestelmän päivittämisessä ja kehittämisessä on käytössä vuosikello. Toimintajärjestelmän ylläpito on lisäksi vastuutettu laajasti organisaatiossamme, mikä on osoituksena yrityksen sitoutumisesta jatkuvaan parantamiseen.

6. Toimintajärjestelmämme sisältö

Toimintaamme ja palveluihimme liittyvä oman työn ohjeistus, dokumenttimallit ja prosessikuvaukset sijaitsevat yrityksemme Intranet alustassa, Latomossa, jota

yrityksen oman tuotteena kehitetään voimakkaasti. Intranet on selainpohjainen, joten se on henkilökunnan käytettävissä ajasta ja paikasta riippumatta.

Tuotteisiimme ja palveluihimme liittyvä toimintajärjestelmän ohjeistus on koottu intrassa "Palvelut ja tuotteet" otsikon alle. Prosessilaatikoita avaamalla etenee aina yksityiskohtaisempiin prosessikaavioihin, toimintaohjeisiin ja mallidokumentteihin.



Kuva 2 Pääprosessikaaviossa on kuvattu pääprosessimme, niiden alla koko toimintaamme tukeva kiinteistötietojärjestelmä ja yläpuolella ns. tukiprosessit.

6.1. Rakentamisen liiketoiminta ja Tampuuri palvelut liiketoiminta

Rakentamisen ja Tampuuri palvelut liiketoiminnan prosessikuvaukset perustuvat rakennushankkeen johtamisen ja suunnittelun tehtäväluetteloihin (KO12, HT12, HJR12, ARK12, PS12, SIS95, RAK12, TATE12).

Toimintajärjestelmässä kuvatut ja sertifikaatimme alaiset palvelut käsittävät uudis- ja korjausrakentamisen rakennuttamisen, suunnittelun ja valvonnan, kuntoarviot ja -tutkimukset, energiakatselmukset, kulutusseurannan ja energianhallinnan, huoltokirjojen laatimisen, kiinteistön ylläpidon suunnittelun sekä turvallisuus- ja pelastussuunnitelmat.

6.2. Tampuuri ohjelmistot liiketoiminta

Talokeskuksen toimintajärjestelmän laajentaminen Tampuuri ohjelmistot liiketoimintayksikköön käynnistettiin vuoden 2014 alussa tapahtuneen organisaatiomuutoksen jälkeen, jolloin Agenteq Solutions sulautettiin osaksi Talokeskus konsernia.

Tampuuri ohjelmistojen prosessit, toimintaohjeet ja mallidokumentit on kuvattu ja dokumentoitu. Kuvaukset käsittävät asiakaspalvelutoiminnan, ohjelmistotuotannon sekä ohjelmistojen projektikehityksen.

Ohjelmistotuotteiden kehittämisessä ja ylläpidossa hyödynnämme Scrum menetelmää. Käyttämämme Scrum menetelmä on kuvattu. Kuvaukset sisältävät Scrum tiimit rooleineen, tapahtumat aikajanoineen, tuotokset työmääräarvioineen sekä Talokeskuksen Scrum säännöt. Scrum tiimiä johtaa koulutettu Scrummaster.

Tukipalvelussa, sekä projektien toteutuksen suunnittelussa ja aikataulun seurannassa käytämme Foqbugz projektinhallintaohjelmistoa, jonne myös tuotannon Scrum käytännöt dokumentoidaan.

7. Toimintajärjestelmämme on sertifioitu

Rala-sertifikaattimme kattaa Suomen Talokeskus Oy:n koko liiketoiminnan sekä Agenteq Solutions Oy:n Tampuuri palvelut liiketoiminnan.

Sertifikaattimme kattaa seuraavat SKOL:n luokituksen mukaiset toimialat:

-  Rakennuttaminen (RAP)
-  Arkkitehtuuri (ARK)
-  LVI-tekniikka (LVI)
-  Rakennetekniikka (RAK)
-  Sähkötekniikka (SKT)
-  Rakennusautomaatio (RAU)
-  Valvonta ja tarkastus (VAT)
-  Energiatekniikka (ENT)
-  Kuntoarviointi ja -tutkimus (KUT)

Rala-sertifiointi on rakennusalan yritysten erityispiirteet huomioon ottava arviointimenettely, joka perustuu yrityksen toimintajärjestelmän auditointiin. Rala-sertifikaatti on osoitus siitä, että yrityksen toimintajärjestelmä täyttää menettelyn kriteerit ja yritys soveltaa määrittämiään toimintatapoja käytännössä.

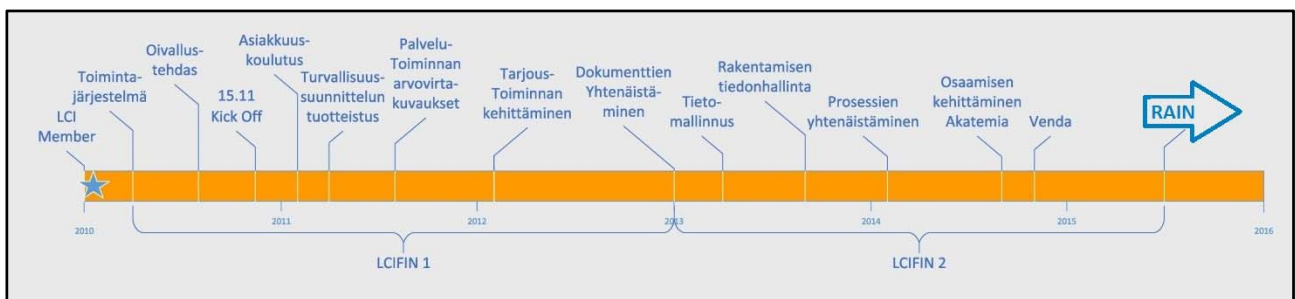
Arviointiperusteissa on huomioitu yrityksen onnistumisen ja menestymisen kannalta keskeiset toimintatavat sekä myös asiakkaan kannalta tärkeät, sopimusosapuolen toiminnalle asettamat vaatimukset ja odotukset. Lisäksi arviointiperusteet kattavat keskeiset turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat.

8. Kehitämme jatkuvasti omaa toimintaamme

Toimintajärjestelmähistoriamme:

- ☒ Sähköisen toimintajärjestelmän rakentaminen aloitettiin Suomen Talokeskus Oy:ssä 2010, ja se otettiin käyttöön 2011.
- ☒ Green Building Council Finland (GBC Finland) perustajajäsen 2010
- ☒ Rala-sertifikaatti saatiin Helsinkiin 2012
- ☒ Toimintajärjestelmälusta uusittiin 2013
- ☒ Rala-sertifikaatti myönnettiin Lahteen ja Jyväskylään 2013
- ☒ Talokeskus Yhtiöt Oy vastuulliseksi molempien tytäryhtiöidensä Suomen Talokeskus Oy:n ja Agenteq Solutions Oy:n toimintajärjestelmästä 1.1.2014 alkaen.
- ☒ Toimintajärjestelmän laajentaminen Tampuuri ohjelmistot liiketoimintayksikköön 2014
- ☒ Toimintajärjestelmän käytettävyyden parantamishanke 2015
- ☒ Ympäristöjärjestelmän rakentaminen aloitettu 2016

Toimintajärjestelmä on ollut Talokeskuksessa yksi tärkeimmistä toiminnan kehittämisen painopistealueista ja sen toimintaa on tuettu vuosina 2010-2016 Tekesin rahoittaman LCIFIN-hankkeen avulla. Hanke jatkuu ns. RAIN-ryhmähankkeena.



Kuva 3 Toiminnan kehittämisen historia Talokeskuksen LCIFIN-hankkeessa.

Liitteet Rala-sertikaatti, Suomen Talokeskus Oy
Rala-sertifikaatti, Agenteq Solutions Oy

LISÄTIETOJA

Nina Vallius

laatupäällikkö, DI

puh. 040 186 5955

nina.vallius@talokeskus.fi