



22.08.2011

Kaj/1

## § 708

### Kiinteistöviraston asunto-osaston apulaisosastopäällikön viran täyttäminen

HEL 2011-000290 T 01 01 01 01

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti valita kauppatieteiden maisteri Marjo Tapanan kiinteistöviraston asunto-osaston apulaisosastopäällikön virkaan (vakanssinumero 061701) 1.10.2011 lukien 3 974,41 euron suuruisella tehtäväkohtaisella palkalla.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407  
miliza.ryoti(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hallintokeskuksen oikeuspalvelujen lausunto ja asuntolautakunnan päätös
- 2 Yhdistelmä hakijoiden perustiedoista.pdf

#### Otteet

##### Ote

Asuntolautakunta  
Kiinteistövirasto  
Hakijat

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen valita kauppatieteiden maisteri Marjo Tapanan kiinteistöviraston asunto-osaston apulaisosastopäällikön virkaan (vakanssinumero 061701) 1.10.2011 lukien 3 974,41 euron suuruisella tehtäväkohtaisella palkalla.

#### Tiivistelmä

Asuntolautakunta päätti 21.12.2010 (229 §) kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään asunto-osaston apulaisosastopäällikön viran täyttöön liittyvän julkisen hakumenettelyn. Viran pätevyysvaatimuksiksi lautakunta päätti vahvistaa soveltuvan ylemmän korkeakoulututkinnon, minkä lisäksi valittavalla tulee olla hyvä käytännön kokemus asuntosektorilta ja johtamistehtävistä. Virastopäällikkö on vahvistanut



toimistopäälliköiltä edellytettäväksi kielitaitovaatimukseksi suomen kielen erinomaisen taidon ja ruotsin kielen tyydyttävän suullisen ja kirjallisen taidon.

Virka oli julkisesti haettavana 16.1.-1.2.2011 sekä hakemusten vähyyden vuoksi uudelleen 11.3.-1.4.2011. Hakuajan loppuun mennessä virkaa haki yhteensä 47 henkilöä.

Haastatteluun valittiin esitettyjen ansioiden ja työkokemuksen perusteella kahdeksan hakijaa: \*\*\*\*\* ja Marjo Tapanan.

\*\*\*\*\*

Asuntolautakunnan kokouksessa 10.5.2011 esittelijä ehdotti kiinteistöviraston asunto-osaston apulaisosastopäällikön virkaan valittavaksi yhteiskuntatieteiden maisteri \*\*\*\*\* Asuntolautakunta päätti (63 §) esittelijän ehdotuksesta poiketen valita virkaan kauppatieteiden maisteri Marjo Tapanan.

Lautakunnan päätös syntyi suljetun lippuäänestyksen jälkeen, jossa Marjo Tapanan sai kuusi ääntä ja \*\*\*\*\* kaksi ääntä. Poissa oli Koste.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja päätti 16.5.2011 (13 §) ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi asuntolautakunnan valintapäätöksen.

Kaupunginhallituksen käsitellessä asiaa haussa on mukana 44 hakijaa, joista 34 hakijaa täyttää muodolliset pätevyysvaatimukset koulutuksen ja kielitaidon osalta.

Asiasta on saatu hallintokeskuksen oikeuspalvelujen lausunto (8.6.2011). Lausunto on asian liitteenä. Lausunnossa todetaan mm., että hakuilmoituksessa ilmoitetut pätevyysvaatimukset poikkesivat asuntolautakunnan päättämistä vaatimuksista siltä osin, että lautakunnan edellyttämä hyvä käytännön kokemus asuntosektorilta ja johtamistehtävistä esitettiin hakuilmoituksessa muodossa "viran menestyksellinen hoitaminen edellyttää käytännön kokemusta asuntosektorilta ja kokemusta johtamistehtävistä".

Lausunnossa todetaan, että kaikki haastatellut täyttivät muodolliset pätevyysvaatimukset koulutuksen ja kielitaitovaatimusten osalta. Asiakirjoihin ei kuitenkaan sisälly kelpoisuusarviota hyvästä käytännön kokemuksesta asuntosektorilta ja johtamistehtävissä.

Lausunnossa tarkastellaan asiakirjoista ilmenevän perusteella haastateltujen hakijoiden kelpoisuutta lähinnä johtamiskokemusvaatimusten osalta. Tässä haastateltujen välillä on eroja johtamiskokemuksen laadun ja tehtävien keston suhteen. Osalla



hakijoista johtamiskokemus on projekti- tai ohjelmajohtamista, johon ei sisälly varsinaisia esimiestehtäviä.

Kiinteistöviraston asunto-osastolla työskentelee osastopäällikön ja apulaisosastopäällikön lisäksi 36 henkilöä. Apulaisosastopäällikkö toimii esimiehenä asunnonvälitysyksikössä, jossa hänen alaisuudessaan työskentelee 17 henkilöä. Esittelijä pitää tärkeänä, että johtamiskokemuksen hyvyden arvioinnissa huomioidaan hakijoiden kokemus varsinaisista esimiestehtävistä.

Oikeuspalvelujen lausuntoon ei sisälly tarkastelua hakijoiden kokemuksesta asuntosektorilta. Tältä osin viitataan johtosäännön mukaisiin asunto-osaston apulaisosastopäällikön tehtäviin. Esittelijä toteaa, että mitä läheisemmin hakijan työkokemus vastaa tehtävien edellyttämää osaamista, sitä parempana kokemusta on pidettävä tässä virantäytössä.

Esittelijä toteaa, että 34 hakijaa täyttää muodolliset pätevyysvaatimukset koulutuksen ja kielitaitovaatimusten osalta. Muiden pätevyysvaatimusten osalta tässä on arvioitu haastatteluun kutsuttuja, haussa edelleen mukana olevia henkilöitä. He kaikki täyttävät ainakin jossain määrin perustuslaissa edellytetyt taitoa, kykyä ja koeteltua kansalaiskuntoa koskevat vaatimukset. Asuntolautakunnan edellyttämät hyvä käytännön kokemus asuntosektorilta ja johtamistehtävistä, yllä kuvatun mukaisesti arvioituna, on kuitenkin vain osalla haastatelluista. Parhaiten mainitut pätevyysvaatimukset täyttävät \*\*\*\*\* ja Marjo Tapana.

Selvityksen mukaan hakijoissa on asuntolautakunnan päätöksessä asetetut kriteerit hyvin täyttäviä henkilöitä. Valinta on siten tehtävissä loukkaamatta muiden hakijoiden oikeuksia. Asuntolautakunnan virkaan valitsema Marjo Tapana täyttää hyvin asetetut vaatimukset. Nykyisessä tehtävässään hän toimii asunto-osaston palvelupäällikkönä, miltä osin hän täyttää vaatimuksen hyvästä käytännön kokemuksesta asuntosektorilta ja asunto-osaston toimialaan kuuluvista tehtävistä. Niinikään tehtävän menestyksellistä hoitamista edesauttaa hänen monivuotinen kokemuksensa esimiestehtävistä.

Mainittakoon, että myös asuntolautakunta haastatteli päätöstä tehdessään neljä hakijaa ( \*\*\*\*\* ja Tapana) ja päätyi valitsemaan Marjo Tapanan äänin 6-2.

Esittelijä ei pidä uuden hakuprosessin järjestämistä perusteltuna tai tarkoituksenmukaisena. Päätösehdotus on asuntolautakunnan 10.5.2011 tekemän päätöksen mukainen.

## Esittelijä



---

Asunto-osaston ja sen apulaisosastopäällikön tehtävät

Kiinteistöviraston asunto-osasto on asumisen ja asumisen rahoituksen asiantuntija. Se huolehtii 43 000 vuokra-asunnon välityksestä, myöntää lainoja ja avustuksia asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja korjaamiseen sekä huolehtii valtion ja kaupungin varoin tuettujen asuntojen käytön valvonnasta ja muusta asumisen tukiin liittyvästä valvonnasta. Lisäksi osasto tiedottaa, esittelee ja markkinoi asunto- ja rahoitusvaihtoehtoja.

Apulaisosastopäällikkö vastaa yhdessä osastopäällikön kanssa asunto-osaston johtamisesta ja hallinnosta, toimii tämän varahenkilönä ja omana erityisenä vastuualueenaan huolehtii kaupungin vuokra-asuntojen välitysprosessin kehittamisestä.

Johtosäännön mukaan asunto-osaston osastopäällikön tehtävänä on, ellei hän ole määrännyt tehtävää muulle viranhaltijalle,

1

myöntää valtion asumisen tukimuotoja koskevien lakien mukaiset valtion lainat, korkotuet ja avustukset asumiseen sekä kaupungin asuntolainarahaston lainat ja muut asumiseen liittyvät kaupungin osoittamat lainat ja avustukset,

2

päittää 1 kohdassa mainittujen lainojen ja korkotukien siirrosta uudelle asunnon omistajalle sekä helpotuksista näiden lainojen lyhennysten ja korkojen maksuun sekä velkavastuusta vapauttamisesta yhteisomistuksen purkautuessa,

3

päittää 1 kohdassa mainituilla tukimuodoilla rahoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista koskevista luvista enintään kahdeksi vuodeksi,

4

käyttää kaupungin puhevaltaa, kun kaupungin myöntämän asuntolainan vakuutena olevia asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita myydään pakko- ja panttihuutokaupoissa ja ostaa mainittuja osakkeita ja omakotitaloja edellä mainituissa huutokaupoissa,

5

huolehtia 1 kohdassa mainittujen tukien käytön valvonnasta ja hyväksyä muutokset tuen myöntämisen ehtoihin,

6

päittää valtion ja asuntolainarahaston lainojen vakuuden hyväksymisestä sekä antaa lupa vakuuden rahaksimuuttamiseen



silloin, kun vakuudesta saatava hinta ei riitä kattamaan kaupungin saatavaa,

7

päättää asumisen tukemiseen myönnettyjen lainojen ja korkotukien maksatuksesta,

8

hyväksyä asuntojen laatu- ja hintasääntelyn piiriin kuuluvien asuintalojen suunnitelmat ja hankinta-arvo,

9

päättää asumisoikeuden luovutuksensaajasta,

10

päättää hintavalvottujen omistusasuntojen jakoon, luovuttamiseen ja kaupungille lunastamiseen kuuluvista asioista,

11

päättää valtion tuella rahoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen käyttöön ja käyttörajoitusten valvontaan kuuluvista asioista,

12

päättää asumisen tukimuotoihin liittyvän valvonnan aiheuttamista toimenpiteistä, ja

13

päättää valtion lainoittamien vuokra-asuntojen vuokriin liittyvistä asioista.

#### Hakuprosessin vaiheet

Asuntolautakunta päätti 21.12.2010 (229 §) kehottaa kiinteistövirastoa käynnistämään asunto-osaston apulaisosastopäällikön viran täyttöön liittyvän julkisen hakumenettelyn. Viran pätevyysvaatimuksiksi lautakunta päätti vahvistaa soveltuvan ylemmän korkeakoulututkinnon, minkä lisäksi valittavalla tuli olla hyvä käytännön kokemus asuntosektorilta ja johtamistehtävistä. Virastopäällikkö on vahvistanut toimistopäälliköiltä edellytettäväksi kielitaitovaatimukseksi suomen kielen erinomaisen taidon ja ruotsin kielen tyydyttävän suullisen ja kirjallisen taidon.

Apulaisosastopäällikön virka oli julkisesti haettavana ajalla 16.1.2011 – 1.2.2011 kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä (Helsingin Sanomat, Huvudstadsbladet ja Metro-lehti) ja Helsingin kaupungin sähköisessä rekrytointijärjestelmässä. Hakemusten vähyyden vuoksi virka pantiin uudelleen haettavaksi ajalla 11.3.2011 – 1.4.2011 kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja Helsingin kaupungin sähköisessä rekrytointijärjestelmässä.



Hakuajan loppuun 1.4.2011 mennessä virkaa haki yhteensä 47 henkilöä, joista tässä vaiheessa kolme on perunut hakemuksensa. Hakijoiden esittämät ansiot, koulutus, kielitaito ja työkokemus ilmenevät hakemuksista. Ylempi korkeakoulututkinto puuttuu hakijoilta \*\*\*\*\*  
Kaikkien haussa edelleen mukana olevien hakijoiden hakupaperit ovat nähtävillä kokouksessa ja ennen kokousta valmistelijalla. Yhdistelmä haussa edelleen mukana olevien hakijoiden perustiedoista on asian liitteenä.

Haastatteluun valittiin esitettyjen ansioiden ja työkokemuksen perusteella kahdeksan hakijaa: \*\*\*\*\* ja Marjo Tapana.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* (YTM, VTL) on toiminut muun muassa sosiaalityöntekijän, suunnittelijan ja erityissuunnittelijan sekä kehittämiskonsultin tehtävissä. Hänellä on jonkin verran kokemusta projekti- ja ohjelmajohtamisesta.

\*\*\*\*\* (DI, TkL) on toiminut rakennusalan projektitehtävissä sekä yksityisyrittäjänä. Hänellä on jonkin verran rakennusalan projekteihin liittyvää esimieskokemusta.

\*\*\*\*\* (OTK) on toiminut kunnallishallinnon lakimiehenä kiinteistö- ja elinkeinoasioihin liittyvissä tehtävissä sekä muissa lainopillisissa tehtävissä. Hänellä on jonkin verran esimieskokemusta.

\*\*\*\*\* (VTM) on toiminut muun muassa suunnittelijana, asiantuntijana ja tutkijana asuntoasioissa. Hän toimii tällä hetkellä virkaatekevänä asunto-osaston apulaisosastopäällikkönä. Nykyisen tehtävän lisäksi hänellä on kokemusta esimiestehtävistä aiempien esimiessijaisuuksien myötä.

\*\*\*\*\* (VTM) on toiminut mm. erilaisissa tutkijan ja koordinaattorin tehtävissä sosiaalialalla sekä asumisneuvojana Myllypuron Kiinteistöt Oy:ssä. Hänellä on jonkin verran ohjelmajohtamisen kokemusta.

Marjo Tapana (KTM) on toiminut muun muassa kiinteistönvälittäjänä, myyntineuvottelijana ja tällä hetkellä asunto-osaston palvelupäällikkönä. Hänellä on kokemusta esimiestehtävistä nykyisestä työstään eli asunnonvälityksen asiakaspalvelun johtamisesta sekä aiemmista tehtävistään vastaanoton esimiehenä ja konttoriesimiehenä.

Asuntolautakunnan kokouksessa 10.5.2011 esittelijä ehdotti kiinteistöviraston asunto-osaston apulaisosastopäällikön virkaan valittavaksi yhteiskuntatieteiden maisteri \*\*\*\*\* Asuntolautakunta päätti (63 §) esittelijän ehdotuksesta poiketen valita virkaan kauppatieteiden maisteri Marjo Tapanan.



Lautakunnan päätös syntyi suljetun lippuäänestyksen jälkeen, jossa Marjo Tapana sai kuusi ääntä ja \*\*\*\*\* kaksi ääntä. Poissa oli Koste.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja päätti 16.5.2011 (13 §) ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi asuntolautakunnan valintapäätöksen.

#### Hallintokeskuksen oikeuspalveluiden lausunto

Asiasta on saatu hallintokeskuksen oikeuspalveluiden lausunto (8.6.2011). Oikeuspalvelut toteaa mm. seuraavaa:

Kiinteistötoimen johtosäännön 15 §:n mukaan toimistotasaisen yksikön päällikön valitsee asunto-osaston osalta asuntolautakunta. Muun kuin virastopäälliköltä ja osastopäälliköltä vaadittavan kelpoisuuden määrää johtosäännön 14 §:n mukaan valinnan suorittaja.

Kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain 6 §:n mukaan virkasuhteeseen ottamisen yleisistä perusteista säädetään perustuslaissa. Lisäksi virkasuhteeseen otettavalla on oltava erikseen säädetty tai kunnan päättämä erityinen kelpoisuus.

Virkaan nimitettäessä tulee ottaa huomioon myös perustuslain 125 §. Perustuslain 125 §:ssä säädetyt virkanimitysperusteet ovat taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto. Perustuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 1/1998 vp) mukaan taidolla tarkoitetaan koulutuksella ja työkokemuksella hankittuja tietoja ja taitoa, kyvyllä viitataan yleisesti tuloksellisen työskentelyn edellyttämiin henkilön ominaisuuksiin. Koeteltu kansalaiskunto tarkoittaa yleisessä kansalaistoiminnassa saatuja viran hoidon kannalta merkityksellistä ansiota sekä nuhteetonta käytöstä.

Perustuslain 125 §:n yleisiä nimitysperusteita ei ole arvioitu asuntolautakunnan esityslistatekstissä eikä pöytäkirjassa 10.5.2011. Esityslistatekstin mukaan kaikki haastatellut täyttävät pätevyysvaatimukset koulutuksen ja kielitaitovaatimuksen osalta.

Nimitysharkinnan tulee perustua kokonaisharkintaan. Virkaan ottaminen on sidottu virkanimitysperusteisiin ja viran hakijoiden välillä suoritettavaan ansiovertailuun. Perustuslaissa lueteltuja yleisiä nimitysperusteita tulkitaan yhteydessä viran yleisiin ja erityisiin kelpoisuusvaatimuksiin ja tällöin otetaan huomioon viran nimike, tehtäväala ja virkaan konkreettisesti kuuluvat työtehtävät.

Kiinteistöviraston asunto-osasto on asumisen ja sen rahoituksen asiantuntija. Osasto esittelee ja markkinoi aktiivisesti asunto- ja rahoitusvaihtoehtoja. Se välittää vuokra-asuntoja sekä myöntää lainoja



ja avustuksia asunnon hankintaan, rakentamiseen ja korjaamiseen. Apulaisosastopäällikkö vastaa yhdessä osastopäällikön kanssa asunto-osaston johtamisesta ja hallinnosta sekä omana vastuualueenaan kaupungin vuokra-asuntojen välitysprosessin kehittamisestä.

Oikeuspalvelut toteaa, että asuntolautakunnan esityslistatekstissä 10.5.2011 on todettu, että kaikki haastatellut täyttivät muodolliset pätevyysvaatimukset koulutuksen ja kielitaitovaatimusten osalta. Asuntolautakunnan 21.12.2010 tekemän päätöksen mukaan virkaan valittavalla tulee olla myös hyvä käytännön kokemus asuntosektorilta ja johtamistehtävistä. Asiakirjoista saatavan selvityksen perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että asuntolautakunnassa ei ole tehty niitä koskevaa kelpoisuusarviota. Ainakaan tästä ei ole mainintaa. Kaupunginhallitus voi ottoasiaa käsitellessään ratkaista, mitä on pidettävä hyvänä käytännön kokemuksena asuntosektorilta ja johtamistehtävistä. Nimitysharkinnan tulee perustua kokonaisharkintaan. Kokonaisharkinnassa tulee ottaa huomioon myös perustuslain 125 §.

Jos kaupunginhallitus arvioi tarkoituksenmukaiseksi käynnistää hakuprosessin uudestaan, hakuilmoituksesta tulisi ilmetä samat kelpoisuusvaatimukset, kuin mitkä asuntolautakunta on päättänyt.

#### Esittelijän kannanotto

Esittelijä toteaa, että 34 hakijaa täyttää muodolliset pätevyysvaatimukset koulutuksen ja kielitaitovaatimusten osalta. Ylempi korkeakoulututkinto puuttuu hakijoilta \*\*\*\*\* Muiden pätevyysvaatimusten osalta tässä on arvioitu haastatteluun kutsuttuja, haussa edelleen mukana olevia henkilöitä. He kaikki täyttävät ainakin jossain määrin perustuslaissa edellytetyt taitoa, kykyä ja koeteltua kansalaiskuntoa koskevat vaatimukset. Asuntolautakunnan edellyttämät hyvä käytännön kokemus asuntosektorilta ja johtamistehtävistä, edellä tiivistelmässä sekä jäljempänä tässä esittelijän kannanotossa kuvatun mukaisesti arvioituna, on kuitenkin vain osalla haastatelluista.

Haastateltujen hakijoiden välillä on eroja johtamiskokemuksen laadun ja tehtävien keston suhteen. Osalla hakijoista johtamiskokemus on projekti- tai ohjelmajohtamista, johon ei sisälly varsinaisia esimiestehtäviä. Kiinteistöviraston asunto-osastolla työskentelee osastopäällikön ja apulaisosastopäällikön lisäksi 36 henkilöä. Apulaisosastopäällikkö toimii esimiehenä asunnonvälityksyksikössä, jossa hänen alaisuudessaan työskentelee 17 henkilöä. Esittelijä pitää tärkeänä, että johtamiskokemuksen hyvyden arvioinnissa huomioidaan hakijoiden kokemus varsinaisista esimiestehtävistä.





Asuntosektorin tuntemuksen ja alan käytännön kokemuksen osalta viitataan johtosäännön mukaisesti asunto-osaston apulaisosastopäällikön tehtäviin. Esittelijä toteaa, että mitä läheisemmin hakijan työkokemus vastaa tehtävien edellyttämää osaamista, sitä parempana kokemusta on pidettävä tässä virantäytössä.

Esittelijä toteaa, että parhaiten mainitut pätevyysvaatimukset täyttävät \*\*\*\*\* ja Marjo Tapana.

Selvityksen mukaan hakijoissa on asuntolautakunnan päätöksessä asetetut kriteerit hyvin täyttäviä henkilöitä. Valinta on siten tehtävissä loukkaamatta muiden hakijoiden oikeuksia. Asuntolautakunnan virkaan valitsema Marjo Tapana täyttää hyvin asetetut vaatimukset. Nykyisessä tehtävässään hän toimii asunto-osaston palvelupäällikkönä, miltä osin hän täyttää vaatimuksen hyvästä käytännön kokemuksesta asuntosektorilta ja asunto-osaston toimialaan kuuluvista tehtävistä. Niinikään tehtävän menestyksellistä hoitamista edesauttaa hänen monivuotinen kokemuksensa esimiestehtävistä.

Esittelijä ei pidä uuden hakuprosessin järjestämistä perusteltuna tai tarkoituksenmukaisena. Päätösehdotus on asuntolautakunnan 10.5.2011 tekemän päätöksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407  
miliza.ryoti(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hallintokeskuksen oikeuspalvelujen lausunto ja asuntolautakunnan päätös
- 2 Yhdistelmä hakijoiden perustiedoista.pdf

**Otteet**

**Ote**  
Asuntolautakunta  
Kiinteistövirasto  
Hakijat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus