

Esitys kaupungin kiinteistöjen hallinnon väliaikaisesta järjestelystä.

HELSINGIN KAUPUNGIN
RAHATOIMIKAMARI.

Helsingissä,

30 p:nä lokak. 1928.

Helsingin Kaupunginvaltuustolle.

N:o 723.

Kamarin mielestä on kaupungin kiinteistöjen hallinnon väliaikaista järjestämistä koskevaa kysymystä valmistelevaan asetettu komitea, jonka antama mietintö oheen liitetään (liite 1), löytänyt oikean ratkaisun tälle kysymykselle. Näyttää nimittäin ilmeiseltä, että tällä hetkellä, jolloin kaupungin hallinnon uudistaminen on lähellä ratkaisuaan, suurempia uudelleen järjestelyjä olisi, niin yhdellä kuin toisellakin kunnallishallinnon alalla, mikäli mahdollista vältettävä. Toisaalta taas olisi, siihen nähden että talonisännöitsijän virka tulevan vuoden alussa tulee avoimeksi, jonkinlainen, joskin rajoitettu, kiinteistöjen hallinnon uudelleen muodostaminen aikaan saatava. Sillä jo aivan liian kauan ovat ne haitat, jotka ovat johtuneet siitä, että kiinteistöjen hallintoa koskevien kysymysten valmistelu ja käsittely on ollut jaettuna usean viranomaisen ja esittelijän kesken, olleet havaittavissa. Tämän alan kysymysten keskitys näyttää, kuten komitean mietinnöstäkin ilmenee, olevan ehdottoman tarpeellinen. Täten saavutettaisiin myös se etu, että saataisiin kokemusta — joskin lyhytaikaista ja jossain määrin rajoitettua — kiinteistöjen hallinnon keskityksessä, ennenkuin Kaupunginvaltuuston on otettava lopullinen kanta tässä kysymyksessä, kaupunkihallitusjärjestelmäehdotusta kaupungin hallintoon sovellettaessa.

Kuten komitean mietinnöstä selviää, lakkautettaisiin talonisännöitsijän virka sekä Oulunkylän kartanon, Hertonäsin ja Kulosaaren isännöitsijäin toimet ja näiden tilalle perustettaisiin rahatoimikamariin samaan palkkaluokkaan kuin kamarin sihteeri kuuluva kiinteöisännöitsijän virka sekä rakennusmestarin toimi Smk:n 3,500: — kuukausipalkalla, jotapaitsi vahtimestarin toimi, huomattavasti lisääntyvien tehtävien takia, korotettaisiin nykyisestä 2:sta palkkaluokasta 4:teen palkkaluokkaan. Näille viranpitäjille kuuluvia tehtäviä on komitea tyhjentävästi selostanut ja tarkoituksena on määräykset näistä ottaa rahatoimikamarin toimesta jo laadittavana olevaan näiden viranpitäjien ohjesääntöön.

Kiinteistöjen hallinto olisi, rahatoimikamarin mielestä, lähinnä oleva kaupunginjohtajan alainen, kuten myös on laita kamarin asiamiesosaston.

Vuotuiset menot on laskettu seuraavasti:

Kiinteistöisännöitsijä	Smk.	76,200: —
Tori- ja kauppahallivalvoja	»	58,200: —
Rakennusmestari	»	42,000: —
Kanslisti	»	20,400: —
Vahtimestari	»	20,400: —
		Smk. 217,200: —

Tähän tulisi vielä lisäksi tori- ja kauppahallivalvojan sekä kanslistin, jotka viranpitäjät jäisivät nykyisiin toimiinsa, ikälisät yhteensä Smk. 9,590: —. Ehdotetun uudelleen järjestämisen aiheuttama lisäys menoarvioon nousisi noin Smk:aan 50,000: — vuodessa. Tätä suhteellisen pientä lisämenoa vastaisivat täydelleen ne edut, jotka, kamarin mielestä, saavutettaisiin esillä oleva ehdotus toteuttamalla.

Rahatoimikamari saa siis, edellä esitetyn nojalla, Kaupunginvaltuuston päätettäväksi ehdottaa

*että talonisännöitsijän virka sekä Oulunkylän kartanon, Kulo-
saaren ja Hertonäsin isännöitsijäin toimet lakkautetaan tulevan
vuoden alusta alkaen;*

*että rahatoimikamariin perustetaan 17 palkkaluokkaan kuuluva
kiinteistöisännöitsijän virka sekä rakennusmestarin toimi Smk:n
42,000: — vuosipalkalla;*

*että kiinteistöjen hallinnon vahtimestarin toimi korotetaan 2:sta
palkkaluokasta 4:een palkkaluokkaan; sekä*

*että yllä mainitut määrärahat huomataan tulevan vuoden meno-
arviossa ja tästä aiheutuvat muutokset tehdään rahatoimikamarin
laatimaan menoarvioehdotukseen.*

Rahatoimikamarin puolesta:

Arthur Castrén.

Arttur Blomberg.

*Liite 1.****Komiteanmietintö ehdotuksineen kaupungin kiinteistöjen hallinnon väliaikaista järjestämistä koskevassa kysymyksessä.******Rahatoimikamarille.***

Kokouksessaan tämän vuoden tammikuun 17 päivänä päätti kamari asettaa komitean valmistelemaan kysymystä siitä miten kaupungin kiinteistöjen hallinto voitaisiin lähiaikoina järjestää. Jäseniksi tähän komiteaan asetti rahatoimikamari allekirjoittaneet Castrén'in ja Estlander'in sekä yleisten töiden hallitus allekirjoittaneen Molander'in.

Komitean ryhdyttyä käsittelemään esillä olevaa kysymystä, on komitean huomio kiintynyt siihen seikkaan että kaupunginhallinnon täydellinen uudistaminen jo on tullut ensi sijaiseksi päivänkysymykseksi ja että ehdotukset kaupunkihallinnon ohje- ja johtosäännöiksi jo ovat tekeillä. Uuden järjestelmän soveltaminen on siis lähiaikoina odotettavissa. Tähän nähden on komitea ottanut harkinnanalaiseksi, onko tällä hetkellä yleensä olemassa mitään syytä ehdotuksen laatimiseen tämän varsin tärkeän ja laajalle ulottuvan hallinnonhaaran lopullisesta tai vaikkapa vaan väliaikaisesta uudelleen järjestämisestä. Kun kuitenkin jo kauan aikaa on ollut ilmeistä ja vuosi vuodelta on käynyt yhä ilmeisemmäksi, että kaupungin kiinteistöjen hallinto on uudistamisen tarpeessa, on komitea katsonut että tämän hallinnon, vaikkakin osittainen ja varsin rajoitettu uudestijärjestely olisi saatava myönteiseen suuntaan ratkaistuksi. Komitean pyrkimyksenä on tällöin ollut laatia, mikäli se komitealle on ollut mahdollista, ehdotuksensa siten, että tämä osittainen uudestijärjestely suuremmista vaikeuksista soveltuvilta kohdin voitaisiin sovittaa tulevaan kaupunkihallintojärjestelmään.

Kaupungin kiinteistöjen hallinto laajassa merkityksessä koskee useita kunnallishallinnon eri aloja. Tämän hallinnon puitteisiin kuuluu: maiden ostaminen, tonttien myyminen, alueiden hyödyksi käyttäminen, suunnittelu, vuokralle antaminen ja rakentaminen, eri laatuisten rakennusten teettäminen ja niiden vuotuinen kunnossapito, huoneistojen vuokralle antaminen ja vuokraaminen, maksujen veloitus ja kanto sekä kauppakirjojen, vuokrasopimusten ja muiden vaihtelevan laatuisten sopimusten laatiminen. Tämä hallinnonhaara koskettelee siis ei ainoastaan rahatoimikamarin, sen konttorin ja asiamiesosaston, kauppahallien ja torikaupan valvojan, talonisännöitsijän ja erillisten isännöitsijäin toiminta-aloja, vaan myös yleisten töiden hallituksen, satamahallituksen, sosialilautakunnan ja maatalouslautakunnan harrastuspiirejä. Rahatoimikamarille on jo kauan ollut ilmeistä, että kaupungin kiinteistöjen hallintoa koskevat muutetut määräykset olisivat laadittavat tarkoituksella lähinnä saavuttaa hallinnon keskitys. Tähän nähden antoi rahatoimikamari jo vuosia sitten sosialilautakunnan silloiselle sihteerille, arkkitehti Akseli Toivoselle, toimeksi laatia ja antaa lausunto ja ehdotus asiassa. Tämän tehtävän on arkkitehti Toivonen nyttemmin suorittanut. Laatimastaan promemoriasta (liite 2) käy selville, että arkkitehti Toivonen katsoi olevan perustettava rahatoimikamarin alainen kiinteistökonttori, mahdollisesti erikoinen osastokin rahatoimikamariin. Tämä konttori saisi tehtäväk-

seen varsin keskitetyn kaupungin rakennettujen kiinteistöjen hallinnon ja kaupungin alaisten vuokra-alueiden valvonnan. Tämän konttorin johto uskottaisiin kiinteistöjohtajalle, jota paitsi joku kamarin asiamiesosaston lakimiehistä siirrettäisiin kiinteistökonttoriin, ollakseen kauppa- ja vuokrasopimuksia laadittaessa sekä muita esiintyviä lainopillisia tehtäviä suoritettaessa johtajan apuna, varsinkin mikäli tämä ole lainopillista sivistystä saanut henkilö. Sitä vastoin edellyttää ehdotuksen laatija saatavan kanslia- ja puhtaaksikirjoitustöihin sekä diarioiden pitämiseen tarvittavaa työvoimaa työskentelemällä yhdessä rahatoimikamarin kanssa. Täten tulisi kyseeseen ainoastaan yhden uuden viran — johtajanviran — perustaminen. Ajatellun konttorin hallintokustannukset voitaisiin siis laskea verrattain alhaisiksi.

Joskin komitea periaatteessa on voinut yhtyä arkkitehti Toivosen esittämiin näkökohtiin, on se kuitenkin ehdotuksissaan tullut tuloksiin, jotka oleellisissa kohdin eroavat näistä.

Kuten yllä on esitetty, on komitea rajoittanut kyseeseen saatetun uudesti järjestelyn väliaikaiseksi järjestelyksi, joka suuremmitta haitoitta ja kustannuksista lähiaikoina voidaan toteuttaa. Tähän nähden voivat ne Tukholmassa ja Göteborgissa sovellettavat tämän alan järjestysmuodot ainoastaan vähässä määrin olla ohjeena. Toinen on ehkä asianlaita silloin, kun tämä hallintokysymys kaupunkihallinnon järjestelyn yhteydessä lopullisesti järjestetään. Tämän yhteydessä lienee sentähden riittävää, jos vain lyhyesti kosketellaan kiinteistöhallinnon järjestelyä vastamainituissa kahdessa kaupungissa. — Jo yli kymmenen vuotta sitten sai kiinteistöhallinto Tukholmassa kiinteät järjestysmuotonsa. Kiinteistölautakunnan valvonnan alaisena on siellä kiinteistökonttorin hoidettavana melkein kaikki kaupungin kiinteistöjä koskevat hallintotehtävät. Tämä konttori on jaettuna ei vähempään kuin seitsemään osastoon, nimittäin: toimistoon, kameraaliseen osastoon, katuja järjestelyosastoon, maatalaosastoon, talorakennusosastoon (useine alaosastoineen), vuokraosastoon sekä asuntovälitysosastoon. Mainita voidaan, että kiinteistökonttorin menot talousarviossa vuodeksi 1927 vahvistettiin n. 24.9 milj. kr. ja tulot n. 20 milj. kr. Yllämainitusta jo selvinnee kuinka huomattavan laajuuden kiinteistölautakunnan ja sen konttorin toiminta Tukholmassa on saavuttanut. Sitä vastoin on kehitys Göteborgissa tässä, samoin kuin monessa muussakin järjestelykysymyksessä, kulkenut jossain määrin toiseen suuntaan. Kiinteistökonttori on siellä rahatoimikamarin toisen osaston alainen. Kaupungin kiinteistöhallintoa hoitaessaan on sen noudatettava rahatoimikamarin voimassa olevaa ohjesääntöä. Konttorilla on palveluksessaan seuraava henkilökunta: kiinteistöjohtaja (konttorin päällikkö), yksi sihteeri ja asiamies, kolme notaaria, yksi arkkitehti, yksi vuokrain valvoja, yksi kaupunginrakennusmestari, yksi varastonhoitaja, kolme rakennustarkastajaa, kaksi maatilain tarkastajaa sekä konttorikirjureita, rakennustyönjohtajia, vahtimestareja, kaitsojia ja ylimääräisiä apulaisia. Konttorin työtehtävien ja toiminnan laajuutta valaisevana mainittakoon, että konttorin tulee m. m. tehdä ehdotuksia sellaisten, joko kaupungin alueen sisällä tai sen ulkopuolella olevien maa-alueiden kaupungille hankkimisesta, jotka ovat sen kehitykselle tarpeellisia; valvoa että kaupungin maat, sikäli kuin kehitys sitä vaati, asetetaan rakennustoiminnan käytettäväksi; viimeainitussa suhteessa tehdä ehdotuksia kaupunkialueiden vierellä olevien, kaupungille kuuluvien maiden liittämisestä kaupunkiin; laatia kaupunginasema-kaavat ja toimittaa tonttien jakamiset sekä teettää kadut tarpeellisine johtoineen ja järjestää liikenne rakennusalueille; huolehtia siitä että ne kaupungin maat, joita

ei heti ole aiottu rakennustarkoituksiin luovutettaviksi tai yleisiin tarkoituksiin käytettäviksi, vuokralle antamalla tai muulla sopivalla tavalla saatetaan korkoa tuottaviksi sekä että sellaiset kaupungin omistamat rakennetut kiinteistöt, joita kaupunki ei itse käytä tai joita ei tarvita yleisiin tarpeisiin, annetaan vuokralle; valvoa että kaupungin omistamia kiinteistöjä hoidetaan ja kunnossapidetään tyydyttävällä tavalla; tarkkailla kaupungin kiinteistöistä suoritettavien vuokramaksujen kannantaa ja perintää; kuin myös seurata asunto-olojen kehitystä kaupungissa ja ehdottaa rakennustoiminnan edistämiseksi ja asunto-olosuhteiden terveeseen suuntaan kehittämiseksi tarpeellisia toimenpiteitä. Lisäksi on vielä huomattava, että kiinteistöjohtaja on annettava rahatoimikamarin toisen osaston konttorille lähettämistä asioista mietinnöt. Hän on oikeutettu tekemään osastolle ehdotuksia muihinkin kuin yllä mainittuihin kaupungin kiinteistöjä koskeviin toimenpiteisiin ryhtymisestä, joita voidaan pitää kehityksen vaatimina ja jotka voivat olla kaupungille hyödyksi.

Yllä olevasta selonteosta selviää, että kiinteistöjen hallinto varsinkin Tukholmassa, mutta myös Göteborgissa — vaikkakin rahatoimikamarin alaisena — on keskitetty kiinteistökonttoriin, jolla on varsin laajat hallintovaltuudet ja joka on velvollinen valmistelemaan esille tulevat kysymykset sekä tarvittaessa olemaan alotteentekijänä.

Lienee mahdollista ja todennäköistä, että odotettavana olevaa rahatoimikamarin uudestijärjestelyä ja kaupunginhallintojärjestelmää toteutettaessa, myös Helsingissä viedään tuuma perille asti ja lopullinen kiinteistöhallinnon keskittäminen saavutetaan, perustamalla kiinteistölautakunta tai kiinteistökonttori. Tällä hetkellä ei kuitenkaan tarvinne, komitean mielestä, näin perinpohjaista muutosta toimeenpanna, vaan on kuitenkin ryhdyttävä joihinkin toimenpiteisiin keskittämistä silmällä pitäen. Tähän on sitäkin enemmän aihetta, kun talonisännöitsijän virka, viranpitäjän saavuttaman iän perusteella, tulee tämän vuoden kuluttua avoimeksi. Siinä suhteessa olisi viran uudestijärjestely mainittuna ajankohtana toteutettava. Olisi ajateltavissa, että rahatoimikamariin perustettaisiin erityinen osasto kiinteistöhallintoa varten. Sen lähimmäksi tehtäväksi tulisi osittain, rahatoimikamarin silmällä pidon alaisena, hoitaa ja valvoa kiinteistöhallintoa, osittain valmistella ne kiinteistöhallintoa koskevat asiat, jotka rahatoimikamari sille jättää. Mutta komitea ei ole halunnut kiiruhtaa tapausten edelle ehdottamalla sellaisen osaston perustamista. Sitävastoin olisi jo nyt talonisännöitsijän virka laajennettava kiinteistöisännöitsijän viraksi, johon virkaan kuuluisi velvollisuudet, osittain hoitaa kiinteistöhallinto, rahatoimikamarin valvonnan alaisena kylläkin, osittain valmistella ja kamarille esittää hänelle siirretyt kiinteistöjen hallintoa koskevat asiat. Kiinteistöisännöitsijä asetettaisiin rahatoimikamariin ja palkkaetuihin nähden rinnastettaisiin sen sihteereihin. Komitean tarkoituksena on siis, että nykyisten olosuhteiden perusteella luodaan väliaikainen järjestelymuoto, joka lähinnä koskisi rahatoimikamarin sisäistä työjärjestystä, ja ainoastaan poikkeustapauksissa tulisi ulottamaan vaikutuksensa muiden kunnallisten viranomaisten toimialoille. Täten saavutettaisiin tarpeellinen keskitys tämän alan kysymysten käsittelyssä ja valmistelussa, sen aiheuttamatta kaupungille sanottavampaa menojen lisäännystä.

Komitean ehdotus sisältää seuraavaa.

Kiinteistöisännöitsijän tehtävänä tulisi olemaan kaikkien niiden kaupungille kuuluvien rakennettujen kiinteistöjen hoito, jotka eivät, kuten esimerkiksi kansakoulutalot, sairaalat, kunnalliset työväenasunnot, teknillisten laitosten

rakennukset y. m., kuulu jonkun muun kunnallisen viranomaisen hallintopiirin alaisuuteen ja joiden valvontaa ei ole jätetty erityisille isännöitsijöille tai taloudenhoitajille. Sen lisäksi tulisivat esim. kunnallistutettujen kansanlastentarhain huoneistojen huolenpito ja hoito kuulumaan tälle viranpitäjälle. Kyseeseen tulevien kiinteistöjen vuotuisiin korjauksiin tarpeelliset varat olisivat erillisinä määrärahoina talousarvioon otettavat ja annettavat kamarin käytettäväksi. Suuremmat muutusrakennustyöt otettaisiin kuitenkin rakennuskonttorin huonerakennusosaston menosääntöön. Voidaan kernaasti myöntää, ettei niiden töiden rajaa, joiden teettäminen kuuluisi rakennuskonttorin huonerakennusosastolle ja rahatoimikamarin kiinteistöisännöitsijälle, voida etukäteen määritellä jokaisessa yksityisessä tapauksessa. Mutta käytännössä luulisi kuitenkin asianomaisten viranpitäjien voivan yhteisymmärryksessä vaikeuksista ratkaista nämä »rajariitaisuudet», varsinkin kun huonerakennusosasto useimmiten joutuisi suorittamaan esiintyvät korjaukset.

Toinen tärkeä tehtävä, joka tulisi siirtymään kiinteistöisännöitsijälle, olisi kaikkien niiden kaupungin omistamien, sekä vahvistetulla asemakaava-alueella että sen ulkopuolella olevien alueiden hallinto, joita ei ole annettu jonkun erikoisviranomaisen huoltoon. Siten tulisivat esimerkiksi maatalouslautakunnan huolenpitoon edelleenkin jäämään kaupungin maatilojen hoito, samassa laajuudessa kuin tähänkin asti. Myös sosialilautakunnan tehtäväksi jäisivät Kumpulan y. m. alueiden maapalstojen vuokralle antamista koskevat asiat. Samoin kuuluisivat kaikki maatilat, joilla lastenhuoltolaitoksia sijaitsee, toistaiseksi lastensuojelulautakunnan alaisuuteen. Mutta kaikki ne alueet, joiden hallinto tähän saakka, useinkin muun hallintoviranomaisen puutteessa, on kuulunut rahatoimikamarille, tulisivat keskitettäväksi kiinteistöisännöitsijän hallintoon. Näistä mainittakoon urheilukenttien rakennukset ja niiden vartiointi, kunnalliset uimahuoneet ja vapaat uintipaikat y. m. Näin edellyttäen tulisivat tietenkin talonisännöitsijän virka samoinkuin Oulunkylän kartanon, Herttuaniemen, Kulosaaren y. m. isännöitsijäin toimet lakkautettaviksi.

Kolmas tehtävä, joka periaatteessa pitäisi siirtää kiinteistöisännöitsijän tehtäviin kuuluvaksi, olisi kauppakirjojen, vuokra- y. m. kaupungin kiinteistöjä koskevien sopimusten laatiminen. Tämä hallintotehtävä on tähän asti kuulunut rahatoimikamarin asiamiesosastolle. Kyseenalaisen uudestijärjestelyn väliaikaisesta luonteesta johtuen, ei komitea ole halunnut tässä suhteessa muutoksia tehtäväksi, vaan saisi nykyinen hallintojärjestelmä jäädä silleen. Asiamiehen ja kiinteistöisännöitsijän läheisen yhteistyön avulla näyttää suurempien muutoksien tekeminen väliaikaisuusajana voitavan välttää.

Huoneistojen vuokralle antaminen ja vuokraaminen kaupungin puolesta tulisi niinkään kuulumaan kiinteistöisännöitsijälle ja samoin myös maapalstojen, vuokratonttien ja varastopaikkojen vuokralle antaminen, mikäli nämä eivät ole satama-alueen rajojen sisällä. Tämän viranpitäjän tehtäviin kuuluisi vielä annettujen vuokra-alueiden paaluttaminen, ja myös tarpeellinen tarkkailu, m. m. toimeenpanemalla katselmuksia. Kuitenkin tulisivat rahatoimikamarin jäsenet suorittamaan kuten tähänkin asti tarkastuskatselmukset, n. s. kolmivuotiskatselmukset.

Huolenpito palovakuutuksista, puhelimien, kalustojen y. m. s. hankkiminen siirrettäisiin myös kiinteistöisännöitsijälle.

Kirjanpidosta ei tämän viranpitäjän sitävastoin tarvitsisi huolehtia, rahatoimikonttori kun toimisi kirjanpito- ja tilivirastona ja suorittaisi veloituksen ja

kannannan. Asian laatuun nähden olisi kuitenkin tarpeelliset korttirekisterit ja asiaankuuluvat veloitusluettelot pidettävät kiinteistöisännöitsijän johdolla.

Kiinteistöisännöitsijän alaisuuteen tulisivat lopuksi myös kuulumaan kauppahallit, torikauppa, virutushuoneet sekä erikoismyyntipaikat. Tori- ja hallikaupan valvojan toiminta, joka nykyään on suoraan rahatoimikamarin alaisena, tulisi vastaisuudessa kiinteistöisännöitsijän alaiseksi.

Yllä on suurin piirtein esitetty ne hallintotehtävät, jotka komitea on katsonut olevan keskitettävä yhteen ja samaan virkaan kamarissa. Tällainen keskitys tuottaisi varmaan suuria hallinto-teknnillisiä etuja, täten kun saavutettaisiin tarpeellinen yhdenmukaisuus. Tällä ei mitenkään tarkoiteta myöntää tälle viranpitäjälle itsenäisyyttä tähän kuuluvien kysymysten ratkaisussa, joskin täytäntöönpano tietenkin tulisi hänelle kuulumaan. Kuten tähänkin saakka tulisi päätösten tekeminen näissä asioissa kuulumaan rahatoimikamarille. Käsitelläänkö kiinteistöisännöitsijän eri esitykset rahatoimikamarissa vaiko jossakin sen jaostossa tulee jokaisessa eri tapauksessa kaupunginjohtajain neuvottelukokouksen ratkaista. Se mahdollisuus on myös lähinnä olemassa, että kamarin asettama kansanpuisto-jaosto ottaisi käsiteltäväkseen tämän luontoiset juoksevat asiat. Täten ei tarvitsisi mitään uutta jaostoa perustaa kamariin. Yhdenmukaisuuteen nähden saavutettaisiin kuitenkin se etu, että sama esittelijä, kiinteistöisännöitsijä, aina valmistelisi ja esittelisi samanlaiset asiat.

Komitea saa yllä esitetyn perusteella esittää, että rahatoimikamari yhtyisi esillä olevaan ehdotukseen kaupungin kiinteistöhallinnon väliaikaiseksi uudestijärjestelyksi. Kysymyksen nykyisellä asteella ollen, ei komitea ole katsonut tarpeelliseksi ryhtyä laatimaan johtosääntöehdotusta tälle kiinteistöhallinnolle ja sinne vastaisuudessa otettaville viranpitäjille, eikä myöskään sen menoarviota. Kuitenkin voidaan jo nyt esiintuoda, että talonisännöitsijän viran ja Oulunkylän kartanon, Herttuanien ja Kulosaaren isännöitsijäin toimien sijaan toistaiseksi perustettaisiin rahatoimikamariin kamarin sihteerin palkkaluokkaan kuuluva kiinteistöisännöitsijän virka, sekä rakennusmestarin virka 3,500 markan kuukausipalkalla. Vuotuiset lisäkustannukset tekisivät siis korkeintaan muutamia kymmeniä tuhansia markkoja. Kiinteistöhallinnosta huolehtimaan tarvittaisiin siis seuraava henkilökunta: kiinteistöisännöitsijä, tori- ja hallikaupan valvoja, rakennusmestari ja kanslisti sekä vahtimestari. Tämä henkilökunta voinee kylläkin vaikuttaa kovin harvalukuiselta, mutta on komitea luullut sen toistaiseksi riittävän, varsinkin kun ylimääräistä työvoimaa olisi tarpeen vaatiessa kamarin kansliasta saatavissa. Jos olosuhteet vastaisuudessa näyttäivät kehittyvän siihen suuntaan, että henkilökunnan lisääminen käy välttämättömäksi, eikä tätä voitaisi välttää väliaikaisuuden aikana, joka nyt on kyseessä, on mahdollisuus ryhtyä, järjestelmää järkyttämättä, toimenpiteisiin tässä suhteessa.

Jos rahatoimikamari periaatteessa voisi hyväksyä komitean ehdotuksen ja antaa kaupunginvaltuustolle tämän suuntaisen esityksen, laadittaneen tarvittava ohjesäännön ja menoarvion täydennys kamarin toimesta.

Komitea saa siis ehdottaa, että rahatoimikamari päättäisi periaatteessa hyväksyä komitean ehdotuksen asiassa.

Helsingissä, 18 päivänä lokakuuta 1928.

Arthur Castrén.

Georg Estlander.

Einar Molander.

Helsingin kaupungin rahatoimikamarille.

Rahatoimikamarin annettua minulle tehtäväksi laatia ehdotus kaupungin kiinteistöjen ja vuokra-alueiden hoidon uudelleen järjestämiseksi saan kunnian esittää seuraavaa:

Epäkohtia nykyisissä hoitotavoissa.

Voimassa olevan kunnallislain mukaan kuuluu kaikkien kaupunkia koskevien sitoumusten tekeminen rahatoimikamarille. Tästä johtuen onkin kaikki kaupungin omistamien maa-alueiden vuokrausasiat lopullisesti päätetty ja vuokrasopimukset laadittu rahatoimikamarissa, kun sen sijaan asioiden valmistelu ja sopimusten noudattamisen valvonta on ollut enimmästä päästä muiden viranomaisten huolena. Tästä johtuen ja kun lisäksi on mainittava, että asioiden esittely rahatoimikamarille on tapahtunut kirjallisesti, ei rahatoimikamarilla, lopullisesti päättävällä viranomaisella, ole aina ollut riittäviä yksityiskohtaisia tietoja päätöksiä tehdessään ja kun taas valvovien viranomaisten toiminta on perustunut lyhyisiin kirjallisiin tiedonantoihin rahatoimikamarin päätöksistä, ei heillä ole ollut riittäviä tietoja niistä erikoisyyksistä, joihin päätökset vuokralleannon yksityiskohdista ovat perustuneet ja niistä mahdollisista yleisistä suuntaviivoista, jotka rahatoimikamari on halunnut noudatettaviksi joillakin vuokra-alueilla. Erittäinkin lyhyiksi vuokrakausiksi tehdyissä vuokrauksissa on näin ollen ollut havaittavissa asiainhoidon hajanaisuudesta aiheutuvaa määrätietoisuuden ja samanmukaisuuden puutetta niin vuokrien suuruuteen kuin vuokraehtojen yksityiskohtiin nähden. Myöskin on valvonta erinäisillä vuokra-alueilla ollut verrattain puutteellista aiheuttaen moniaita väärinkäytöksiä ja muita epäkohtia.

Kaupungin rakennettujen kiinteistöjen hoidossa ei nykyinen järjestelmä myöskään ole ollut onnistunut. Osa kiinteistöistä on ollut rahatoimikamarin välittömässä valvonnassa, toisia kiinteistöjä ovat taasen verrattain vapain valtuuksin hoitaneet muut viranomaiset ja tästä on ollut seurauksena, että palkkauksissa, hankinnoissa ja muissakin hoitotavoissa nykyään vallitsee huomattavia eroavaisuuksia, joista toiset eivät aina ole eduksi kaupungille. Silmiinpistävimpiä ovat eroavaisuudet kaupungin kiinteistöissä suoritetuissa vuotuiskorjauksissa. Muutamissa kiinteistöissä ovat korjausmäärärahat liiankin niukkoja, toisissa ne taas ovat ainakin suhteellisesti liian runsaita. On kyllä totta, että esitykset korjausmäärärahoista pääasiassa tekee sama viranomainen, rakennuskonttorin huonerakennusosasto, joten saattaisi olettaa yhtenäisyyttä löytyvän, mutta on huomattava, että kiinteistöjen jatkuva hoito ei kuulu sanotulle elimelle, vaan erikoistoimihenkilöille ja että huonerakennusosasto laatii määrärahaehdotuksensa viimeainittujen ehdotusten mukaan syksyisin ja siitä onkin seurauksena, että eri kiinteistöjen tarpeet tulevat eri lailla valvotuiksi ja eri lailla vartenotetuiksi. Vailla jatkuvaa ylivalvontaoikeutta on huonerakennusosaston mahdotonta tarkoin tietää kunkin tarpeen todellista tärkeyttä.

Muutamien kiinteistöjen hoitajien taholta on myöskin esitetty valituksia, että erittäinkin pienemmät korjaustyöt tulevat rakennuskonttorin suorittamina turhan kalliiksi ja että niissä esiintyy ikäviä viivytyksiä. Myönnettävä onkin, että tuntuu turhalta, että kaupunki kaikkinaisten pikkukorjaustapausten varalta pitää säännöllisessä toimessa työnjohtajia ja työväkeä, vaan että nämä työt eri kiinteistöjen paikalliset isännöitsijät voisivat suorittaa tilapäistyövoimalla halvemmalla ja nopeammin. Missään tapauksessa ei ole paikallaan, että tämäntapaiset asiat aiheuttavat kahnauksia kaupungin palveluksessa olevien toimihenkilöiden kesken, kuten nykyään on asianlaita.

Syytä on lisäksi mainita, että esiintyvien kahnauksien aiheet ovat myöskin löydettävissä siinä, että rakennuskonttorin ja kiinteistöjen isännöitsijöiden kesken on vallalla ristiriitaa, kumpiko ylinnä määrää korjaustöitä suoritettaessa. Isännöitsijät ja asianomaiset hallitukset katsovat olevansa lähinnä vastuussa hoitamensa kiinteistöjen kunnosta ja käyttävänsä rakennuskonttoria vain tilauksesta töiden suorittajana, rakennuskonttori määrärahojen esittäjänä ja hoitajana katsoo olevansa oikeutettu menettelemään niiden suhteen vapaan harkintansa mukaan. Voimassa olevat ohjesäännöt ja järjestelmä yleensä kaipaavat edelläsanotuista syistä semmoista korjausta, että löytyy tarkka määritelmä kelle ylin määräämisvalta kaupungin kiinteistöjen hoidossa kuuluu.

Uusia järjestelmämahdollisuuksia.

Kaupungin kiinteistöjen ja vuokra-alueiden hoidon uudelleen järjestämistä suunniteltaessa esiintyy useampiakin mahdollisuuksia.

Maisteri Arvi Hällfors on laatimassaan kaupungin kirjanpidon uudistusta koskevassa esityksessä ajatellut, että rakennuskonttorin huonerakennusosasto jakaantuisi kahtia: uutisrakennus- ja kiinteistöosastoksi. Edelliselle tulisi nimensä mukaisesti tehtäväksi suunnitella ja hoitaa kaupungin uutisrakennustyöt, jälkimmäisen huostaan keskitettäisiin kaikkien kaupungin rakennettujen kiinteistöjen ylin hallinto ja hoito ja korjaustöiden suoritus, jolloin m. m. osaston hoitaman kirjanpidon avulla saataisiin täydellinen tieto kunkin kiinteistön taloudellisesta kannattavuudesta eli mieluummin sanottuna tieto siitä, mitkä todelliset kulut kunkin hallinnonhaaran huoneistotarpeet kaupungille aiheuttavat. Samalla voitaisiin keskityksen kautta erittäinkin yhteishankintojen avulla saavuttaa kaupungille ehkä tuntuvia säästöjä. Kysymyksessä oleva kirjanpidollinen uudistusajatus tuntuu erittäin varteenotettavalta, sillä onhan myönnettävä, että nykyisen kirjanpitojärjestelmän mukaan ei ole tietoa, kuinka paljon eri kaupungin laitokset, sairaalat, kansakoulut y. m. s. kukin erikseen hallussaan olevien rakennusten kautta tuottavat kaupungille kustannuksia, tässä suhteessa korko- ja kuoletusmenot erikoisesti mainittuina.

Kiinteistöjen hoidon keskittäminen rakennuskonttoriin, yleisten töiden hallituksen alaisuuteen ei kuitenkaan edellämainittua yleistä vallankäyttöä koskevaa näkökohtaa silmällä pidettäessä tunnu suotavalta. Vaikkapa kiinteistöjen hoito useassa suhteessa tämän keskityksen kautta voitaisikin, on otettava huomioon että eri laitoksien hallinnoille monessa suhteessa täytyisi jäädä kiinteistöihinsä nähdén määräämisvaltaa ja täten samanarvoisten hallitusten kesken esiintyvää ristiriitaa voisi ehkä ilmaantua entistä enemmän. Näinollen ja kun lisäksi tiedetään, että määrärahojen järjestelyssä rahatoimikamarilla on ratkaiseva sananvalta,

tuntuu edullisemmalta, että keskitys tapahtuisi mahdollisimman läheiseen yhteyteen kaupungin keskushallinnon, rahatoimikamarin kanssa. Viimemainitunlaisen keskityksen puolesta puhuu painavasti myös sekin seikka, että rahatoimikamari käsittelee eri laitosten muihin tarkoituksiin tarvittavat määrärahakysymykset ja siis parhaiten voi arvostella myös kiinteistöjen hoitoon ja kunnossapitoon tarvittavien määrärahojen suuruustarpeen, kun sen sijaan yleisten töiden hallituk-sella ei tämäntapaiseen arvioimiseen ole tarpeellisia edellytyksiä.

Kun näinollen tuntuu käytännöllisesti soveliaimmalta, että rahatoimikamarin yhteyteen järjestetään osasto tai konttori tai miksi sitä nimitettäneekin, raken-nettujen kiinteistöjen ylintä keskitettyä hoitoa varten, nousee kysymys, voitai-siinko tähän osastoon myös yhdistää vuokra-alueiden hallinto ja valvonta. Ensिमältä tuntuu ajatus kyllä vähemmän tarkoituksenmukaiselta, alat toisilleen vie-railta, mutta asiaa tarkemmin harkittaessa on myönnettävä, että kiinteistöjen hoitoon tarvittavalla henkilökunnalla on suuret edellytykset toimia myöskin vuokra-alueiden järjestäjinä ja valvojina. Suurimman ja tärkeimmän osan vuokra-alueista muodostavat nimittäin varasto- ja tehdastontit, joille vuokraajat sijoit-tavat suurempia tai pienempiä rakennuksia, puhumattakaan asutustarkoituksiin luovutettavista tonteista, joiden kaikkien valvonta siis vaatii täydellistä rakennus-teknillistä pätevyyttä. Voidaan sanoa, että ilman tällaista pätevyyttä on suo-rastaan mahdotonta saada järjestystä aikaan kaupungin suurilukuisilla, nykyään rakennus- ja paloteknisessä sekä rakennustaiteellisessa suhteessa erittäin ala-arvoisesti hoidetuilla varasto- ja tehdasalueilla. Kiinteistöhoitokunnalla, joutu-essaan kaupungin rakennuksissa monissa muodoissa tekemisiin hygienian alaan kuuluvien kysymysten kanssa olisi myös mitä suurimmat edellytykset arvioida, mitä näkökohtia tällä alalla olisi varasto- ja tehdastonteilla, monien tuhansien työmiesten työpaikoilla vartenotettava. Joutuen järjestämään monia yksityis-kohtia ja järjestyssääntöjä erilaisissa kaupungin rakennuksissa voisivat kiinteis-töjen hoitoon perehtyneet henkilöt kokemusperäisillä tiedoilla varustettuina tar-koituksenmukaisesti laatia erilaisia yksityiskohtaisia määräyksiä vuokra-alueiden vuokrasopimuksiin. Aivan sama henkilökunta voisi siis menestyksellisesti hoitaa molempia kysymyksessä olevia, kylläkin yleisesti katsottuna toisistaan aivan erillään olevia hallinnon haaroja.

Jouduttaessa siihen tulokseen, että hoidon keskityksen ja tarkoituksen-mukaisuuden puolesta olisi sopivinta rahatoimikamarin yhteyteen järjestää kiin-teistö- ja vuokra-asiaain osasto, on vielä harkittava, kuinka tämän osaston ja raha-toimikamarissa jo löytyvän asiamiesosaston suhteet olisi järjestettävä. Olisiko osastot, jolla viimemainitulla nykyään muiden lakitehtävien hoidon ohella on huolena laatia ja säilyttää kaupungin vuokra-alueita koskevat vuokrasopimukset, yhdistettävä vai olisiko parempi tehtävien sekaantumisen välttämiseksi asia-miesosastolta siirtää kiinteistöosastolle sen alaan kuuluvat tehtävät. Siihen näh-den, että kaupungin edustaminen oikeuksissa vaatii virkamiesten poistumista virastosta, tuntuu paremmalta, että kiinteistöosaston lainopilliset tehtävät ero-tetaan semmoiseen hoitoon, joka mahdollisimman säännöllisesti voi palvella yleisöä. Vaikkapa yhteisellä asiamies- ja kiinteistöosastolla olisikin erikoinen lain-opillisesti sivistynyt virkamies kiinteistöjä ja vuokra-asioita koskevia tehtäviä varten, on yhteistoiminnassa oltaessa vaara tarjolla, että hänen apuaan olisi käytettävä semmoisiin töihin, jotka estävät häntä erikoisalallaan tarpeellisella huomaavaisuudella ottamasta yleisön vaatimukset huomioon.

Rahatoimikamarin kiinteistökonttorin toiminnan suuntaviivoja.

Edelläolevien yleisten perustelujen jälkeen rahatoimikamarin kiinteistökonttorin perustamisesta on syytä lyhyesti hahmotella, miten konttori ensi alussa voitaisiin järjestää, mitä eri tehtäviä konttorille kuuluisi ja missä eri muodoissa nämä tehtävät suoritettaisiin.

Konttorilla tulisi luonnollisesti olla päällikkö. Tämä päällikön toimi tulisi todennäköisesti olemaan uusi virka, sillä vaikkapa myönnetään, että nykyinenkin virkamieskunta on asiat tähän saakka hoitanut, on ehdottomasti myös todennettava, että erittäinkin kaupungin vuokra-alueiden hoidon alalla niin perusteelliset uudisparannukset ovat tarpeen, että kaupunki ei voi pitemmäksi aikaa jättää niitä suorittamatta ja myöntämättä tarkoitukseen tarvittavia varoja. — Johtosäännön laatiminen kiinteistökonttorin johtajalle on kuitenkin nykyoloissa sangen vaikeata, jopa mahdotontakin. Uuteen järjestelmään siirtyminen vaatii nimittäin ennen kaikkea kokeiluja ja sovitteluja, josta syystä kysymyksessä oleva johtosääntö kuin myös monissa voimassa olevissa asiaa koskevissa ohjesäännöissä tarvittavat muutokset olisi laadittava järjestelmän kehittämisen tapautuessa. Näin ollen olisi kiinteistökonttorin johtaja aluksi otettava määräajaksi sopimuspalkalla oikeudella ja velvollisuudella valmistella ja rahatoimikamarille esittää kaikki kiinteistöjä ja maa-alueiden vuokra-asioita koskevat asiat sekä ylinnä valvoa niitä koskevien päätösten toimeenpanoa ja noudattamista. Myöskin olisi hänen luonnollisesti laadittava esityksiä muutoksiksi nykyään vallalla oleviin tapoihin puheenaolevien asioiden hoidossa.

Kiinteistökonttorin johtajan alaisuuteen olisi, kuten jo on viitattu, siirrettävä ainakin yksi rahatoimikamarin asiamiesosaston lainopillinen virkamies tehtävänä laatia ja luetteloissa pitää kaikki kiinteistöjä ja vuokra-alueita koskevat sopimukset. — Kanslisti- ja puhtaaksikirjoitusapua voitaisiin kait kiinteistökonttorille myös aluksi järjestää rahatoimikamarin nykyisestä työvoimasta.

Uuden järjestelmän kehityssuuntana rakennettujen kiinteistöjen alalla tuntuu luonnollisimmalta se, että eri kiinteistöjä lähinnä hoitavat asianomaiset hallitukset ja virastot taloudenhoitajien, isännöitsijöiden ja talonmiesten avulla riippuen kiinteistöjen laadusta, mutta olisi nämä, mikäli asia koskee hankintoja, lämmitysmenetelmiä, korjaustöitä y. m. s. alistettava seuraamaan kiinteistökonttorin antamia ohjeita ja määräyksiä. Kiinteistöjen taloutta koskevat määrärahasitykset olisi laadittava yksissä neuvoin kiinteistökonttorin kanssa, joka ne lopullisesti tarkastaisi ja korjaisi rahatoimikamarille esitettäväksi.

Rakennettujen kiinteistöjen korjaustöiden alalla olisi myöskin päästävä siihen, että ne olisivat kiinteistökonttorin välittömän määräysvallan alaisia. Jo ensi aluksi voitaisiin yllämainituille paikallisille kiinteistöjen hoitajille antaa oikeus suorittaa vähäisempiä korjaustöitä tilapäisellä työvoimalla kiinteistökonttorin suostumuksella ja ohjeiden mukaan ja tätä varten tarvittavaa valvontaa varten voitaisiin rakennuskonttorin huonerakennusosastosta siirtää joku rakennusmestari kiinteistökonttorin alaisuuteen. Suuremmat korjaustyöt suoritettaisiin aluksi rakennuskonttori kiinteistökonttorin tilauksesta ja tämän ylivalvonnan alaisena, mutta ennen pitkää olisi päästävä siihen, kuten jo on sanottu, että kaikkien korjaustöiden suorittaminen on kiinteistökonttorin huolena. Tätä siirtoa tehtäessä olisi pyrkimyksenä pidettävä, että kaupunki mahdollisimman vähän tarvitsee pitää palveluksessaan vakituksia toimihenkilöitä ja työmiehiä ja että paikallisille kiinteistöjen hoitohenkilöille varattaisiin tilaisuus mahdollisimman suureen töiden

valvontaan. Viimemainittu sen takia, että parhain työnvalvoja on se, jota asia lähinnä koskee ja on lähimmille esimiehilleen läheisimmässä ja jatkuvimmassa vastuussa. — Rakennustaiteellisesti vaativampien korjaustöiden suhteen olisi kaikissa tapauksissa kaupunginarkkitehdille annettava ratkaiseva sananvalta.

Vuokra-alueiden vuokraamismenetelmänä voitaisiin kiinteistökonttorin perustamisen tapahduttua sovelluttaa sitä tapaa, että kiinteistökonttori otettuaan vastaan vuokra-anomuksen heti omalta osaltaan valmisteleo asian ja kirjoittaa sen suhteen kirjallisen esityksen. Pienemmät asiat, mikäli ohjesäännöt eivät ole esteenä, esitettäisiin suoraan rahatoimikamarille, suuremmat asiat ja kun voimassa olevat ohjesäännöt niin vaativat, lähetettäisiin mainitun kirjallisen alustavan esityksen kera asianomaiselle hallitukselle tai virastolle lausunnon saamista varten. Tästä alustavan esityksen laatimisesta olisi se etu, että asianomainen lausunnon antaja saisi tietoonsa monia yksityiskohtia, jotka ovat keskuslaitoksen tiedossa sen hallussa olevien asiapapereiden kautta, anojien suullisten lisäselitysten johdosta j. n. e. ja toiselta puolen tulisi kiinteistökonttori syventyneeksi asiaan kaksi kertaa ja esitys ja päätös tulisivat varmasti harkitummiksi kuin nykyisin usein on asianlaita, jolloin rahatoimikamarin päätökset tehdään, ilman että esittelijä on lainkaan ollut tilaisuudessa olemaan mukana asian alkuvu valmistelussa. Lienee paikallaan lisätä, että lausuntojen suhteen olisi syytä päästä mahdollisimman suureen lyhytyteen. Lähetteinä olisi mikäli mahdollista käytettävä kaavakkeita ja lausuntojen tulisi saada olla niihin tehtyjä huomautuksia. Monine alku- ja loppulauseineen varustetut, stilistisesti huolitellut kirjelmat tuottavat niiden laatijoille vain turhaa ajanhukkaa pääasian kärsiessä.

Lopuksi lienee syytä kosketella sitä seikkaa, tulisiko kiinteistökonttorin perustaminen nykyoloissa aiheuttamaan vaikeuksia kaupungin keskushallinnon uudelleenjärjestelyssä vastaisuudessa. Tässä suhteen voitane todentaa, että rahatoimikamarin yhteydessä toimiva kiinteistökonttori varsin luontevasti liittyisi uuteen keskitettyyn hallintojärjestelmään. Konttori olisi vain alistettava jonkun kaupungin johtajan alaisuuteen ja kun tuntuu luonnolliselta, että yksi kaupunginjohtajista tulisi olemaan rakennus-, asemakaava- ja kiinteistöasioiden johtaja, olisi kiinteistökonttori virkaa järjestettäessä jo valmis hänen valvontaansa kuuluva laitos ilman järjestelmän muuttamista.

Helsingissä, joulukuulla 1927.

Akseli Toivonen.