



Aika 15.12.2025, klo 15:00

Paikka Kallio-Kuninkala, Navetta, Ristinummentie 6

Käsiteltävät asiat

- § 378 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**
- § 379 Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano**
- § 380 Oikaisuvaatimus / Toimeksiannon purkaminen, Conmer Oy**
- § 381 Sovintosopimuksen hyväksyminen, JYK 1**
- § 382 Valtiontuen takaisinperintä / Kivipuiston palvelukotisäätiö**
- § 383 186-11-1188-5 (Hahlakatu 35) vuokratontin myyminen**
- § 384 Lausunto/ Maantien 1452 Vähänummentien liittymän parantaminen Pohjoisväylän (mt 1456) kohdalla, Järvenpää, tiesuunnitelma**
- § 385 Keski-Uudenmaan työllisyysalueen virkojen perustaminen**
- § 386 Ylimääräinen yhtiökokous 18.12.2025 / Numera Palvelut Oy**
- § 387 Ylimääräinen yhtiökokous 17.12.2025 / Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo**
- § 388 Ero luottamustehtävästä / Kuusisto Tuija**
- § 389 Kaupunkitekniikan johtajan virkatehtävien hoitaminen määräaikaaisesti**
- § 390 Järvenpään Mestariasunnot Oy:n lainan takauksen yksilöinti**
- § 391 Omistajan kannanotto - Mestaritoiminta Oy:n lainojen siirto**
- § 392 Mestaritoiminta Oy:n palvelusopimus / arviointi 10-2025**
- § 393 Selvitys kaupungin tilahallinnan organisoinnista**
- § 394 Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välinen sopimus / Vuoden 2026 hinnoittelun hyväksyminen**
- § 395 Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset**
- § 396 Ilmoitusasiat**

Lisäpykälät

- § 397 Ylimääräinen yhtiökokouskutsu 18.12.2025 / Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo**



JÄRVENPÄÄ

Osallistujat

Jarno Hautamäki, puheenjohtaja
Heidi Perkiö, 1. varapuheenjohtaja
Satu Tuominen, 2. varapuheenjohtaja
Sari Forsström, sihteeri
Henri Kontkin
Tiia Lintula
Lassi Markkanen
Pauliina Naala
Reetta Nick
Ismo Nöjd
Tomi Passi
Jorma Piisinen
Tero Rantanen
Willem van Schevikhoven
Mikko Autere, kaupunkikehitysjohtaja
Petri Graeffe, valtuuston puheenjohtaja
Heli Komulainen, viestintäjohtaja
Pirjo Komulainen, valtuuston 1. varapuheenjohtaja
Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja
Jenni Marttinen, valtuuston 2. varapuheenjohtaja
Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja
Seppo Oksa, tietohallintojohtaja
Kirsi Rinne, talousjohtaja
Kristiina Soots, palvelualuejohtaja



§ 378

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 16.12.2025 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.



§ 379

Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano

Järvenpään kaupunginvaltuuston kokouksessa 8.12.2025 käsiteltiin asiat § 105-113. Pöytäkirja on nähtävillä 16.12.2025 alkaen Järvenpään kaupungin julkisessa tietoverkossa.

Kuntalain 39 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta. Täytäntöönpanoon kuuluu olennaisena osana päätösten laillisuuden valvonta. Valvonta antaa mahdollisuuden korjata laillisuusvirheet, jotka muutoin voivat johtaa valituksiin. Käytännössä hallitus päättää asiasta valtuuston kokouksen jälkeisessä kokouksessaan.

Valvonnan kohteena ovat kaikki valtuuston päätökset ja valvonta kohdistuu mahdollisiin menettelyvirheisiin, toimivallan ylityksiin ja muihin laillisuusvirheisiin. Sen sijaan hallitus ei voi kieltäytyä täytäntöönpanemasta päätöstä sillä perusteella, että se on epätarkoituksenmukainen. Jos hallitus katsoo, että päätös on lainvastainen, sillä on velvollisuus olla panematta päätöstä täytäntöön ja saatettava asia viipymättä valtuuston käsiteltäväksi.

Kuntalain 96 §:n mukaan kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta, jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus toteaa, että

1. kaupunginvaltuuston 8.12.2025 pidetyssä kokouksessa tehdyt päätökset eivät ole syntyneet virheellisessä järjestyksessä,
2. valtuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätökset ole muuten lainvastaisia ja
3. päättää panna päätökset täytäntöön.



§ 380

Oikaisuvaatimus / Toimeksiannon purkaminen, Conmer Oy

JARDno-2025-1976

Valmistelijat / lisätiedot:

Niina Hardén, Lakimies, niina.harden@jarvenpaa.fi
Laura Rainetoja, Kaupunginlakimies, laura.rainetoja@jarvenpaa.fi

Asian tausta ja oikaisuvaatimus

Toimitilajohtaja on 3.11.2025 päättänyt viranhaltijapäätöksellä § 24 Conmer Oy:n (myöhemmin myös "palveluntuottaja") kanssa tehdyn, Järvenpään kaupungin toimitilaohjelmaa koskevan toimeksiannon purkamisesta. Palveluntuottaja on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen 12.11.2025 sekä toimittanut kaupungille sitä koskevat täydennykset 14.11.2025 ja 4.12.2025. Oikaisuvaatimuksessa sekä sitä koskevissa täydennyksissä esitetyt vaatimukset perusteineen ilmenevät kokonaisuudessaan pykälän liitteistä.

Oikaisuvaatimusta käsittelevä viranomainen on sidottu niihin vaatimuksiin, joita oikaisuvaatimuksessa esitetään, eikä se voi käsitellä asiaa laajemmin. Oikaisuvaatimuksen väitteet laillisuusvirheistä tutkitaan. Jos oikaisuvaatimuksessa on tarkoituksenmukaisuusperusteita, harkitaan oikaisuvaatimuksen hyväksymistä esitetyillä tarkoituksenmukaisuusperusteilla. Oikaisuvaatimus voidaan hylätä, jos päätöksessä ei todeta laillisuusvirheitä. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella, alkuperäinen päätös joko kumotaan tai sen tilalle tehdään uusi päätös. Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen muiden, kuin oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvien seikkojen osalta asia ohjataan tarvittavin osin käsiteltäväksi omissa näitä asioita koskevissa prosesseissaan.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt keskeiset vaatimukset

1. Palveluntuottaja vaatii, että toimitilajohtajan viranhaltijapäätös § 24 (3.11.2025) kumotaan hallintolain 50 §:n mukaisesti virheellisen menettelyn perusteella. Oikaisuvaatimuksen mukaan päätös on tehty ja julkaistu kaupungin verkkosivuilla 3.11.2025, vaikka kaupungin omassa 22.10.2025 päivätyssä reklamaatiossa oli annettu palveluntuottajalle aikaa korjata väitetyt puutteet 7.11.2025 mennessä. Palveluntuottaja katsoo, että sille ei ole annettu hallintolain 34 §:n mukaista mahdollisuutta tulla kuulluksi ennen päätöksen tekemistä.
2. Palveluntuottaja katsoo, että sille ei ole toimitettu viranhaltijapäätöstä tiedoksi.
3. Palveluntuottaja vaatii, että kaupunki poistaa viranhaltijapäätöksen välittömästi verkkosivuiltaan ja muista julkisista lähteistä, joissa se on julkaistu yrityksen nimellä. Palveluntuottaja katsoo, että päätös on julkaistu julkisessa tietopalvelussa tavalla, joka yksilöi yrityksen nimen ja aiheuttaa sille mainehaittaa ja vaatii, että kaupunki antaa palveluntuottajalle kirjallisen anteeksipyyntönsä virheellisestä menettelystä ja päätöksen julkaisusta. Lisäksi palveluntuottaja vaatii, että kaupunki



korvaa palveluntuottajalle viranhaltijan menettelystä aiheutuneen mainehaitan ja siitä johtuvan taloudellisen vahingon, jonka määrä arvioidaan erikseen vahingonkorvauslain perusteella.

4. Palveluntuottajan mukaan viranhaltijapäätöksessä on esitetty asioita, jotka eivät vastaa toimeksiannon kulkua. Palveluntuottaja on toimittanut kaikki sovitut työt, oikaissut kaupungin esittämät väitteet ja luovuttanut tarkastetun ja korjatun työn 1.10.2025.

5. Kaupunki käsittelee ja maksaa palveluntuottajan avoinna olevat laskut viipymättä alkuperäisten sopimusehtojen mukaisesti.

Kaupungin vastine oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin

Vastine vaatimuskohtaan 1.

Oikaisuvaatimuksessa väitetyn kuulemisveloitteen laiminlyönnin osalta kaupunki toteaa, että palveluntuottajan kanssa on käyty toimeksiannon sisällöstä aktiivista vuoropuhelua. Kaupunki on toimeksiantosuhteen aikana ilmaissut useita kertoja, että toimitilaluonnos ei ole kaupungin näkökulmasta hyväksyttävissä ja valmis ja se sisältää puutteita ja virheitä. Palveluntuottajalle on varattu mahdollisuus korjata tuotostaan.

Kaupunki on lisäksi tiedustellut 27.10.2025 mahdollisuutta ratkaista asia sovinnollisesti, kun vuoropuhelun tuloksena on käynyt ilmi, että osapuolten näkemykset asiassa poikkeavat huomattavasti toisistaan (Liite 12). Palveluntuottajaa on edellä mainituin tavoin kuultu asian käsittelyn aikana sekä ennen viranhaltijapäätöksen tekemistä useaan kertaan. Kaupunki on toimittanut palveluntuottajalle kirjallisen reklamaation 22.10.2025 kaksi päivää sen jälkeen, kun palveluntuottaja on ilmoittanut kaupungille, ettei se tule osallistumaan osapuolten väliseen yhteiseen tapaamiseen, joka oli sovittu pidettävän 22.10.2025. Palveluntuottajalle on lisäksi ilmoitettu kirjallisen reklamaation yhteydessä, että mikäli kaupungin havaitsemia puutteita ei korjata, kaupunki tulee purkamaan osapuolten välisen sopimuksen KSE 2013 -ehtojen mukaisesti sekä pidättäytymään edelleen hinnan maksamisesta siltä osin, kun työn arvo ei vastaa osapuolten välillä sovittua ja työn tuloksen arvoa (Liite 6).

Kaupunki on purkanut palveluntuottajan kanssa tehdyn toimeksiannon KSE 2013 -ehtojen ehtokohdan 8.1.2 alakohdian a ja b perusteella, joiden mukaan tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, ellei korjausta tapahdu kohtuullisessa ajassa tilaajan konsultille tekemästä kirjallisesta huomautuksesta huolimatta, seuraavissa tapauksissa: a) konsultti ei aloita töitä sovitun ajan kuluessa b) töitä suoritetaan niin hitaasti, etteivät ne ilmeisesti valmistu sopimuksen mukaisessa ajassa tai ellei aikataulusta ole sovittu, muutoin kohtuullisessa ajassa, eikä tämä seikka johdu olosuhteista, jotka oikeuttaisivat konsultin saamaan suoritusajanaan pidennystä.

Palveluntuottaja on itse useissa kaupungille toimittamissaan viestissä (mm. viestit 30.9., 20.10. ja 27.10.2025) todennut näkemyksensä, että palveluntuottajan osuus projektista on päättynyt, toimitilaohjelman laadinta on saatettu palveluntuottajan näkemyksen mukaan päätökseen ja toimeksianto on toteutettu ja toimitettu sovittujen ehtojen mukaisesti. Kaupungilla ei siten ole ollut perusteltua syytä uskoa, että palveluntuottaja vielä jollakin tavoin korjaisi kaupungin materiaalissa havaitsemia



puutteita ja virheitä. Palveluntuottaja on edelleen kaupungille 29.10. sekä 3.11.2025 toimittamissaan viesteissä todennut, että palveluntuottajan näkemyksen mukaan toimeksianto on toteutettu ja toimitettu sovittujen ehtojen mukaisesti ja katsonut, että edellytyksenä sovinnolle on, että palveluntuottajan avoinna olevat laskut ensin maksetaan.

Käytännössä palveluntuottaja ei näin ollen ole edelleenkään tuonut esille sellaisia seikkoja, joiden perusteella kaupunki olisi voinut olettaa, että palveluntuottaja korjaa kaupungin materiaalissa havaitsemat puutteet ja virheet. Palveluntuottaja ei myöskään ole esittänyt, että asia voitaisiin ratkaista jollakin tavoin sovinnollisesti kaupungin tiedusteltua tätä mahdollisuutta.

Vastine vaatimuskohtaan 2.

Päätös on annettu tiedoksi asianmukaisesti siihen sähköpostiosoitteeseen, jonka kautta palveluntuottaja on asioinut kaupungin suuntaan. Päätöksen otejakelu ja jakelun ajankohta (3.11.2025) käyvät ilmi kaupungin asianhallintajärjestelmästä (Liite 13).

Vastine vaatimuskohtaan 3.

Kuntalain (410/2015) 140 § edellyttää, että kunnan päätökset niihin liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Päätöksissä julkaistaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot, jotka poistetaan tietoverkosta oikaisuvaatimus- tai valitusajan päättyessä.

Tässä kyseisessä tapauksessa tehty viranhaltijapäätös on julkaistu verkossa kuntalain tarkoittamalla tavalla. Järvenpäässä on lisäksi erikseen linjattu, että verkkoon julkaistut viranhaltijapäätökset pidetään nähtävillä siellä kahden vuoden ajan. Tässä kyseisessä tapauksessa verkkoon ei ole julkaistu muita henkilötietoja, kuin kaupungilla päätöksen tehneen viranhaltijan nimi. Yrityksen nimi ei ole laissa tarkoitettu henkilötieto, eikä sitä siten käsitellä sellaisena. Yrityksen nimi ei ole myöskään sellainen tieto, joka julkisuuslain tai jonkin muun lain mukaan voitaisiin pitää salassa, kun kyseessä on asia, jota käsitellään julkisuuslain soveltamisalaan kuuluvassa viranomaisessa eli tässä tapauksessa kunnassa.

Vastine vaatimuskohtaan 4.

Palveluntuottaja katsoo oikaisuvaatimuksessaan toimittaneensa sovitun mukaisen ja tarkastetun Järvenpään kaupungin toimitilaohjelman 1.10.2025, jossa on huomioitu kaupungin pyytämät korjaukset. Kaupunki on kuitenkin vastoin oikaisuvaatimuksessa todettua saanut ensimmäisen kerran nähtäväkseen palveluntuottajan toimitilaohjelmaluonnoksen vasta osapuolten välillä 24.9.2025 pidetyssä palaverissa.

Ensimmäinen, alkuperäinen ja keskeneräinen luonnos on toimitettu kaupungille 8.5.2025. Kaupunki on käynyt luonnoksen sen vastaanotettuaan läpi ja ilmoittanut 20.5.2025 palveluntuottajalle, että teksti ei ole sisällöllisesti hyväksyttävää ja että rakenteeseen tulee tehdä muutoksia sekä sisältöä muokata tukemaan strategista lähestymistapaa (Liite 14). Kaupungin näkemyksen mukaan palveluntuottajalle toukokuussa annetut ohjelmaluonnosta koskevat jatkovalmisteluohjeet ovat käytännössä



tarkoittaneet palveluntuottajan jo tuottaman tekstin tiivistämistä ja selkeyttämistä. Osapuolten välillä tämän jälkeen 2.6.2025 pidetyssä seuraavassa kokouksessa keskusteltiin asiasta tarkemmin ja osapuolten välillä yhteisesti sovittiin ohjelmaluonnokseen tehtävistä muutoksista. Tämä ilmenee myös palveluntuottajan laatimasta ja kaupungille kyseisen kokouksen jälkeen toimittamasta kokousmuistiosta (Liite 15).

Kaupunki on useaan kertaan osapuolten välillä 2.6.2025 pidetyn palaverin jälkeen pyytänyt palveluntuottajaa toimittamaan toimitilaohjelmaluonnoksen kaupungille katsottavaksi. Kaupungin ja palveluntuottajan välillä 12.6.2025, 26.8.2025 ja 24.9.2025 pidetyistä palaverista kaupungille ei ole toimitettu muistioita. Pyynnöistä huolimatta palveluntuottaja ei ole toimittanut pyydettyä luonnosta, vaan luonnos on toimitettu kaupungille vasta 24.9.2025 pidetyn palaverin jälkeen (Liite 16). Koska luonnosversiota ei kaupungin pyynnöistä huolimatta ole toimitettu sille ennen syyskuun lopulla pidettyä palaveria, ei kaupungilla ole ollut mahdollisuutta tutustua asiakirjaan etukäteen, eikä kommentoida sitä miltään osin. Syyskuun lopulla pidetyssä palaverissa palveluntuottajan kaupungille esittelemä versio ei kaupungin näkemyksen mukaan ole ollut korjattu ja tarkastettu versio toimitilaohjelmasta, kuten oikaisuvaatimuksessa on esitetty. Kaupunki on ilmoittanut palveluntuottajalle katsovansa, että 24.9.2025 palaverin jälkeen kaupungille toimitettua versiota voidaan pitää ensimmäisenä luonnosversiona, jonka kaupunki tulee käsittelemään osaltaan sisäisesti sekä palaamaan asiaan tarvittavin muutosehdotuksin ennen seuraavaa 22.10.2025 pidettävää palaveria (Liite 17). Palveluntuottaja on tämän jälkeen sähköpostitse 1.10.2025 kaupungille toimittamassaan viestissä yllättäen ilmoittanut, että viestin liitteenä on lopullinen ohjelmaversio ja että palveluntuottajan osuus projektista on palveluntuottajan näkemyksen mukaan tullut päätökseen (Liite 18). Kuulemiseen liittyviin seikkoihin on otettu kantaa edellä 1-kohtaan annetussa kaupungin vastineessa.

Vastine vaatimuskohtaan 5.

Palveluntuottaja on oikaisuvaatimuksessaan vaatinut, että kaupunki käsittelee ja maksaa palveluntuottajan avoinna olevat laskut viipymättä.

Kaupunki on 30.9.2025 palveluntuottajalle lähettämällään sähköpostilla ilmoittanut palveluntuottajalle, että toimeksiantoa koskeva loppulasku suoritetaan vasta, kun toimeksiannon mukainen työ on tullut valmiiksi (Liite 17). Kaupunki on samassa viestissä ilmoittanut, ettei työ kaupungin näkökulmasta ole vielä tullut valmiiksi.

Lisätöiden tai -palveluiden osalta osapuolten näkemykset eroavat toisistaan. Kaupunki toteaa, ettei erikseen laskutettavista lisätöistä tai -palveluista ole osapuolten välillä sovittu, eikä palveluntuottaja ole toimeksiannon aikana ilmoittanut kaupungille, että se katsoisi jonkin osuuden kuuluvan erikseen laskutettavaksi lisätyöksi tai -palveluksi. Palveluntuottaja ei ole myöskään esittänyt näyttöä siitä, että lisätöistä tai -palveluista olisi osapuolten välillä erikseen sovittu. Palveluntuottaja on kaupungille 30.9.2025 lähettämässään sähköpostissa (Liite 17) todennut seuraavaa: *"Osuutemme projektista on muilta osin päättynyt. Kaikki lisäpyynnöt ja muutokset tästedes käsitellään tarjouksen mukaisesti erillisinä muutos- ja lisätöinä. Näiden toteuttamismahdollisuutta arvioimme aina erikseen työtilanteemme puitteissa."* Vielä syyskuun lopussa toimittamassa viestissä



palveluntuottaja on siis edelleen katsonut, että luonnos toimitetaan alun perin sovitun veloituksen (kiinteä kokonaishinta) mukaisesti. Palveluntuottaja on tuonut esille lisätyöt sekä näitä koskevan erillislaskutuksen ensimmäistä kertaa vasta siinä vaiheessa, kun kaupunki on toimittanut palveluntuottajalle ohjelmaluonnosta koskevan kirjallisen reklamaation. Kaupunki katsoo, että palveluntuottajan toimeksiannon aikana suorittamat työt ovat perustuneet osapuolten väliseen alkuperäiseen toimeksiantoon, eikä kaupunki siten ole velvollinen korvaamaan niitä erikseen laskutettavina lisätöinä tai -palveluina.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää edellä kuvaus-kentässä mainituin perustein hylätä toimitilajohtajan 3.11.2025 § 24 päätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä, toimitilajohtaja, johtava asiantuntija, talouspalvelut



§ 381

Sovintosopimuksen hyväksyminen, JYK 1

Salassa pidettävä, JulkL 6 § 1 mom 9-k



Kaupunginhallitus, § 355, 17.11.2025

Kaupunginhallitus, § 382, 15.12.2025

§ 382

Valtiontuen takaisinperintä / Kivipuiston palvelukotisäätiö

JARDno-2022-143

Kaupunginhallitus, 17.11.2025, § 355

Valmistelijat / lisätiedot:

Sari Forsström, hallintojohtaja, sari.forsstrom@jarvenpaa.fi

Valtiontuen palauttaminen ja takaisinperintä

Valtionavustuslain (688/2001) 20 §:n mukaan valtiontuen saajan tulee lain mukaan viipymättä palauttaa virheellisesti, liikaa tai ilmeisen perusteettomasti saamansa valtionavustus tai sen osa. Valtiontukiviranomaisen on puolestaan saman lain 21 §:n mukaan päätöksellään määrättävä valtionavustuksen maksaminen lopetettavaksi sekä jo maksettu valtionavustus takaisin perittäväksi, jos tuen saaja on:

- 1) jättänyt palauttamatta sellaisen valtionavustuksen tai sen osan, joka 20 §:n mukaan on palautettava;
- 2) käyttänyt valtionavustuksen olennaisesti muuhun tarkoitukseen kuin se on myönnetty;
- 3) antanut valtionapuviranomaiselle väärän tai harhaanjohtavan tiedon seikasta, joka on ollut omiaan olennaisesti vaikuttamaan valtionavustuksen saantiin, määrään tai ehtoihin, taikka salannut sellaisen seikan; taikka
- 4) muutoin 1–3 kohtaan verrattavalla tavalla olennaisesti rikkonut valtionavustuksen käyttämistä koskevia säännöksiä tai valtionavustuspäätökseen otettuja ehtoja.

Valtiontukiviranomainen voi edelleen lain 22 §:n mukaisella päätöksellään määrätä valtionavustuksen maksamisen lopetettavaksi sekä jo maksetun valtionavustuksen tai sen osan takaisin perittäväksi, jos:

- 1) valtionavustuksen saaja on menetellyt 12 §:n 4 momentin taikka 13 tai 14 §:n vastaisesti;
- 2) valtionavustuksen saaja on kieltäytynyt antamasta 17 §:n 1 momentissa tarkoitettua aineistoa tai avustamasta mainitussa momentissa tarkoitettua tavalla tarkastuksessa;
- 3) valtionavustuksen saaja on lopettanut valtionavustuksen kohteena olleen toiminnan, supistanut sitä olennaisesti tai luovuttanut sen toiselle;
- 4) valtionavustuksen saaja on 13 §:n vastaisesti luovuttanut toiselle omistus- tai hallinto-oikeuden omaisuuteen, joka on hankittu valtionavustuksella;
- 5) valtionavustuksen saaja on 13 §:n vastaisesti pysyvästi muuttanut valtionavustuksen kohteena olleen omaisuuden käyttötarkoitusta;
- 6) valtionavustuksen saaja on joutunut ulosottotoimenpiteen kohteeksi, selvitystilaan, konkurssiin taikka yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitettun



saneerausmenettelyn tai yksityishenkilön velkajärjestelyistä annetussa laissa (57/1993) tarkoitetun velkajärjestelyn kohteeksi, jollei valtionavustuksen käyttötarkoituksesta muuta johdu; taikka

7) valtionavustuksen saaja menettelee tosiasiallisesti tässä momentissa säädettyihin seikkoihin rinnastettavalla tavalla antamalla valtionavustuksen myöntämiseen, maksamiseen tai käyttämiseen liittyvälle seikalle muun kuin asian todellista luonnetta tai tarkoitusta vastaavan oikeudellisen muodon.

Euroopan Unionin tuomioistuimen antaman Eesti Pagar -tuomion perusteella on katsottava, että EU-oikeudesta nousee lisäksi esille periaate siitä, että EU:n valtiontukisääntöjen vastaiset tuet tulee periä oma-aloitteisesti tilanteissa, joissa ei ole olemassa komission takaisinperintäpäätöstä.

Kaupungin Kivipuiston Palvelukotisäätiölle myöntämä takaus

Järvenpään kaupungin ja Kivipuiston Palvelukotisäätiö sr:n välillä on allekirjoitettu kumppanuussopimus 19.12.2014, sekä muutosliite, jolla kumppanuussopimusta on 24.4.2016 täydennetty. Sopimuksen mukaan sopimus on ollut määräaikainen 31.12.2018 saakka. Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 10.11.2014 § 70 myöntänyt säätiölle takauksen ja kaupunginhallitus päätöksellään 15.12.2014 § 294 päättänyt takausprovision määrästä.

Kaupungin tähänastisista perintätoimista

Kaupunki on laskuttanut avoinna olevat takausprovisiot, mutta Kivipuiston Palvelukotisäätiö ei ole maksanut laskuja, vaan ilmoittanut kiistävänsä ne. Laskut siirretään siten perintätoimistolta oikeudelliseen perintään.

Hallintolain mukainen kuuleminen

Lain mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Asianosaiselle on hallintolain mukaan ilmoitettava kuulemisen tarkoitus ja selityksen antamiselle varattu määräaika. Kuulemista koskevassa pyynnössä on tarvittaessa yksilöitävä, mistä seikoista selitystä pyydetään. Asianosaiselle on toimitettava kuulemisen kohteena olevat asiakirjat alkuperäisinä tai jäljennöksinä taikka varattava muutoin tilaisuus tutustua niihin.

Kaupungin tulee edellä mainitulla tavalla varata Kivipuiston Palvelukotisäätiölle mahdollisuus lausua asiassa ennen takaisinperintätoimiin ryhtymistä.

SF

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää edellä kuvauskentässä esitetyillä perusteilla

1. varata Kivipuiston Palvelukotisäätiölle hallintolain mukaisen tilaisuuden tulla kuulluksi nyt käsiteltävänä olevassa asiassa sekä pyytää Kivipuiston Palvelukotisäätiötä toimittamaan kaupungille lausunnon takaisinperintää koskevassa asiassa 2.12.2025 mennessä.



2. periä Kivipuiston Palvelukotisäätiöltä maksamatta olevat takausprovisiot vuodesta 2015 lähtien, kun Kivipuiston Palvelukotisäätiötä on edellä 1-kohdassa mainitulla tavalla kuultu.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 382

Valmistelijat / lisätiedot:

Sari Forsström, hallintojohtaja, sari.forsstrom@jarvenpaa.fi

Laura Rainetoja, Kaupunginlakimies, laura.rainetoja@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Lausunto_18112025_salassa pidettävä julkisuuslaki 11 § 2 mom 4 kohta

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) 11.2 § 4-kohta

2 Kivipuisto Kuuleminen 12.12.2025.pdf

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

3 Kivipuisto sopimus 2025 12_ LIITE 1.pdf

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

4 KUMPPANUUSSOPIMUS_allekirj. _liite 2.pdf

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

5 KUOPPAMÄEN LAUSUNTO 27.8.2014_ALLEKIRJ._liite 3.pdf

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Kaupunginhallitus on päätöksellään 17.11.2025 § 355 varannut Kivipuiston Palvelukotisäätiölle hallintolain mukaisen tilaisuuden tulla kuulluksi takausprovisioiden perintää koskevassa asiassa 12.12.2025 klo 16 mennessä. Kivipuiston Palvelukotisäätiö on 5.12.2025 kaupungille toimittamassaan sähköpostissa pyytänyt, että kaupunki pidentäisi sille asetettua kuulemisaikaa asiassa 12.1.2026 saakka, sillä keskustelut asian sovinnolliseksi ratkaisemiseksi ovat asiamiesten välillä kesken. Kaupunki ei ole pidentänyt säätiölle annettua määräaikaa, sillä takausprovisioita voidaan pitää osapuolten väliseen erimielisyyteen liittyen erillisenä, vaikka niillä onkin kytkös kyseiseen kokonaisuuteen. Säätiö ei ole kaupunginhallituksen 15.12.2025 pidettävää kokousta koskevan esityslistan julkaisemiseen mennessä toimittanut kaupungille asiassa lausuntoa. Valmistelijat varaavat mahdollisuuden täydentää esitystekstiä mahdollisen esityslistan julkaisemisen jälkeen saapuvan lausuman perusteella.

Kuulemisaikana kaupunki on kaupungin asiamiehenä asiassa toimivan Frontia Asianajotoimisto Oy:n suosituksesta pyytänyt takausprovisioiden ja valtiontukisäännösten tulkinnan osalta asiantuntijalausunnon Eurooppa-oikeuden professori Juha Raitiolta. Raition 18.11.2025 päiväämä lausunto on pykälän pykälän liitteenä. Koska kyseessä on lausunto, joka on pyydetty tilanteessa, jossa kaupunki valmistautuu oikeudenkäyntiin asiassa, lausunto on salassa pidettävä julkisuuslain 11.2 §:n 4-kohdan perusteella. Valmistelijat varaavat mahdollisuuden tarvittaessa pyytää Raitiota täsmentämään asiassa antamaansa lausuntoa tarvittavin osin.



Kaupunki on kaupunginhallituksen 28.5.2025 § 180 päätöksen mukaisesti laskuttanut Kivipuiston Palvelukotisäätiöltä kaikki laskuttamattomat takausprovisiot menneen kesän 2025 aikana. Koska säätiö ei ole vapaaehtoisesti suorittanut laskujen mukaisia saatavia, kaupungin tulee saattaa asia viipymättä ensi vaiheessa yleisen alioikeuden ratkaistavaksi riita-asiakanteella.

Asiaa on valmisteltu yhteistyössä Frontia Asianajotoimisto Oy:n lakimiesten kanssa.

SF

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. periä Kivipuiston Palvelukotisäätiö sr:ltä maksamatta olevat takausprovisiot kiellettyinä valtiontukena korkoineen.
2. valtuuttaa asian valmistelijat ja kaupungin asiamiehet yhdessä saattamaan maksamattomia takausprovisioita koskevan asian viipymättä yleisen alioikeuden ratkaistavaksi riita-asiakanteella.
3. valtuuttaa asian valmistelijat ja kaupungin asiamiehet nyt käynnistettävän oikeusprosessin tai muun prosessin aikana mahdollisuuksien mukaan sopimaan riita, mikäli sopimuksen tekeminen ja sopimuksen ehdot ovat soveltuvan lainsäädännön mukaan mahdollisia ja sopimuksen tekeminen on kaupungin etujen mukaista.

Tiedoksi

Kivipuiston Palvelukotisäätiö sr, Frontia Asianajotoimisto Oy, talousjohtaja, talouspalvelut



§ 383

186-11-1188-5 (Hahlakatu 35) vuokratontin myyminen

JARDno-2025-2233

Valmistelijat / lisätiedot:

Ville Vistbacka, maanmittausinsinööri, ville.vistbacka@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Liite 1 186-11-1188-5_hahlakatu 35 kauppakirjaluonnos

2 Liite 2 186-11-1188-5_hahlakatu 35 kartta

Järvenpään kaupunki on vuokrannut 31.8.2017 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella tontin 186-11-1188-5. Tontin vuokralaiset ovat pyytäneet saada lunastaa vuokraamansa tontin kaupungilta. Tontti 186-11-1188-5 sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella asuinpienalojen korttelialueella (AO), osoitteessa Hahlakatu 35. Tontin pinta-ala on 1445 m² ja rakennusoikeus 360 k-m².

Vuorasopimuksen kohdan 5.1 mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti sen jälkeen, kun sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Tontille 186-11-1188-5 on rakennettu sopimuksen mukaiset rakennukset. Tontin hinnaksi on määritely 140 432 €. Tontin myyntihinta määräytyy vuosivuokran mukaan, joka on ollut 5% tontin vuokraushetken myyntihinnasta. Hinta on sidottu elinkustannusindeksiin.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön Liite 1 -Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginhallituksella on toimivalta päättää maa-alueiden myymisestä ja vuokraamisesta, kun kauppahinta on yli 100.000 euroa ja alle 1.000.000 euroa. Täten toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

MA

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että:

1. Järvenpään kaupunki myy tontin 186-11-1188-5 Nico Eversille, Nina Kerkkäselle ja Elena Heiskalle 140 342 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.
2. maankäyttöjohtaja valtuutetaan täydentämään kauppakirjaa, kuitenkin siten, ettei kaupungin asema sopimuskumppanina heikkene.
3. päätös sitoo kaupunkia 31.3.2026 saakka.

Tiedoksi

asianosaiset (erillinen listaus)



§ 384

Lausunto/ Maantien 1452 Vähänummentien liittymän parantaminen Pohjoisväylän (mt 1456) kohdalla, Järvenpää, tiesuunnitelma

JARDno-2025-2052

Valmistelijat / lisätiedot:

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, timi.veikkolainen@jarvenpaa.fi
Johanna Jääskeläinen, projektipäällikkö, johanna.jaaskelainen@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 / Järvenpään kaupungin lausunto tiesuunnitelmasta Mt1452
- 2 Liite 2 / Lausuntopyyntö Maantien 1452 Vähänummentien liittymän parantaminen Pohjoisväylän (mt 1456) kohdalla, Järvenpää, tiesuunnitelma
- 3 Liite 3 / Lausuntopyynnön täydennyspyyntö Maantien 1452 Vähänummentien liittymän parantaminen Pohjoisväylän (mt 1456) kohdalla, Järvenpää, tiesuunnitelma

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on laatinut liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (LjMTL, 503/2005) mukaisen tiesuunnitelman " Maantien 1452 Vähänummentien liittymän parantaminen Pohjoisväylän (mt 1456) kohdalla, Järvenpää". Uudenmaan ELY-keskus pyytää Järvenpään kaupungilta lausuntoa tiesuunnitelmasta. Lausuntopyyntö on saapunut Järvenpään kaupungin kirjaamoon 5.11.2025, ja sitä on täydennetty 19.11.2025 tiesuunnitelmasta saatujen muistutusten osalta.

Tiesuunnitelma koskee Pohjoisväylän ja Vähänummentien liittymäalueen muutoksia. Suunnitelman perusteella risteykseen tehdään mm. kaistamuutoksia, sekä sen länsihaaran nykyinen valo-ohjattu suojatie korvataan alikululla.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.11.2025 §346 todennut antavansa lausunnon tiesuunnitelmasta.

Toimivalta: Hallintosääntö §12 (KV 31.3.2025 § 19)

MA

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää antaa tiesuunnitelmasta liitteenä olevan lausunnon.

Tiedoksi

Uudenmaan Ely-keskus



Keski-Uudenmaan työllisyysalueen johtokunta, § 33, 09.12.2025
Kaupunginhallitus, § 385, 15.12.2025

§ 385

Keski-Uudenmaan työllisyysalueen virkojen perustaminen

JARDno-2025-2175

Keski-Uudenmaan työllisyysalueen johtokunta, 09.12.2025, § 33

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Mäkinen, ulla.makinen@jarvenpaa.fi

Järvenpään kaupungin hallintosäännön mukaan viran perustamisesta, lakkauttamisesta sekä virkasuhteen muuttamisesta työsuhteeksi päättää kaupunginhallitus. Keski-Uudenmaan työllisyysalueen johtokunta valmistelee Keski-Uudenmaan työllisyysalueen viran perustamisen. Virkaa perustettaessa kelpoisuusvaatimuksesta päättää viran perustava viranomainen.

Keski-Uudenmaan työllisyysalueelle esitetään perustettavan seuraavat määräaikaiset virat 1.1.2026 alkaen:

Työllisyysasiantuntija;

- 14 virkaa sijoitetaan henkilöasiakaspalvelun asiakastyöhön virkanimikkeenä työllisyysasiantuntija.

Yrityspalveluasiantuntija;

- yksi virka kohdistetaan työnantajapalveluun, mikä on strateginen kärki, jotta työnantajien palvelun laatu voidaan varmistaa. Viran nimike on yrityspalveluasiantuntija.

Kaikkiin virkoihin on huomioitu rahoitus talousarvion 2026 valmistelussa. Talousarvio ja tulevien vuosien taloussuunnitelma noudattaa kokonaisuudessaan johtokunnan talousarvioesitystä. Osana talousarviota on Keski-Uudenmaan työllisyysalueelle lisämääräraha henkilöstömenoihin kasvaneen työttömyyden takia. Lisämääräraha henkilöstömenoihin on kaksivuotinen ja kohdistuu vuosille 2026–2027. Lisämäärärahalla on mahdollista palkata 15 henkilöä vuosiksi 2026–2027. Koska tehtävässä käytetään viranomaisvaltaa, on tehtäville perustettava virat. Uudet virat perustetaan kahden vuoden määräaikaisina virkoina.

Virkojen kelpoisuusvaatimuksena on korkeakoulututkinto tai vastaava opistotasoinen tutkinto ja vähintään 5 vuoden soveltuva työkokemus.

Toimivalta: Hallintosääntö § 39 ja § 60.

aj

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Jamisto, työllisyysaluejohtaja



Keski-Uudenmaan työllisyysalueen johtokunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää

1. perustaa yllä olevan selostuksen mukaisesti Keski-Uudenmaan työllisyysalueelle 14 työllisyysasiantuntijan ja yhden yrityspalveluasiantuntijan määräaikaiset virat ajalle 1.1.2026-31.12.2027.
2. että virkojen kelpoisuusvaatimuksena on korkeakoulututkinto tai vastaava opistotasoinen tutkinto ja vähintään 5 vuoden soveltuva työkokemus.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 385

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Mäkinen, ulla.makinen@jarvenpaa.fi

Keski-Uudenmaan työllisyysalueen johtokunta 9.12.2025

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. perustaa yllä olevan selostuksen mukaisesti Keski-Uudenmaan työllisyysalueelle 14 työllisyysasiantuntijan ja yhden yrityspalveluasiantuntijan määräaikaiset virat ajalle 1.1.2026-31.12.2027.
2. että virkojen kelpoisuusvaatimuksena on korkeakoulututkinto tai vastaava opistotasoinen tutkinto ja vähintään 5 vuoden soveltuva työkokemus.
3. että päätös laitetaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta



JÄRVENPÄÄ

Kaupunginhallitus, § 117, 02.05.2022
Kaupunginhallitus, § 121, 08.05.2023
Kaupunginhallitus, § 218, 18.09.2023
Kaupunginhallitus, § 136, 13.05.2024
Kaupunginhallitus, § 158, 19.05.2025
Kaupunginhallitus, § 386, 15.12.2025

§ 386

Ylimääräinen yhtiökokous 18.12.2025 / Numera Palvelut Oy

JARDno-2022-669

Kaupunginhallitus, 02.05.2022, § 117

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Yhtiökokouskutsu 19.5.2022 / Sarastia Oy
- 2 Liite / Tilinpäätös 2021 Sarastia Oy
- 3 Liite / Selvitys hallinto ja ohjausjärjestelmästä 2021 Sarastia Oy

Sarastia Oy on kutsunut osakkeenomistajat varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 19.5.2022 klo 10.00 alkaen Helsingissä. Kaikkia osakkeenomistajia kannustetaan osallistumaan yhtiökokoukseen etäyhteyden kautta. Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan toivotaan ilmoittautuvan 9.5.2022 mennessä ja samassa yhteydessä ilmoittavan osallistuuko yhtiökokoukseen etäyhteyden kautta vai tuleeko kokouspaikalle.

Varsinaisen yhtiökokouksen asialistalla ovat mm. tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus. Lisäksi päätetään hallituksen jäsenten lukumäärä sekä hallituksen puheenjohtaja ja jäsenet.

IL

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Sarastia Oy:n yhtiökokousedustajaksi talousjohtaja Kirsi Rinteen
2. oikeuttaa talousjohtajan päättämään kokoukseen osallistumisesta
3. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta talousjohtajan ollessa estynyt.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 08.05.2023, § 121

Valmistelijat / lisätiedot:



Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Oheismateriaali

- 1 Sarastia palkitsemispolitiikka 2023
- 2 Sarastia tilinpäätös-toimintakertomus-tilintarkastuskertomus-2022
- 3 Yhtiökokouskutsu 23.5.2023 / Sarastia Oy

Sarastia Oy on kutsunut osakkeenomistajat varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 23.5.2023 klo 10.00 alkaen Helsingissä. Kaikkia osakkeenomistajia kannustetaan osallistumaan yhtiökokoukseen etäyhteyden kautta. Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan toivotaan ilmoittautuvan 15.5.2023 mennessä.

Varsinaisen yhtiökokouksen asialistalla ovat mm. tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus. Lisäksi päätetään hallituksen jäsenten lukumäärä sekä hallituksen puheenjohtaja ja jäsenet.

Sarastia Oy:n vastuuhenkilö on talousjohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty. Vastuuhenkilöllä ei ole huomauttamista kokouskutsussa esitetyn johdosta.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Sarastia Oy:n yhtiökokousedustajaksi talousjohtaja Kirsi Rinteen
2. oikeuttaa talousjohtajan päättämään kokoukseen osallistumisesta
3. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta talousjohtajan ollessa estynyt.

Käsittely

Käsittelyn kuluessa esittelijä täydensi päätösehdotustaan siten, että yhtiökokousedustajalle annetaan toimiohje palauttaa palkkio-ohjelma valmisteluun.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti esittelijän täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 18.09.2023, § 218

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Yhtiökokouskutsu 19.9.2023 / Sarastia Oy



Sarastia Oy on kutsunut osakkeenomistajat ylimääräiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 19.9.2023 klo 16 etäkokouksena. Ylimääräisen yhtiökokouksen asialistalla on hallituksen puheenjohtajan valitseminen ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen.

Sarastia Oy:n vastuuhenkilö on talousjohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty. Vastuuhenkilöllä ei ole huomauttamista kokouskutsussa esitetyn johdosta.

LR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Sarastia Oy:n ylimääräiseen 19.9.2023 yhtiökokoukseen yhtiökokousedustajaksi talousjohtaja Kirsi Rinteen
2. oikeuttaa talousjohtajan päättämään kokoukseen osallistumisesta
3. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta talousjohtajan ollessa estynyt.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 13.05.2024, § 136

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Sarastia Oy:n yhtiökokouskutsu ja asialista 23.5.2024

Sarastia Oy on kutsunut osakkeenomistajat varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 23.5.2024 klo 10.00 alkaen etäkokouksena. Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan toivotaan ilmoittautuvan 15.5.2024 mennessä.

Varsinaisen yhtiökokouksen asialistalla ovat mm.

- vuoden 2023 tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus
- hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten valitseminen
- selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä -raportin ja palkitsemisraportin käsittely
- palkitsemispolitiikka

Sarastia Oy:n vastuuhenkilö on talousjohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana, ellei muuta ole määrätty. Vastuuhenkilöllä ei ole huomauttamista kokouskutsussa esitetyn johdosta.



SF

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Sarastia Oy:n yhtiökokousedustajaksi talousjohtaja Kirsi Rinteen
2. oikeuttaa talousjohtajan päättämään kokoukseen osallistumisesta

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 19.05.2025, § 158

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Oheismateriaali

1 Numera Palvelut Oy varsinainen yhtiökokous kutsu ja asialista 23.5.2025
(henkilötiedot poistettu)

Numera Palvelut Oy (Sarastia) on kutsunut osakkeenomistajat varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 23.5.2025 klo 9 alkaen etäkokouksena. Yhtiökokoukseen osallistuvan osakkeenomistajan toivotaan ilmoittautuvan 15.5.2025 mennessä.

Varsinaisen yhtiökokouksen asialistalla ovat mm.

- vuoden 2024 tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus
- hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten valitseminen
- selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä -raportin ja palkitsemisraportin käsittely
- yhtiön osakkeen merkintähinnasta päättäminen

Numera Palvelut Oy:n vastuuhenkilö on talousjohtaja ja varavastuuhenkilö tietohallintojohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana, ellei muuta ole määrätty.

Vastuuhenkilön näkemyksen mukaan yhtiökokouksen päätösesitykset eivät ole yksiselitteisesti kaupungin edun mukaisia. Yhtiö teki lähes 7 miljoonaa euroa voittoa vuonna 2025. Voitto syntyy asiakkailta perittyjen palvelumaksujen ja palvelutuotannosta aiheutuneiden kulujen erotuksesta, näin ollen hinnoissa vaikuttaisi olevan edelleen liikaa katetta, vaikka yhtiö laski asiakkailta perittäviä hintoja elokuusta 2024 alkaen. Yhtiö toimii sidosyksikkönä, eikä sen tarkoitus ole maksimoida voittoa. Voitto tulisi palauttaa asiakkaille esimerkiksi toteuttamalla kertaluonteinen hinnantarkistus vuodelle 2025 tai voittovararat tulisi käyttää vuodelle osuvien lakisääteisten kehitystoimien toteutukseen ilman asiakkaille tulevia lisäkustannuksia.



Omistussuhteiden mukainen voittovarojen palautus johtaisi vääristymään, jossa yksittäiset suuromistajat ja osakkaat, jotka eivät käytä palveluja, hyötyvät palveluja käyttävien omistajien kustannuksella.

Yhtiöön kohdistuvat markkinatuomioistuimen päätökset ja mahdolliset sidosyksikkölainsäädännön muutokset edellyttävät yhtiöltä rakenteellisia järjestelyjä, joiden toimeenpanossa tulisi varmistaa, että yhtiön visio "toimia kuntien ja hyvinvointialueiden luotettavana kumppanina - nyt ja tulevaisuudessa" sekä yhtiön toiminta-ajatus "tuottaa kunnille ja sote-alueille kustannustehokkaita tukipalveluja" säilyvät. Yhtiön hallituksessa ovat edustettuina suurimmat kuntaomistajat riippumatta siitä, käyttävätkö he yhtiön palveluja. Näin ollen hallituksessa edustettujen kuntaomistajien taloudelliset intressit vaihtoehtoisille rakenteellisille järjestelyille poikkeavat merkittävästi palveluja käyttävistä asiakkaista. Jotta osakkaiden tasapuolinen kohtelu ei vaarantuisi, yhtiön hallitukseen tulisi nimetä henkilöt siten, että myös sidosyksikkötoiminnan mukaiset omistajat ovat hallituksessa riittävästi edustettuina.

SF

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä yhtiökokousasiakirjat tiedoksi
2. antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi päättää hallituksen jäsenten nimeämisestä harkintansa mukaisesti
3. nimetä Numera Palvelut Oy / Sarastia Oy:n yhtiökokousedustajaksi talousjohtaja Kirsi Rinteen ja varalle tietohallintojohtaja Seppo Oksan

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 386

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Ylimääräinen yhtiökokouskutsu ja asialista 18.12.2025 Numera Palvelut Oy

Numera Palvelut Oy on kutsunut osakkeenomistajat ylimääräiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään perjantaina 18.12.2025 klo 13.00 alkaen etäkokouksena.

Ylimääräisen yhtiökokouksen asialistalla on mm. hyvinvointialueasiakkaiden talous- ja palkkapalvelujen liiketoimintojen myynti ja yhtiöjärjestyksen muutos.

Numera Palvelut Oy:n vastuuhenkilö on talousjohtaja ja varavastuuhenkilö tietohallintojohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä



tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana, ellei muuta ole määrätty.

Vastuuhenkilöllä ei ole huomautettavaa kokouskutsussa esitetyistä asioista.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä yhtiökokousasiakirjat tiedoksi
2. nimetä Numera Palvelut Oy / Sarastia Oy:n yhtiökokousedustajaksi talousjohtaja Kirsi Rinteen ja varalle tietohallintojohtaja Seppo Oksan
3. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta nimettyjen ollessa estyneitä.

Tiedoksi

Numera Palvelut Oy, nimetyt



JÄRVENPÄÄ

Kaupunginhallitus, § 306, 02.12.2024

Kaupunginhallitus, § 325, 16.12.2024

Kaupunginhallitus, § 359, 17.11.2025

Kaupunginhallitus, § 387, 15.12.2025

§ 387

Ylimääräinen yhtiökokous 17.12.2025 / Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo

JARDno-2024-834

Kaupunginhallitus, 02.12.2024, § 306

Valmistelijat / lisätiedot:

Emma Tammelin, Hallinnon asiantuntija, emma.tammelin@jarvenpaa.fi

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolta on saapunut kokouskutsu 4.12.2024 järjestettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen, minkä vuoksi kaupunginhallituksen on tarpeen päättää Järvenpään kaupungin edustuksesta kokouksessa. Yhtiökokouksessa käsitellään mm. hallituksen jäsenen valintaa ja maankäytösopimusta.

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolle ei ole vielä nimetty vastuuhenkilöä. Yhtiökokoukseen on kuitenkin tarkoitus lähettää vt. kaupunkikehitysjohtaja. Hänellä ei ole huomautettavaa kokouskutsun johdosta.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon yhtiökokousedustajaksi vt. kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autereen
2. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta mikäli nimetty on estynyt

Kokouskäsittely

Esittelijä muutti päätösehdotusta lisäten siihen päätöskohdan: Yhtiökokousedustajalle annetaan toimiohje siirtää asia jatkokokoukseen.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.12.2024, § 325

Valmistelijat / lisätiedot:

Riitta Murtokare, hallinnon asiantuntija, riitta.murtokare@jarvenpaa.fi



Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolta on saapunut kokouskutsu 19.12. järjestettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen, minkä vuoksi kaupunginhallituksen on tarpeen päättää Järvenpään kaupungin edustuksesta kokouksessa. Yhtiökokouksessa päätetään mm. maankäyttösopimuksesta, SVOP-rahaston perustamisesta sekä SVOP-rahastoon sijoitettavan pääoman suuruudesta.

Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolle ei ole vielä nimetty vastuuhenkilöä. Yhtiökokoukseen on kuitenkin tarkoitus lähettää vt. kaupunkikehitysjohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty.

Toimiohje yhtiökokousedustajalle:

Mikäli sopimusosapuolet pääsevät yhteisymmärrykseen maankäyttösopimuksen sisällöstä ja hyväksyvät sen allekirjoittamisen, päätetään periä maankäyttösopimuksessa sovittu, KOy Järvenpään Pysäköintitalolle osoitettu maankäyttömaksu 358.904 euroa (=sopimusluonnoksen mukainen summa, voi täsmentyä neuvottelussa) osakkailta ylimääräisinä vastikkeina. Maksu jakaantuu maankäyttösopimusluonnoksen lukujen mukaan osakkaille seuraavasti:

- Järvenpään kaupunki: 53.835,60 €
- OP: 305.068,40 €

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon yhtiökokousedustajaksi vt. kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autereen
2. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta mikäli nimetty on estynyt
3. antaa kuvaustekstissä esitetyn toimiohjeen yhtiökokousedustajalle

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 17.11.2025, § 359

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolta on saapunut kokouskutsu 21.11.2025. järjestettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen, minkä vuoksi kaupunginhallituksen on tarpeen päättää Järvenpään kaupungin edustuksesta



kokouksessa. Yhtiökokouksessa päätetään Järvenpään kaupungilta ostettavan määrääalan ostosta ja kauppahinnan rahoituksesta sekä hallitukselle annettavasta valtuutuksesta sopia kaupan ehdoista ja toteuttaa kauppa.

Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon vastuuhenkilö on kaupunkikehitysjohtaja ja varavastuuhenkilö tonttipäällikkö. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty.

Kyseisestä kaupasta on jo päätös kaupungin puolelta tehtynä osana OP korttelin maankäyttösopimusta. Nyt yhtiö on tekemässä vastaavaa päätöstä omalta osaltaan. Kaupunki on omassa päätöksenteossaan sitoutunut kyseiseen hintaan todeten samassa yhteydessä hinnan käyväksi.

Vastuuhenkilöllä ei ole huomautettavaa kokouskutsussa esitetyistä asioista.

SF

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä yhtiökokousasiakirjat tiedoksi
2. nimetä Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon yhtiökokousedustajaksi kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autereen ja varalle tonttipäällikkö Ville Paatsolan

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 387

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos kaupunki pysäköintitalo 16.10.2025
Ei vielä julkinen, Ei julkaista verkossa
- 2 Kutsu ylimääräiseen yhtiökokoukseen 17.12.2025 / Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo
Verkkojulkisuus rajoitettu

Oheismateriaali

- 1 Kauppakirjaluonnos kaupunki pysäköintitalo 16.10.2025 (henkilötiedot poistettu)



Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalolta on saapunut kokouskutsu 17.12.2025. järjestettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen, minkä vuoksi kaupunginhallituksen on tarpeen päättää Järvenpään kaupungin edustuksesta kokouksessa. Yhtiökokouksessa päätetään Järvenpään kaupungilta ostettavan määräalan ostosta ja kauppahinnan rahoituksesta sekä hallitukselle annettavasta valtuutuksesta sopia kaupan ehdoista ja toteuttaa kauppa.

Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon vastuuhenkilö on kaupunkikehitysjohtaja ja varavastuuhenkilö tonttipäällikkö. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty.

Vastuuhenkilöllä ei ole huomautettavaa kokouskutsussa esitetyistä asioista.

SF

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä yhtiökokousasiakirjat tiedoksi
2. nimetä Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon yhtiökokousedustajaksi kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autereen ja varalle tonttipäällikkö Ville Paatsolan

Tiedoksi

Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo, nimetyt



§ 388

Ero luottamustehtävästä / Kuusisto Tuija

JARDno-2025-2176

Valmistelijat / lisätiedot:

Riitta Murtokare, hallinnon asiantuntija, riitta.murtokare@jarvenpaa.fi

Oheismateriaali

1 Pöytäkirjan ote-Kaupunginhallitus - 16.06.2025

2 Keski-Uudenmaan Vesi yhtymävaltuuston pöytäkirja 11.9.2025

Tuija Kuusisto on toimittanut 29.11.2025 sähköpostitse eropyynnön Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymän hallituksen jäsenyydestä henkilökohtaisten syiden vuoksi.

Kuntalain § 70 mukaan luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Eron myöntämisestä päättää luottamushenkilön valinnut toimielin.

Kaupunginhallitus on 16.6.2025 § 222 antanut yhtymävaltuutetuille toimiohjeen nimetä Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän hallitukseen Tuija Kuusiston hallituksen jäseneksi. Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymän yhtymävaltuusto on 11.9.2025 § 16 nimennyt jäsenet hallitukseen Järvenpään kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti.

SF

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää antaa yhtymävaltuutetuille toimiohjeen

1. myöntää Tuija Kuusistolle eron Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymän hallituksen jäsenyydestä
2. nimetä hänen tilalleen hallitukseen jäsenen jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Tiedoksi

eronnut, Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä, listatiimi, yhtymävaltuutetut



Kaupunginhallitus, § 55, 03.03.2025

Kaupunginhallitus, § 389, 15.12.2025

§ 389

Kaupunkitekniikan johtajan virkatehtävien hoitaminen määräaikaaisesti

JARDno-2024-639

Kaupunginhallitus, 03.03.2025, § 55

Valmistelijat / lisätiedot:

Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja, henri.nordenswan@jarvenpaa.fi

Rakennuttajapäällikkö Janne Arponen on toiminut kaupunkitekniikan johtajan sijaisena ja hoitanut virkaa 1.1.2024 alkaen oman virkansa ohella. Sijaisuuspäätös on voimassa 30.4.2025 saakka (Kaupunkikehitysjohtaja 2024 § 9, JARDno-2024-639). Sijaisuutta on tarkoituksenmukaista jatkaa, kunnes kaupunkitekniikan johtajan virka on täytetty, kuitenkin enintään 31.12.2025 saakka. Janne Arponen on antanut suostumuksensa viran hoitamiseen.

Kaupungin ohjeistuksen mukaisesti virkaan määrääjäksi hoitamaan nimetylle maksetaan korvausta. Koska kohdalla kyseessä on yli kaksi kuukautta ja korkeintaan yhden vuoden kestävä tehtävien jakaminen, maksetaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti virkaa määrääjäksi hoitamaan nimetylle korvauksena 20 %:n korotus, joka lasketaan viranhaltijan omasta tehtäväkohtaisesta palkasta siltä ajalta, kun viranhaltija hoitaa oman työnsä ohella sijaistettavan viran tehtäviä.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 63 §:n mukaan Kaupunginhallitus valitsee palvelualueiden asiakkuusjohtajat. Näiden viranhaltijoiden valinnasta enintään yhdeksi vuodeksi päättää kuitenkin palvelualuejohtaja.

Järvenpään kaupungin ohje 10.11.2022, Korvauskäytännöt tehtävien jakamisesta ja sijaistamisesta.

HN

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että

1. rakennuttajapäällikkö Janne Arposen kaupunkitekniikan johtajan sijaisuus jatkuu oman toimensa ohella siihen saakka, kunnes avoimen haun kautta valittu vakituinen viranhaltija ottaa kaupunkitekniikan johtajan viran vastaan, kuitenkin enintään 31.12.2025 saakka.
2. korvauksena virkaan sisältyvien tehtävien hoitamisesta oman viran ohella maksetaan 20 % korotus, joka lasketaan sijaisen omasta tehtäväkohtaisesta palkasta siltä ajalta, kun tämä hoitaa oman työnsä ohella sijaistettavan viran tehtäviä.



Kokouskäsittely

Esittelijä muutti teknisenä korjauksena päätösehdotuksen kohtaan 1. virkanimikkeen seuraavasti "...kunnes avoimen haun kautta valittu vakituinen viranhaltija ottaa kaupunkitekniikan johtajan viran vastaan"

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 389

Valmistelijat / lisätiedot:

Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja, henri.nordenswan@jarvenpaa.fi

Rakennuttajapäällikkö Janne Arponen on toiminut teknisen johtajan (aik. kaupunkitekniikan johtaja) sijaisena ja hoitanut virkaa 1.1.2024 alkaen oman virkansa ohella. Sijaisuuspäätös on voimassa 31.12.2025 saakka (kaupunginhallitus 03.03.2025 § 55 JARDno-2024-639). Teknisen johtajan viran hakuaikaa on jatkettu 6.1.2026 saakka. Sijaisuutta on tarkoituksenmukasta jatkaa, kunnes uusi viranhaltija aloittaa virassaan.

Kaupungin ohjeistuksen mukaisesti virkaan määrääjäksi hoitamaan nimetylle maksetaan korvausta. Koska kohdalla kyseessä on yli kaksi kuukautta maksetaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti virkaa määrääjäksi hoitamaan nimetylle korvauksena 20 %:n korotus, joka lasketaan viranhaltijan omasta tehtäväkohtaisesta palkasta siltä ajalta, kun viranhaltija hoitaa oman työnsä ohella sijaistettavan viran tehtäviä.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön 62 §:n mukaan kaupunginhallitus valitsee palvelualueiden asiakkuusjohtajat. Näiden viranhaltijoiden valinnasta enintään yhdeksi vuodeksi päättää kuitenkin palvelualuejohtaja.

Järvenpään kaupungin ohje 10.11.2022, Korvauskäytännöt tehtävien jakamisesta ja sijaistamisesta.

HN

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että

1. rakennuttajapäällikkö Janne Arponen toimii teknisen johtajan sijaisena oman toimensa ohella siihen saakka, kunnes avoimen haun kautta valittu vakituinen viranhaltija ottaa kaupunkitekniikan johtajan viran vastaan, kuitenkin enintään 30.4.2026 saakka.



2. korvauksena virkaan sisältyvien tehtävien hoitamisesta oman viran ohella maksetaan 20 % korotus, joka lasketaan sijaisen omasta tehtäväkohtaisesta palkasta siltä ajalta, kun tämä hoitaa oman työnsä ohella sijaistettavan viran tehtäviä.

Tiedoksi

asianosainen



Talous- ja konsernijaosto, § 29,01.10.2025

Kaupunginhallitus, § 309,13.10.2025

Kaupunginvaltuusto, § 99,13.11.2025

Kaupunginhallitus, § 390, 15.12.2025

§ 390

Järvenpään Mestariasunnot Oy:n lainan takauksen yksilöinti

JARDno-2025-1816

Talous- ja konsernijaosto, 01.10.2025, § 29

Valmistelijat / lisätiedot:

Henri Seppänen, Taloussuunnittelupäällikkö, henri.seppanen@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 1. Järvenpään Mestariasunnot Oy Hallitus 7 2025 PÖYTÄKIRJAOTE 18092025
- 2 4. Järvenpään mestariasunnot Oy takauksen lainsäädännöllinen tarkastelu.
- 3 2. SHB-pankkilainat_nykytilanne_kaupungin takausvastuu

Järvenpään Mestariasunnot Oy (y-tunnus 0726386-6) on toimittanut 19.9.2025 Järvenpään kaupungille omavelkaisen takauspyynnön Svenska Handelsbankenissa olevien rahoituslainojen uudelleen järjestelyä varten (liite 1). Järvenpään Mestariasunnot Oy on Järvenpään kaupungin 100% omistama tytäryhteisö ja siten kuuluu Järvenpään kaupunkikonserniin.

Järjestelyiden kohteena on Järvenpään Mestariasunnot Oy:ssä Svenska Handelsbankenissa olevat lainat, joiden lainapääoma on yhteensä noin 26 miljoonaa euroa vuodenvaihteen 2025-2026 arvioiduilla tienoilla. Lainat on otettu vuosien aikana pitkän tähtäimen suunnitelmien (PTS) mukaisiin kiinteistöjen korjauksiin, kiinteistöjen rakentamiseen (Emalitehtaankatu 11) sekä korkotukilainalla tehtyihin kiinteistöjen rakentamisiin (Jampankaari 1-7). Svenska Handelsbanken on vetäytymässä Suomen markkinoilta ja tilanteen vakauttamiseksi sekä rahoitusriskien vähentämiseksi marginaalien tarkistushetkien osalta, yhtiö on kilpailuttanut korvaavaa rahoitusta, joilla lyhennettäisiin Svenska Handelsbankenissa olevat velat ja siirrettäisiin velat toisiin rahoituslaitoksiin. Siten kaupungin takausvastuu Svenska Handelsbankenissa oleviin lainoihin päättyisi, mutta takaus myönnettäisiin uusiin lainoihin. Kaupunki ei kuitenkaan nykytilanteessa ole ollut takaamassa kaikkia nykyisiä Järvenpään Mestariasunnot Oy:n Svenska Handelsbankenissa olevia lainoja, vaan kaupungin takausvastuu on rajoittunut noin 19,97 miljoonaan euroon vuodenvaihteessa 2025-2026 (liite 2).

Järvenpään Mestariasunnot Oy ehdottaa, että Järvenpään kaupunki antaisi omavelkaisen takauksen koko siirtyvälle lainakannalle 26 miljoonaa euroa, jolloin kaupungin takaus muodostuisi korkeintaan 80%:iin eli 20,8 miljoonaan euroon. Kaupungin takausvastuu kasvaisi noin 0,8 miljoonaa euroa. Kaikkinensa siirtyvä lainakanta muodostaisi 4 erilaista rahoitussalkkua, joissa lainapääoma vaihtelisi salkusta riippuen noin 1,2 – 14 miljoonan euron väliltä ollen kuitenkin kaikki salkut yhteensä laskien 26 miljoonaa euroa (liite 3 salainen, laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta, 24 § 1 momentin 20 kohta).



Tästä kaupungin takaus muodostuisi korkeintaan 80%:iin eli 20,8 miljoonaa euroa. Takausvastuu pienenee sitä mukaan, kun lainoja lyhennetään ollen korkeintaan 80% lainapääomasta. Nykyinen lainsäädäntö rajoittaa takausvastuun määrää 80%:iin lainapääomasta. Kaupunki rajaa takausvastuunsa ajallista pituutta. Kaupungin takausvastuuaika olisi korkeintaan 20 vuotta.

Nykyinen lainsäädäntö edellyttää takaukselle riittäviä vastavakuuksia ja siten kaupunki vaatii takaukselleen vastavakuuksia. Järvenpään Mestariasunnot Oy osoittaa Järvenpään kaupungille takauksen vastavakuudeksi 26 miljoonan euron määrästä kiinteistökiinnityksiä. Kiinnitettävät kiinteistöt ovat valittu keskeisiltä sijainneilta ja kiinteistöjen keski-ikä on 3,3 vuotta (Wärtsiläkatu 4, Verstaspihankatu 8, Välskärinkatu 25).

Kaupunki on nykytilanteessa saanut Järvenpään Mestariasunnot Oy:ltä kaupungin takaamista Svenska Handensbankenin lainoista noin 0,15% vuotuisen takauskorvauksen sen hetkisestä lainapääomasta. Huomioiden muuttunut kuntalaki sekä Euroopan Unionin valtioneuvoston päätökset, ehdotetaan takauksesta perittävän vuosittainen 0,55 %:n suuruinen takausprovisio takausvastuun kohteena olevien lainojen jäljellä olevasta pääomasta. Kaupungilla on oikeus tarkistaa takausprovisio määrää myöhemmin luokituslaitosten ja komission takauksia koskevan tiedonannon perusteella.

Järvenpään kaupungin tulee julkisena organisaationa arvioida ja tarkastella asiaa ainakin niin kuntalain kuin EU:n valtioneuvoston päätökset huomioiden etukäteisarviointina. Tarkastelussa arvioidaan eri näkökulmista kaupungin takauksen myöntämisen edellytyksiä yritykselle. Toisessa tarkastelu on enemmän julkisyhteisön taloudellisessa kokonaisuudessa ja riskienhallinnassa, toisessa taas enemmän asianmukaisissa kilpailuolosuhteissa ja mahdollisen julkisen tuen käytössä. Oikeuskäytännössä on painotettu etukäteisarvioinnin merkittävyyttä. Tehdyn arvioinnin perusteella Järvenpään kaupunki pystyisi edellä todetut aineistot huomioiden myöntämään asianmukaisesti takaukset Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle. Asiaan liittyvät lainsäädännölliset sekä muut tarkastellut seikat on selostettu yksityiskohtaisesti liitteessä 4.

Takauksesta päättäminen on kuntalain (410/2015) 14 §:n kohdan 9 perusteella valtuuston tehtävä.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Talous- ja konsernijaosto päättää merkitä asian ja tehdyn arvioinnin tiedoksi ja lähettää takauspyynnön kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Käsittely

§ 29 käsiteltiin ennen § 28.

Mestariasunnot Oy:n talous- ja hallintojohtaja Tomi Harju ja toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi selostivat asiaa. He poistuivat kokouksesta esittelynsä jälkeen, eivätkä osallistuneet päätöskeskusteluun.

Taloussuunnittelupäällikkö Henri Seppänen selosti asiaa.



Esittelijä muutti päätösehdotuksensa muotoon: "Talous- ja konsernijaosto päättää merkitä asian ja tehdyn arvioinnin tiedoksi ja suosittelee kaupunginhallitukselle takauksen myöntämistä."

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 13.10.2025, § 309

Valmistelijat / lisätiedot:

Kirsi Rinne, talousjohtaja, kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 1. Järvenpään Mestariasunnot Oy Hallitus 7 2025 PÖYTÄKIRJAOTE 18092025
- 2 2. SHB-pankkilainat_nykytilanne_kaupungin takausvastuu
- 3 4. Järvenpään Mestariasunnot Oy takauksen lainsäädännöllinen tarkastelu

Talous- ja konsernijaosto 1.10.2025 § 29.

Talous- ja konsernijaosto suosittelee kaupunginhallitukselle takauksen myöntämistä.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää omavelkaisen takauksen Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle rahoituslaitoksista otettavalle enintään 26 miljoonan euron rahoituslainakokonaisuudelle
2. että kaupungin takaus kattaa korkeintaan 80% kulloisestakin rahoituslainakokonaisuuden jäännöspääomasta
3. että takausvastuuaika on voimassa maksimissaan 20 vuotta
4. että annettavan omavelkaisen takauksen myöntämisestä peritään vuosittain 0,55 %:n takausprovisio jäljellä olevan lainapääoman määrästä.
Kaupunginhallituksella on oikeus tarkistaa tarvittaessa takausprovisio määrää myöhemmin luokituslaitosten arviointien ja komission takauksina annettavia valtiontukia koskevan tiedonannon perusteella.
5. hyväksyä takauksen vastavakuudeksi 26 miljoonan euron määrästä kiinteistökiinnityksiä.
6. valtuuttaa kaupunginhallituksen yksilöimään lainan, johon takauspäättös kohdistuu, ja takauksen vakuudeksi annetun vastavakuuden.
7. edellyttää, että Järvenpään Mestariasunnot Oy:n tulee takauksen myöntämisen jälkeen antaa Järvenpään kaupungille välittömästi ilmoitus omaan toimintaansa olennaisesti vaikuttavista muutoksista taloudessaan.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



Kaupunginvaltuusto, 13.11.2025, § 99

Valmistelijat / lisätiedot:

Kirsi Rinne, talousjohtaja, kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 1. Järvenpään Mestariasunnot Oy Hallitus 7 2025 PÖYTÄKIRJAOTE 18092025
- 2 2. SHB-pankkilainat_nykytilanne_kaupungin takausvastuu
- 3 4. Järvenpään Mestariasunnot Oy takauksen lainsäädännöllinen tarkastelu

Kaupunginhallitus 13.10.2025 § 309

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää omavelkaisen takauksen Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle rahoituslaitoksista otettavalle enintään 26 miljoonan euron rahoituslainakokonaisuudelle
2. että kaupungin takaus kattaa korkeintaan 80% kulloisestakin rahoituslainakokonaisuuden jäännöspääomasta
3. että takausvastuu aika on voimassa maksimissaan 20 vuotta
4. että annettavan omavelkaisen takauksen myöntämisestä peritään vuosittain 0,55 %:n takausprovisio jäljellä olevan lainapääoman määrästä.
Kaupunginhallituksella on oikeus tarkistaa tarvittaessa takausprovisio määrää myöhemmin luokituslaitosten arviointien ja komission takauksina annettavia valtiontukia koskevan tiedonannon perusteella.
5. hyväksyä takauksen vastavakuudeksi 26 miljoonan euron määrästä kiinteistökiinnityksiä.
6. valtuuttaa kaupunginhallituksen yksilöimään lainan, johon takauspäättös kohdistuu, ja takauksen vakuudeksi annetun vastavakuuden.
7. edellyttää, että Järvenpään Mestariasunnot Oy:n tulee takauksen myöntämisen jälkeen antaa Järvenpään kaupungille välittömästi ilmoitus omaan toimintaansa olennaisesti vaikuttavista muutoksista taloudessaan.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 390

Valmistelijat / lisätiedot:

Henri Seppänen, Taloussuunnittelupäällikkö, henri.seppanen@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Järvenpään Mestariasunnot Oy lainojen yksilöinti
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24 1 mom kohta 20
- 2 Liite 2 Järvenpään Mestariasunnot Oy lainojen vastavakuudet



Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24 1 mom kohta 20

Kaupunginvaltuusto (KV 13.11.2025 § 99) on päättänyt omavelkaisen takauksen myöntämisestä Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle (y-tunnus: 0726386-6). Takausta voidaan myöntää enintään 26 miljoonan euron rahoituslainakokonaisuudelle. Takausta voi kattaa korkeintaan 80% kulloisestakin rahoituslainakokonaisuuden jäännöspääomasta ja takausvastuu-aika on voimassa maksimissaan 20 vuotta. Takauksen myöntämisestä peritään vuosittain 0,55 %:n takausprovisio jäljellä olevan lainapääoman määrästä. Takauksen vastavakuudeksi hyväksyttiin 26 miljoonan euron määrästä kiinteistökiinnityksiä.

Päätöksessään kaupunginvaltuusto valtuutti kaupunginhallituksen yksilöimään lainan, johon takauspäätös kohdistuu, ja takauksen vakuudeksi annetun vastavakuuden.

Takauksen yksilöinti

Järvenpään Mestariasunnot Oy on kilpailuttanut lainat ja neuvotellut tarkemman ratkaisun Danske Bankin kanssa. Lainaa nostetaan Handelsbankenista otettujen lainojen uudelleenrahoittamiseksi Handelsbankenin vetäydyttyä Suomen markkinoilta yhteensä enintään 26 miljoonaa euroa. Otettava lainakokonaisuus olisi 25 997 339,28 euroa. Uusien lainojen ehdot vaihtelevat. Lainakokonaisuudet selostettu liitteessä 1. Aiempien lainojen takaisinmaksun yhteydessä raukeaa kaupungin vastuut aikaisempien lainojen takaukseen liittyen.

Vastavakuudet

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan edut tulee takauksen antamisen osalta turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Lain 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Ehdotettu vastavakuus on arvioitu kaupunginvaltuuston päätöksen 13.11.2025 §99 yhteydessä kuntalain 129 §:n näkökulmasta riittävän kattavaksi. Järvenpään Mestariasunnot Oy on tarjonnut takauksen vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksiä (Liite 2). Vakuudet katsotaan tilanteessa riittäväksi. Laina-asiakirjat on toimitettava kaupungille lopullisen takauksen taustalla olevan lainakokonaisuuden vahvistamiseksi ja allekirjoittamiseksi.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. kohdistaa kaupunginvaltuuston päättämän 80% omavelkaisen takauksen Järvenpään Mestariasunnot Oy:n (y-tunnus: 0726386-6) vastuulle siirtyvälle enintään 26 000 000 euron rahoituslaitoslainakokonaisuudelle, jonka Danske Bank myöntää (liite 1). Kaupungin takaus kattaa korkeintaan 80% kulloisestakin rahoituslainakokonaisuuden jäännöspääomasta. Takausvastuu-aika on voimassa maksimissaan 20 vuotta.



2. hyväksyä takauksen vastavakuudeksi kiinteistönnkiinnityksiä 26 000 000 euron edestä (liite 2).
3. hyväksyä, että kaupunginhallituksella on oikeus tarkistaa tarvittaessa takausprovision määrää myöhemmin luokituslaitosten arviointien ja komission takauksina annettavia valtiontukia koskevan tiedonannon perusteella.
4. edellyttää, että Järvenpään Mestariasunnot Oy:n tulee takauksen myöntämisen jälkeen antaa Järvenpään kaupungille välittömästi ilmoitus omaan toimintaansa olennaisesti vaikuttavista muutoksista taloudessaan.
5. edellyttää tämän päätöksen ehtona, että aiemmat Handelsbankenissa olleet lainat maksetaan pois ja kaupungin takausvastuu siltä osin päättyy.
6. valtuuttaa talousjohtajan allekirjoittamaan takaussitoumuksen ja muut takaukseen ja vakuuksiin liittyvät asiakirjat.
7. että päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.



§ 391

Omistajan kannanotto - Mestaritoiminta Oy:n lainojen siirto

JARDno-2025-2305

Valmistelijat / lisätiedot:

Henri Seppänen, Taloussuunnittelupäällikkö, henri.seppanen@jarvenpaa.fi
Kirsi Rinne, talousjohtaja, kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Liite / Ennakkokannanottoopyyntö / Mestaritoiminta Oy:n lainojen siirto
Osuuspankille (julkinen)

Mestaritoiminta Oy on pyytänyt 8.12.2025 omistajan kannanottoa nykyisten Svenska Handelsbankenista (SHB) nostettujen lainojen korvaamisesta OP:sta, ilman kaupungin takausta nostettavilla lainoilla.

Svenska Handelsbanken vetäytyy Suomen markkinoilta ja on ilmoittanut nostavansa lainamarginaaleja merkittävästi maaliskuussa 2026. Lainat on tästä johtuen tarpeen järjestellä uudelleen. Mestaritoiminta on pyytänyt lainoista tarjouksia ja saanut laskelmiensa mukaan kannattavan tarjoukset OP:lta. Lainatarjoukset on pyydetty ja tarkoitus nostaa ilman kaupungin takausta, ja lainojen vakuudeksi annetaan Verstaspihankadun päiväkodin kiinteistövakuudet tarvittavilta osin. Ennen lainojen siirtämistä yhtiö haluaa varmistaa, että omistaja ei vastusta esitettyä järjestelyä.

Mestaritoiminnalla oli vuoden 2024 lopussa 9 Me lainaa, jossa on kaupungin 100% takaus. Lainat on nostettu kaupungin ja yksityisten varhaiskasvatustoimijoiden käytössä olevien päiväkotien rakentamiseen. Esityksen mukaisesti yhtiön on tarkoitus järjestellä uudelleen 3,7 miljoonan euron lainasumma ilman kaupungin takausta, minkä seurauksena kaupungin takausvastuut pienenisivät. Mikäli kaupunki edellyttää, että lainat täytyy nostaa kaupungin takauksella, tulee takaus tuoda uudelleen valtuuston arvioitavaksi. Takaus arvioidaan nykyisen lainsäädännön ja käytännön puitteissa, mikä yhtiölle tarkoittaa, että takausprosentti laskee 80%:iin, lainasta perittävä takausprovisio kasvaa nykyisestä ja lainalle vaaditaan riittävät vakuudet. Yhtiön pankilta saaman tarjouksen perusteella korkohyöty kaupungin takauksesta olisi pienempi kuin kaupungin todennäköisesti jatkossa perimä provisio, joten ilman takausta nostettu laina on yhtiölle edullisempi.

Kaupunki on selvittänyt Mestaritoiminnan omistamien päiväkotien ostamista itselleen. Mestaritoiminta on varmistanut, että nyt nostettavat lainat ovat maksettavissa takaisin ennenaikaisesti, mikäli omistaja vaihtuu. Kaupunki maksaa käytännössä lainanhoitokulut kuten myös takausprovisiot osana päiväkodeista maksettavaa vuokraa, joten yhtiölle taloudellisesti edullisin vaihtoehto on myös kaupungille edullisin vaihtoehto.

Toimivalta

Hallintosääntö 4 §, kaupunginhallitus päättää kaupungin ennakkokannasta konserniohjeen edellyttämässä merkittävässä asioissa.

KR



Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää kannanottonaan, että Mestaritoiminta Oy voi edetä lainajärjestelyissä esitetyn mukaisesti.

Tiedoksi

Mestaritoiminta Oy, talouspalvelut, taloussuunnittelupäällikkö



Kaupunginhallitus, § 208,04.09.2023

Kaupunginhallitus, § 139,20.05.2024

Kaupunginhallitus, § 156,03.06.2024

Kaupunginhallitus, § 313,16.12.2024

Kaupunginhallitus, § 4,20.01.2025

Kaupunginhallitus, § 148,19.05.2025

Kaupunginhallitus, § 392, 15.12.2025

§ 392

Mestaritoiminta Oy:n palvelusopimus / arviointi 10-2025

JARDno-2023-1353

Kaupunginhallitus, 04.09.2023, § 208

Valmistelijat / lisätiedot:

Kirsi Rinne, talousjohtaja, kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

Valmistelijat: talousjohtaja Kirsi Rinne, vt. hallintojohtaja Laura Rainetoja

Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välillä on solmittu kiinteistöallianssisopimus vuonna 2014. Sopimuksella osapuolet ovat sopineet Järvenpään kaupungin kiinteistötoiminnan järjestämisestä toiminnan vaatimusten, kaupungin kiinteistöohjelman, kiinteistötoiminnan palveluvaatimusten ja kaupungin kustannusraamin mukaisesti sekä toiminnan pitkän tähtäimen kehittämisestä. Sopimuksen tavoitteena on alun perin ollut kaupungin talouden tasapainottaminen ja palvelun laadun parantaminen. Toimintaa johtamaan perustettiin kiinteistöallianssin johtoryhmä, jossa edustettuna ovat olleet kaupungin johto, palvelualueiden käyttäjien edustajat ja Mestaritoiminta Oy. Päätökset on ollut tarkoitus tehdä yhteistyössä niistä osapuolten kesken sopimalla siten, että niiden toimeenpanosta vastaa Mestaritoiminta.

Kaupungin näkökulmasta nykymallissa ei ole ollut selvää, mikä taho kaupungin päässä johtaa kiinteistötoimintaa. Kaupungin näkökulmasta sopimusta on syytä uudistaa siten, että kiinteistöjohtamista koskevat linjaukset tekee kaupunki, joka määrittää myös tuotettavan palvelun tason sekä laadun. Käyttäjätyytyväisyys palvelujen järjestämiseen nykyisellä mallilla on ollut korkea. Kaupungin taloustilanne huomioiden kaupungin on arvioitava palvelun tuottamisen tasoa sekä laatua myös kustannusnäkökulmasta.

Kaupunki on rekrytoinut tilakehitysjohtajan keväällä 2023. Henkilö on kuitenkin siirtynyt toisen työnantajan palvelukseen elokuussa. Kaupungin kannalta kyse on yhdestä keskeisimmästä sopimuskokonaisuudesta, jonka päivitystarve on ilmeinen ajan kulumisen sekä kaupungin tavoitteissa ja toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten vuoksi. Resurssivajeesta johtuen päivitystyö voidaan käynnistää keväällä 2024, kun uusi henkilö on saatu rekrytoitua. Sopimuksen uudistaminen edellyttää muun muassa nykyistä tarkempia palvelukuvauksia ja kohdekohtaisten palvelusisältöjen ja laadun määrittelyjä. Edellä mainittujen aineistojen työstäminen on parhaillaan käynnissä.



Järvenpään kaupungin hallintosääntö § 35: "Kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen omistajuuteen ja hallintaan liittyvistä tehtävistä vastaa kaupunginhallitus."

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää käynnistää allianssisopimuksen päivittämisen valmistelun seuraavin periaattein:

1. Valmistelussa tavoitellaan tilaaja-palveluntuottaja -mallia.
2. Sopimuksessa tulee selkeästi määritellä osapuolten vastuut ja velvoitteet.
3. Tavoitteena on, että uusi palvelusopimus tulee voimaan 1.6.2024.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 20.05.2024, § 139

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 / Palvelu ja kumppanuussopimus, Kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelujen tuottamisesta
- 2 Liite 2 / Palvelukuvaus 1, Kiinteistöjohtaminen, luonnos 16.5.2024
- 3 Liite 3 / Palvelukuvaus 2, Ylläpito, luonnos 16.5.2024
- 4 Liite 4 / Palvelukuvaus 3, Talonrakentamisinvestointien palvelut, luonnos 16.5.2024
- 5 Liite 5 / Alustavat hinnoitteluperiaatteet, palvelu- ja kumppanuussopimus

Taustaa

Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023 (§208) käynnistää allianssisopimuksen päivittämisen.

Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välillä on solmittu kiinteistöallianssisopimus vuonna 2014. Ko. sopimuksella osapuolet ovat sopineet Järvenpään kaupungin kiinteistötoiminnan järjestämisestä toiminnan vaatimusten, kaupungin kiinteistöohjelman, kiinteistötoiminnan palveluvaatimusten ja kaupungin kustannusraamin mukaisesti sekä toiminnan pitkän tähtäimen kehittämisestä. Päätökset allianssissa on ollut tarkoitus tehdä yhteistyössä sopimalla asioista osapuolten kesken ja niiden toimeenpanosta on vastannut Mestaritoiminta.

Asian esittelyssä todettiin, että allianssimuotoisen kiinteistötoiminnan johtamiseen liittyvän epäselvyyttä ja kaupungin näkökulmasta sopimusta on syytä uudistaa siten, että kiinteistöjohtamista koskevat linjaukset tekee kaupunki, joka määrittää myös tuotettavan palvelun tason sekä laadun.

Kaupunginhallitus päätti käynnistää allianssisopimuksen päivittämisen valmistelun seuraavin periaattein:



- Valmistelussa tavoitellaan tilaaja-palveluntuottaja -mallia
- Sopimuksessa tulee selkeästi määritellä osapuolten vastuut ja velvoitteet
- Tavoitteena on, että uusi palvelusopimus tulee voimaan 1.6.2024

Valmisteltu sopimus

Sopimusta on valmisteltu kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n (myöhemmin Mestaritoiminta) yhteistyönä. Kaupungilta valmisteluun ovat osallistuneet Konsernipalveluihin sijoittuvat tilaomistus sekä lakipalvelut.

Uusi sopimus on laadittu tilaaja-palveluntuottaja-periaatteella, jossa kaupunki toimii tilaajana ja Mestaritoiminta palveluntuottajana.

Uudistetulla sopimuksella kaupunki hankkii Mestaritoiminnalta edelleen kattavasti kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palveluita. Kiinteistöjohtaminen pitää sisällään mm. kohdeisännöinnin, hankintapalvelut sekä energiajohtamisen. Ylläpito puolestaan sisältää huollon ja ulkoalueiden hoidon. Rakennuttamisen palvelut koostuvat rakennusinvestointien hankevalmistelusta ja toteuttamisen projekti johtotehtävistä sekä näihin liittyvistä kehittämissuhteista.

Nykyisessä allianssisopimuksessa kiinteistöjohtamisen päätökset on tehty yhteisesti sopien. Keskeisin muutos nykytilanteeseen nähden tulee uuden sopimuksen mukaisesta tilaaja-palveluntuottaja-asetelmasta. Sen myötä kaupunki ohjaa kiinteistöjohtamista (tarkoittaen tässä yhteydessä kaikkia sopimuksen palvelukokonaisuuksia), tekee siihen liittyvät keskeisimmät päätökset sekä määrittelee hankittavan palvelun sisällön ja laadun. Muutoksen myötä kaupungin vaikutus kiinteistöhallintaan ja sen kustannuksiin vahvistuu. Operatiiviseen toimintaan liittyvät vastuut kaupungin ja Mestaritoiminnan välillä eivät uuden sopimuksen myötä merkittävästi muutu.

Sopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi ja sen irtisanomisaika on 12 kk. Sopimus muodostuu pääsopimuksesta (liite 1) ja hankittavien palveluiden palvelukuvauksista (liitteet 2–4) sekä myöhemmin tarkentuvista hintaliitteistä ja vastuunjakotaulukoista.

Muutoksia nykyisiin toiminta- ja hinnoittelumalleihin

Siirtyminen malliin, jossa kaupunki johtaa sopimusta, on jo sinänsä merkittävä muutos aiempaan nähden, mutta myös toiminta- ja hinnoittelumalleja tullaan uuden sopimuksen myötä kehittämään.

Merkittävin toiminnallinen uudistus on kiinteistöjohtamisen palvelukokonaisuuteen sijoittuvan kohdeisännöitsijämallin käyttöönotto. Mallissa kaikille kohteille nimetään Mestaritoiminnan vastuullinen kohdeisännöitsijä, joka vastaa määrittelystä kohdesalkusta. Mallilla haetaan kokonaisvastuullisempaa ja suunnitelmallisempaa kohteiden hallintaa sekä määrärahojen tehokkaampaa kohdentamista.

Ylläpitopalveluihin kuuluvan huollon kohdalla tullaan tekemään hinnoittelullinen muutos. Mestaritoiminnan nykyistä huollon palvelutuotannon kustannustasoa arvioidaan ulkoisten selvityksen kautta ja hinnoittelu on tarkoitus laskea markkinahintasuuntautuneelle tasolle.



Uuden sopimuksen myötä kaupungin tilahallinnan kustannustasoa arvioidaan saatavan laskettua, mutta säästöjen kokonaismäärää on tässä vaiheessa vaikea arvioida. Kustannusten laskua arvioidaan tapahtuvan tämän sopimuksen kautta Mestaritoiminnalta ostettavien palveluiden kustannuksissa, mutta sen lisäksi



sopimuksella on myös välillisiä säästövaikutuksia/-mahdollisuuksia. Välilliset vaikutukset syntyvät niissä tilahallinnan kustannuserissä, jotka tulevat suoraan kaupungin maksettaviksi, mutta joihin Mestaritoiminnalta ostettavilla palveluilla voidaan vaikuttaa. Esimerkkinä tällaisista ovat mm. energiakustannukset, joihin haetaan säästöjä sopimukseen kuuluvan energiaohtamisen palvelun kautta tunnistettavilla toimenpiteillä. Vastaavan tyyppisiä välillisiä säästömahdollisuuksia voidaan tunnistaa myös useissa muissa sopimuksella hankittavissa palveluissa.

Sopimuksen voimaantulo ja syksyn jatkovalmistelu

Sopimuksen on tarkoitus tulla voimaan kaupunginhallituksen 4.9.2023 päätöksen mukaisesti 1.6.2024. Vuoden 2024 loppuun saakka on ajateltu olevan ns. siirtymäaika, jonka aikana mm. tarkennetaan hinnoittelumalli, rakennetaan sopimuksen mukaiset uudet toimintamallit sekä tehdään uusien toimintamallien edellyttämät henkilöstön toimenkuvien muutokset. Siirtymäaikana toimintaa jatkuu pitkälti nykymuotoisena.

Yhteenveto

Uudistelulla sopimuksella pyritään kehittävään yhteistyöhön, eli palveluita kehitetään tilaajan tarpeiden ja vaatimusten mukaisesti. Hankittaviin palveluihin tulee tehdä jatkossa tarpeiden muuttuessa muutoksia ja täsmennyksiä, eli sopimus tulee ns. elämään ja kehittymään. Yhteistyötä ja sen kautta saatavia tuloksia tullaan aktiivisesti arvioimaan. Mikäli yhteistyöhön ei olla tyytyväisiä, esim. 2 vuoden tarkastelujaksolla, voidaan sopimusta ja sitä kautta Järvenpään kaupungin tilahallinnan organisoitumiskokonaisuuden tarkoituksenmukaisuutta arvioida uudelleen

Sopimus muodostuu sopimuksesta ja hankittavien palveluiden palvelukuvauksista sekä myöhemmin valmistuvista hintaliitteistä ja vastuunjakotaulukoista. Valmistelun tässä vaiheessa esitetään, että kaupunginhallitus hyväksyy pääsopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet.

Lopullinen sopimusdokumentaatio, eli sopimus, palvelukuvaukset, hintaliitteet sekä vastuunjakotaulukot tarkentuvat jatkovalmistelussa. Esitetään, että sopimukseen ja palvelukuvauksiin tehtävät tekniset ja operatiiviset korjaukset sekä vastuunjakotaulukot ja lopullinen hinnoittelu voidaan hyväksyä viranhaltijoiden toimesta, kuitenkin sillä ehdolla, että sopimuksen euromääräinen arvo ei nouse nykyisestä. Hinnoittelua ja sitä kautta muodostuvaa kokonaiskustannusta arvioitaessa tulee verrattavien lukujen (vanha vs. uusi sopimus) olla sisällöllisesti vertailukelpoisia.

SF

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan



- allekirjoittamaan palvelusopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia
- hyväksymään lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) sillä edellytyksellä, että palvelusopimuksen sisältöön ei tule olennaisia muutoksia. Lopulliset sopimusliitteet tuodaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Kokouskäsittely

Ennen asian käsittelyä Jorma Piisinen sekä Tomi Passi poistuivat kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eivätkä osallistuneet asiasta käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi selosti asiaa.

Päätös

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle.

Esteellisyys

Tomi Passi, Jorma Piisinen

Kaupunginhallitus, 03.06.2024, § 156

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 / Palvelu ja kumppanuussopimus, Kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelujen tuottamisesta
- 2 Liite 2 / Palvelukuvaus 1, Kiinteistöjohtaminen, luonnos 16.5.2024
- 3 Liite 3 / Palvelukuvaus 2, Ylläpito, luonnos 16.5.2024
- 4 Liite 4 / Palvelukuvaus 3, Talonrakentamisinvestointien palvelut, luonnos 16.5.2024
- 5 Liite 5 / Alustavat hinnoitteluperiaatteet, palvelu- ja kumppanuussopimus

Kaupunginhallitus 20.5.2024 § 139

Valmistelijat: toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi, hallintojohtaja Sari Forsström, talousjohtaja Kirsi Rinne, Mestaritoiminta Oy:n toimitusjohtaja Jani Kervinen, vs. kaupunginlakimies Eveliina Taipale

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää



1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan
 - allekirjoittamaan palvelusopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia
 - hyväksymään lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) sillä edellytyksellä, että palvelusopimuksen sisältöön ei tule olennaisia muutoksia. Lopulliset sopimusliitteet tuodaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Käsittely

Ennen asian käsittelyä Jorma Piisinen poistui kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eikä osallistunut asiasta käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. antaa Mestaritoiminta Oy:n hallitukselle toimiohjeen hyväksyä sopimus yhtiön puolesta
3. että lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) tuodaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon erikseen.
4. että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassaolevana. Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista vuosittain tilinpäätöksen ja talousarvion yhteydessä.
5. todeta, että sopimus voidaan edellä todetuilla muutoksilla kaupungin puolesta allekirjoittaa
6. oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 16.25 - 16.40.

Ismo Nöjd teki Laura Virkkusen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen esittelijän muutetun päätösehdotuksen kohtaan 4:

"että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun. Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista kaksi kertaa vuodessa

Puheenjohtaja totesi, että koska käsittelyn kuluessa oli tehty kannatettu muutosehdotus, asiasta oli äänestettävä. Äänestystavaksi valittiin sähköinen äänestys.



Äänestyksen jälkeen ääniin 4 JAA-ääntä, 7 EI-ääntä, päätettiin muutosehdotuksen mukaisesti.

Äänestykset

JAA: esittelijän muutettu ehdotus

EI: Ismo Nöjdin muutosehdotus

Kyllä

Hanna Graeffe

Ossi Vähäsarja

Pirjo Komulainen

Eemeli Peltonen

Ei

Laura Virkkunen

Tom Boman

Tuija Kuusisto

Ismo Nöjd

Tarja Edry

Henry Berg

Tiia Östberg

Päätös

Hyväksyttiin Ismo Nöjdin tekemän muutosesityksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti

1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. antaa Mestaritoiminta Oy:n hallitukselle toimiohjeen hyväksyä sopimus yhtiön puolesta
3. että lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) tuodaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon erikseen.
4. että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun. Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista kaksi kertaa vuodessa.
5. todeta, että sopimus voidaan edellä todetuilla muutoksilla kaupungin puolesta allekirjoittaa
6. oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.

Esteellisyys

Jorma Piisinen



Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Kiinteistöjohtaminen Palvelukuvaus.pdf
- 2 Liite 2 Kiinteistöjohtaminen Vastuunrajataulukko.pdf
- 3 Liite 3 Kiinteistöjohtaminen_Hinnoittelun periaatteet.pdf
- 4 Liite 4 Ylläpito Palvelukuvaus.pdf
- 5 Liite 5 Ylläpito Vastuunrajataulukko.pdf
- 6 Liite 6 Ylläpito_Hinnoittelun periaatteet.pdf
- 7 Liite 7 Talonrakentamisinvestointien palvelut Palvelukuvaus.pdf
- 8 Liite 8 Talonrakentamisinvestointien palvelut Vastuunrajataulukko.pdf

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali 2 Talonrakentamisinvestointien palveluiden tuntihinnat.pdf

Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet. Samalla päätettiin myös, että lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) tuodaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon erikseen. Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina. Päätetty sopimus on voimassa vuoden 2026 loppuun. (tarkennettu palvelusopimus, oheismateriaali 1)

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen asiaa on valmisteltu laajalla kokoonpanolla, johon on kuulunut edustusta konsernipalveluista (tilaomistus, lakiasiat ja talous), palvelualueilta (OPKA ja HYVO) sekä Mestaritoiminta Oy:stä. Valmistelussa on tarkennettu jo touko-kesäkuussa luonnosvaiheessa olleita palvelukuvauksia ja vastuunjakotaulukoita sekä hinnoittelua. Myös pääsopimukseen on tehty muutamia tarkennuksia ja niiden katsotaan olevan kaupunginjohtajan päätösvallassa olevia.

Kaupunki ostaa päätetyllä sopimuksella Mestaritoiminta Oy:ltä kiinteistöjohtamisen (ml. turvallisuus), ylläpidon ja rakennuttamisen palveluita. Palvelusopimuksessa ja sen perusteella tehtävässä yhteistyössä on periaatteena, että Mestaritoiminta Oy palveluntuottajana on operatiivinen toimija, kaupungin ollessa tilaaja joka ohjaa toimintaa tarvittavilta osin.

Palvelukuvauksia, vastuujakotaulukkoja sekä hinnoittelunperiaatteita on tarkennettu, mutta ne eivät ole keväällä esitellyistä alustavista versioista merkittävästi muuttuneet. Palvelukuvauksissa kuvataan mitä tehtäviä ko. palvelu sisältää sekä palveluiden laadullista määrittelyä. Vastuunjakotaulukot tarkentavat palvelukuvauksia. Hinnoittelu perustuu Mestaritoiminta Oy:n antamaan esitykseen palveluiden tuottamisen kustannuksista. Seuraavassa tiivistetysti ko. dokumenttien sisällöstä:

Kiinteistöjohtaminen

Palvelukuvaukset: Kiinteistöjohtamisen palveluille on laadittu palvelukuvaukset, joissa määritellään mitä tehtäviä palvelut sisältävät. Nykyiseen toimintaan nähden keskeinen uudistus on kohdejohtamismalli (isännöinti) sekä turvallisuustoimintojen aiempaa selkeämpi keskittäminen Mestaritoiminta Oy:lle. (liite 1)



Vastuunjakotaulukot: Kiinteistöjohtamisen palveluille on laadittu omat vastuunjakotaulukkonsa. (liite 2)

Hinnoittelu: Kiinteistöjohtamisen kokonaisuuden sopimushinta vuodelle 2025 on noin 0,97 M€ ja se jakaantuu eri palveluille hinnoitteluliitteessä kuvatulla tavalla. Tämän lisäksi kiinteistöjohtamisen kokonaisuuteen liittyy kohteiden kunnossapidon määräraha (laskutus toteumaperusteisesti), joka on esityksen mukaan vuonna 2025 noin 0,73 M€. (liite 3)

Ylläpito

Palvelukuvaukset: Ylläpidon palveluille (huolto ja ulkoalueet) on laadittu palvelukuvaukset, joissa määritellään mitä tehtäviä kukin palvelu sisältää sekä siihen liittyvää laadullista määrittelyä. Ylläpito pitää sisällään huoltokirjan mukaiset tehtävät (perushuolto ja tekninen huolto), palvelupyynnöt, vikakorjaukset. Palvelu pitää sisällään myös ulkoiset palvelunostot ko. tehtäviin liittyen. (liite 4)

Vastuunjakotaulukot: Ylläpidon palveluille on laadittu omat vastuunjakotaulukkonsa. Ylläpidon osalta asiaa on tarkennettu rakennustyyppikohtaisilla vastuunjakotaulukoilla, esim. päiväkodit, uimahalli, sillä vastuut Mestaritoiminnan ja kaupungin välillä ovat näissä keskenään erilaisia. (liite 5)

Hinnoittelu: Sopimushinta vuodelle 2025 on noin 1,53 M€. Palvelun hinta on huoltotehtävien (noin 1,23 M€:n) osalta kiinteähintainen. Ulkoalueiden (talvikunnossapito) osuus kokonaisuudesta on 0,30 M€ joka läpilaskutetaan Mestaritoiminnan kautta. (liite 6)

Ylläpidon hinta, ml. ulkoalueet, on laskenut nykyisestä noin 1,3 €/m²/kk-tasosta ja on uuden sopimuksen mukaan 1,0 €/m²/kk.

Rakennuttamisen palvelut

Palvelukuvaus: Mestaritoiminta toimii kaupungin sovittujen rakennusinvestointien toteuttajana ja se on ns. rakennuslain mukainen hankkeeseen ryhtyvä taho. Mestaritoiminta vastaa hankkeista niiden hankesuunnitteluvaiheesta alkaen aina takuuaajan loppuun saakka. Rakennuttamisen palveluiden hankinnasta tehdään kaupungin ja Mestaritoiminnan välille erilliset sopimukset, joissa määritellään mm. kustannukset, aikataulu, käytettävät resurssit (Mestaritoiminta ja ulkoiset tahot) ja hankkeen rahaliikenne. Pienemmät investointihankkeet on tarkoitus koota yhden sopimuksen alle. (liite 7)

Vastuunjakotaulukko: Rakennuttamisesta on laadittu vastuun jakotaulukko, jonka mukaan Mestaritoiminta vastaa hankkeiden läpiviennistä, mm. hankesuunnittelusta, suunnittelun ohjaamisesta ja kilpailuttamisesta sekä töiden valvonnasta. Kaupungin päätöksiä ovat mm. hankesuunnitelmien hyväksyminen, pääurakoitsijavalinta ja hankkeen aikana tapahtuvien kustannusarviota kasvattavien laatu- ja laajuusmuutosten hyväksyntä. (liite 8)

Hinnoittelu: Rakennuttamisessa tehdään hanke- ja hankevaihekohtaiset sopimukset ja niissä hinnoittelun taustalla on työmäärä ja tuntihinnoittelu sekä hankkeen vaatimat ulkoiset palveluostot ja rakentamiskustannukset. Rakennuttamispalveluiden kustannukset maksetaan pääsääntöisesti investointiohjelman hankkeiden rahoituksen kautta. Rakennuttamispalveluiden hankinta riippuu käynnissä olevien



hankevalmisteluiden ja hankkeiden määrästä ja siten sen euromäärä vaihtelee vuosittain. (rakennuttamisen tuntihintaliite, oheismateriaali 2)

Investointihankkeiden rahaliikenne ulkoisiin palveluntuottajiin ja urakoitsijoihin nähden on tarkoitus toteuttaa Mestaritoiminnan kautta, jolloin kaupunki maksaa hankkeiden kustannukset Mestaritoiminnalle toteutuneen laskutuksen mukaan. Toimintamalli edellyttää etumaksujärjestelyä, jotta Mestaritoiminta Oy ei joudu itse rahoittamaan hankkeita.

Tällä hetkellä käynnissä olevien hankkeiden keskeneräiset vaiheet saatetaan loppuun nykyisellä toiminta- ja laskutusmallilla. Uusi toiminta malli ja sen mukaiset sopimukset on tarkoitus ottaa käyttöön hankkeiden vaiheiden vaihtuessa, kuitenkin siten että aikataulukriittisten hankkeiden eteneminen ei vaarannut.

Yhteenveto

Uuden sopimuksen ja esitettävän hinnoittelun myötä kaupungin tilahallinnan kustannusten arvioidaan pysyvän suunnilleen vuoden 2024 tasolla. Alla olevassa taulukossa esitetty tätä uutta sopimusta edeltäneen ns. allianssisopimuksen budjetin kehitys vuosina 2023–2024 ja sen nyt korvaavan palvelusopimuksen hinnoittelu vuodelle 2025.

Taulukko. Allianssibudjetti 2023 ja 2024 sekä palvelusopimus 2025

	2023	2024	2025
Kiinteistöjohtaminen	869 810	826 885	968 837
Ylläpito	2 204 462	2 076 400	1 525 000
Kunnossapito	458 633	650 000	726 874
Sopeutus		-200 000	
<i>Yhteensä</i>	<i>3 532 905</i>	<i>3 353 285</i>	<i>3 220 711</i>

Vuoden 2023 allianssibudjetti oli noin 3,53 M€, sisältäen kunnossapitoon kohdennettavaa rahaa noin 0,46 M€. Vuoden 2024 allianssibudjetti on ollut 3,35 M€, sisältäen kunnossapitovarausta 0,65 M€. Vuoden 2024 budjettia muodostettaessa allianssisopimuksen laskutukseen ja sitä kautta Mestaritoiminta Oy:n toimintaan kohdistettiin 0,20 M€ sopeutus. Sen saavuttaminen on aiheuttanut Mestaritoiminta Oy:lle taloudellisia haasteita, ja yhtiö on joutunut käymään muutosneuvottelut toimintansa tehostamiseksi. Vuoden 2025 budjetti on vuoden 2024 budjettia hieman alhaisempi (3,22 M€) ja se pitää sisällään aiempaa korkeamman kunnossapitovarauksen (noin 0,73 M€). Kiinteistöjohtamisen osuus kasvaa vuodelle 2025, mm. uuden isännöintitoiminnon käynnistymisen ja turvallisuuspalveluiden keskittämisen myötä.

Kustannukset ovat tämän mukaan laskeneet ja rakennuskannan kunnossapitoon kohdistettava osuus kasvaa. Kunnossapitovarausten määrän kasvun taustalla ovat mm. kaupungin tarkentuneet investointien kirjausohjeistukset, joiden myötä aiempaa suurempi määrä töitä katsotaan kuuluvaksi kunnossapitoon. Myös huoltotoiminnan osalta kirjaamista on tarkennettu ja osa aiemmin huoltoon kirjatusta töistä on siirretty kirjattavaksi kunnossapitoon.

Eri vuosien luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia, sillä myös mm. kohdekannan laajuus on muuttunut ja näiden budjettisummien lisäksi on tullut erillislaskutusta.



Lisäksi uuden palvelusopimuksen myötä tarkentuvat vastuunjaot ja tehtävämääritykset siirtävät kaupungille tehtäviä, jotka ovat aiemmin olleet osa allianssisopimusta tai joiden vastuut ovat olleet epäselviä. Näihin tehtäviin kuuluvat mm. vastuut joistain käyttäjän toimintaan kuuluvista järjestelmistä sekä kuntoarvioiden tilaaminen, joista jälkimmäiseen kohdistuu kasvupaineita vuodelle 2025. Arvioidaan, että näiden kaupungin vastuiden määrä olisi vuonna 2025 noin 0,20–0,30 M€/vuosi, mutta tähän liittyy epävarmuutta ja asia tarkentuu vuoden 2025 aikana.

Mestaritoiminnan kanssa tehtävän sopimuksen kustannukset budjetoidaan kaupunkiorganisaatiossa konsernipalveluihin sijoittuvaan Tilaomistusyksiköön. Sopimukselle on vuoden 2025 talousarviovalmistelussa varattu 2,90 M€. Mestaritoiminnan esittämä noin 3,22 M€:n hinnoittelu tarkoittaisi, että tilaomistuksen budjettia tulisi muutostalousarviossa nostaa näiden erotuksella (noin 0,32 M€) ja lisäksi tulee huomioida varautuminen mainittuihin kaupungille siirtyneisiin vastuisiin ja niissä oleviin korotustarpeisiin (noin 0,20–0,30 M€).

Sopimusuudistuksen katsotaan selkeyttävän tämänhetkistä tilannetta erityisesti vastuiden osalta, mutta sen arvioidaan myös laskevan palveluiden hinnoittelua hieman. Kustannusvertailu nykytilan ja uuden sopimuksen välillä on hieman vaikeaa johtuen mm. uusista palveluista (operatiivisen kiinteistöturvallisuuden aiempaa laajempi keskittäminen Mestaritoiminta Oy:lle sekä uusi isännöintitoimintamalli), kunnossapitovaroituksen sisällön ja rahallisen määrän muuttuessa sekä osapuolten välisten vastuiden muuttuessa. Mestaritoiminta Oy on saanut muutosprosessinsa myötä muutettua hinnoitteluaan markkinasuuntautuneemmaksi, mutta uuden sopimuksen mukaisella kustannustasolla ei saavuteta kaupungin talousarviovalmistelussa sille arvioituja säästötavoitteita. Hinnoittelun katsotaan kuitenkin olevan tässä tilanteessa hyväksyttävissä, mutta työtä Mestaritoiminta Oy:n palveluiden ja kiinteistökannan kokonaiskustannusten alentamiseksi tulee jatkaa.

Uuden sopimuksen mukainen toiminta käynnistyy vuoden 2025 alussa. Toiminnan käynnistyessä eteen tulee varmasti ratkaistavia asioita ja siten on mahdollista, että palvelukuvauksia ja vastuunjakoja tulee joiltain osin tarkentaa ja muuttaa. Näillä muutoksilla on mahdollisesti myös vaikutusta hinnoitteluun.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hinnoittelun, ja
2. oikeuttaa toimitilajohtajan tekemään palvelukuvauksiin, vastuunjakotaulukoihin sekä hinnoitteluun vähäisiä muutoksia

Kokouskäsittely

Ennen asian käsittelyä Tomi Passi sekä Jorma Pisiinen poistuivat kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eivätkä osallistuneet asiasta käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Käsittelyn kuluessa esittelijä teki seuraavan täydennetyn päätösehdotuksen: Kaupunginhallitus päättää, että kiinteistöjohtamispalvelun hintaliitettä tarkennetaan



kunnossapidon hinnoitteluperiaatteen osalta siten, että kunnossapito on toteumaperusteista ja sen budjetti on kaupungin päätettävissä. Kunnossapitotöiden tilaus ja valvonta ovat osa kiinteähintaista kohdeisännöintipalvelua. Kunnossapitotöistä raportoidaan kaupungin tilaomistus-yksikölle.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

Esteellisyys

Tomi Passi, Jorma Piisinen

Kaupunginhallitus, 20.01.2025, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Liite 1 / Talonrakentamisinvestointien palvelut_Hinnoittelun periaatteet

Kaupunginhallitus hyväksyi 3.6.2024 (§156) Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehdyn palvelusopimuksen edellyttäen, että palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hinnoittelu tuodaan erikseen hyväksyttäväksi. Kaupunginhallitus hyväksyi ko. palvelusopimukseen liittyvät palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot 16.12.2024 (§313). Hinnoitteluista tuolloin hyväksyttiin kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon kokonaisuuksien hinnoittelut. Talonrakennusinvestointien rakennuttamisen palveluiden hinnoittelu oli tuolloin mukana oheismateriaalina, sillä sen markkinahintaisuuden varmentaminen oli tuolloin vielä hieman kesken.

Esiteltäessä sopimusuudistusta kaupunginhallitukselle mm. iltakoulussa 2.12.2024 kuvattiin rakennuttamisen palveluiden hinnoittelu. Hinnoittelun mainittiin mukailevan ns. SKOL-luokittelua (henkilön pätevyys/kokemus) sekä olevan linjassa markkinahintojen kanssa. Mestaritoiminta Oy:n tuottamien rakennuttamisen palveluiden tuntihinnoittelu on 96,2–42,2 €/tunti riippuen henkilön toimenkuvasta. Liitteenä Mestaritoiminta Oy:n rakennuttamisen palveluiden hinnasto vuodelle 2025 (liite 1).

Mestaritoiminta Oy on vuonna 2024 kilpailuttanut rakennuttamisen konsulttipalvelut ja sen perusteella Mestaritoiminta Oy:n rakennuttamisen palveluiden tuntihintatason arvioidaan olevan samassa suuruusluokassa ulkoisten konsulttien kanssa (Oheismateriaali 1, salainen).

Rakennuttamisen palveluiden hankinnasta tehdään erikseen hankekohtaiset toimeksiantosopimukset, joissa määritellään hankkeessa tarvittava työmäärä ja kustannukset. Pieniä hankkeita voidaan koota yhden sopimuksen alle (esim. <0,5 M€:n tekniset investoinnit). Rakennuttamisen tehtävien kokonaiskustannusten tavoitteellaan olevan alle rakennuttamisen laskennallisten keskimääräisten kustannusten (vrt. tavoitehintalaskelman laskennalliset rakennuttamisen kustannukset).



Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan rakennuttamisen hinnoitteluliitteen.

Kokouskäsittely

Kaupunginhallitus kuuli Jorma Piisistä asiantuntijana ennen päätöksen käsittelyä. Jorma Piisinen poistui kokouksesta kuulemisen jälkeen (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eikä osallistunut päätöksentekoon tai siihen liittyviin keskusteluihin.

Kokouskäsittely

Jorma Piisistä kuultiin asiantuntijana ennen asian käsittelyä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Esteellisyys

Jorma Piisinen

Kaupunginhallitus, 19.05.2025, § 148

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Sopimusraportointi

Taustaa

Kaupunginhallitus hyväksyi Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen 3.6.2024. Sopimus koostuu kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelukokonaisuuksista. Palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot sekä hinnoittelut hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 16.12.2024 ja 20.1.2025. Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 myös, että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun ja että kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista kaksi kertaa vuodessa.

Keväällä 2025 pidettyjen vaalien myötä kaupunginhallitus vaihtuu kesäkuun alussa. Sopimuksen hyväksyneelle kaupunginhallitukselle halutaan antaa raportti siitä, miten uusi palvelusopimus on lähtenyt käyntiin. Vuodesta 2025 on tässä vaiheessa raportoitavissa vasta neljä ensimmäistä kuukautta ja talousraportoinnin osalta 1. kvartaali, Q1, on valmis. Sopimus on siis ollut voimassa vasta varsin lyhyen ajan ja siten onnistumisen arviointi on vielä aikaista. Raportoinnilla halutaan antaa tietoa uudistetun toiminnan käynnistymisestä ja tekeillä olevista asioista.



Uudistetun toiminnan käynnistyminen alkuvuonna

Uuden sopimuksen mukaan toiminnan uudistuksia ovat mm. kohdeisännöintimalli, tehokkaammin organisoitu ja mitoitettu kiinteistöjen hoito sekä rakennusinvestointien kokonaisvastuullinen toteuttaminen toteuttamissopimukseen perustuen. Alkuvuosi on mennyt pitkälti uusien toimintamallien käyttöönotossa ja niiden ohjeistuksia sekä dokumentaatiota laatiessa.

Sopimuksen ohjaamisesta vastaa sopimuksessa mainitun mukaisesti ohjausryhmä, joka koostuu kaupungin ja Mestaritoiminnan Oy:n edustajista. Ryhmä on ylätasoinen ja käytännön asioiden ohjaamiseksi ja ratkaisemiseksi ohjausryhmän alle on muodostettu operatiivinen ohjausryhmä sekä hankeohjausryhmä. Operatiivinen ohjausryhmä vastaa kiinteistöjohdon ja ylläpidon sopimuksen asioiden ohjaamisesta, ja hankeohjausryhmä rakennuttamisen sopimuksesta.

Seuraavassa käynnissä olevia asioita eri sopimusten osalta:

Kiinteistöjohtaminen

Kiinteistöjohtamisen palvelualueella on Q1:n aikana jatkettu toimintaa aiempien käytäntöjen mukaisesti erityisesti hankintojen ja energiaohtamisen osalta. Hankintoja on toteutettu vuoden 2025 hankintasuunnitelmaan pohjautuen ja ne etenevät suunnitelman mukaisesti. Energiaohtamisen työssä alkuvuoden pääpainopisteet ovat olleet vuoden 2024 energiaraportoinnissa, Kuntien energiatehokkuussopimusraportoinnissa (KETS) sekä uusittavien energiatodistusten laadinnassa. Energiatehokkuusdirektiivien EED (Energy Efficiency Directive) ja EBPD (Energy Performance of Buildings Directive) tuomia vaatimuksia sekä muutostarpeita seurataan aktiivisesti.

Uusina palvelukokonaisuuksina käynnistetyt kohdejohtaminen ja turvallisuus ovat Q1:n osalta vaatineet organisaatiossa uudelleen järjestelyjä niin vastuiden, tehtävien kuin toimintamallien ja prosessienkin osalta. Kohdejohtamisen palveluun on laadittu ohjausmalli, joka tavoittelee aikaisempaa parempaa rakennuskannan hallintaa ja käytettävyyttä. Turvallisuuspalveluiden osalta painopiste on ollut kokonaisuuden haltuunotossa. Turvallisuuspalvelun rakenteita on pyritty saattamaan sellaisiksi, että turvapalvelut kokonaisuudessaan ylläpitävät käyttäjien ja rakennusten korkeaa turvatasoa.

Osana kohdeisännöinnin palvelukokonaisuutta on käynnistetty julkisten rakennusten rakennuskannan pitkän tähtäimen suunnitelmiin liittyvä kehitystyö. Projektin on määrä saattaa valmiiksi Q3:sen loppuun mennessä.

Ylläpito

Kiinteistön hoidon resurssien tehokkaampaan käyttöön on pyritty pääsemään alueelliseen kiinteistönhoitomalliin siirtymällä. Alueellisessa kiinteistönhoitomallissa jokaisella kiinteistöllä on edelleen vastuullinen kiinteistönhoitaja, mutta töitä voidaan kohdentaa ja jakaa myös aluetiimiin kuuluvien kiinteistönhoitajien kesken aikaisempaa optimoidummin. Malli tavoittelee kiinteistöhuollon resurssien aikaisempaa tehokkaampaan käyttöä, laajentaa huoltohenkilöstön osaamista ja rakentaa varahenkilöjärjestelmän mahdollisia poikkeustilanteita varten.

Rakennuttaminen



Käynnissä olevissa hankkeissa on edetty vanhoilla sopimuskäytännöillä, jottei niiden eteneminen vaarannu, kuten päätöksenteon yhteydessä kerrottiin. Uusien hankkeiden tai hankevaiheiden kohdalla on laadittu/laadinnassa toteutussopimukset. Sopimukset on laadittu teknisten ja toiminnallisten investointien toteuttamisesta, Pesäpuun päiväkodin purkamisesta sekä JYK Noppa -hankkeen toteuttamisesta.

Investointihankkeiden talousraportoinnissa on tunnistettu kehittämistarpeita, jotta se vastaisi paremmin kaupungin talouden tietotarpeita. Nämä pyritään saamaan kuntoon Q2 aikana.

Mestaritoiminta Oy:n tulee uuden sopimuksen mukaan vähentää ulkoisia konsulttihankeita, mutta niitä on jouduttu käyttämään jonkin verran, mm. JYK1-hankkeen takuuajan asioiden selvittämiseen ja hankkeeseen liittyvien lakiasioiden hoitamiseen.

Vuoden 2025 aikana muutamat tämän ja ensi vuoden aikana investointisuunnitelmassa toteutettavaksi ohjelmoidut hankkeet (mm. Haarajoki, Närekadun siirto) ovat keskeytyneet tai viivästyneet. Tällä arvioidaan olevan vaikutusta Mestaritoiminta Oy:n rakennuttamisen resurssitarpeisiin loppuvuoden aikana.

Talous

Palvelusopimuksen hinnat ovat kaupunginhallituksen päätöksen (16.12.2024) mukaisesti seuraavat:

- Kiinteistöjohtamisen kokonaishinta on 963.495,45 € ja kunnossapito 743.874,00 €
- Ylläpito 1.225.600,00 € ja kohteiden ulkoalueiden hoito ml. talvikunnossapito 300.000,00 €
- Rakennuttaminen hankekohtaisesti laskutuksen / toteutussopimusten mukaisesti

Mestaritoiminta Oy on laskuttanut alkuvuonna kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon osalta kaupunginhallituksen päättämiin kokonaissummiin pohjautuen. Koska kohdekohtaiset budjetit ovat olleet hyväksymättä, ei niitä ole voitu viedä kaupungin talousjärjestelmiin, eikä kohdekohtaista budjettien toteumavertailua ole voitu tehdä.

Kohdekohtaiset budjetit ovat valmistuneet ja niiden tultua hyväksytyksi toimitilajohtajan päätöksellä voidaan tiedot ajaa myös kaupungin tietojärjestelmin. Kohdekohtaiset budjetit ovat luonteeltaan seurannan ja johtamisen apuvälineitä. Kohdekohtaisten budjettien yhteissumma on sitova, eli yhden kohteen kohdekohtaisen budjetin ylittyminen voidaan kattaa toisen kohteen budjetista.

Kunnossapitotöitä on laskutettu toteuman mukaisesti ja ne alittavat tässä vaiheessa vuotta budjetoidun. Kunnossapitotyöt painottuvat kesäaikaan, joten niiden toteutumista voidaan ennustaa luotettavammin vasta kesän jälkeen. Kunnossapitoon ei ole budjetoitu rahoja suurille kunnossapitohankkeille ja mikäli sellaisia joudutaan vuoden aikana toteuttamaan, on todennäköistä, että kunnossapitobudjetti ylittyy.

Kokonaisuutena tässä vaiheessa arvioidaan, että sopimuksessa pysytään kaupunginhallituksen päätöksen mukaisissa budjeteissa. Asiaan liittyy kuitenkin epävarmuutta ja arvio tarkentuu vuoden kuluessa.

Rakennuttamisen sopimuksen kautta toteutettavien investointihankkeiden tilannetta on raportoitu osana 1. neljännesvuosikatsausta. Vuoden 2025 aikana investoinnit ovat



toteutuneet ennakoitua hitaammin mm. aiemmin mainittujen hankkeiden toteuttamisessa tapahtuneiden linjamuutosten myötä.

Palvelusopimus muutti kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n keskinäisiä vastuita verrattuna aiempaan allianssisopimukseen ja osa aiemmin allianssisopimukseen kuuluneista tehtävistä on nyt erillislaskutteista. Kaupungille siirtyneiden vastuiden ja erillislaskuttamisen määrään liittyy epävarmuutta, kuten asiasta kaupunginhallituksessa 16.12.2024 päätettäessä kuvattiin. Kaupungille jääneiden ja siirtyneiden erillisvastuiden määrän arvioitiin tuolloin olevan noin 0,20–0,30 M€. Mestaritoiminta Oy:n erillislaskutuksen määrä on alkuvuoden osalta vielä tarkentumatta mm. kirjaamiseen liittyvien seikkojen takia, mutta määrän ei kuitenkaan katsota olleen merkittävä. Merkittävän erän saattaa muodostaa rakennus- ja purkuhankkeisiin liittyvä esivalmistelu, jota ei voi kirjata investoinneille (esimerkiksi Järvenpää-talon tulevaisuuteen liittyvät selvitykset tms). Sopimuskokonaisuuksien vastuunjaossa on tunnistettu muutamia kokonaisuuksia, jotka pyritään korjaamaan vuoden 2026 budjetointiin.

Mestaritoiminnan kanssa tehdyn sopimuksen kustannukset on budjetoitu kaupunginhallituksen alaiseen Tilaomistusyksiköön. Palvelusopimuksen mukaisiin palveluihin on Tilaomistuksen talousarvioon varattu vuodelle 2025 sopeutusvaateiden jälkeen 2,90M€. Hyväksytyn palvelusopimuksen noin 3,22 M€:n hinnoittelu tarkoittaa, että tilaomistuksen budjettia tulisi muutostalousarviossa korottaa näiden erotuksella eli noin 0,32 M€. Lisäksi tulee huomioida varautuminen mainittuihin kaupungille siirtyneisiin vastuisiin sekä lisääntyneiden selvityspyyntöjen ja tutkimusten tekemiseen (noin 0,20–0,30 M€). Näitä poikkeamia ja riskejä huomioivaa talousarviomuutosta ei ole toistaiseksi tehty, vaan tämä ylitys pyritään kattamaan mahdollisimman suurelta osin vuoden aikana muista tilaomistuksen kustannuseristä.

Yhteenveto

Sopimus on ollut käytännössä voimassa vasta muutaman kuukauden ja siten sen onnistumista on vielä aikaista arvioida. Mittareita onnistumisen arviointiin ei ole vielä asetettu, mutta ne on tarkoitus asettaa loppuvuoden aikana.

Sopimus päättyy vuoden 2026 lopussa ja jatkosta tulisi päättää mieluiten jo selvästi vuoden 2025 puolella. Kaupunki on toukokuussa tilaamassa tilahallinnan organisoitumisselvityksen, jonka on tarkoitus valmistua kesän jälkeen. Selvitys on näillä näkymin tarkoitus tuoda päätöksentekoon alkusyksyllä 2025.

Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista vuosittain tilinpäätöksen ja talousarvion yhteydessä.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää merkitä yllä kuvaustekstissä tehdyn arvionnin tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 392

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Liite / Palvelukokonaisuuksien toteumaraportti 1-10 2025 08122025.pdf

Taustaa

Kaupunginhallitus hyväksyi Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen 3.6.2024. Sopimus koostuu kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelukokonaisuuksista. Palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot sekä hinnoittelut hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 16.12.2024 ja 20.1.2025. Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 myös, että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun ja että kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista kaksi kertaa vuodessa. Palvelusopimuksesta on raportoitu kaupunginhallitukselle 19.5.2025.

Vuodesta 2025 on tässä vaiheessa raportoitavissa toiminnan osalta 11 kuukautta ja talousraportoinnin osalta kuukaudet 1-10.

Uudistetun toiminnan käynnistyminen alkuvuonna

Uuden sopimuksen mukaan toiminnan uudistuksia ovat mm. kohdeisännöintimalli, tehokkaammin organisoitu ja mitoitettu kiinteistöjen hoito sekä rakennusinvestointien kokonaisvastuullinen toteuttaminen toteuttamissopimukseen perustuen. Alkuvuosi on mennyt pitkälti uusien toimintamallien käyttöönotossa ja niiden ohjeistuksia sekä dokumentaatiota laatiessa.

Sopimuksen ohjaamisesta vastaa sopimuksessa mainitun mukaisesti ohjausryhmä, joka koostuu kaupungin ja Mestaritoiminnan Oy:n edustajista. Ryhmä on ylätasoinen ja käytännön asioiden ohjaamiseksi ja ratkaisemiseksi ohjausryhmän alle on muodostettu operatiivinen ohjausryhmä sekä hankeohjausryhmä. Operatiivinen ohjausryhmä vastaa kiinteistöjohton ja ylläpidon sopimuksen asioiden ohjaamisesta, ja hankeohjausryhmä rakennuttamisen sopimuksesta.

Sopimuksen eri osa-alueiden tilanne

Seuraavassa tilanne eri sopimuksen eri osa-alueiden osalta perustuen Mestaritoiminta Oy:n antamiin tietoihin:

Kiinteistöjohtaminen

Energiajohtamisen osalta 2025 kehitystoimet painottuvat energiaraportoinnin ja prosessien kehitykseen. Kvartaaleittain laadittavia energiaraportteja on kehitetty kaupungin tarpeiden mukaisesti, jotta raportti sisältäisi kokonaisuuden kannalta oleellista tietoa ja se olisi tehokkaasti saatavilla. Uuden palvelukumppanuussopimuksen myötä prosesseja on kehitetty henkilöiden vastuista ja työkaluista alkaen. Erityistä huomiota on kiinnitetty kulutuspöikkeämien havaitsemiseen ja niihin reagoimiseen. Osana energiajohtamista on myös kiinnitetty huomioita myös ongelmien ennaltaehkäisyyn.



Uusina palvelukokonaisuuksina käynnistetyille kohdejohtamiselle ja turvallisuudelle on laadittu mittaristo, jota palveluntuottaja aktiivisesti seuraa.

Kohdejohtamisen malli on tuonut toimintaan kustannuskuria, joka näkyy toiminnalle asetettujen euromääräisten tavoitteiden täyttymisenä.

Ylläpito

Kiinteistön hoidon resurssien tehokkaampaan käyttöön on päästy siirtymällä alueelliseen kiinteistönhoitomalliin. Alueellisessa kiinteistönhoitomallissa jokaisella kiinteistöllä on edelleen vastuullinen kiinteistönhoitaja, mutta töitä voidaan kohdentaa ja jakaa myös aluetiimiin kuuluvien kiinteistönhoitajien kesken aikaisempaa optimoidummin. Malli tavoittelee kiinteistöhuollon resurssien aikaisempaa tehokkaampaa käyttöä, laajentaa huoltohenkilöstön osaamista ja rakentaa varahenkilöjärjestelmän mahdollisia poikkeustilanteita varten. Tarkempi kustannuskuri on tuonut myös euromääräisiä säästöjä, jotka näkyvät vuoden 2026 budjetoinnissa.

Rakennuttaminen

Mestaritoiminta Oy:n on vähentänyt ulkoisia konsulttihakintoja, mutta niitä on jouduttu käyttämään jonkin verran, mm. JYK1-hankkeen takuuajan asioiden selvittämiseen ja hankkeeseen liittyvien lakiasioiden hoitamiseen.

Rakennuttamisen pienentyneen henkilöstön vuoksi rakennuttamisen häiriöherkkyys on lisääntynyt ja näin ollen kaikki tekeminen vaatii enemmän suunnitelmallisuutta myös tilaajan puolella.

Talous

Palvelusopimuksen hinnat ovat kaupunginhallituksen päätöksen (16.12.2024) mukaisesti vuonna 2025 seuraavat:

- Kiinteistöjohtamisen kokonaishinta on 963.495,45 € ja kunnossapito 743.874,00 €, eli 1.707.369,45 €
- Ylläpito 1.225.600,00 € ja kohteiden ulkoalueiden hoito ml. talvikunnossapito 300.000,00 €, eli yht. 1.525.300,00 €
- Kiinteistöjohtaminen, kunnossapito ja ylläpito yhteensä 3.232.369,45 €
- Rakennuttaminen hankekohtaisesti laskutuksen / toteutussopimusten mukaisesti

Summat ovat myöhemmin hieman tarkentuneet ja toimitilajohtajan päätöksellä hyväksytyissä kohdekohtaisissa budjeteissa (26.8.2025) kiinteistöjohtaminen ja kunnossapito sekä ylläpito ovat olleet yhteensä 3,21 M€.

Uuden palvelusopimuksen myötä kaupungille siirtyneiden vastuiden ja erillislaskuttamisen määrään liittyi epävarmuutta, kuten kaupunginhallitukselle 16.12.2024 asiasta päätettäessä kuvattiin. Kaupungille jääneiden ja siirtyneiden erillisvastuiden määrän arvioitiin tuolloin olevan noin 0,20–0,30 M€.

Mestaritoiminta Oy:n ennuste kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon osalta vuoden loppuun on 3,07 M€ ja erillislaskutus noin 0,14 M€, yht. 3,21 M€. Mestaritoiminta Oy:n laatima raportti eri palveluiden tilanteesta liitteenä. (Liite 1)



Rakennuttamisen sopimuksen kautta toteutettavien investointihankkeiden tilannetta on raportoitu osana 3. neljännesvuosikatsausta. Vuoden 2025 aikana investoinnit ovat toteutuneet ennakoitua hitaammin hankkeiden toteuttamisessa tapahtuneiden linjamuutosten myötä.

Mestaritoiminnan ilmoittama vuoden 2026 kokonaishinta kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon palveluille on 2,9 M€, eli noin 0,30 M€ alempi kuin vuonna 2025. Laskutuksen pienemisen ovat mahdollistaneet hallinto- ja vuokratilakustannusten aleneminen sekä ulkoisten ostojen vähentyminen. Sopimuskokonaisuuksien vastuunjaossa on tunnistettu asioita, jotka oli tarkoitus saada korjattua vuoden 2026 budjetointiin, mutta tämä aikataulu ei ole toteutunut. Muutokset tehdään mahdollisesti alkuvuonna ja päätetään toimivaltarajojen mukaisesti.

Sopimuksen arviointi

Sopimus on ollut voimassa pian vuoden ja arviointia katsotaan voitavan jo tehdä. Aiemmassa päätöksenteossa mainittuja mittareita onnistumisen arviointiin valmisteltiin vuoden 2025 aikana, mutta valmistelussa havaittiin, että aikajänne toiminnan edistymisen/parantumisen mittaamiselle on liian lyhyt. Arviointia voidaan kuitenkin tehdä taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen, kehityshankkeiden etenemisen sekä toiminnan ja asioiden yleisen sujuvuuden kautta.

Talous:

Sopimus tulee pysymään vuodelle 2025 hyväksytyssä budjetissa (3,2 miljoonaa euroa). Mestaritoiminnan kanssa tehdyn sopimuksen kustannukset on budjetoitu kaupunginhallituksen alaiseen Tilaomistusyksiköön. Palvelusopimuksen mukaisiin palveluihin varattiin Tilaomistuksen talousarvioon vuodelle 2025 sopeutusvaateiden jälkeen 2,90 M€. Tilaomistus pystyy kuitenkin kattamaan palvelusopimuksen kustannukset muissa kustannuserissä syntyvien alitusten kautta.

Mestaritoiminta Oy on alentamassa palvelunsa hintaa vuodelle 2026 noin 0,30 M€, mikä on kaupungin vuodelle 2026 asettaman tavoitteen mukainen.

Kehityshankkeet:

Kehityshankkeita ovat olleet uusien palveluiden ylösosto (isännöinti ja turvallisuus), PTS-suunnitelmien laadinta, palvelunlaadun ylläpito pienemmällä henkilöresurssilla. Näistä PTS-suunnitelmien laadinta on aikataulustaan selvästi myöhässä, sillä vasta noin kolmannes suunnitelmista on saatu valmiiksi. Muiden yllä mainittujen hankkeiden voitaneen katsoa toteutuneen.

Toiminnan ja yhteistyön yleinen sujuminen:

Mestaritoiminnan palvelun laatu on alkuvuonna vaihdellut, koska yhtiössä on tehty merkittäviä muutoksia ja henkilöstötehostuksia. Toiminnan vasteajat ovat pidentyneet, mutta samaan hetkeen ajoittunut vasteaikojen mittaamisperiaatteen muutos vaikeuttaa arviointia. Vasteaika mitoitetaan nykyään aikajanana pyynnöstä siihen, kun asian hoitaminen on aloitettu, mikä selittää osaltaan vasteajan pidentymistä. Aikaisempi vasteaika on tilaajan toimesta arvioitu turhan nopeaksi ja työajankäyttöä on edellytetty kohdennettavan suunnitelmallisiin tehtäviin palvelupyynnöiden välittömän hoidon asemesta.



Rakennuttamisen hankkeiden sopimuskäytäntö on koettu melko raskaaksi erityisesti pieniin hankkeisiin ja sitä on tarkoitus mahdollisuuksien mukaan keventää vuonna 2026.

Ensimmäisenä toimintavuonna uudet toimintatavat ja prosesseissa tapahtuneet muutokset ovat aiheuttaneet epäselvyyttä. Ensi vuonna yhteistyötä haastaa se, että Mestaritoiminnan henkilöstössä on tapahtunut/tapahtumassa loppuvuonna merkittäviä muutoksia useiden avainhenkilöiden irtisanouduttua. Korvaavia rekrytointeja ei olla käynnistetty ja tällä arvioidaan olevan vaikutuksia palveluiden tuottamiseen ja siten kaupungin tila-asioiden hoitumiseen.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista vuosittain tilinpäätöksen ja talousarvion yhteydessä. Seuranta on tuotu käsittelyyn samassa aikataulussa Mestaritoiminnan vuoden 2026 hinnoittelun kanssa.

Palvelusopimus päättyy vuoden 2026 lopussa ja jatkosta tulisi päättää mahdollisimman pian. Kaupunki on tilannut tilahallinnan organisoitumisselvityksen, joka on valmistunut joulukuun alussa. Selvitys tuodaan päätöksentekoon erillisenä asiana joulukuussa 2025.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää merkitä tehdyn raportin tiedoksi.



§ 393

Selvitys kaupungin tilahallinnan organisoinnista

JARDno-2025-2170

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi
Kirsi Rinne, talousjohtaja, kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Liite / Järvenpään tilahallinnan organisointiselvitys 10.12.2025
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24 1 mom kohta 17

Järvenpään kaupungin tilahallinnan palvelujen järjestäminen on nykytilanteessa pääosin ulkoistettu kaupungin tytäryhtiölle Mestaritoiminta Oy:lle. Mestaritoiminta tuottaa kaupungille rakennuttamis-, kiinteistöjohtamis- ja ylläpitopalveluita, minkä lisäksi kaupungin tilaomistuksessa sopimusta ohjaa ja kokonaisuudesta vastaa kaksi henkilöä. Lisäksi tilahallinnan talousasioita (mm. tilojen sisäinen vuokraus) hoitaa talouspalveluiden talousasiantuntija.

Mestaritoiminta on tuottanut palveluja kaupungille vuodesta 2015 alkaen allianssisopimuksen pohjalta. Vuonna 2024 sopimus muutettiin palvelusopimukseksi, millä tavoiteltiin selkeytystä ja parannusta osapuolten vastuisiin, päätöksentekoon, kustannustehokkuuteen sekä toiminnan läpinäkyvyyteen.

Uuden palvelusopimuksen myötä kaupungin ja Mestaritoiminnan välisen yhteistyön ja kustannustehokkuuden arvioidaan parantuvan, mutta asioiden jatkokehittämiksi on edelleen tarpeen tarkastella koko kaupungin tilahallinnan organisoitumisen muuttamista myös laajemmassa mittakaavassa. Tämä voisi tarkoittaa esim. palvelusopimusmallista luopumista ja yhtiön koko toiminnan, tai sen joidenkin osien, ottamista kaupungin omaksi toiminnaksi. Uudistettu palvelusopimus on määräaikainen ja sen voimassaoloaika päättyy 31.12.2026, joten ratkaisut jatkosta tulee tehdä mahdollisimman pian.

Vaihtoehtojen selkeyttämiseksi Järvenpään kaupunki on tilannut FCG Oy:ltä selvityksen, jonka tarkoituksena on ollut arvioida kaupungin tilahallinnan organisoitumisen vaihtoehtoja. Selvityksessä on esitetty toiminnan nykytila ja arvioitu tilahallinnan kustannuksia ja niihin vaikuttavia tekijöitä. Varsinaisten vaihtoehtojen tilahallinnan organisointitapojen osalta on tuotu esiin kunkin vaihtoehdon ominaisuuksia, etuja ja haittoja ja selvitetty, mikä organisointimuoto olisi toiminnan ohjaamisen kannalta optimaalisin.

Selvityksessä on tarkastelu seuraavia vaihtoehtoja:

1. Nykymuotoinen toiminnan jatkaminen
2. Toiminnan otto kaupungille kokonaan
3. Toiminnan otto kaupungille osittain ja osittain jääminen yhtiöön

Lisäksi rakenteellisten ja toiminnallisten muutosten sekä kiinteistö- ja osakeomistusjärjestelyjen osalta on selvitetty, millaiset toimintavaihtoehdot olisivat



yhtiö- ja vero-oikeuden näkökulmista mahdollisia ja toteutettavissa. Lisäksi on avattu sopimushallinnan tilannetta ja sopimusten siirtymistä sekä palvelujen turvaamista tulevaisuudessa.

Johtopäätökset

Selvitys tuo esiin monia tekijöitä, jotka nykytilanteessa haastavat tavoiteltua tilahallinnan selkeää vastuunjakoa, päätöksentekoa, toiminnan ohjausta ja kustannustehokkuutta. Nykyisen toiminnan vertaaminen markkinatoimijoihin ei ole suoraviivaista, mikä johtuu mm. tavanomaisesta poikkeavista vastuista ja tehtävänjaoista, mutta myöskään pelkkä toimintojen siirto organisaatiosta toiseen ei ilman onnistunutta muutoksen johtamista ja tekemisen selkeytystä johda tavoitteen mukaiseen lopputilanteeseen. Selvitys tuo esiin myös eri toteutusjärjestelyjen moniulotteisuuden. Mestaritoiminta Oy:n kaksi omistajaa, joille palveluja tuotetaan sekä yhtiön 100% omistamat kiinteistöosakeyhtiöt sekä erilliset kiinteistöt monimutkaistavat järjestelyjen läpivientiä. Muutosten toimeenpano tulee valittavasta toteutustavasta riippumatta (nykymallia lukuun ottamatta) vaatimaan vielä lisäselvityksiä, jos halutaan optimoida järjestelyjen taloudellisia vaikutuksia.

Raportti suosittelee kotiuttamaan osan toiminnoista kaupungin omaksi toiminnaksi ja jättämään osan toiminnoista edelleen Mestaritoiminnan hoidettavaksi. Strategisesti merkittävimmät kokonaisuudet eli kiinteistöjohtaminen ja rakennuttaminen suositellaan siirrettäväksi liiketoimintakaupalla kaupunkiorganisaatioon, josta käsin palveluja voitaisiin tuottaa jatkossa mahdollisesti myös Järvenpään Mestariasunnoille. Ylläpidon palvelut suositellaan jätettävän yhtiöön.

Käytännön tason vaikutukset vaihtelevat palvelukokonaisuuksittain ja palveluittain, joten järjestelyä tulee tarkastella vielä tarkemmalla tasolla ennen lopullisen ratkaisun tekemistä vaikutusten ja toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi. Ennen lopullista päätöksentekoa on syytä selvittää vielä tarkemmin, miten ja missä laajuudessa vaihtoehtoja on tarkoituksenmukaisinta edistää.

Selvitys on esitetty pykälän liitteenä salassa pidettävänä (Julkisuuslaki (621/1999) § 24 1 mom kohta 17)

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä selvityksen tiedoksi ja antaa toimiohjeen edistää selvitystä vaihtoehtoon 3 mukaisesti
2. antaa omistajaohjeena Mestaritoiminta Oy:lle välttää muita kuin operatiiviseen toimintaan liittyviä rekrytointeja kunnes tulevasta tilahallinnan organisoitumisesta on päätetty.

Tiedoksi

Mestaritoiminta Oy, Järvenpään Mestariasunnot Oy, Tilaomistus



Kaupunginhallitus, § 208,04.09.2023

Kaupunginhallitus, § 139,20.05.2024

Kaupunginhallitus, § 156,03.06.2024

Kaupunginhallitus, § 313,16.12.2024

Kaupunginhallitus, § 4,20.01.2025

Kaupunginhallitus, § 148,19.05.2025

Kaupunginhallitus, § 394, 15.12.2025

§ 394

Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välinen sopimus / Vuoden 2026 hinnoittelun hyväksyminen

JARDno-2023-1353

Kaupunginhallitus, 04.09.2023, § 208

Valmistelijat / lisätiedot:

Kirsi Rinne, talousjohtaja, kirsi.rinne@jarvenpaa.fi

Valmistelijat: talousjohtaja Kirsi Rinne, vt. hallintojohtaja Laura Rainetoja

Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välillä on solmittu kiinteistöallianssisopimus vuonna 2014. Sopimuksella osapuolet ovat sopineet Järvenpään kaupungin kiinteistötoiminnan järjestämisestä toiminnan vaatimusten, kaupungin kiinteistöohjelman, kiinteistötoiminnan palveluvaatimusten ja kaupungin kustannusraamin mukaisesti sekä toiminnan pitkän tähtäimen kehittämisestä. Sopimuksen tavoitteena on alun perin ollut kaupungin talouden tasapainottaminen ja palvelun laadun parantaminen. Toimintaa johtamaan perustettiin kiinteistöallianssin johtoryhmä, jossa edustettuna ovat olleet kaupungin johto, palvelualueiden käyttäjien edustajat ja Mestaritoiminta Oy. Päätökset on ollut tarkoitus tehdä yhteistyössä niistä osapuolten kesken sopimalla siten, että niiden toimeenpanosta vastaa Mestaritoiminta.

Kaupungin näkökulmasta nykymallissa ei ole ollut selvää, mikä taho kaupungin päässä johtaa kiinteistötoimintaa. Kaupungin näkökulmasta sopimusta on syytä uudistaa siten, että kiinteistöjohtamista koskevat linjaukset tekee kaupunki, joka määrittää myös tuotettavan palvelun tason sekä laadun. Käyttäjätyytyväisyys palvelujen järjestämiseen nykyisellä mallilla on ollut korkea. Kaupungin taloustilanne huomioiden kaupungin on arvioitava palvelun tuottamisen tasoa sekä laatua myös kustannusnäkökulmasta.

Kaupunki on rekrytoinut tilakehitysjohtajan keväällä 2023. Henkilö on kuitenkin siirtynyt toisen työnantajan palvelukseen elokuussa. Kaupungin kannalta kyse on yhdestä keskeisimmästä sopimuskokonaisuudesta, jonka päivitystarve on ilmeinen ajan kulumisen sekä kaupungin tavoitteissa ja toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten vuoksi. Resurssivajeesta johtuen päivitystyö voidaan käynnistää keväällä 2024, kun uusi henkilö on saatu rekrytoitua. Sopimuksen uudistaminen edellyttää muun muassa nykyistä tarkempia palvelukuvauksia ja kohdekohtaisten palvelusisältöjen ja laadun määrittelyjä. Edellä mainittujen aineistojen työstäminen on parhaillaan käynnissä.



Järvenpään kaupungin hallintosääntö § 35: "Kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen omistajuuteen ja hallintaan liittyvistä tehtävistä vastaa kaupunginhallitus."

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää käynnistää allianssisopimuksen päivittämisen valmistelun seuraavin periaattein:

1. Valmistelussa tavoitellaan tilaaja-palveluntuottaja -mallia.
2. Sopimuksessa tulee selkeästi määritellä osapuolten vastuut ja velvoitteet.
3. Tavoitteena on, että uusi palvelusopimus tulee voimaan 1.6.2024.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 20.05.2024, § 139

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 / Palvelu ja kumppanuussopimus, Kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelujen tuottamisesta
- 2 Liite 2 / Palvelukuvaus 1, Kiinteistöjohtaminen, luonnos 16.5.2024
- 3 Liite 3 / Palvelukuvaus 2, Ylläpito, luonnos 16.5.2024
- 4 Liite 4 / Palvelukuvaus 3, Talonrakentamisinvestointien palvelut, luonnos 16.5.2024
- 5 Liite 5 / Alustavat hinnoitteluperiaatteet, palvelu- ja kumppanuussopimus

Taustaa

Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023 (§208) käynnistää allianssisopimuksen päivittämisen.

Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välillä on solmittu kiinteistöallianssisopimus vuonna 2014. Ko. sopimuksella osapuolet ovat sopineet Järvenpään kaupungin kiinteistötoiminnan järjestämisestä toiminnan vaatimusten, kaupungin kiinteistöohjelman, kiinteistötoiminnan palveluvaatimusten ja kaupungin kustannusraamin mukaisesti sekä toiminnan pitkän tähtäimen kehittämisestä. Päätökset allianssissa on ollut tarkoitus tehdä yhteistyössä sopimalla asioista osapuolten kesken ja niiden toimeenpanosta on vastannut Mestaritoiminta.

Asian esittelyssä todettiin, että allianssimuotoisen kiinteistötoiminnan johtamiseen liittyvän epäselvyyttä ja kaupungin näkökulmasta sopimusta on syytä uudistaa siten, että kiinteistöjohtamista koskevat linjaukset tekee kaupunki, joka määrittää myös tuotettavan palvelun tason sekä laadun.

Kaupunginhallitus päätti käynnistää allianssisopimuksen päivittämisen valmistelun seuraavin periaattein:



- Valmistelussa tavoitellaan tilaaja-palveluntuottaja -mallia
- Sopimuksessa tulee selkeästi määritellä osapuolten vastuut ja velvoitteet
- Tavoitteena on, että uusi palvelusopimus tulee voimaan 1.6.2024

Valmisteltu sopimus

Sopimusta on valmisteltu kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n (myöhemmin Mestaritoiminta) yhteistyönä. Kaupungilta valmisteluun ovat osallistuneet Konsernipalveluihin sijoittuvat tilaomistus sekä lakipalvelut.

Uusi sopimus on laadittu tilaaja-palveluntuottaja-periaatteella, jossa kaupunki toimii tilaajana ja Mestaritoiminta palveluntuottajana.

Uudistetulla sopimuksella kaupunki hankkii Mestaritoiminnalta edelleen kattavasti kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palveluita. Kiinteistöjohtaminen pitää sisällään mm. kohdeisännöinnin, hankintapalvelut sekä energiajohtamisen. Ylläpito puolestaan sisältää huollon ja ulkoalueiden hoidon. Rakennuttamisen palvelut koostuvat rakennusinvestointien hankevalmistelusta ja toteuttamisen projekti johtotehtävistä sekä näihin liittyvistä kehittämissuhteista.

Nykyisessä allianssisopimuksessa kiinteistöjohtamisen päätökset on tehty yhteisesti sopien. Keskeisin muutos nykytilanteeseen nähden tulee uuden sopimuksen mukaisesta tilaaja-palveluntuottaja-asetelmasta. Sen myötä kaupunki ohjaa kiinteistöjohtamista (tarkoittaen tässä yhteydessä kaikkia sopimuksen palvelukokonaisuuksia), tekee siihen liittyvät keskeisimmät päätökset sekä määrittelee hankittavan palvelun sisällön ja laadun. Muutoksen myötä kaupungin vaikutus kiinteistöhallintaan ja sen kustannuksiin vahvistuu. Operatiiviseen toimintaan liittyvät vastuut kaupungin ja Mestaritoiminnan välillä eivät uuden sopimuksen myötä merkittävästi muutu.

Sopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi ja sen irtisanomisaika on 12 kk. Sopimus muodostuu pääsopimuksesta (liite 1) ja hankittavien palveluiden palvelukuvauksista (liitteet 2–4) sekä myöhemmin tarkentuvista hintaliitteistä ja vastuunjakotaulukoista.

Muutoksia nykyisiin toiminta- ja hinnoittelumalleihin

Siirtyminen malliin, jossa kaupunki johtaa sopimusta, on jo sinänsä merkittävä muutos aiempaan nähden, mutta myös toiminta- ja hinnoittelumalleja tullaan uuden sopimuksen myötä kehittämään.

Merkittävin toiminnallinen uudistus on kiinteistöjohtamisen palvelukokonaisuuteen sijoittuvan kohdeisännöitsijämallin käyttöönotto. Mallissa kaikille kohteille nimetään Mestaritoiminnan vastuullinen kohdeisännöitsijä, joka vastaa määrittelystä kohdesalkusta. Mallilla haetaan kokonaisvastuullisempaa ja suunnitelmallisempaa kohteiden hallintaa sekä määrärahojen tehokkaampaa kohdentamista.

Ylläpitopalveluihin kuuluvan huollon kohdalla tullaan tekemään hinnoittelullinen muutos. Mestaritoiminnan nykyistä huollon palvelutuotannon kustannustasoa arvioidaan ulkoisten selvityksen kautta ja hinnoittelu on tarkoitus laskea markkinahintasuuntautuneelle tasolle.



Uuden sopimuksen myötä kaupungin tilahallinnan kustannustasoa arvioidaan saatavan laskettua, mutta säästöjen kokonaismäärää on tässä vaiheessa vaikea arvioida. Kustannusten laskua arvioidaan tapahtuvan tämän sopimuksen kautta Mestaritoiminnalta ostettavien palveluiden kustannuksissa, mutta sen lisäksi



sopimuksella on myös välillisiä säästövaikutuksia/-mahdollisuuksia. Välilliset vaikutukset syntyvät niissä tilahallinnan kustannuserissä, jotka tulevat suoraan kaupungin maksettaviksi, mutta joihin Mestaritoiminnalta ostettavilla palveluilla voidaan vaikuttaa. Esimerkkinä tällaisista ovat mm. energiakustannukset, joihin haetaan säästöjä sopimukseen kuuluvan energiaojohtamisen palvelun kautta tunnistettavilla toimenpiteillä. Vastaavan tyyppisiä välillisiä säästömahdollisuuksia voidaan tunnistaa myös useissa muissa sopimuksella hankittavissa palveluissa.

Sopimuksen voimaantulo ja syksyn jatkovalmistelu

Sopimuksen on tarkoitus tulla voimaan kaupunginhallituksen 4.9.2023 päätöksen mukaisesti 1.6.2024. Vuoden 2024 loppuun saakka on ajateltu olevan ns. siirtymäaika, jonka aikana mm. tarkennetaan hinnoittelumalli, rakennetaan sopimuksen mukaiset uudet toimintamallit sekä tehdään uusien toimintamallien edellyttämät henkilöstön toimenkuvien muutokset. Siirtymäaikana toimintaa jatkuu pitkälti nykymuotoisena.

Yhteenveto

Uudistelulla sopimuksella pyritään kehittävään yhteistyöhön, eli palveluita kehitetään tilaajan tarpeiden ja vaatimusten mukaisesti. Hankittaviin palveluihin tulee tehdä jatkossa tarpeiden muuttuessa muutoksia ja täsmennyksiä, eli sopimus tulee ns. elämään ja kehittymään. Yhteistyötä ja sen kautta saatavia tuloksia tullaan aktiivisesti arvioimaan. Mikäli yhteistyöhön ei olla tyytyväisiä, esim. 2 vuoden tarkastelujaksolla, voidaan sopimusta ja sitä kautta Järvenpään kaupungin tilahallinnan organisoitumiskokonaisuuden tarkoituksenmukaisuutta arvioida uudelleen

Sopimus muodostuu sopimuksesta ja hankittavien palveluiden palvelukuvauksista sekä myöhemmin valmistuvista hintaliitteistä ja vastuunjakotaulukoista. Valmistelun tässä vaiheessa esitetään, että kaupunginhallitus hyväksyy pääsopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet.

Lopullinen sopimusdokumentaatio, eli sopimus, palvelukuvaukset, hintaliitteet sekä vastuunjakotaulukot tarkentuvat jatkovalmistelussa. Esitetään, että sopimukseen ja palvelukuvauksiin tehtävät tekniset ja operatiiviset korjaukset sekä vastuunjakotaulukot ja lopullinen hinnoittelu voidaan hyväksyä viranhaltijoiden toimesta, kuitenkin sillä ehdolla, että sopimuksen euromääräinen arvo ei nouse nykyisestä. Hinnoittelua ja sitä kautta muodostuvaa kokonaiskustannusta arvioitaessa tulee verrattavien lukujen (vanha vs. uusi sopimus) olla sisällöllisesti vertailukelpoisia.

SF

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan



- allekirjoittamaan palvelusopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia
- hyväksymään lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) sillä edellytyksellä, että palvelusopimuksen sisältöön ei tule olennaisia muutoksia. Lopulliset sopimusliitteet tuodaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Kokouskäsittely

Ennen asian käsittelyä Jorma Piisinen sekä Tomi Passi poistuivat kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eivätkä osallistuneet asiasta käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi selosti asiaa.

Päätös

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle.

Esteellisyys

Tomi Passi, Jorma Piisinen

Kaupunginhallitus, 03.06.2024, § 156

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 / Palvelu ja kumppanuussopimus, Kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelujen tuottamisesta
- 2 Liite 2 / Palvelukuvaus 1, Kiinteistöjohtaminen, luonnos 16.5.2024
- 3 Liite 3 / Palvelukuvaus 2, Ylläpito, luonnos 16.5.2024
- 4 Liite 4 / Palvelukuvaus 3, Talonrakentamisinvestointien palvelut, luonnos 16.5.2024
- 5 Liite 5 / Alustavat hinnoitteluperiaatteet, palvelu- ja kumppanuussopimus

Kaupunginhallitus 20.5.2024 § 139

Valmistelijat: toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi, hallintojohtaja Sari Forsström, talousjohtaja Kirsi Rinne, Mestaritoiminta Oy:n toimitusjohtaja Jani Kervinen, vs. kaupunginlakimies Eveliina Taipale

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää



1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan
 - allekirjoittamaan palvelusopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia
 - hyväksymään lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) sillä edellytyksellä, että palvelusopimuksen sisältöön ei tule olennaisia muutoksia. Lopulliset sopimusliitteet tuodaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Käsittely

Ennen asian käsittelyä Jorma Piisinen poistui kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eikä osallistunut asiasta käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. antaa Mestaritoiminta Oy:n hallitukselle toimiohjeen hyväksyä sopimus yhtiön puolesta
3. että lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) tuodaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon erikseen.
4. että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassaolevana. Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista vuosittain tilinpäätöksen ja talousarvion yhteydessä.
5. todeta, että sopimus voidaan edellä todetuilla muutoksilla kaupungin puolesta allekirjoittaa
6. oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 16.25 - 16.40.

Ismo Nöjd teki Laura Virkkusen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen esittelijän muutetun päätösehdotuksen kohtaan 4:

"että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun. Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista kaksi kertaa vuodessa

Puheenjohtaja totesi, että koska käsittelyn kuluessa oli tehty kannatettu muutosehdotus, asiasta oli äänestettävä. Äänestystavaksi valittiin sähköinen äänestys.



Äänestyksen jälkeen ääniin 4 JAA-ääntä, 7 EI-ääntä, päätettiin muutosehdotuksen mukaisesti.

Äänestykset

JAA: esittelijän muutettu ehdotus

EI: Ismo Nöjdin muutosehdotus

Kyllä

Hanna Graeffe

Ossi Vähäsarja

Pirjo Komulainen

Eemeli Peltonen

Ei

Laura Virkkunen

Tom Boman

Tuija Kuusisto

Ismo Nöjd

Tarja Edry

Henry Berg

Tiia Östberg

Päätös

Hyväksyttiin Ismo Nöjdin tekemän muutosesityksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti

1. hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet
2. antaa Mestaritoiminta Oy:n hallitukselle toimiohjeen hyväksyä sopimus yhtiön puolesta
3. että lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) tuodaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon erikseen.
4. että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun. Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista kaksi kertaa vuodessa.
5. todeta, että sopimus voidaan edellä todetuilla muutoksilla kaupungin puolesta allekirjoittaa
6. oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.

Esteellisyys

Jorma Piisinen



Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Kiinteistöjohtaminen Palvelukuvaus.pdf
- 2 Liite 2 Kiinteistöjohtaminen Vastuunrajataulukko.pdf
- 3 Liite 3 Kiinteistöjohtaminen_Hinnoittelun periaatteet.pdf
- 4 Liite 4 Ylläpito Palvelukuvaus.pdf
- 5 Liite 5 Ylläpito Vastuunrajataulukko.pdf
- 6 Liite 6 Ylläpito_Hinnoittelun periaatteet.pdf
- 7 Liite 7 Talonrakentamisinvestointien palvelut Palvelukuvaus.pdf
- 8 Liite 8 Talonrakentamisinvestointien palvelut Vastuunrajataulukko.pdf

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali 2 Talonrakentamisinvestointien palveluiden tuntihinnat.pdf

Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet. Samalla päätettiin myös, että lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) tuodaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon erikseen. Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina. Päätetty sopimus on voimassa vuoden 2026 loppuun. (tarkennettu palvelusopimus, oheismateriaali 1)

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen asiaa on valmisteltu laajalla kokoonpanolla, johon on kuulunut edustusta konsernipalveluista (tilaomistus, lakiasiat ja talous), palvelualueilta (OPKA ja HYVO) sekä Mestaritoiminta Oy:stä. Valmistelussa on tarkennettu jo touko-kesäkuussa luonnosvaiheessa olleita palvelukuvauksia ja vastuunjakotaulukoita sekä hinnoittelua. Myös pääsopimukseen on tehty muutamia tarkennuksia ja niiden katsotaan olevan kaupunginjohtajan päätösvallassa olevia.

Kaupunki ostaa päätetyllä sopimuksella Mestaritoiminta Oy:ltä kiinteistöjohtamisen (ml. turvallisuus), ylläpidon ja rakennuttamisen palveluita. Palvelusopimuksessa ja sen perusteella tehtävässä yhteistyössä on periaatteena, että Mestaritoiminta Oy palveluntuottajana on operatiivinen toimija, kaupungin ollessa tilaaja joka ohjaa toimintaa tarvittavilta osin.

Palvelukuvauksia, vastuujakotaulukkoja sekä hinnoittelunperiaatteita on tarkennettu, mutta ne eivät ole keväällä esitellyistä alustavista versioista merkittävästi muuttuneet. Palvelukuvauksissa kuvataan mitä tehtäviä ko. palvelu sisältää sekä palveluiden laadullista määrittelyä. Vastuunjakotaulukot tarkentavat palvelukuvauksia. Hinnoittelu perustuu Mestaritoiminta Oy:n antamaan esitykseen palveluiden tuottamisen kustannuksista. Seuraavassa tiivistetysti ko. dokumenttien sisällöstä:

Kiinteistöjohtaminen

Palvelukuvaukset: Kiinteistöjohtamisen palveluille on laadittu palvelukuvaukset, joissa määritellään mitä tehtäviä palvelut sisältävät. Nykyiseen toimintaan nähden keskeinen uudistus on kohdejohtamismalli (isännöinti) sekä turvallisuustoimintojen aiempaa selkeämpi keskittäminen Mestaritoiminta Oy:lle. (liite 1)



Vastuunjakotaulukot: Kiinteistöjohtamisen palveluille on laadittu omat vastuunjakotaulukkonsa. (liite 2)

Hinnoittelu: Kiinteistöjohtamisen kokonaisuuden sopimushinta vuodelle 2025 on noin 0,97 M€ ja se jakaantuu eri palveluille hinnoitteluliitteessä kuvatulla tavalla. Tämän lisäksi kiinteistöjohtamisen kokonaisuuteen liittyy kohteiden kunnossapidon määräraha (laskutus toteumaperusteisesti), joka on esityksen mukaan vuonna 2025 noin 0,73 M€. (liite 3)

Ylläpito

Palvelukuvaukset: Ylläpidon palveluille (huolto ja ulkoalueet) on laadittu palvelukuvaukset, joissa määritellään mitä tehtäviä kukin palvelu sisältää sekä siihen liittyvää laadullista määrittelyä. Ylläpito pitää sisällään huoltokirjan mukaiset tehtävät (perushuolto ja tekninen huolto), palvelupyynnöt, vikakorjaukset. Palvelu pitää sisällään myös ulkoiset palvelunostot ko. tehtäviin liittyen. (liite 4)

Vastuunjakotaulukot: Ylläpidon palveluille on laadittu omat vastuunjakotaulukkonsa. Ylläpidon osalta asiaa on tarkennettu rakennustyyppikohtaisilla vastuunjakotaulukoilla, esim. päiväkodit, uimahalli, sillä vastuut Mestaritoiminnan ja kaupungin välillä ovat näissä keskenään erilaisia. (liite 5)

Hinnoittelu: Sopimushinta vuodelle 2025 on noin 1,53 M€. Palvelun hinta on huoltotehtävien (noin 1,23 M€:n) osalta kiinteähintainen. Ulkoalueiden (talvikunnossapito) osuus kokonaisuudesta on 0,30 M€ joka läpilaskutetaan Mestaritoiminnan kautta. (liite 6)

Ylläpidon hinta, ml. ulkoalueet, on laskenut nykyisestä noin 1,3 €/m²/kk-tasosta ja on uuden sopimuksen mukaan 1,0 €/m²/kk.

Rakennuttamisen palvelut

Palvelukuvaus: Mestaritoiminta toimii kaupungin sovittujen rakennusinvestointien toteuttajana ja se on ns. rakennuslain mukainen hankkeeseen ryhtyvä taho. Mestaritoiminta vastaa hankkeista niiden hankesuunnitteluvaiheesta alkaen aina takuuaajan loppuun saakka. Rakennuttamisen palveluiden hankinnasta tehdään kaupungin ja Mestaritoiminnan välille erilliset sopimukset, joissa määritellään mm. kustannukset, aikataulu, käytettävät resurssit (Mestaritoiminta ja ulkoiset tahot) ja hankkeen rahaliikenne. Pienemmät investointihankkeet on tarkoitus koota yhden sopimuksen alle. (liite 7)

Vastuunjakotaulukko: Rakennuttamisesta on laadittu vastuun jakotaulukko, jonka mukaan Mestaritoiminta vastaa hankkeiden läpiviennistä, mm. hankesuunnittelusta, suunnittelun ohjaamisesta ja kilpailuttamisesta sekä töiden valvonnasta. Kaupungin päätöksiä ovat mm. hankesuunnitelmien hyväksyminen, pääurakoitsijavalinta ja hankkeen aikana tapahtuvien kustannusarviota kasvattavien laatu- ja laajuusmuutosten hyväksyntä. (liite 8)

Hinnoittelu: Rakennuttamisessa tehdään hanke- ja hankevaihekohtaiset sopimukset ja niissä hinnoittelun taustalla on työmäärä ja tuntihinnoittelu sekä hankkeen vaatimat ulkoiset palveluostot ja rakentamiskustannukset. Rakennuttamispalveluiden kustannukset maksetaan pääsääntöisesti investointiohjelman hankkeiden rahoituksen kautta. Rakennuttamispalveluiden hankinta riippuu käynnissä olevien



hankevalmisteluiden ja hankkeiden määrästä ja siten sen euromäärä vaihtelee vuosittain. (rakennuttamisen tuntihintaliite, oheismateriaali 2)

Investointihankkeiden rahaliikenne ulkoisiin palveluntuottajiin ja urakoitsijoihin nähden on tarkoitus toteuttaa Mestaritoiminnan kautta, jolloin kaupunki maksaa hankkeiden kustannukset Mestaritoiminnalle toteutuneen laskutuksen mukaan. Toimintamalli edellyttää etumaksujärjestelyä, jotta Mestaritoiminta Oy ei joudu itse rahoittamaan hankkeita.

Tällä hetkellä käynnissä olevien hankkeiden keskeneräiset vaiheet saatetaan loppuun nykyisellä toiminta- ja laskutusmallilla. Uusi toiminta malli ja sen mukaiset sopimukset on tarkoitus ottaa käyttöön hankkeiden vaiheiden vaihtuessa, kuitenkin siten että aikataulukriittisten hankkeiden eteneminen ei vaarannut.

Yhteenveto

Uuden sopimuksen ja esitettävän hinnoittelun myötä kaupungin tilahallinnan kustannusten arvioidaan pysyvän suunnilleen vuoden 2024 tasolla. Alla olevassa taulukossa esitetty tätä uutta sopimusta edeltäneen ns. allianssisopimuksen budjetin kehitys vuosina 2023–2024 ja sen nyt korvaavan palvelusopimuksen hinnoittelu vuodelle 2025.

Taulukko. Allianssibudjetti 2023 ja 2024 sekä palvelusopimus 2025

	2023	2024	2025
Kiinteistöjohtaminen	869 810	826 885	968 837
Ylläpito	2 204 462	2 076 400	1 525 000
Kunnossapito	458 633	650 000	726 874
Sopeutus		-200 000	
<i>Yhteensä</i>	<i>3 532 905</i>	<i>3 353 285</i>	<i>3 220 711</i>

Vuoden 2023 allianssibudjetti oli noin 3,53 M€, sisältäen kunnossapitoon kohdennettavaa rahaa noin 0,46 M€. Vuoden 2024 allianssibudjetti on ollut 3,35 M€, sisältäen kunnossapitovarausta 0,65 M€. Vuoden 2024 budjettia muodostettaessa allianssisopimuksen laskutukseen ja sitä kautta Mestaritoiminta Oy:n toimintaan kohdistettiin 0,20 M€ sopeutus. Sen saavuttaminen on aiheuttanut Mestaritoiminta Oy:lle taloudellisia haasteita, ja yhtiö on joutunut käymään muutosneuvottelut toimintansa tehostamiseksi. Vuoden 2025 budjetti on vuoden 2024 budjettia hieman alhaisempi (3,22 M€) ja se pitää sisällään aiempaa korkeamman kunnossapitovarauksen (noin 0,73 M€). Kiinteistöjohtamisen osuus kasvaa vuodelle 2025, mm. uuden isännöintitoiminnon käynnistymisen ja turvallisuuspalveluiden keskittämisen myötä.

Kustannukset ovat tämän mukaan laskeneet ja rakennuskannan kunnossapitoon kohdistettava osuus kasvaa. Kunnossapitovarausten määrän kasvun taustalla ovat mm. kaupungin tarkentuneet investointien kirjausohjeistukset, joiden myötä aiempaa suurempi määrä töitä katsotaan kuuluvaksi kunnossapitoon. Myös huoltotoiminnan osalta kirjaamista on tarkennettu ja osa aiemmin huoltoon kirjatusta töistä on siirretty kirjattavaksi kunnossapitoon.

Eri vuosien luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia, sillä myös mm. kohdekannan laajuus on muuttunut ja näiden budjettisummien lisäksi on tullut erillislaskutusta.



Lisäksi uuden palvelusopimuksen myötä tarkentuvat vastuunjaot ja tehtävämääritykset siirtävät kaupungille tehtäviä, jotka ovat aiemmin olleet osa allianssisopimusta tai joiden vastuut ovat olleet epäselviä. Näihin tehtäviin kuuluvat mm. vastuut joistain käyttäjän toimintaan kuuluvista järjestelmistä sekä kuntoarvioiden tilaaminen, joista jälkimmäiseen kohdistuu kasvupaineita vuodelle 2025. Arvioidaan, että näiden kaupungin vastuiden määrä olisi vuonna 2025 noin 0,20–0,30 M€/vuosi, mutta tähän liittyy epävarmuutta ja asia tarkentuu vuoden 2025 aikana.

Mestaritoiminnan kanssa tehtävän sopimuksen kustannukset budjetoidaan kaupunkiorganisaatiossa konsernipalveluihin sijoittuvaan Tilaomistusyksiköön. Sopimukselle on vuoden 2025 talousarviovalmistelussa varattu 2,90 M€. Mestaritoiminnan esittämä noin 3,22 M€:n hinnoittelu tarkoittaisi, että tilaomistuksen budjettia tulisi muutostalousarviossa nostaa näiden erotuksella (noin 0,32 M€) ja lisäksi tulee huomioida varautuminen mainittuihin kaupungille siirtyneisiin vastuisiin ja niissä oleviin korotustarpeisiin (noin 0,20–0,30 M€).

Sopimusuudistuksen katsotaan selkeyttävän tämänhetkistä tilannetta erityisesti vastuiden osalta, mutta sen arvioidaan myös laskevan palveluiden hinnoittelua hieman. Kustannusvertailu nykytilan ja uuden sopimuksen välillä on hieman vaikeaa johtuen mm. uusista palveluista (operatiivisen kiinteistöturvallisuuden aiempaa laajempi keskittäminen Mestaritoiminta Oy:lle sekä uusi isännöintitoimintamalli), kunnossapitovaroituksen sisällön ja rahallisen määrän muuttuessa sekä osapuolten välisten vastuiden muuttuessa. Mestaritoiminta Oy on saanut muutosprosessinsa myötä muutettua hinnoitteluaan markkinasuuntautuneemmaksi, mutta uuden sopimuksen mukaisella kustannustasolla ei saavuteta kaupungin talousarviovalmistelussa sille arvioituja säästötavoitteita. Hinnoittelun katsotaan kuitenkin olevan tässä tilanteessa hyväksyttävissä, mutta työtä Mestaritoiminta Oy:n palveluiden ja kiinteistökannan kokonaiskustannusten alentamiseksi tulee jatkaa.

Uuden sopimuksen mukainen toiminta käynnistyy vuoden 2025 alussa. Toiminnan käynnistyessä eteen tulee varmasti ratkaistavia asioita ja siten on mahdollista, että palvelukuvauksia ja vastuunjakoja tulee joiltain osin tarkentaa ja muuttaa. Näillä muutoksilla on mahdollisesti myös vaikutusta hinnoitteluun.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hinnoittelun, ja
2. oikeuttaa toimitilajohtajan tekemään palvelukuvauksiin, vastuunjakotaulukoihin sekä hinnoitteluun vähäisiä muutoksia

Kokouskäsittely

Ennen asian käsittelyä Tomi Passi sekä Jorma Pisiinen poistuivat kokoustilasta esteellisenä (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eivätkä osallistuneet asiasta käytävään keskusteluun, eikä päätöksentekoon.

Käsittelyn kuluessa esittelijä teki seuraavan täydennetyn päätösehdotuksen: Kaupunginhallitus päättää, että kiinteistöjohtamispalvelun hintaliitettä tarkennetaan



kunnossapidon hinnoitteluperiaatteen osalta siten, että kunnossapito on toteumaperusteista ja sen budjetti on kaupungin päätettävissä. Kunnossapitotöiden tilaus ja valvonta ovat osa kiinteähintaista kohdeisännöintipalvelua. Kunnossapitotöistä raportoidaan kaupungin tilaomistus-yksikölle.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

Esteellisyys

Tomi Passi, Jorma Piisinen

Kaupunginhallitus, 20.01.2025, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Liite 1 / Talonrakentamisinvestointien palvelut_Hinnoittelun periaatteet

Kaupunginhallitus hyväksyi 3.6.2024 (§156) Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehdyn palvelusopimuksen edellyttäen, että palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hinnoittelu tuodaan erikseen hyväksyttäväksi. Kaupunginhallitus hyväksyi ko. palvelusopimukseen liittyvät palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot 16.12.2024 (§313). Hinnoitteluista tuolloin hyväksyttiin kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon kokonaisuuksien hinnoittelut. Talonrakennusinvestointien rakennuttamisen palveluiden hinnoittelu oli tuolloin mukana oheismateriaalina, sillä sen markkinahintaisuuden varmentaminen oli tuolloin vielä hieman kesken.

Esiteltäessä sopimusuudistusta kaupunginhallitukselle mm. iltakoulussa 2.12.2024 kuvattiin rakennuttamisen palveluiden hinnoittelu. Hinnoittelun mainittiin mukailevan ns. SKOL-luokittelua (henkilön pätevyys/kokemus) sekä olevan linjassa markkinahintojen kanssa. Mestaritoiminta Oy:n tuottamien rakennuttamisen palveluiden tuntihinnoittelu on 96,2–42,2 €/tunti riippuen henkilön toimenkuvasta. Liitteenä Mestaritoiminta Oy:n rakennuttamisen palveluiden hinnasto vuodelle 2025 (liite 1).

Mestaritoiminta Oy on vuonna 2024 kilpailuttanut rakennuttamisen konsulttipalvelut ja sen perusteella Mestaritoiminta Oy:n rakennuttamisen palveluiden tuntihintatason arvioidaan olevan samassa suuruusluokassa ulkoisten konsulttien kanssa (Oheismateriaali 1, salainen).

Rakennuttamisen palveluiden hankinnasta tehdään erikseen hankekohtaiset toimeksiantosopimukset, joissa määritellään hankkeessa tarvittava työmäärä ja kustannukset. Pieniä hankkeita voidaan koota yhden sopimuksen alle (esim. <0,5 M€:n tekniset investoinnit). Rakennuttamisen tehtävien kokonaiskustannusten tavoitteellaan olevan alle rakennuttamisen laskennallisten keskimääräisten kustannusten (vrt. tavoitehintalaskelman laskennalliset rakennuttamisen kustannukset).



Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan rakennuttamisen hinnoitteluliitteen.

Kokouskäsittely

Kaupunginhallitus kuuli Jorma Piisistä asiantuntijana ennen päätöksen käsittelyä. Jorma Piisinen poistui kokouksesta kuulemisen jälkeen (hallintolain 28.1 § 5-kohdan mukainen yhteisöjäävi), eikä osallistunut päätöksentekoon tai siihen liittyviin keskusteluihin.

Kokouskäsittely

Jorma Piisistä kuultiin asiantuntijana ennen asian käsittelyä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Esteellisyys

Jorma Piisinen

Kaupunginhallitus, 19.05.2025, § 148

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Sopimusraportointi

Taustaa

Kaupunginhallitus hyväksyi Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen 3.6.2024. Sopimus koostuu kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelukokonaisuuksista. Palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot sekä hinnoittelut hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 16.12.2024 ja 20.1.2025. Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 myös, että sopimus on määräaikainen 31.12.2026 loppuun ja että kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista kaksi kertaa vuodessa.

Keväällä 2025 pidettyjen vaalien myötä kaupunginhallitus vaihtuu kesäkuun alussa. Sopimuksen hyväksyneelle kaupunginhallitukselle halutaan antaa raportti siitä, miten uusi palvelusopimus on lähtenyt käyntiin. Vuodesta 2025 on tässä vaiheessa raportoitavissa vasta neljä ensimmäistä kuukautta ja talousraportoinnin osalta 1. kvartaali, Q1, on valmis. Sopimus on siis ollut voimassa vasta varsin lyhyen ajan ja siten onnistumisen arviointi on vielä aikaista. Raportoinnilla halutaan antaa tietoa uudistetun toiminnan käynnistymisestä ja tekeillä olevista asioista.



Uudistetun toiminnan käynnistyminen alkuvuonna

Uuden sopimuksen mukaan toiminnan uudistuksia ovat mm. kohdeisännöintimalli, tehokkaammin organisoitu ja mitoitettu kiinteistöjen hoito sekä rakennusinvestointien kokonaisvastuullinen toteuttaminen toteuttamissopimukseen perustuen. Alkuvuosi on mennyt pitkälti uusien toimintamallien käyttöönotossa ja niiden ohjeistuksia sekä dokumentaatiota laatiessa.

Sopimuksen ohjaamisesta vastaa sopimuksessa mainitun mukaisesti ohjausryhmä, joka koostuu kaupungin ja Mestaritoiminnan Oy:n edustajista. Ryhmä on ylätasoinen ja käytännön asioiden ohjaamiseksi ja ratkaisemiseksi ohjausryhmän alle on muodostettu operatiivinen ohjausryhmä sekä hankeohjausryhmä. Operatiivinen ohjausryhmä vastaa kiinteistöjohdon ja ylläpidon sopimuksen asioiden ohjaamisesta, ja hankeohjausryhmä rakennuttamisen sopimuksesta.

Seuraavassa käynnissä olevia asioita eri sopimusten osalta:

Kiinteistöjohtaminen

Kiinteistöjohtamisen palvelualueella on Q1:n aikana jatkettu toimintaa aiempien käytäntöjen mukaisesti erityisesti hankintojen ja energiaohtamisen osalta. Hankintoja on toteutettu vuoden 2025 hankintasuunnitelmaan pohjautuen ja ne etenevät suunnitelman mukaisesti. Energiaohtamisen työssä alkuvuoden pääpainopisteet ovat olleet vuoden 2024 energiaraportoinnissa, Kuntien energiatehokkuussopimusraportoinnissa (KETS) sekä uusittavien energiatodistusten laadinnassa. Energiatehokkuusdirektiivien EED (Energy Efficiency Directive) ja EBPD (Energy Performance of Buildings Directive) tuomia vaatimuksia sekä muutostarpeita seurataan aktiivisesti.

Uusina palvelukokonaisuuksina käynnistetyt kohdejohtaminen ja turvallisuus ovat Q1:n osalta vaatineet organisaatiossa uudelleen järjestelyjä niin vastuiden, tehtävien kuin toimintamallien ja prosessienkin osalta. Kohdejohtamisen palveluun on laadittu ohjausmalli, joka tavoittelee aikaisempaa parempaa rakennuskannan hallintaa ja käytettävyyttä. Turvallisuuspalveluiden osalta painopiste on ollut kokonaisuuden haltuunotossa. Turvallisuuspalvelun rakenteita on pyritty saattamaan sellaisiksi, että turvapalvelut kokonaisuudessaan ylläpitävät käyttäjien ja rakennusten korkeaa turvatasoa.

Osana kohdeisännöinnin palvelukokonaisuutta on käynnistetty julkisten rakennusten rakennuskannan pitkän tähtäimen suunnitelmiin liittyvä kehitystyö. Projekti on määrä saattaa valmiiksi Q3:sen loppuun mennessä.

Ylläpito

Kiinteistön hoidon resurssien tehokkaampaan käyttöön on pyritty pääsemään alueelliseen kiinteistönhoitomalliin siirtymällä. Alueellisessa kiinteistönhoitomallissa jokaisella kiinteistöllä on edelleen vastuullinen kiinteistönhoitaja, mutta töitä voidaan kohdentaa ja jakaa myös aluetiimiin kuuluvien kiinteistönhoitajien kesken aikaisempaa optimoidummin. Malli tavoittelee kiinteistöhuollon resurssien aikaisempaa tehokkaampaan käyttöä, laajentaa huoltohenkilöstön osaamista ja rakentaa varahenkilöjärjestelmän mahdollisia poikkeustilanteita varten.

Rakennuttaminen



Käynnissä olevissa hankkeissa on edetty vanhoilla sopimuskäytännöillä, jottei niiden eteneminen vaarannu, kuten päätöksenteon yhteydessä kerrottiin. Uusien hankkeiden tai hankevaiheiden kohdalla on laadittu/laadinnassa toteutussopimukset. Sopimukset on laadittu teknisten ja toiminnallisten investointien toteuttamisesta, Pesäpuun päiväkodin purkamisesta sekä JYK Noppa -hankkeen toteuttamisesta.

Investointihankkeiden talousraportoinnissa on tunnistettu kehittämistarpeita, jotta se vastaisi paremmin kaupungin talouden tietotarpeita. Nämä pyritään saamaan kuntoon Q2 aikana.

Mestaritoiminta Oy:n tulee uuden sopimuksen mukaan vähentää ulkoisia konsulttihankeita, mutta niitä on jouduttu käyttämään jonkin verran, mm. JYK1-hankkeen takuuajan asioiden selvittämiseen ja hankkeeseen liittyvien lakiasioiden hoitamiseen.

Vuoden 2025 aikana muutamat tämän ja ensi vuoden aikana investointisuunnitelmassa toteutettavaksi ohjelmoidut hankkeet (mm. Haarajoki, Närekadun siirto) ovat keskeytyneet tai viivästyneet. Tällä arvioidaan olevan vaikutusta Mestaritoiminta Oy:n rakennuttamisen resurssitarpeisiin loppuvuoden aikana.

Talous

Palvelusopimuksen hinnat ovat kaupunginhallituksen päätöksen (16.12.2024) mukaisesti seuraavat:

- Kiinteistöjohtamisen kokonaishinta on 963.495,45 € ja kunnossapito 743.874,00 €
- Ylläpito 1.225.600,00 € ja kohteiden ulkoalueiden hoito ml. talvikunnossapito 300.000,00 €
- Rakennuttaminen hankekohtaisesti laskutuksen / toteutussopimusten mukaisesti

Mestaritoiminta Oy on laskuttanut alkuvuonna kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon osalta kaupunginhallituksen päättämiin kokonaissummiin pohjautuen. Koska kohdekohtaiset budjetit ovat olleet hyväksymättä, ei niitä ole voitu viedä kaupungin talousjärjestelmiin, eikä kohdekohtaista budjettien toteumavertailua ole voitu tehdä.

Kohdekohtaiset budjetit ovat valmistuneet ja niiden tultua hyväksytyksi toimitilajohtajan päätöksellä voidaan tiedot ajaa myös kaupungin tietojärjestelmin. Kohdekohtaiset budjetit ovat luonteeltaan seurannan ja johtamisen apuvälineitä. Kohdekohtaisten budjettien yhteissumma on sitova, eli yhden kohteen kohdekohtaisen budjetin ylittyminen voidaan kattaa toisen kohteen budjetista.

Kunnossapitotöitä on laskutettu toteuman mukaisesti ja ne alittavat tässä vaiheessa vuotta budjetoidun. Kunnossapitotyöt painottuvat kesäaikaan, joten niiden toteutumista voidaan ennustaa luotettavammin vasta kesän jälkeen. Kunnossapitoon ei ole budjetoitu rahoja suurille kunnossapitohankkeille ja mikäli sellaisia joudutaan vuoden aikana toteuttamaan, on todennäköistä, että kunnossapitobudjetti ylittyy.

Kokonaisuutena tässä vaiheessa arvioidaan, että sopimuksessa pysytään kaupunginhallituksen päätöksen mukaisissa budjeteissa. Asiaan liittyy kuitenkin epävarmuutta ja arvio tarkentuu vuoden kuluessa.

Rakennuttamisen sopimuksen kautta toteutettavien investointihankkeiden tilannetta on raportoitu osana 1. neljännesvuosikatsausta. Vuoden 2025 aikana investoinnit ovat



toteutuneet ennakoitua hitaammin mm. aiemmin mainittujen hankkeiden toteuttamisessa tapahtuneiden linjamuutosten myötä.

Palvelusopimus muutti kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n keskinäisiä vastuita verrattuna aiempaan allianssisopimukseen ja osa aiemmin allianssisopimukseen kuuluneista tehtävistä on nyt erillislaskutteista. Kaupungille siirtyneiden vastuiden ja erillislaskuttamisen määrään liittyy epävarmuutta, kuten asiasta kaupunginhallituksessa 16.12.2024 päätettäessä kuvattiin. Kaupungille jääneiden ja siirtyneiden erillisvastuiden määrän arvioitiin tuolloin olevan noin 0,20–0,30 M€. Mestaritoiminta Oy:n erillislaskutuksen määrä on alkuvuoden osalta vielä tarkentumatta mm. kirjaamiseen liittyvien seikkojen takia, mutta määrän ei kuitenkaan katsota olleen merkittävä. Merkittävän erän saattaa muodostaa rakennus- ja purkuhankkeisiin liittyvä esivalmistelu, jota ei voi kirjata investoinneille (esimerkiksi Järvenpää-talon tulevaisuuteen liittyvät selvitykset tms). Sopimuskokonaisuuksien vastuunjaossa on tunnistettu muutamia kokonaisuuksia, jotka pyritään korjaamaan vuoden 2026 budjetointiin.

Mestaritoiminnan kanssa tehdyn sopimuksen kustannukset on budjetoitu kaupunginhallituksen alaiseen Tilaomistusyksiköön. Palvelusopimuksen mukaisiin palveluihin on Tilaomistuksen talousarvioon varattu vuodelle 2025 sopeutusvaateiden jälkeen 2,90M€. Hyväksytyn palvelusopimuksen noin 3,22 M€:n hinnoittelu tarkoittaa, että tilaomistuksen budjettia tulisi muutostalousarviossa korottaa näiden erotuksella eli noin 0,32 M€. Lisäksi tulee huomioida varautuminen mainittuihin kaupungille siirtyneisiin vastuisiin sekä lisääntyneiden selvityspyyntöjen ja tutkimusten tekemiseen (noin 0,20–0,30 M€). Näitä poikkeamia ja riskejä huomioivaa talousarviomuutosta ei ole toistaiseksi tehty, vaan tämä ylitys pyritään kattamaan mahdollisimman suurelta osin vuoden aikana muista tilaomistuksen kustannuseristä.

Yhteenveto

Sopimus on ollut käytännössä voimassa vasta muutaman kuukauden ja siten sen onnistumista on vielä aikaista arvioida. Mittareita onnistumisen arviointiin ei ole vielä asetettu, mutta ne on tarkoitus asettaa loppuvuoden aikana.

Sopimus päättyy vuoden 2026 lopussa ja jatkosta tulisi päättää mieluiten jo selvästi vuoden 2025 puolella. Kaupunki on toukokuussa tilaamassa tilahallinnan organisoitumisselvityksen, jonka on tarkoitus valmistua kesän jälkeen. Selvitys on näillä näkymin tarkoitus tuoda päätöksentekoon alkusyksyllä 2025.

Kaupunginhallitus arvioi palvelusopimuksen toteutumista vuosittain tilinpäätöksen ja talousarvion yhteydessä.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää merkitä yllä kuvaustekstissä tehdyn arvionnin tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 394

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja, tuomas.koskiniemi@jarvenpaa.fi

Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 hyväksyä Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen ja alustavat palvelukuvaukset sekä alustavat hinnoittelun periaatteet. Lopulliset sopimusliitteet (palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot ja hintaliitteet) hyväksyttiin 16.12.2024 ja 20.1.2025. Sopimus on voimassa vuoden 2026 loppuun.

Kaupunki ostaa sopimuksella Mestaritoiminta Oy:ltä kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palveluita. Palvelusopimuksessa ja sen perusteella tehtävässä yhteistyössä on periaatteena, että Mestaritoiminta Oy palveluntuottajana on operatiivinen toimija, kaupungin ollessa tilaaja, joka ohjaa toimintaa tarvittavilta osin.

Palvelusopimukseen on kirjattu, että palveluiden kustannustavoite tarkistetaan vuosittain Tilaaajan ja Palveluntuottajan välisessä hintaneuvottelussa kaupungin talousarvion laadinnan yhteydessä. Palvelun kustannustavoite päivitetään vuosittain sopimuksessa esitetyn toiminnan laajuuden muutosten, laatuvaatimusten tai -tavoitteiden muutosten mukaisesti.

Palvelusopimuksen mukaan hinnantarkistusmenettelyssä noudatetaan JYSE 2014-palveluehtojen (päivitysversio huhtikuu 2022) kohdan 9 Hinta ja hinnan muuttaminen mukaisia ehtoja seuraavin täsmennyksin:

1. Kiinteistöjohtaminen, kustannuskehityksen määrittely perustuu elinkustannusindeksiin
2. Ylläpito, kustannuskehityksen määrittely perustuu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin
3. Talonrakentamisinvestointien palvelut, kustannuskehityksen määrittely perustuu elinkustannusindeksiin.

Vuoden 2026 hinnoittelu

Kaupunki on talousarviovalmistelussa asettanut tavoitteeksi, että palvelusopimuksen hinta on vuodelle 2,9 M€, sis. kiinteistöjohtaminen ja ylläpito. Alla esitetty palveluiden hinnoittelu perustuu Mestaritoiminta Oy:n antamaan esitykseen palveluiden tuottamisen kustannuksista. Kooste hinnoista on pykälän oheismateriaalina 1. Palvelukuvauksia ja vastuujakotauluita ei ole muutettu.

Kiinteistöjohtaminen

Kiinteistöjohtaminen pitää sisällään mm. isännöinnin, tiedolla johtamisen, energiajohtamisen sekä turvallisuuspalvelut.

Kiinteistöjohtamisen kokonaisuuden sopimushinta vuodelle 2026 on noin 0,73 M € (2025 0,97 M€) ja se muodostuu kiinteistöjohtamisesta ja turvallisuuspalveluista.

Kohteiden kunnossapitoon on varattu vuonna 2026 noin 0,78 M€ (2025 0,73 M€). Tämä pitää sisällään suunnitelmallisen kunnossapidon, timpuripalvelut, ilkvallan,



keittiölaitteiden kunnossapidon ja rikkokorjaukset. Kunnossapito laskutetaan toteumaperusteisesti.

Ylläpito

Ylläpito pitää sisällään huoltokirjan mukaiset tehtävät (perushuolto ja tekninen huolto), palvelupyynnot, vikakorjaukset. Palvelu pitää sisällään myös ulkoiset palvelunostot ko. tehtäviin liittyen.

Sopimushinta vuodelle 2026 on noin 1,38 M€ (2025 1,53 M€). Palvelun hinta on huoltotehtävien (noin 1,08 M€:n) osalta kiinteähintainen. Ulkoalueiden (talvikunnossapito) osuus kokonaisuudesta on 0,30 M€ ja se läpilaskutetaan Mestaritoiminnan kautta.

Rakennuttamisen palvelut

Rakennuttamisessa tehdään hanke- ja hankevaihekohtaiset sopimukset. Niissä hinnoittelun taustalla on työmäärä ja tunti hinnoittelu sekä hankkeen vaatimat ulkoiset palveluostot ja rakentamiskustannukset. Rakennuttamispalveluiden hankinnan euromäärä riippuu käynnissä olevien hankevalmisteluiden ja hankkeiden määrästä ja siten sen euromäärä vaihtelee vuosittain.

Rakennuttamisen palveluiden hinnoittelussa käytetään tuntihintoja. Elinkustannusindeksi on pysynyt ennallaan, joten vuoden 2025 hinnasto on käytössä myös vuonna 2026.

Kohdekohtaiset budjetit

Kustannusseurannan välineeksi kohteille laaditaan kohdekohtaiset budjetit.

Kohdekohtainen budjetointi perustuu aiheuttamisperiaatteeseen: jokaiselle kiinteistölle laaditaan oma budjetti, joka pohjautuu edellisten vuosien toteutuneisiin kustannuksiin, korjattuna tulevan vuoden tarpeilla sekä tavoitellulla kustannustasolla. Budjetti sisältää kiinteistöjohtamisen, kunnossapidon ja ylläpidonkulut. Kunnossapito on näistä 100 % toteumaperusteinen. Ylläpidon hinnoittelu perustuu laskennallisiin mitoituksiin peruskiinteistönhoidon osalta (KIMI-mitoitus) ja kiinteistön ominaisuuksiin. Budjetoinnin tavoitteena on läpinäkyvyys, kustannusten kohdentaminen kriittisiin tarpeisiin sekä talouden hallinnan tukeminen. Kohdekohtaiset budjetit vahvistetaan erillisellä päätöksellä. Kohdekohtaiset budjetit on esitetty pykälän oheismateriaalissa 2.

Hinnoittelun hyväksyminen

Nyt esitetty laskutus laskee kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon osalta. Palveluiden hinnoittelua on voitu laskea, sillä Mestaritoiminta O:n hallinto- ja vuokrakustannukset sekä ulkoiset ostot ovat vähentyneet. Rakennuttamisen tuntihintoja ei koroteta, sillä elinkustannusindeksi ei ole noussut.

Alla olevassa taulukossa on esitetty nykyistä sopimusta edeltäneen ns. allianssisopimuksen budjetin kehitys vuosina 2023–2024 ja sen korvanneen palvelusopimuksen kustannukset vuosille 2025 ja 2026.

Taulukko Allianssibudjetti 2023 ja 2024 sekä palvelusopimushinnoittelu 2025 ja 2026.

	2023	2024	2025	2026
Kiinteistöjohtaminen	869 810	826 885	968 837	731 869
Ylläpito	2 204 462	2 076 400	1 525 000	1 384 258



Kunnossapito	458 633	650 000	726 874	783 872
Sopeutus		-200 000		
Yhteensä	3 532 905	3 353 285	3 220 711	2 900 000

Eri vuosien luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia, sillä mm. kohdekannan laajuus on muuttunut, vastuunjako eri tehtävistä on vaihdellut vuosien välillä ja budjettisummien lisäksi on tullut erillislaskutusta. Vuodelle 2026 tapahtuvan noin 0,3 M € hinnoittelumuutoksen myötä kaupungin tilahallinnan kustannukset laskevat.

Mestaritoiminnan kanssa tehtävän sopimuksen kustannukset budjetoidaan kaupunkiorganisaatiossa konsernipalveluihin sijoittuvaan Tilaomistusyksiköön. Palvelusopimukselle on vuoden 2026 talousarviovalmistelussa varattu 2,90 M€. Mestaritoiminnan esittämä hinnoittelu tarkoittaa, että tilaomistuksen budjetti vastaa sopimuksesta aiheutuvia kustannuksia.

Vastuunjakotaulukoihin on valmisteltu muutoksia vuodelle 2026, mutta niiden valmistelu on vielä kesken. Toteutuessaan näillä muutoksilla on todennäköisesti myös kustannusvaikutuksia. Vastuunjakotaulukoiden mahdollisista muutoksista päätetään erikseen.

Mestaritoiminta Oy:llä on mm. aiemman allianssisopimuksen perusteella paras tieto kaupungin rakennusten ylläpitokustannuksista ja se on siten laatinut hinnoittelun vuodelle 2026. Hinnoittelu hyväksytään tämänhetkisen tiedon pohjalta ja Mestaritoiminnan Oy:n toimittamaan tietoon pohjautuen. Mikäli seurannan yhteydessä tai muuta kautta hinnoittelussa havaitaan puutteita tai korjaustarpeita, neuvotellaan muutoksista Mestaritoiminnan kanssa.

Hinnoittelun katsotaan olevan hyväksyttävissä, mutta työtä Mestaritoiminta Oy:n palveluiden ja kiinteistökannan kokonaiskustannusten alentamiseksi tulee jatkaa.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä palvelusopimuksen hinnoittelun vuodelle 2026 selostustekstin mukaisesti
2. oikeuttaa toimitilajohtajan tekemään palvelukuvauksiin, vastuunjakotaulukoihin sekä hinnoitteluun vähäisiä muutoksia

Tiedoksi

Mestaritoiminta Oy, Tilaomistus, Talouspalvelut



§ 395

Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset

Kuntalain 92 §:n mukaan kunnanhallitus, kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja ja hallintosäännössä määrätty kunnan viranhaltija voivat ottaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on kuntalain nojalla siirretty kunnanhallituksen alaisen viranomaisen tai kunnanhallituksen jaoston toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen.

Hallintosäännön 28 §:n mukaan asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi voi päättää kaupunginhallituksen ja sen puheenjohtajan lisäksi kaupunginhallituksen esittelijä. Toimielimen jäsen voi ottaa yhteyttä toimielimen puheenjohtajaan tai esittelijään ja pyytää, että puheenjohtaja tai esittelijä käyttäisi otto-oikeuttaan. Otto-oikeutta on viimeistään käytettävä siinä ajassa, jossa oikaisuvaatimus päätöksestä olisi tehtävä. Ottoharkintaan kuuluva aika alkaa päätöksen julkaisemisesta.

Hallintosäännön 30 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen on ilmoitettava toimielimelle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista toimielin on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan. Kuntalain 92 §:n mukaisesti ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa:

1. lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita
2. yksilöön kohdistuvia opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioita
3. kuntalain 51 §:ssä tarkoitetulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirrettyjä asioita, jos asianomaiset kunnat niin sopivat.

Ottomenettelyyn on ilmoitettu seuraavat toimielinten pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset aikaväliltä 20.11.-11.12.2025

Pöytäkirjat

Opetus- ja kasvatuslautakunta 20.11.2025

Henkilöstöjaosto 28.11.2025

Talous- ja konsernijaosto 3.12.2025

Tarkastuslautakunta 09.12.2025

Kaupunginjohtaja

24.11.2025 § 33 Kokousedustajan nimeäminen 25.11.2025 / Numera Palvelut Oy neuvottelukunta

28.11.2025 § 34 Tilahallinnan organisoitumisselvitys / omistajan ja vastuuhenkilöiden nimeäminen

10.12.2025 § 35 Omistajan kannanotto -Koy Järvenpään Terveystalo, Järvenpään Pysäköinti Oy ja Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen pysäköinti 1

12.12.2025 § 36 Lupapiste -palvelun kehittämishankinta, osa 4

Maankäyttöjohtaja



24.11.2025 § 42 Kiinteistön 858-415-3-115 vuokraaminen, Satukukanpolku

09.12.2025 § 43 Tontin 186-15-1561-4myymisen jatkopäätös,Tiikkikuja 9

11.12.2025 § 44 Tontin 186-24-2408-25 myyminen, Kapteeninkatu 9

11.12.2025 § 45 Tontin 186-24-2408-24 myyminen,Kapteeninkatu 11

11.12.2025 § 46 Tontin 186-24-2408-26 myyminen, Kapteeninkatu 7

11.12.2025 § 47 Tontin 186-24-2409-32 myyminen,Kapteeninkatu 6

Tekninen johtaja

24.11.2025 § 7 Ainolan aluekeskus vaihe 2, lisä ja muutostyöt 24 A, 30, 31 ja 32, hankinta

25.11.2025 § 8 Kinnarinpölyn pyörätien rakentaminen, lisä- ja muutostyöt 10,14, 21, 22, 25, 26 ja 27, hankinta

05.12.2025 § 9 Anni-tädin alueen kunnallistekniikan rakentaminen,lisä-ja muutostyöt 16,17,18,19,20, 21,22,23,24,25,26,27 ja 28 hankinta

05.12.2025 § 10 Ainolan vaihe 1 viimeistelyt,lisä-ja muutostyöt 4,11,12,13,14,16 A, 17,18,19 B,20,21 B, 22 A ja 24 hankinta

Toimitusjohtaja

26.11.2025 § 8 Vahingonkorvausvaatimus sadevesi- ja viemäriputken rakentamisesta, lisäys aiempaan päätökseen

08.12.2025 § 9 Kameravalvonnan hankinta ja lukituksen uudistaminen

Tonttipäällikkö

26.11.2025 § 8 Päätös rakennusvelvoiteajan pidentämiseksi kiinteistöllä 186-21-2141-4, Kesälaulunkuja 7

Kulttuurijohtaja

26.11.2025 § 11 Kulttuurin kohdeavustukset 2026

02.12.2025 § 12 Hankinta / Traktori

Kaavoitusjohtaja

18.11.2025 § 7 Kommentti kaupunkiekosysteemialueiden rajauksesta

27.11.2025 § 9 Lausunto Uudenmaan ilmastomuutokseen sopeutumis suunnitelmasta

Henkilöstöjohtaja

28.11.2025 § 9 Hankinta / Muutosturvavalmennus

3.12.2025 § 10 Järvenpään varhaiskasvatusjohtajan viran hakuajasta päättäminen

3.12.2025 § 11 Järvenpään teknisen johtaja viran hakuajan jatkaminen

4.12.2025 § 12 Nimikemuutos työllisyysalueelle, suunnittelija



4.12.2025 § 13 Projektikoordinaattorin toimen perustaminen Keski-Uudenmaan työllisyysalueelle

Kaupunginlakimies

01.12.2025 § 3 Perinnön hakeminen valtiolta

Talousjohtaja

03.12.2025 § 19 Maksuajan myöntäminen laskulle 1500000234

Palvelualuejohtaja opekas

03.12.2025 § 7 Varhaiskasvatusjohtajan viranhoidon järjestelyt

12.12.2025 § 8 Virkamatkamääräys/ Järvenpään lukio/ Erasmus+ / 8. – 13.2.2026 Saksa ja 11. -17.5.2026 Luxemburg

Liikuntapäällikkö

04.12.2025 § 4 Uimahallin kemikaalien hankinta, toisen optiokauden 01.03.2026-28.02.2027 käyttöönotto

Viestintäjohtaja

05.12.2025 § 2 Sibeliuksen yhteistyösopimuksen hyväksyminen

Opetusjohtaja

08.12.2025 § 70 Opetus- ja ohjausharjoitteluiden puitesopimus (Jyväskylän yliopisto, kasvatusalat)

Varhaiskasvatusjohtaja

08.12.2025 § 5 Opetus- ja ohjausharjoitteluiden puitesopimus (Jyväskylän yliopisto, kasvatusalat)

Toimitilajohtaja

08.12.2025 § 26 Liikuntakeskus Pirosen liikehuoneen (tila 123) vuokraaminen Liikuntasiskolle

Maanmittausinsinööri

12.12.2025 § 21 Tonttijaon muutos 445/18,19

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, ettei yllä mainittuihin päätöksiin käytetä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeutta.



§ 396

Ilmoitusasiat

Oheismateriaali

1 KK-raportti 10-2025

Iltakoulu

klo 17.30 - 18.30 kaupunginhallituksen ja Mestaritoiminta Oy:n hallituksen yhteinen iltakoulu Mestaritoiminta Oy:ssä toteutetuista kehittämishankkeista (oheismateriaali)

Tiedoksi

1. Lausuntopyyntö ehdotuksesta viranomaisten tietojärjestelmien ja tietoliikennejärjestelyjen tietoturvallisuuden ja varautumisen arviointia koskevan lainsäädännön muuttamisesta: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=7eb58ab3-fc34-4c9b-a193-9feefda95527&proposalLanguage=da4408c3-39e4-4f5a-84db-84481bafc744>
2. Talouden ja toiminnan seuranta 10-2025 (oheismateriaali)
3. Uudenmaan maakuntavaltuuston esityslista 9.12.2025: <https://uml10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetings&id=1>
4. Lausuntopyyntö: AK(2313) Asemanseutu, länsipuolinen radanvarsi - Kerava: <https://www.kerava.fi/hankkeet/asemanseutu-2313/>
5. Uudenmaan maakuntahallituksen pöytäkirja 24.11.2025: <https://uml10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting&id=2025228>
6. Uudenmaan maakuntahallituksen esityslista 15.12.2025: <https://uml10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting&id=2025233>
7. Lausuntopyyntö: Kuuleminen alueellisen matkailijaveron toteuttamisesta: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=312e93ea-f866-4cc5-ade2-e42016d7ac40>
8. Kaupunginjohtajan ajankohtaiset (ei oheismateriaalia)

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Merkittään ilmoitusasiat tiedoksi.



Kaupunginhallitus, § 132, 09.05.2022

Kaupunginhallitus, § 265, 26.10.2022

Kaupunginhallitus, § 156, 05.06.2023

Kaupunginhallitus, § 317, 27.11.2023

Kaupunginhallitus, § 397, 15.12.2025

§ 397

Ylimääräinen yhtiökokouskutsu 18.12.2025 / Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

JARDno-2021-2501

Kaupunginhallitus, 09.05.2022, § 132

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Liite 1 kokouskutsu-esityslista varsinainen yhtiökokous 19.5.2022 Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

2 Liite 3A Talousarvio 2022 JUST Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

3 Liite 3B Talousarvio 2022 JUST Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon varsinainen yhtiökokous pidetään 19.5.2022. Kokous pidetään sähköisenä kokouksena Teamsissä. Järvenpään kaupungilla on oikeus nimetä yhtiökokoukseen edustaja.

Varsinaisen yhtiökokouksen asialistalla ovat mm. tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus. Lisäksi päätetään hallituksen jäsenten lukumäärä ja valitaan jäsenet.

Hallituksen nykyiset varsinaiset jäsenet ovat:

Puheenjohtaja Timo Ijäs (SDP)

Varapuheenjohtaja Raimo Finér (PS)

Jäsen Kaarina Wilskman (KOK)

Jäsen Tomas Lehtimäki (VIHR)

Jäsen Sanna-Maria Riikonen (KESK).

IL

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon yhtiökokousedustajaksi talousjohtaja Kirsi Rinteen
2. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta talousjohtajan ollessa estynyt
3. antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeen nimetä hallituksen jäsenet

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



Kaupunginhallitus, 26.10.2022, § 265

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Ylimääräinen yhtiökokous 1.11.2022 Esityslista Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo
- 2 Liite 5 A Talousarvio 2023 Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo
- 3 Liite 5 B Talousarvio 2023 Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon ylimääräinen yhtiökokous pidetään 1.11.2022. Kokous pidetään sähköisenä kokouksena Teamsissä. Järvenpään kaupungilla on oikeus nimetä yhtiökokoukseen edustaja. Ylimääräisen yhtiökokouksen asialistalla on alousarvion ja vastikkeiden ja autopaikkavuokran vahvistaminen 1.1.-31.12.2023. Liitteenä on kokouksen esityslista sekä talousarvio liitteet 5A ja 5B.

Kiinteistöyhtiö Oy Järvenpään Terveystalon vastuuhenkilönä on talousjohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty. Vastuuhenkilö ei ole lausunut kokouskutsussa esitetyn johdosta.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon yhtiökokousedustajaksi talousjohtaja Kirsi Rinteen
2. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta mikäli talousjohtaja on estynyt.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 05.06.2023, § 156

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 KOY JTT kokouskutsu-esityslista varsinainen yhtiökokous 2023
- 2 Liite 2 AJTT toimintakertomus ja tilinpäätös 2022



Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon yhtiökokous pidetään 19.6.2023 sähköisenä kokouksena Teamsissä. Järvenpään kaupungilla on oikeus nimetä yhtiökokoukseen edustaja.

Kiinteistöyhtiö Oy Järvenpään Terveystalon vastuuhenkilönä on talousjohtaja ja varavastuuhenkilönä tilakehitysjohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty. Vastuuhenkilö ei ole lausunut kokouskutsussa esitetyn johdosta.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon yhtiökokousedustajaksi tilakehitysjohtaja Timo Laineen
2. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta, mikäli tilakehitysjohtaja on estynyt.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 27.11.2023, § 317

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Oheismateriaali

- 1 Esityslista Yhtiökokous 12.12.2023 Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo
- 2 Talousarvio 2024 Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo
- 3 Vastikkeet 2024 Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon ylimääräinen yhtiökokous pidetään 12.12.2023 klo 12. Kokous pidetään sähköisenä kokouksena Teamsissä. Järvenpään kaupungilla on oikeus nimetä yhtiökokoukseen edustaja. Ylimääräisen yhtiökokouksen asialistalla on talousarvion ja vastikkeiden ja autopaikkavuokran vahvistaminen 1.1.-31.12.2024. Liitteenä on kokouksen esityslista ja talousarvio 2024 sekä vastikkeet.

Kiinteistöyhtiö Oy Järvenpään Terveystalon vastuuhenkilönä on talousjohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty.

Kaupunginhallitus antaa asiassa seuraavan toimiohjeen:



Talousarvioesityksen mukaan kiinteistön hoitokulut nousevat merkittävästi, mistä johtuen myös hoitovastikkeet nousevat. Järvenpään kaupunki ei hyväksy esitettyjä korotuksia.

Yhtiön tulee arvioida toiminnan kehittämismahdollisuuksia erityisesti kustannuskehityksen hillitsemisen näkökulmasta. Lisäksi yhtiön tulee kiinnittää huomiota lainakustannusten ja korkoriskien hallintaan.

LR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalon yhtiökokousedustajaksi talousjohtaja Kirsi Rinteen ja varalle maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen.
2. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta mikäli talousjohtaja on estynyt.
3. antaa kuvaustekstissä esitetyn toimiohjeen yhtiökokousedustajalle.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 397

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Koskelainen, päätöksenteon tuen päällikkö, henna.koskelainen@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Liite A esityslista JUST Yhtiökokous 18.12. 2025
Verkkojulkisuus rajoitettu

Oheismateriaali

1 Liite B omistajan kannanotto Koy Järvenpään Terveystalo
Verkkojulkisuus rajoitettu,

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolta on saapunut kokouskutsu 18.12.2025 järjestettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen. Yhtiökokouksessa käsitellään kiinteistökaupasta päättäminen ja muutokset vuoden 2025 pääoma- ja hoitovastikkeisiin.

Kiinteistöyhtiö Oy Järvenpään Terveystalon vastuuhenkilönä on talousjohtaja ja varavastuuhenkilönä toimitilajohtaja. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty.

Koy Järvenpään Terveystalo, Järvenpään Pysäköinti Oy ja Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen pysäköinti 1:n on aiemmin pyytänyt kaupungin kannanottoa myyntien edistämiseen. Myyntejä on selvitetty yhtiöiden toimivan johdon



ja kaupungin edustajien yhteistyönä ja neuvotteluja on käyty tilojen käyttäjän eli Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen (Keusote) kanssa. Myynnistä on neuvoteltu ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan arviokirjaan pohjaten ja arviokirjan mukaisin hinnoin kauppa on kokonaisuutena, kaikki yhtiöt huomioiden kannattava. Sote-omistuksista luopuminen vastaa kaupungin omistajapolitiikan linjauksia, joiden mukaisesti kaupunki omistaa vain oman palvelutuotannon tarvitsemia tiloja. Myynti mahdollistaa konsernirakenteen selkeyttämisen myöhemmässä vaiheessa. Myynnillä on positiivinen vaikutus kaupungin talouteen ja se pienentää kaupungin takausvastuita ja omistukseen liittyvä riskiä, joten myynti on kaupungin edun mukainen.

Keusoten hallitus on kokouksessaan 2.12.2025 § 247 päättänyt hakea lainanottovaltuuden korotusta kiinteistöjen hankintaa varten vuodelle 2026. Kaupunginjohtajan antaman (KJ 10.12.2025 § 35) puoltavan kannanoton mukaisesti yhtiön hallitus on päättänyt hyväksyä kiinteistön maanvuokraoikeuden, rakennuksen ja erikseen luetellun irtaimiston myynnin kauppakirjaluonnoksessa esitetyin pääehdoin ja valtuuttanut toimitusjohtajan neuvottelemaan kaupan muista ehdoista ja esittää yhtiökokoukselle myynnin hyväksymistä. Lopullinen kauppa on toteutettavissa Keusoten saatua lainanottovaltuuden.

Yhtiön hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle myynnistä aiheutuvan myyntivoiton vuoksi muutoksia vuoden 2025 rahoitus- ja hoitovastikkeisiin. Esitetyt muutokset ovat kaupungin ja kaupunkikonsernin edun mukaisia.

Omistajaohjauksesta vastaavalla viranhaltijalla ei ole huomautettavaa esitetyn johdosta.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä yhtiökokousasiakirjat tiedoksi
2. nimetä Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo yhtiökokousedustajaksi talousjohtaja Kirsi Rinteen
3. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta nimetyn ollessa estynyt

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo, nimetyt