



**§ 249**

**Kiinteistölautakunnan lausunto tarkastuslautakunnalle vuoden 2013 arviointikertomuksesta**

HEL 2014-004186 T 00 03 00

**Lausunto**

Kiinteistölautakunta antoi tarkastuslautakunnalle seuraavan lausunnon:

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 2.2 kohdassa seuraavaa:

- kaikkien hallintokuntien tulee tallentaa tilinpäätöstyötilaan tilinpäätösohjeistuksen mukaisesti sellaiset dokumentit, joiden perusteella sitovien tavoitteiden toteutuminen voidaan varmentaa koko vuoden ajalta.

Kiinteistölautakunta toteaa, että sitovien tavoitteiden dokumentointi on tehty tilinpäätösohjeistuksen mukaisesti tilinpäätöstyötilaan.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 2.3 kohdassa seuraavaa:

- Opetusviraston, kiinteistöviraston ja tietokeskuksen tulee selkeyttää sitovien toiminnallisten tavoitteiden esittämistä talousarviossa.

Kiinteistölautakunta toteaa, että vuoden 2015 talousarvioesityksessä on sitovien tavoitteiden kohdalla korostettu sitä, onko yksittäisten tavoitteiden kohdalla kyse enimmäis- vai vähimmäistavoitteesta.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 3.2 kohdassa seuraavaa:

- lauta- ja johtokuntien tulee sitoutua kaupunginhallituksen päättämään talousarvioraamiin ja kaupunginvaltuuston päättämään sitovaan määrärahasoon. Päätökset viraston talouden tasapainottamiseksi tulee tehdä heti, kun määrärahojen ylittymisriski havaitaan.

- lauta- ja johtokuntien tulee raportoida mahdolliset ylitystarpeet ja niiden johdosta aiheutuvat talouden sopeuttamisen toimenpiteet talouden toteutumisennusteiden yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti.

Kiinteistölautakunta toteaa, että virasto on jo useiden vuosien ajan sitoutunut annettuihin talouden raameihin ja ohjannut talouttaan siten,



että tarvittavat toimenpiteet talouden sopeuttamiseksi annettuun talousarvioraamiin on tehty hyvissä ajoin budjettivuoden aikana.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.1.1 kohdassa seuraavaa:

- kaupunginkanslia on yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa valmisteltava kaupunkitasoinen tilaohjelma kaupunginhallituksen päätettäväksi. Tilaohjelmassa tulee määritellä toimenpiteet tilakannan käyttöarvon säilyttämiseksi ja huomattavaksi kasvaneen korjausvelan vähentämiseksi.
- palvelutilojen tilahallintaryhmän tulee jatkaa hallintokuntien välistä tilankäyttöä koskevaa yhteistyötä sekä tehdä esitys päätöksenteon yksinkertaistamisesta ja yhteisestä ohjeesta tilojen uudelleenkäytön helpottamiseksi.
- kaupunginkanslia on yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa huolehdittava siitä, että tilojen käyttöä suunniteltaessa otetaan huomioon hallintokunta-kohtaiset käyttäjäryhmien määrissä ja tarpeissa tapahtuvat muutokset.
- kiinteistöviraston tilakeskuksen tulee valvoa rakentamisen laatua nykyistä paremmin.

Kiinteistölautakunta toteaa seuraavaa:

1

Strategiaohjelman 2013 - 2016 yhtenä tavoitteena on, että kaupungin omassa käytössä olevien kokonaistoimitilojen määrä ei kasva strategiakaudella. Ulkopuolisille (=ei kaupungin omaan käyttöön) vuokrattujen toimitilojen omistuksesta luovutaan. Tavoitteena on luopua 60 000 htm<sup>2</sup>:n tilamäärästä vuosittain. Tavoitteella pyritään pienentämään korjausvelkaa.

Kiinteistöviraston tilakeskus jatkaa rakennusten ja osaketilojen myyntiä. Korjausvelkaa pyritään vähentämään luopumalla heikkokuntoisimmista tiloista sekä tilankäyttöä tehostamalla. Kiinteistölautakunta hyväksyi 6.9.2012 yleisperiaatteet, joita noudatetaan valmisteltaessa niiden kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myyntiä, joita kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista omistaa ja joista voidaan siten luopua.

Korjausvelka käsitteenä toimii indikaattorina rakennuskannan kunnolle ja sen avulla on mahdollista verrata Helsingin kaupungin rakennuskannan tilaa muiden kuntien rakennuskannan kuntoon. Tilakeskus pyrkii priorisoimaan korjaukset 10-vuotisessa



investointiohjelmassa käytettävissä olevien investointimäärärahojen puitteissa siten, että hallintokuntien käyttämä tilat pysyvät käyttökelpoisina. Talonrakennuksen investoinneissa kaudella 2015 - 2024 panostetaan merkittävästi korjausrakentamiseen. Tilakeskuksen esityksen mukaan korjausrakentamisen osuus on 83 % suunnittelukauden investointirahoituksesta. Lisäksi tavoitteena on varata talousarviossa riittävä määräraha kohdentamattomille korjauksille, jotta voidaan varautua rakennuskannan suuresta korjausvelasta aiheutuviin yllättäviin korjauksiin. Tilakannan käyttöarvon säilyttämistä ja korjausvelan muutosta ohjataan talousarvion ja 10-vuotisen talonrakennusohjelman laadinnan kautta.

2

Kaupunginkanslia on koordinoanut keväällä 2014 neuvotteluja tilankäyttöohjelmien ja tehostamissuunnitelmien ajantasaistamiseksi. Neuvotteluihin ovat osallistuneet tiloja käyttävät virastot ja tilakeskus. Tilakeskus sai valmiiksi maaliskuussa 2014 yhteenvedon virastojen tilankäytön tehostamissuunnitelmista ja toimenpiteistä tilamäärätavoitteiden toteuttamiseksi. Suunnitelmia käytetään talousarvion ja 10-vuotisen talonrakennusohjelman laadinnassa.

Palvelutilojen tilahallintaryhmä toimi vuosina 2012 - 2013. Siinä ovat olleet mukana tilakeskus ja keskeiset virastot. Työryhmä esitti vuoden 2013 lopulla valmistuneessa raportissaan, että johtajisto nimittäisi palvelutilojen tilahallintatyön jatkamiseksi työryhmän ja vastuuvirastot sekä antaisi ohjeistuksen hallintokuntien osallistumisesta. Palvelutilojen tilahallintaryhmä voi tehdä esityksiä mahdollisesti tarvittavan päätöksenteon yksinkertaistamiseksi ja antaa ohjeita tarpeen mukaan tilojen uudelleenkäyttöön liittyvissä asioissa.

3

Käyttäjärühmien määrissä ja tarpeissa tapahtuneet muutokset otetaan huomioon virastojen palveluverkkotarkasteluissa sekä tarveselvityksissä ja rakennushankkeiden hankesuunnitelmissa.

4

Tilakeskus on hankkinut pääosan isoista rakennushankkeista HKR-Rakennuttajalta, jonka tilakeskus on valtuuttanut hoitamaan rakennushankkeisiin liittyvät hankinnat, ohjaamaan suunnittelua, toimimaan sopimuskumppanina suunnittelijoihin ja urakoitsijoihin nähden sekä valvomaan ja vastaanottamaan työt.

Hankkeissa on ollut mm. laatu- ja aikatauluongelmia, joihin tilakeskus ei ole voinut riittävällä tavalla vaikuttaa. Tämä johtuu siitä, ettei tilakeskus ole ollut suoraan sopimussuhteessa suunnittelijoihin ja urakoitsijoihin. Tilakeskus onkin neuvotellut HKR-Rakennuttajan



kanssa uuden toimintatavan, jonka mukaisesti sopimukset tehdään jatkossa tilakeskuksen nimiin ja HKR-Rakennuttaja toimii rakennuttajakonsulttina. Uuteen toimintatapaan siirrytään asteittain vuosien 2014 - 2015 aikana. Uudessa toimintatavassa hankkeiden riskit ja valvontatarve arvioidaan hankekohtaisesti ja hankittavat valvontaresurssit määritellään näiden perusteella.

Pienempiä hankkeita mutta myös yhä enemmän isoja hankkeita tilakeskus on toteuttanut yksityisten rakennuttajakonsulttien avustuksella. Näissä hankkeissa valvonnan määrä määritellään rakennuttamis- ja valvontatilauksen /-sopimuksen yhteydessä. Tilakeskus on perustettu tilaajaorganisaatioksi, jossa ei ole yhtään päätoimista valvojaa. Tilakeskuksen yhdellä projektin vastuuhenkilöllä on vastuullaan yhtäaikaisesti suunnittelu- ja toteutusvaiheessa keskimäärin lähes 20 hanketta.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.1.2 kohdassa seuraavaa:

- kaupunginhallituksen tulee perustaa hankintastrategian mukaisesti ohjausryhmä vastaamaan hankintojen yleisestä ohjauksesta ja koordinoinnista.
- hankintaprosessin sujuvoittamiseksi hallintokuntien tulee olla yhteydessä hankintakeskukseen jo varhaisessa vaiheessa käynnistäessään merkittäviä palveluhankintoja.
- hankintakeskuksen, oikeuspalvelujen ja Oiva Akatemian on varmistettava palveluhankintojen osaaminen jatkuvalla ja päivittyvällä täsmäkoulutuksella hallintokuntien asiantuntijoille.
- hankintakeskuksen ja oikeuspalvelujen tulee lisätä tiedottamista hankintoihin liittyvästä neuvonnasta. Hallintokunnille tulee tarjota väline hankintatarpeistaan ja -suunnitelmistaan tiedottamiseen siten, että mahdollisuus tehdä hankintayhteistyötä ja yhteiskilpailutuksia paranee.

Kiinteistölautakunta toteaa seuraavaa:

1

Tilakeskus on talous- ja suunnittelukeskuksen ”Hankinnasta maksuun” -projektin yhteydessä tuonut esille tarpeen perustaa rakennustöiden, rakennusalan konsulttipalveluiden ja kiinteistöjen ylläpitopalveluiden hankintaan yhteishankintayksikkö päällekkäisten kilpailutusten välttämiseksi siitä syystä, ettei hankintakeskus hoida näitä hankintoja. Koska asia ei kuitenkaan ole edennyt, tilakeskus on aktiivisesti muiden hallintokuntien kanssa muodostanut hankintarenkaita



konsulttipalveluiden puitesopimushankintojen hoitamiseksi. Lisäksi rakennustöiden puitesopimuskilpailutusten yhteistyöstä on sovittu Staran kanssa. Kilpailutuksen järjestäminen hankintarenkaana on raskas menettely johtuen siitä, että kaikki hankintarenkaaseen kuuluvat yksiköt joutuvat tekemään hankinnoista omat päätökset ja sopimukset.

2

Tilakeskuksessa on laadittu hankintasuunnitelma kaupungin omien palveluntuottajien ja yksityisten palveluntuottajien käyttämisestä rakennushankkeissa. Puitesopimuskilpailutusten aikatauluttamiseksi on laadittu kilpailutuskalenteri.

3

Tilakeskuksen hankinta-asiantuntijat seuraavat aktiivisesti hankintakeskuksen ja oikeuspalveluiden päätöksiä ja ohjeistuksia sekä osallistuvat järjestettäviin koulutuksiin ja ajankohtaispäiviin. He myös organisoivat vuosittain tilakeskuksen muulle henkilökunnalle vähintään puolen päivän koulutuksen, jossa käydään läpi keskeisiä asioita sekä mahdollisia muutoksia hankintojen toteutuksessa.

4

Tilakeskus kilpailuttaa tällä hetkellä kaikki hankinnat sähköisesti projektipankin kautta mutta selvittää myös Claudia-järjestelmän käyttöönottoa puitesopimuskilpailutuksissa.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.1.3 kohdassa seuraavaa:

- hallintokuntien tulee arvioida ja seurata tietojärjestelmähankkeidensa kustannuksia ja hyötyjä riippumatta siitä, koetaanko hanke pakolliseksi.
- kaupunginkanslian tulee huomioida tietotekniikkaohjelman valmistelussa toimittajariippuvuuden keventämiseen liittyviä toimenpiteitä.

Kiinteistölautakunta toteaa seuraavaa:

Tilakeskuksella on Helsingin hankehallinnassa rakennusten pienkorjauksiin liittyvä hinnoittelutyökalu. Hanke on tilakeskuksessa valmisteluvaiheessa. Hankkeen osalta on tilakeskuksessa arvioitu, että työkalun käyttöönoton kautta saavutettavat säästöt pienten rakennusurakoiden tilauksissa ylittävät jo vuositasolla huomattavasti hankkeen yhteenlasketut kustannukset.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.6.2 kohdassa seuraavaa:



- kaupunginhallituksen, liikuntaviraston ja kaupunginkanslian tulee arvioida, onko uusille asuinalueille osoitettu riittävästi määrärahoja liikuntainvestointien toteuttamiseen, ja tämän perusteella huolehtia siitä, että tarvittavat investoinnit toteutetaan.
- liikuntaviraston, opetusviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen tulee etsiä käytäntöjä, joilla investoinnit koulujen lähiliikuntapaikkoihin voidaan toteuttaa siten, että ne eivät nosta koulujen vuokria kohtuuttomasti.
- kaupunginkanslian tulee huolehtia siitä, että lähiliikuntapaikkojen investointeihin osoitetut valtionavut eivät vähennä muiden liikuntainvestointien määrärahoja.
- liikuntaviraston tulee parantaa tiedottamista lähiliikuntapaikoista ja niiden avoimesta käyttömahdollisuudesta.
- liikuntaviraston tulee seurata erityisesti koululaisten ja vähän liikkuvien ryhmien liikuntamäärien kehittymistä sekä tutkia, edistävätkö liikuntainvestoinnit liikkumista ja ihmisten terveyttä.

Kiinteistölautakunta toteaa seuraavaa:

Tilakeskus on yhdessä liikuntaviraston, rakennusviraston ja opetusviraston kanssa laatinut keväällä 2012 ehdotuksen lähiliikuntapaikkojen toteuttamisen rahoituksesta ja ylläpidon järjestämisestä. Ehdotuksen pääperiaatteina on, että lähiliikuntapaikkojen rakentaminen ja niissä tehtävät peruskorjausluonteiset korjaukset ja korvaavat hankinnat rahoitetaan lähiliikuntapaikkoihin kohdistettavalla erillisrahoituksella, jolla ei ole vuokravaikutusta.

**Esittelijä**

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 [Tarkastuslautakunnan lausuntopyyntö 17.4.2014, kiinteistölautakunta](#)

**Otteet**

**Ote**  
Tarkastuslautakunta



15.5.2014

Vp/5

---

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

### Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

## Liitteet

1 [Tarkastuslautakunnan lausuntopyyntö 17.4.2014, kiinteistölautakunta](#)

## Otteet

**Ote**  
Tarkastuslautakunta