



§ 216

Kiinteistölautakunnan lausunto tarkastuslautakunnalle vuoden 2014 arviointikertomuksesta

HEL 2015-003750 T 00 03 00

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi tarkastuslautakunnalle seuraavan lausunnon vuoden 2014 arviointikertomuksesta:

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 1.5 kohdassa seuraavaa:

"- Kaupunginhallituksen ja lauta- sekä johtokuntien tulee varmistua siitä, että hallintokunnat ryhtyvät toimenpiteisiin arviointikertomuksessa esitettyjen suositusten johdosta.

- Kaupunginhallituksen tulee asettaa työryhmä, joka laatii kaupunkitason ohjeen koulujen terveydellisten olojen tarkastusten järjestämisestä siten, ettei päällekkäistä työtä tehdä, vastuunjako on selkeä ja että koulut ja oppilaitokset tulevat tarkastetuksi säännöllisesti kolmen vuoden välein terveydenhuoltolain ja valtioneuvoston asetuksen (338/2011) edellyttämällä tavalla. Työryhmän vetovastuun tulee olla lain mukaisesti sosiaali- ja terveysviraston koulu- ja opiskeluterveydenhuollolla."

Kiinteistölautakunta toteaa, että eri tarkastuksien mm. sosiaali- ja terveystoimen koulu- ja opiskeluterveydenhuollon terveydellisten olojen tarkastuksen, työterveyshuollon ja työsuojelun työpaikkakäyntien sekä ympäristökeskuksen suunnitelmallisten ympäristötarkastusten osalta on hyvä selvittää kunkin tarkastuksen sisältö ja miltä osin näissä on päällekkäisyyttä erityisesti koulujen sisäilmasto-olosuhteiden ja tilojen turvallisuustekijöiden arvioinnin näkökulmasta. Niiltä osin kun kyse on kiinteistön sisäilmasto-olosuhteista tai muusta kiinteistön ylläpitoon ja kuntoon liittyvistä asioista, tulisi ko. tarkastukset toteuttaa yhtäaikaaisesti, jotta kiinteistön ylläpidon edustajalla eli teknisellä isännöitsijällä olisi mahdollisuus osallistua tarkastukseen.

Toimenpiteet: Tilakeskus osallistuu kutsuttaessa työryhmän toimintaan.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 1.6 kohdassa seuraavaa:

"- Johtavien viranhaltijoiden (tilivelvollisten) tulee valvoa, että virastojen ja liikelaitosten hankinnoissa ja päätöksenteossa noudatetaan



12.5.2015

hankintalain ja hallintolain edellyttämiä muutosäännöksiä tilintarkastajan suositusten mukaisesti."

Kiinteistölautakunta toteaa, että viranhaltijoiden ja lautakunnan päätöstiedoista virkamatkasta on epähuomiossa puuttunut tieto arvioituista matkakustannuksista (löytynyt liitteestä) samoin kuin hankintapäätöksestä on puuttunut toimittajan valintaperuste (halvin hinta).

Raportissa mainittujen kokous- ja nähtävänäpitoaikojen noudattamatta jättäminen on johtunut siitä, ettei tarvittavia allekirjoituksia ole saatu ajoissa.

Muutoksenhakuohjeiden puutteellisuuksien osalta kiinteistölautakunta toteaa, että virastossa on viime vuonna erityisesti kiinnitetty huomiota muutoksenhakuohjeiden oikeellisuuteen laatimalla muutoksenhakuohjausten valintaa varten erityiset ohjeistukset.

Hankinnoissa todettujen puutteellisuuksien osalta kiinteistölautakunta toteaa, että urakkakilpailutusten ohjeistusta odotusajan ilmoittamisesta samoin kuin tarjouspyyntöjen ja hankintailmoituksen sisältöjen yhteneväisyydestä täydennetään. Ongelmat tulevat myös poistumaan, koska kiinteistövirasto siirtyy ainakin osin käyttämään Clouidia-kilpailutusjärjestelmää.

Tilakeskus on myös muutoin yleisemmin panostanut lakimiesten ja henkilöstön hankintaosaamiseen koulutuksin.

Toimenpiteet: Toimintaa tarkennetaan edellä olevan mukaisesti.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 2.2 kohdassa seuraavaa:

"- Virastojen ja liikelaitosten tulee talousarvioehdotusta laatiessaan ottaa huomioon kaupungin strategiaohjelman linjaukset ja toimenpiteet siten, että sitovat toiminnalliset tavoitteet ohjaavat toimintaa strategiaohjelman osoittamaan suuntaan. Lauta- ja johtokuntien tulee talousarvioehdotuksen hyväksyessään varmistaa, että näin on toimittu.

- Kaupunginkanslian tulee talousarvioprosessin yhteydessä varmistaa, että hallintokunta on sitovia toiminnallisia tavoitteita asettaessaan ottanut huomioon kaupungin strategiaohjelman linjaukset ja toimenpiteet.

- Hallintokuntien tulee hyödyntää sitovien toiminnallisten tavoitteiden asettamisessa strategiaohjelman ja sitä toteuttavien toimenpideohjelmien toimenpiteitä.



- Kaupunginhallituksen tulee strategiaohjelman seurannan yhteydessä varmistua siitä, että kaikkia strategiaohjelman osa-alueita kehitetään tasapuolisesti."

Kiinteistölautakunta toteaa, että kiinteistövirastossa on kaupungin strategiaohjelman mukaiset tavoitteet liitetty osaksi talousarvioehdotusta. Nämä tavoitteet näkyvät talousarvioehdotusdokumentissa tavoitteita kuvaavissa tekstiosuuksissa sekä määrää kuvaavina sitovina tavoitteina.

Toimenpiteet: Toimittu ohjeistuksen mukaan.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 2.3 kohdassa seuraavaa:

"- Seuraavien hallintokuntien tulee tallentaa tilinpäätöstyötilaan tilinpäätösohjeistuksen mukaisesti sellaiset dokumentit, joiden perusteella sitovien tavoitteiden toteutuminen voidaan varmentaa kaikkien tavoitteiden osalta: kaupunginkanslia, hankintakeskus, tukkutori, rakennusvirasto, Stara, pelastuslaitos, ympäristökeskus, HKL, sosiaali- ja terveystoimi, ruotsinkielinen työväenopisto, kaupunginkirjasto, kulttuurikeskus, kaupungin museo, liikuntavirasto, työterveyskeskus, tietokeskus, kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja rakennusvalvontavirasto."

Kiinteistölautakunta toteaa, että sitovien tavoitteiden toteutuminen on käsitelty kiinteistölautakunnassa ja että sitovat tavoitteet tarkempine dokumentoineen on siirretty kanslian ylläpitämään tilinpäätöstyötilaan.

Toimenpiteet: Toimittu ohjeistuksen mukaan.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.7.1 kohdassa seuraavaa:

"- Kaupunginhallituksen ja kaupunkisuunnitteluviraston tulee edistää asunnon ja pysäköintipaikan hintojen erottamista sekä muita pysäköintipolitiikan toimenpiteitä, jotka edistävät kohtuuhintaista asumista.

- Kaupunginhallituksen tulee jatkaa vaikuttamistaan valtion suuntaan, jotta rakentamisen kustannuksia nostaviin säännöksiin saataisiin muutoksia.

- Kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tulee huolehtia siitä, että asemakaavatuotanto ja tonttitarjonta pysyvät joka vuosi korkealla tasolla."



Kiinteistölautakunta toteaa, että asuntotonttien varauksilla on pyritty edistämään asunnon ja pysäköintipaikan hintojen erottamiseen liittyvien haasteiden ratkaisemista varaamalla kolme korttelia Kalasataman Sompasaaren alueelta ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä varten. Menettelyn keskeisenä tavoitteena on varausehtojen mukaisesti kehittää ja löytää ratkaisuja asuntopaikkakustannusten oikeudenmukaiselle kohdentumiselle (ns. käyttäjä maksaa -periaate). Näin yksityiset toimijat voivat tehdä omia ehdotuksiaan asian ratkaisemiseksi. Saatua tuloksia voitaneen hyödyntää jatkossa laajemminkin tontinluovutuksessa. Kyseinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on parhaillaan vireillä ja se on tarkoitus ratkaista vuoden 2015 aikana.

Kiinteistölautakunta toteaa, että se on vuosien 2012 - 2014 aikana esittänyt uusia asuntotonttien varauksia asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Asuntotontteja on tällä hetkellä varattuna erilaisia hankkeita ja kilpailuja varten yhteensä noin 17 900 asunnon rakentamiseksi, joka vastaa lähes 5 vuoden tuotantotavoitteen mukaista määrää (kaupungin maalle toteutettava tuotanto). Tontinvarauskanta ylittää siten asetetun 4 vuoden varantotavoitteen. Tontinvarauskannasta 23 % on varattu ARA-vuokra-asuntotuotantoon, 35 % välimuodon tuotantoon ja 42 % sääntelemättömään asuntotuotantoon, joten varauskanta vastaa varsin hyvin asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodolle asetettuja tavoitteita. ATT:lle on varattu tontteja yhteensä noin 4 vuoden tuotantotavoitteen mukaista tuotantoa vastaava määrä (noin 40 % kaikista tonteista ja noin 6000 asuntoa vastaava määrä). Vuoden 2015 yleinen tonttihaku on parhaillaan vireillä ja sen yhteydessä esitettäneen uusia tontinvarauksia noin 3000 - 3500 asunnon rakentamiseksi.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.7.2 kohdassa seuraavaa:

"- Kiinteistöviraston asunto-osaston tulee kehittää asukasrakennetta nykyistä monipuolisemmin kuvaavia seurantatietoja.

- Kiinteistöviraston asunto-osaston tulee huolehtia kaupungin ulkopuolisten ARA-vuokranantajien asukasvalintoihin kohdistuvan lakisääteisen valvontatehtävän riittävästä resursoinnista."

Kiinteistölautakunta toteaa, että kuluvana vuonna asunto-osasto on käynnistänyt Tietokeskuksen kanssa projektin, jonka tarkoituksena on kerätä kaupungin vuokratalojen asukasrakennetta ja asukkaiden hyvinvointia kuvaavia tunnuslukuja rakennustasolla. Indikaattorien avulla selvitetään muun kielisten asukkaiden sijoittumista, asukkaiden taloudellista selviytymistä ja asumisen häiriöitä. Asukasrakenteen kehityksen seuraamiseksi selvitys toistetaan säännöllisesti.



12.5.2015

Kaupungin ulkopuolisten ARA-vuokranantajien asukasvalintojen valvontaan osasto on varannut yhden vakanssin sekä sitä tukevan esimiestyön.

Toimenpiteet: Toimittu ohjeistuksen mukaan.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.7.3 kohdassa seuraavaa:

"- Kiinteistöviraston tulee tarvittaessa viraston sisäisillä vakanssien uudelleenjärjestelyillä turvata riittävän sisäilma-asiantuntemuksen saaminen tilakeskuksen palvelukseen.

- Tilakeskuksen tulee huolehtia siitä, että sisäilmakorjauksille määritellään seurattavissa olevat tavoitteet ja systematisoida tavoitteiden toteutumisen seuranta.

- Tilakeskuksen tulee varmistaa, että huoltokirjaohjelma Pakkiin tallennetaan tiedot pienten korjausten toteuttamisesta.

- Tilakeskuksen tulee edelleen kiinnittää huomiota riittävään tiedottamiseen sisäilmakorjauksista ja niiden onnistumisesta."

Kiinteistölautakunta toteaa, että sisäilma-asiantuntemuksen tarve on tunnistettu. Vuodelle 2015 on henkilöstösuunnitelmassa varauduttu yhden vakanssin muuttamiseen sisäilma-asiantuntijaksi ja vuoden 2016 talousarvioehdotuksessa on esitetty useiden vakanssien muuttamista projektinjohtajiksi, jotta sisäilmaongelmien korjaamiseen painottuneiden hankkeiden ohjaamiseen saataisiin tarvittavia lisäresursseja. Lisäksi vuoden 2016 talousarvioesityksen henkilöstösuunnitelmaan on esitetty sisäilmatiedottajan vakanssia edelleen lisääntyvän tiedotustarpeen hoitamiseksi. Näiden henkilöresurssien saaminen uusina vakansseina, olemassa olevien vakanssien nimikemuutoksina tai kaupungin sisäisinä vakanssisiirtoina on välttämätöntä sisäilmaongelmien hallitsemiseksi.

Korjaushankkeiden tavoitteiden määrittämisen selkeyttämiseksi sekä seurannan ohjeistamiseksi tilakeskus on tilannut korjausten onnistumisen varmistamisen määrittämisestä diplomityön Aalto-yliopistosta. Alle 200 000 euron sisäilmakorjausten suunnittelun ja dokumentoinnin osalta on laadittu ohjeistus varmistamaan tiedon siirtyminen tutkimuksista suunnitteluun ja edelleen korjausten toteutukseen. Ohjeistuksessa on myös määritelty korjaustyön dokumenttien tallennus Projektipankin pientöiden dokumentteihin. Sähköiseen huoltokirjaan Pakkiin tieto korjaustoimenpiteiden toteuttamisesta tulee tulevaisuudessa siirtymään kiinteistötietojärjestelmä Haltiasta.



Tilakeskus on jatkuvasti lisännyt sisäilmakorjauksista tiedottamista. Jatkossa korjausten onnistumisesta tiedottamiseen tullaan panostamaan. Korjausten onnistumisen seurannassa kehitetään yhteistyötä myös virastotasoisten sisäilmaryhmien kanssa.

Toimenpiteet: Toimittu ohjeistuksen mukaan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 [Lausuntopyyntö](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tarkastuslautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 [Lausuntopyyntö](#)

Otteet

Ote
Tarkastuslautakunta

Päätöshistoria



12.5.2015

Vp/4

[Tarkastuslautakunta 15.04.2015 § 45](#)