

HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖTOIMEN JOHTOSÄÄNTÖ

Kaupunginvaltuuston hyväksymä lokakuun 20 p:nä 2010

1 §

Toimiala

Kiinteistölautakunta ja asuntolautakunta alaisenaan kiinteistövirasto huolehtivat kaupungin kiinteistöhallinnosta, maapoliittisista toimenpiteistä ja kiinteistörekisterin pidosta sekä asumisen tukimuotoja koskevan lainsäädännön mukaisista tehtävistä ja kaupungin asunto-olojen kehittämistä siltä osin kuin tehtävä ei kuulu muulle viranomaiselle, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen hyväksymien tavoitteiden mukaisesti. (12.12.2012)

KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

2 §

Kiinteistölautakunnan kokoonpano

Lautakunnassa on yhdeksän jäsentä. Jokaisella jäsenellä on henkilökohtainen varajäsen.

3 §

Esittely kiinteistölautakunnassa

Lautakunnan kokouksissa viraston päällikkö esittelee virastoa kokonaisuudessaan koskevat asiat.

Osaston päällikkö esittelee osaston toimialaan kuuluvat asiat.

Viraston päällikkö voi ottaa alaiselleen esittelijälle kuuluvan asian esiteltäväkseen.

4 §

Kiinteistölautakunnan tehtävät

Lautakunnan tehtävänä on, ellei toisin ole määrätty, hallita kaupungin maa- ja vesialueita, kiinteistöjä, rakennuksia ja huoneistoja.

Lautakunnan tehtävänä on lisäksi, ellei toisin ole määrätty,

- 1 valvoa, että virasto toimii vahvistetun talousarvion puitteissa sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen hyväksymien tavoitteiden mukaisesti

- 2 hyväksyä osaltaan virastolle tavoitteet sekä seurata niiden toteutumista
- 2 a (11.12.2013) vastata viraston sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä ja hyväksyä viraston sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvaus
- 3 päättää hinnoista, maksuista, vuokrasta ja korvauksista sekä hyväksyä perusteet, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista
- 4 hyväksyä viraston tilahankkeita koskevat tarveselvitukset sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista
- 5 hyväksyä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa muita kuin tilahankkeita koskevat suunnitelmat ja piirustukset sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista
- 6 päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää hankinnoista
- 7 kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa ostaa, lunastaa tai vaihdossa hankkia maa- ja vesialueita, rakennuksia ja muita kuin asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia toimialaansa liittyviä osakkeita sekä suorittaa haitasta korvausta ja vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista
- 8 myöntää vahingonkorvaus silloin, kun kaupunki on virastoa koskevissa asioissa korvausvelvollinen taikka vahingon korvaaminen katsotaan kohtuulliseksi sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija myöntää vahingonkorvauksen
- 9 myöntää kokonaan tai osittain vapautus viraston henkilökuntaan kuuluvalla hänen velvollisuudestaan korvata virka- tai työtehtävissä aiheuttamansa vahinko, ellei asianomainen ole aiheuttanut sitä tahallaan tai törkeällä tuottamuksella sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija myöntää vapautuksen
- 10 myöntää vapautus virastolle tulevan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta sekä hyväksyä perusteet, joiden mukaan viranhaltija myöntää vapautuksen

- 11 asettaa, kun asian laatu sitä erityisesti edellyttää, valmistelevaan määrättyä asiaa tilapäinen jaosto, josta on soveltuvin osin voimassa, mitä lautakunnasta on määrätty
- 12 antaa vuokralle lautakunnan hallinnossa olevia tontteja ja alueita enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan ja pitemmäksi ajaksi, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokranmääräytymisperusteet ja vuokrauksen päättymisajan sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää vuokralle antamisesta
- 13 antaa vuokralle lautakunnan hallinnossa olevia maanalaisia tiloja enintään kymmenen vuoden ja maanalaisista rakennusoikeutta enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan ja pitemmäksi ajaksi, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokranmääräytymisperusteet ja vuokrauksen päättymisajan sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää vuokralle antamisesta
- 14 vuokrata kaupungille maa- ja vesialueita enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää vuokraamisesta
- 15 myydä ja vaihdossa luovuttaa maa- ja vesialueita sekä rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista
- 16 hakea lunastuslupia lunastuslaissa tarkoitetun kiinteän omaisuuden ja erityisen oikeuden lunastamiseksi sekä hakea sanotussa laissa mainittuja lunastustoimituksia ja niihin liittyviä ennakkohaltuunottolupia sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista
- 17 antaa vuokralle kiinteistölautakunnan hallinnossa olevia ja lautakunnan hallintaan vuokrasopimusten nojalla kiinteistöyhtiöiltä siirtyneitä liike- ja toimitiloja sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää vuokralle antamisesta
- 18 hankkia toimitiloja kaupungin virastojen ja liikelaitosten käyttöön sekä vuokrata tai myydä vapautuvia toimitilo-

ja sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista

- 19 myydä hallinnossaan olevia osakkeita kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää myymisestä
- 20 päättää viraston hallinnassa olevan muun irtaimen omaisuuden kuin osakkeiden käyvästä arvosta luovuttamisesta sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää luovuttamisesta
- 21 päättää kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa viraston hallinnassa olevan muun irtaimen omaisuuden kuin osakkeiden luovuttamisesta vastikkeetta tai alle käyvän arvon
- 22 hyväksyä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kunkin viraston hyväksymän tarveselvityksen perusteella virastojen tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat sekä luonnospiirustukset, lukuun ottamatta kaupunginhallituksen erikseen määrittämiä kohteita sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää hyväksymisestä
- 23 päättää hallinnossaan olevien rakennusten ja rakennelmien purkamisesta sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää mainitusta asiasta
- 24 kumottu (8.12.2010)
- 25 myöntää alennus tonttien ja alueiden maanvuokraan määräajaksi sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää alennuksen myöntämisestä
- 26 myöntää määräajaksi lupa kaupungin hallinnassa olevan maan käyttämiseen elinkeino- ja ansiotoiminnan harjoittamiseen katu-, puisto-, tori- ja muita yleisiä alueita lukuun ottamatta sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää luvan myöntämisestä
- 27 antaa valtuutus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisluvan hakemiseen sekä vahvistaa rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää valtuutuksen antamisesta
- 28 (12.12.2012) määrätä kiinteistörekisterin pitäjä ja valvoa tämän toimintaa.

ASUNTOLAUTAKUNTA

5 §

Asuntolautakunnan kokoonpano

Lautakunnassa on yhdeksän jäsentä. Jokaisella jäsenellä on henkilökohtainen varajäsen.

6 §

Esittely asuntolautakunnassa

Lautakunnan kokouksissa viraston päällikkö esittelee virastoa kokonaisuudessaan koskevat asiat.

Asunto-osaston osastopäällikkö esittelee osastoa kokonaisuudessaan koskevat asiat.

Viraston päällikkö voi ottaa alaiselleen esittelijälle kuuluvan asian esiteltäväkseen.

7 §

Asuntolautakunnan tehtävät

Lautakunnan tehtävänä on, ellei toisin ole määrätty,

- 1 huolehtia valtion asumisen tukimuotoja koskevien säännösten mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä sekä muista kaupungin asuntohallintoon kuuluvista tehtävistä
- 2 vahvistaa kaupunginhallituksen määräämien perusteiden mukaisesti asukkaiden valinnat kaupungin omistamiin tai sen määräysvallassa oleviin asuntoihin, sekä osoittaa kaupungin vuokra-asuntoja muiden hallintokuntien käyttöön sekä hyväksyä perusteet, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista
- 3 päättää poikkeusluvista käyttää valtion tukemia asuntoja sekä muita kaupungin omistamia tai sen määräysvallassa olevia asuntoja muutoin kuin ennalta vahvistettujen perusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntoina sekä vahvistaa perusteet, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista
- 4 asettaa, kun asian laatu sitä erityisesti edellyttää, valmistelemaan määrättyä asiaa tilapäinen jaosto, josta on soveltuvien osin voimassa, mitä lautakunnasta on määrätty.

KIINTEISTÖVIRASTO

8 §

Organisaatio

Kiinteistövirastossa on seuraavat osastot:

- asunto-osasto
- geotekninen osasto
- hallinto-osasto
- kaupunkimittausosasto
- kiinteistöjen kehittämissyksikkö
- tilakeskus
- tonttiosasto.

Osastojen toimistotasoisesta yksikköjaosta päättää asunto-osaston osalta asuntolautakunta ja muiden osastojen osalta kiinteistölautakunta.

9 §

Johtaminen

Viraston päällikkönä on virastopäällikkö, joka johtaa viraston toimintaa ja vastaa siitä, että hyväksytyt tavoitteet saavutetaan.

Asunto-osaston, geoteknisen osaston, hallinto-osaston ja tontti-osaston päällikkönä on osastopäällikkö, kaupunkimittausosaston päällikkönä kaupungingeodeetti, kiinteistöjen kehittämissyksikön päällikkönä kiinteistöjen kehittämisspäällikkö ja tilakeskuksen päällikkönä tilakeskuksen päällikkö.

Osaston päällikkö johtaa osaston toimintaa ja vastaa siitä, että hyväksytyt tavoitteet saavutetaan.

10 §

Osastojen toimiala

Asunto-osasto välittää vuokra-asuntoja sekä myöntää lainoja ja avustuksia asunnon hankintaan, rakentamiseen ja korjaamiseen hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti sekä huolehtii valtion ja kaupungin varoin tuettujen asuntojen ja asumisen tukien käytön valvonnasta.

Geotekninen osasto huolehtii maa- ja kallioperään liittyvistä tiedoista ja suunnitelmista sekä alan palvelujen tilaamisesta hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

Hallinto-osasto huolehtii viraston keskitetyistä hallinnollisista palveluista hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

Kaupunkimittausosasto huolehtii asemakaava-alueiden kiinteistönmuodostamiseen liittyvistä tehtävistä, kiinteistörekisterin pidosta, kaupungin paikkatieto- ja karttapalveluista sekä toimialaansa liittyvistä mittaus-, kartoitus- ja tietopalveluista hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti. (12.12.2012)

Kiinteistöjen kehittämissyksikkö kehittää kiinteän ja rakennetun omaisuuden omistamisen hallintaa hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

Tilakeskus huolehtii hallinnossaan olevien liike- ja toimitilojen omistajahallinnosta, kaupungin tilatarpeiden tyydyttämisestä, ellei toisin ole määrätty, sekä tilojen ylläpidosta ja arvon säilymisestä hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

Tonttiosasto huolehtii, ellei toisin ole määrätty, maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovuttamisesta sekä kaupungin maaomaisuuden hallinnasta ja kehittämisestä hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti.

11 §

Viraston päällikön tehtävät

Viraston päällikön tehtävänä on, ellei hän ole määrännyt tehtävää muulle viranhaltijalle,

- 1 hyväksyä toimintasäännöt
- 1 a (11.12.2013) huolehtia sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimeenpanosta
- 2 siirtää viraston palveluksessa oleva henkilö ja vastaava virka tai tehtävä viraston osastosta toiseen asianomaisia esimiehiä, asianomaista henkilöä sekä tämän sitä pyytäessä luottamusmiestä kuultuaan
- 3 panna täytäntöön henkilökuntaa koskevat virka- ja työehto-sopimukset sekä vastaavat sopimukset huomioon ottaen, mitä kaupunginhallituksen johtosäännössä on määrätty
- 4 hakea viraston toimialaan kuuluvat viranomaisluvut
- 5 päättää lautakunnan vuokraamalla alueilla sijaitsevien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden lunastamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa
- 6 päättää maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n ja 108 §:n mukaisista korvauksista.

Lisäksi viraston päällikkö suorittaa kaupunginjohtajan, asianomaisen apulaiskaupunginjohtajan ja lautakunnan määräämät muut tehtävät.

12 §

Osaston päällikön tehtävät

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 päättää 1 kohdassa mainittujen lainojen ja korkotukien siirrosta uudelle asunnon omistajalle sekä helpotuksista näiden lainojen lyhennysten ja korkojen maksuun sekä velkavastuusta vapauttamisesta yhteisomistuksen purkautuessa
- 3 päättää 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 päättää 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
- 13 päättää valtion lainoittamien vuokra-asuntojen vuokriin liittyvistä asioista.

Geoteknisen osaston osastopäällikön tehtävänä on, ellei hän ole määrännyt tehtävää muulle viranhaltijalle

- 1 hyväksyä kaupungin geotekniset piirustukset ja suunnitelmat
- 2 myöntää lupa käyttää kaupungin valmistamaa geoteknistä aineistoa.

Hallinto-osaston osastopäällikön tehtävänä on, ellei hän ole määrännyt tehtävää muulle viranhaltijalle, käyttää kaupungin puhevaltaa maakaaren mukaisissa kirjaamisasioissa.

Kaupungingeodeetin tehtävänä on, ellei hän ole määrännyt tehtävää muulle viranhaltijalle

- 1 hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat
- 2 myöntää lupa käyttää kaupungin valmistamaa karttaa
- 3 käyttää kaupungin puhevaltaa kiinteistönmuodostamislainsäädännössä tarkoitetuissa kiinteistötoimituksissa ja toimenpiteissä
- 4 hoitaa rakennusvalvontaan liittyvät maankäyttö- ja rakennusasetuksen 75 §:ssä tarkoitetut maallemerkinnät ja katselmukset
- 5 antaa kiinteistönmuodostamislain 5 a §:ssä tarkoitettu kaupungin suostumus toimitusinsinöörin määräämiseen sekä antaa kiinteistönmuodostamislainsäädännössä tarkoitetut suostumukset kiinteistöjen muodostamiseen
- 6 hyväksyä erilliset tonttijaot sekä päättää niihin liittyvistä toimeenpanotehtävistä
- 7 päättää asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista johtuvista ja muista korjausluonteisista hallinnollisen piiri- ja alue- ja asemakaavan muutoksista

8 antaa määräyksiä kiinteistöjen osoitemerkinnöistä.

Tilakeskuksen päällikön tehtävänä on, ellei hän ole määrännyt tehtävää muulle viranhaltijalle

1 antaa vuokralle osaston hallinnassa olevia asuinhuoneistoja

2 päättää asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostamisesta

3 päättää valtion korkotukilainalla lainoitettujen yhtiöiden asuin- ja liiketilojen vuokraamisesta

4 hakea kaupungin puolesta, lukuun ottamatta Euroopan Unionin rahoitusta, viraston toimialaan kuuluvat valtion-osuudet ja -avustukset sekä niihin verrattavat etuudet ja käyttää näissä asioissa kaupungin puhevaltaa.

Tonttiosaston osastopäällikön tehtävänä on, ellei hän ole määrännyt tehtävää muulle viranhaltijalle

1 käyttää kaupungin puhevaltaa maantielain, ratelain ja lunastuslain mukaisissa toimituksissa sekä yksityisistä teistä annetun lain mukaisissa toimituksissa ja tiekuntien kokouksissa

2 päättää kiinteistölautakunnan hallinnossa olevia kiinteistöjä koskevien rasitesopimusten hyväksymisestä ja kaupunkia varten perustettavista rasitteista

3 hyväksyä maanvuokraoikeuden siirrot sekä myöntää vuokramiehelle oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutensa toiselle

4 päättää kiinteistölautakunnan ohjeiden mukaan sen hallinnossa olevilla alueilla olevan mullan, soran, hiekan, kivien ynnä muun maasta irrotettavan omaisuuden luovuttamisesta

5 ilmoittaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 44 §:n mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 95 §:ssä tarkoitusta katualueen haltuunotosta ja sen vuoksi tarvittaessa pidettävästä katselmuksesta alueen omistajalle ja haltijalle

- 6 antaa lainsäädännön edellyttämiä rajanaapurin lausuntoja rakentamisesta kaupungin omistaman maan naapurialueille ja toimenpiteistä kaupungin omistaman maan naapurialueilla
- 7 panna kaupungin puolesta vireille kiinteistönmuodostamislain 62 a §:ssä tarkoitetut tontinosan lunastukset.

Lisäksi osaston päällikkö suorittaa kaupunginjohtajan, asianomaisen apulaiskaupunginjohtajan, lautakunnan ja viraston päällikön määräämät muut tehtävät.

13 §

Estyneenä oleminen

Viraston päällikön ollessa estyneenä hänen tehtäviään hoitaa kiinteistölautakunnan määräämä osaston päällikkö.

Osaston päällikön ollessa estyneenä hänen tehtäviään hoitaa viraston päällikön määräämä viranhaltija.

14 §

Kelpoisuusvaatimukset

Viraston päällikön ja osaston päällikön kelpoisuusvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto sekä kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä.

Muulta henkilökunnalta vaadittavan kelpoisuuden määrää valinnan suorittaja.

15 §

Henkilökunnan ottaminen

Viraston päällikön ottaa kaupunginvaltuusto kiinteistölautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa.

Osaston päällikön ottaa kaupunginhallitus kiinteistölautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa. Asunto-osaston päällikön osalta lausunnon antaa kuitenkin asuntolautakunta.

Toimistotasaisen yksikön päällikön ottaa kiinteistölautakunta ja asunto-osaston osalta asuntolautakunta.

Muun henkilökunnan ottaa viraston päällikkö tai hänen määräämänsä.

16 §

Esitykset ja lausunnot ulkopuolisille

Lautakunnan ja viraston esitykset ja lausunnot kaupungin ulkopuolisille on toimitettava kaupunginhallituksen välityksellä, jollei tätä asian vähäisen periaatteellisen tai taloudellisen merkityksen johdosta ole pidettävä tarpeettomana tai ellei ole toisin määrätty.

Johtosäätö tulee voimaan 1.1.2011.

Samalla kaupunginvaltuusto kumosi 29.5.1993 hyväksymänsä kiinteistölautakunnan, asuntolautakunnan ja kiinteistöviraston johtosäännön siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen 1.1.2011 lukien.
