



Aika 22.12.2025, klo 15:00

Paikka Sähköinen kokous

Käsiteltävät asiat

- § 398 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**
- § 399 Ilmoitusasiat**
- § 400 186-11-1188-5 (Hahlakatu 35) vuokratontin myyminen**
- § 401 Lausunto/ Maantien 1452 Vähänummentien liittymän parantaminen
Pohjoisväylän (mt 1456) kohdalla, Järvenpää, tiesuunnitelma**
- § 402 Kaupunkitekniikan johtajan virkatehtävien hoitaminen määräaikaisesti**
- § 403 Omistajan kannanotto - Mestaritoiminta Oy:n lainojen siirto**
- § 404 Mestaritoiminta Oy:n palvelusopimus / arviointi 10-2025**
- § 405 Selvitys kaupungin tilahallinnan organisoinnista**
- § 406 Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n välinen sopimus / Vuoden 2026
hinnoittelun hyväksyminen**
- § 407 Ero luottamustehtävästä / Kuusisto Tuija**
- § 408 Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja
päätökset**



Osallistujat

Jarno Hautamäki, puheenjohtaja
Heidi Perkiö, 1. varapuheenjohtaja
Satu Tuominen, 2. varapuheenjohtaja
Henna Koskelainen, sihteeri
Henri Kontkin
Tiia Lintula
Lassi Markkanen
Pauliina Naala
Reetta Nick
Tomi Passi
Jorma Piisinen
Willem van Schevikhoven
Mikko Autere, kaupunkikehitysjohtaja
Sari Forsström, hallintojohtaja
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



§ 398

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 23.12.2026 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.



§ 399

Ilmoitusasiat

Oheismateriaali

1 KK-raportti 10-2025

Kaupunginhallituksen 15.12.2025 ilmoitusasioista siirretyt asiat

Kaupunginhallitus keskustelee kaupunginhallituksen ja Mestaritoiminta Oy:n hallituksen yhteisessä iltakoulussa esitetyistä 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)

Uudet ilmoitusasiat

1. Lausuntopyyntö: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista annetun lain muuttamisesta (yksityiset digipostipalvelut): <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=9247095b-cf17-4bf6-9f75-3e173df2caeb>
2. Jätelautakunnan 11.12.2025 kokouksen pöytäkirja: https://hameenlinna.tweb.fi/ktwebscr/pk_asil_tweb.htm?bid=10975

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Merkittään ilmoitusasiat tiedoksi.



Kaupunginhallitus, § 383, 15.12.2025

Kaupunginhallitus, § 400, 22.12.2025

§ 400

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

JARDno-2025-2233

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 383

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 asuinpientalojen korttelialueella (AO), osoitteessa Hahlakatu 35. Tontin pinta-ala on 1445 m² ja rakennusoikeus 360 k-m².

Vuokrasopimuksen 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 määriteltä 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.

Päätös



Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään 22.12.2025 klo 15.

Kaupunginhallitus, 22.12.2025, § 400

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

3 Liite 3 186-11-1188-5_hahlakatu 35 lähestymiskartta

Verkkojulkisuus rajoitettu

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 383

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)



Kaupunginhallitus, § 384, 15.12.2025

Kaupunginhallitus, § 401, 22.12.2025

§ 401

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

JARDno-2025-2052

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 384

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.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään 22.12.2025 klo 15.



Kaupunginhallitus, 22.12.2025, § 401

Valmistelijat / lisätiedot:

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, timi.veikkolainen@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

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 384

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää antaa tiesuunnitelmasta liitteenä olevan lausunnon.

Tiedoksi

Uudenmaan Ely-keskus



Kaupunginhallitus, § 55, 03.03.2025

Kaupunginhallitus, § 389, 15.12.2025

Kaupunginhallitus, § 402, 22.12.2025

§ 402

Kaupunkitekniikan johtajan virkatehtävien hoitaminen määräaikaisesti

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.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään 22.12.2025 klo 15.

Kaupunginhallitus, 22.12.2025, § 402

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Kaupunginhallitus 15.12.2025

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



Kaupunginhallitus, § 391, 15.12.2025

Kaupunginhallitus, § 403, 22.12.2025

§ 403

Omistajan kannanotto - Mestaritoiminta Oy:n lainojen siirto

JARDno-2025-2305

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 391

Valmistelijat / lisätiedot:

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

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

Liitteet

1 Liite / Ennakkokannanottopyyntö / 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 edellyttämissä merkittävässä asioissa.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

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

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään 22.12.2025 klo 15.

Kaupunginhallitus, 22.12.2025, § 403

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Liitteet

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

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 391

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
Kaupunginhallitus, § 394,15.12.2025
Kaupunginhallitus, § 404, 22.12.2025

§ 404

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 projektinjohtotehtävistä sekä näihin liittyvistä kehittämistehtävistä.

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



Ylläpidon osalta hinnoittelu on kohdekohtainen, eli jos kaupunki luopuu rakennuksista, niin myös kustannukset laskevat. Tätä samaa periaatetta noudatetaan kiinteistöjohtamisen palveluihin soveltuvien osin, eli kohdemäärän laskiessa palvelun hintaa tulee lähtökohtaisesti laskea. Näiden osalta tulee kuitenkin tiedostaa se, että kaikissa ko. palvelukokonaisuuden palveluissa kohdemäärällä ei välttämättä ole vaikutusta palvelun kustannuksiin, esimerkkinä tästä mm. puitesopimuskilpailutukset tai kiinteä hintaiset ohjelmistolisenssit. Palveluntuottajan tulee varmistaa, että sen



henkilöresurssit ovat tehokkaassa käytössä ja tarvittaessa todentaa asia Tilaajalle erikseen sovittavalla tavalla. Palveluiden hinnoittelussa huomioidaan alan kustannuskehitys (vrt. indeksi) myöhemmin tarkennettavalla tavalla.

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

Kaupunginhallitus, 16.12.2024, § 313

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 vastuunjakotaulukonsa. (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 vastuunjakotaulukonsa. 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 tunti hinnoittelu 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 kirjatuista 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 Tilaomistusyksikköön. 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), kunnossapitovarausten 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 tunti hinnoittelu 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 tavoitellaan 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 toteuttamissopimuksiin 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 energiajohtamisen osalta. Hankintoja on toteutettu vuoden 2025 hankintasuunnitelmaan pohjautuen ja ne etenevät suunnitelman mukaisesti. Energiajohtamisen 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 takuajan 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 tietojärjestelmiin. 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 erillismaksujen 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 Tilaomistusyksikköön. 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 kiinteistöjohtamisen 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 kulutuspoikkeamien havaitsemiseen ja niihin reagoimiseen. Osana energiaohtamista 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 häiriöherkyys 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 erillismaksuiden 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 vuokrakustannusten 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 Tilaomistusyksikköön. 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 ylösnosto (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 palvelupyyntöjen 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.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään 22.12.2025 klo 15.

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 Tilaajan 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 tuntihinnoittelu 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

Kustannus seurannan 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 vuokratkustannukset 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

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään 22.12.2025 klo 15.

Kaupunginhallitus, 22.12.2025, § 404

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Liitteet

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

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 392

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää merkitä tehdyn raportin tiedoksi.



Kaupunginhallitus, § 393, 15.12.2025

Kaupunginhallitus, § 405, 22.12.2025

§ 405

Selvitys kaupungin tilahallinnan organisoinnista

JARDno-2025-2170

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 393

Valmistelijat / lisätiedot:

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

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

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 jatkokehittämiseksi 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 organisoimistapojen osalta on tuotu esiin kunkin vaihtoehdon ominaisuuksia, etuja ja haittoja ja selvitetty, mikä organisoitumismuoto 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.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään 22.12.2025 klo 15.



Kaupunginhallitus, 22.12.2025, § 405

Valmistelijat / lisätiedot:

Topi Luostarinen, Hallintopalvelupäällikkö, topi.luostarinen@jarvenpaa.fi

Liitteet

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

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 393

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, § 392,15.12.2025

Kaupunginhallitus, § 394,15.12.2025

Kaupunginhallitus, § 406, 22.12.2025

§ 406

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 kehittämistehtävistä.

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 määritellystä kohdesalkusta. Mallilla haetaan kokonaisvastuullisempaa ja suunnitelmallisempaa kohteiden hallintaa sekä määrärahojen tehokkaampaa kohdentamista.



Ylläpidon osalta hinnoittelu on kohdekohtainen, eli jos kaupunki luopuu rakennuksista, niin myös kustannukset laskevat. Tätä samaa periaatetta noudatetaan kiinteistöjohtamisen palveluihin soveltuvin osin, eli kohdemäärän laskiessa palvelun hintaa tulee lähtökohtaisesti laskea. Näiden osalta tulee kuitenkin tiedostaa se, että kaikissa ko. palvelukokonaisuuden palveluissa kohdemäärällä ei välttämättä ole vaikutusta palvelun kustannuksiin, esimerkkinä tästä mm. puitesopimuskilpailutukset tai kiinteä hintaiset ohjelmistolisenssit. Palveluntuottajan tulee varmistaa, että sen henkilöresurssit ovat tehokkaassa käytössä ja tarvittaessa todentaa asia Tilaajalle erikseen sovittavalla tavalla. Palveluiden hinnoittelussa huomioidaan alan kustannuskehitys (vrt. indeksi) myöhemmin tarkennettavalla tavalla.



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 energiajohtamisen 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, § 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 kiinteistöjohdon 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 erillismaksujen 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 ylösnosto (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.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään 22.12.2025 klo 15.

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 Tilaajan 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), palvelupyynnöt, 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 tuntihinnoittelu 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 vuokratkustannukset 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

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään 22.12.2025 klo 15.

Kaupunginhallitus, 22.12.2025, § 406

Valmistelijat / lisätiedot:

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

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

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 394

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



Kaupunginhallitus, § 388, 15.12.2025

Kaupunginhallitus, § 407, 22.12.2025

§ 407

Ero luottamustehtävästä / Kuusisto Tuija

JARDno-2025-2176

Kaupunginhallitus, 15.12.2025, § 388

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.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään 22.12.2025 klo 15.

Kaupunginhallitus, 22.12.2025, § 407

Valmistelijat / lisätiedot:



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

Oheismateriaali

- 1 Keski-Uudenmaan Vesi yhtymävaltuuston pöytäkirja 11.9.2025
- 2 Pöytäkirjan ote-Kaupunginhallitus - 16.06.2025

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 388

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



§ 408

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 11.12-19.12.2025

Pöytäkirjat

Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025

Hyvinvointilautakunta 17.12.2025

Järvenpään Veden johtokunta 17.12.2025

Opetus- ja kasvatustalautakunta 18.12.2025

Tietohallintojohtaja

15.12.2025 § 7 Microsoft M365-ympäristön varmuuskopiointipalvelun hankinta

15.12.2025 § 8 XDR- tietoturvapalvelun hankinta Järvenpään kaupungin Azure- ja M365-ympäristöihin

17.12.2025 § 9 Tiera City väestömoduulin hankinta ja käyttööntotto

Hallintojohtaja

15.12.2025 § 8 Hankinnan välipäätös / Osallistumishakemuksien hyväksyminen ateria- ja puhtauspäalvelukilpailutuksen tarjousvaiheeseen



Varhaiskasvatusjohtaja

16.12.2025 § 6 Varhaiskasvatuksen asiakasmaksuohjeen päivittäminen 1.3.2026

Kaavoitusjohtaja

12.12.2025 § 10 Kaavoituksen käynnistäminen määräalalla 186-402-4-128-M602

12.12.2025 § 11 Kaavoituksen käynnistäminen kiinteistöllä 186-402-4-128 ja määräalalla 186-402-4-128-M603

12.12.2025 § 12 Kaavoituksen käynnistäminen määräalalla 186-402-4-128-M604

12.12.2025 § 13 Kaavoituksen käynnistäminen kiinteistöllä 186-402-4-122, Matinkuja 4

12.12.2025 § 14 Kaavoituksen käynnistäminen kiinteistöillä 186-21-2102-3 Matinkuja 6

12.12.2025 § 15 Kaavoituksen käynnistäminen kiinteistöllä 186-21-2101-1, Iltalaulunkuja 12

12.12.2025 § 16 Kaavoituksen käynnistäminen kiinteistöllä 186-21-2101-2, Iltalaulunkuja 10

Opetusjohtaja

16.12.2025 § 71 Peruskoulun erityisopettajan viran täyttäminen

17.12.2025 § 72 Mankalan koulun rehtorin viran sijaisuuden hoitaminen ajalla 1.1.-28.2.2026

Talousjohtaja

17.12.2025 § 21 Optiokauden 2026-2028 käyttöönotto vakuutusmeklaripalvelut

Henkilöstöjohtaja

16.12.2025 § 14 Nimikemuutos opetuksen ja kasvatuksen palvelualueelle

18.12.2025 § 15 Yhteistoimintamenettely varhaiskasvatuspalvelut

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

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