

Aika 07.11.2022 klo 18:00 - 18:23

Paikka Jämsänjoen yhtenäiskoulu, Vitikkalan yksikkö (os. Joonantie 1 A, Jämsä)

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 150	Työjärjestyksen hyväksyminen	4
§ 151	Kunnallinen tuloveroprosentti vuodelle 2023	5
§ 152	Kiinteistöveroprosenttien vahvistaminen vuodelle 2023	6
§ 153	Option käyttöönotto vuosille 2023-2024 /Tilintarkastuspalvelujen hankinta vuosille 2021 - 2022 (optiona vv. 2023-2024)	9
§ 154	Antolaina/Jämsän Yrityskiinteistöt Oy/ lisärahoitus investoinnit 2022	13
§ 155	Kiinteistöjen luovuttaminen rakentamattomana - sopimussakko	15
§ 156	Valtuustoaloite 24.5.2021 / Määräaikaisen työsuhdeasuntomallin käyttöönoton mahdollisuudet rekrytoinneissa / Keskustan valtuustoryhmä - Matti Similä	26
§ 157	Valtuustoaloite	28

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Similä Matti	puheenjohtaja	
	Rantanen Piritta	1. varapuheenjohtaja	
	Kotiaho Jouni	2. varapuheenjohtaja	
	Ahola Lotta	valtuutettu	
	El Sayed Seija	valtuutettu	
	Frisk Joni	valtuutettu	
	Haaparanta Jukka	valtuutettu	
	Haggren Ari	valtuutettu	
	Himanen Reijo	valtuutettu	
	Jussila Sari	valtuutettu	
	Kankainen Markku	valtuutettu	
	Kataja Pekka	valtuutettu	
	Ketola Johanna	valtuutettu	
	Kokko Jyrki	valtuutettu	
	Konstari Tarmo	valtuutettu	
	Koskinen Markos	valtuutettu	
	Kyrö Mika	valtuutettu	
	Laaksonen Erja	valtuutettu	
	Lahtinen Merja	valtuutettu	
	Laitinen Mikko	valtuutettu	
	Lemmetyinen Aki	valtuutettu	
	Lähdesmäki Antti	valtuutettu	
	Manninen Antti	valtuutettu	
	Mennala Anssi	valtuutettu	
	Myllymäki Ella	valtuutettu	
	Niittymaa Jyrki	valtuutettu	
	Paakkanen Arja	valtuutettu	
	Patronen Ulla	valtuutettu	
	Peltonen Tuula	valtuutettu	
	Poti Jorma	valtuutettu	
	Puttonen Karita	valtuutettu	
	Pärnäjärvi Leena	valtuutettu	
	Rahkonen Kyösti	valtuutettu	
	Rajala Sanna	valtuutettu	
	Rinne kangas Heikki	valtuutettu	
	Rintala Sirpa	valtuutettu	
	Salokorpi Timo	valtuutettu	
	Silvan Tero	valtuutettu	
	Sipilä Markku	valtuutettu	
	Tapiainen Tommi	valtuutettu	
	Uusipaasto Tarja	valtuutettu	
	Valkeajärvi Joonas	valtuutettu	

Leppänen Kari

varavaltuutettu

Poissa

Niivee Esa
Hellsten Sari
Västinen Mervi

Muu

Hanna Helaste
Auli Korhonen
Juurinen Anna-Liisa
Haggren UllaKilpeläinen Leena
Luostarinen Ari
Vesa Arvononkaupunginjohtaja
hallintojohtaja
elinvoimajohtaja
matkailu- ja
markkinointijohtaja
sivistystoimenjohtaja
talousjohtaja
vesihuoltopäällikkö

Käsitellyt asiat

150 - 157

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Matti Similä
puheenjohtajaAuli Korhonen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan sähköinen tarkastaminen Jämsässä 14.11.2022

Lotta Ahola
pöytäkirjantarkastajaJyrki Niittymaa
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Tarkastettu pöytäkirja pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla www.jamsa.fi 15.11.2022 alkaen.

Työjärjestyksen hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto 07.11.2022 § 150

Jämsän kaupungin hallintosääntö:

- § 147 Asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.
- § 148 Toimitella voi esittelijän ehdotuksesta tai puheenjohtajan ehdotuksesta ottaa enemmistö päätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi työjärjestyksen.

Kunnallinen tuloveroprosentti vuodelle 2023

Khall 31.10.2022 § 303

Valmistelija: talousjohtaja Ari Luostarinen, puh. 040 593 4655

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 55 §:n muutoksen perusteella kunnanvaltuuston on määrättävä vuoden 2023 tuloveroprosentiksi vuoden 2022 tuloveroprosentti vähennettynä 12,64 prosenttiyksiköllä.

Verotusmenettelystä annetun lain muutoksessa säädetään, että kunnan on ilmoitettava vuoden 2023 tuloveroprosentti prosenttiyksikön sadasosan tarkkuudella. Mikäli kunta ei ilmoita vuoden 2023 tuloveroprosenttia 91 2 §:n 1 momentissa säädettyinä aikana tai Verohallinnon myöntämässä myöhemmässä määräajassa, verotuksessa voidaan noudattaa vuoden 2022 tuloveroprosenttia vähennettynä 12,64 prosenttiyksiköllä.

Tällä hetkellä Jämsän veroprosentti on 21 %. Vuodelle 2023 säädöksen mukaan vähennettynä 12,64 prosenttiyksikköä Jämsän kunnallisveroprosentiksi muodostuu 8,36 %.

Toimivalta, johon päätös perustuu: Kuntal § 111; Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain 55 §:Laki verotusmenettelystä § 91

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy vuoden 2023 kunnallisveroprosentiksi säädöksen mukaisen 8,36 %.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 07.11.2022 § 151

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kiinteistöveroprosenttien vahvistaminen vuodelle 2023

Khall 31.10.2022 § 304

Valmistelija: talousjohtaja Ari Luostarinen, puh. 040 593 4655.

Kuntalain 111 §:n mukaan valtuuston on viimeistään talousarvion hyväksymisen yhteydessä päätettävä kunnan tuloveroprosentista, kiinteistöveroprosenteista sekä muiden verojen perusteista. Verontilityslain 91 a §:n mukaan kunnan tulee ilmoittaa kiinteistöveroprosentit verohallinnolle verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17. päivään mennessä. Kiinteistövero on kiinteistön arvon perusteella kunnalle vuosittain suoritettava vero.

Kunnanvaltuusto määrää kunnan kiinteistöveroprosenttien suuruuden vuosittain etukäteen samalla, kun se vahvistaa varainhoitovuoden tuloveroprosentin. Kiinteistöveroprosentit määrätään prosentin sadasosan tarkkuudella. Verosta on säädetty kiinteistöverolaissa.

Kiinteistövero koskee kaikkia kiinteistöjä lukuun ottamatta metsiä ja maatalousmaita. Verottomia ovat myös eräät yleiset alueen, kuten kadut ja torit, sekä erityisalueet kuten varuskunnat. Kiinteistövero menee kiinteistön sijaintikunnalle. Kunnan ei tarvitse suorittaa veroa omalla alueellaan omistamastaan kiinteistöstä.

Kunta voi päättää kiinteistöveroprosentit seuraavasti:

yleinen kiinteistöveroprosentti	0,93 - 2,00
vakituisten asuinrakennusten veroprosentti	0,41 - 1,00
muiden asuinrakennusten veroprosentti	0,93 - 2,00
yleishyödyllisen yhteisön veroprosentti	0,00 - 2,00
rakentamattoman rakennuspaikan veropros.	2,00 - 6,00
voimalaitosten veroprosentti	enint. 3,10

Kunnanvaltuusto voi määrätä kiinteistöverolain 11 §:ssä mainitun vaihteluvälin sisällä erikseen veroprosentin takennuksille, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun asumiseen kuin 12 §:ssä tarkoitettuun vakituiseen asumiseen.

Vero määrätään yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan muista rakennuksista kuin vakituiseen asumiseen käytettävistä rakennuksista, ellei rakentamattoman rakennuspaikan, yleishyödyllisten yhteisöjen tai voimaloiden osalta ole vahvistettu eri prosenttia. Yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan määrätään vero myös kaikista maa-alueista (myös

asuinrakennusten tonteista), poikkeuksena yleishyödylliset yhteisöt ja rakentamattomat rakennuspaikat. Pienten vesi- ja tuulivoimalaitosten vero määrätään myös yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan, vaikka voimalaitoksille olisi vahvistettu oma veroprosentti (nimellisteho on enintään 10 megavolttiampeeria).

Kunnanvaltuusto voi määrätä tuloverolain 22 §:ssä tarkoitetun yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan kiinteistöveroprosentin säädettyä alhaisemmaksi, jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä.

Erillistä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttia sovelletaan asumistarkoitukseen kaavoitettuun rakentamattomaan rakennuspaikkaan. Kunta, joka määrää rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin, selvittää samalla vuosittain ne rakennuspaikat, jotka täyttävät ko. veron edellytykset ja ilmoittaa ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat verovirastolle verotuksen toimittamista ja muutoksen hakua varten.

Jämsän kaupungissa ovat kiinteistöveroprosentit olleet vuosina 2010 - 2022 seuraavat:

Vakituinen asuinrakennus	0,45 %
Muu asuinrakennus	1,05 %
Yleinen kiinteistövero	
- rakennukset	1,00 %
- maapohja	1,00 %
Yleishyödylliset yhteisöt	0,00 %
Voimalaitokset	2,50 %
Rakentamaton rakennuspaikka	3,00 %

Kuntalain 110 §:n mukaan "Valtuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä kunnalle seuraavaksi kalenterivuodeksi talousarvio ottaen huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja velvoitteet. Talousarvion hyväksymisen yhteydessä valtuuston on hyväksyttävä myös taloussuunnitelma kolmeksi tai useammaksi vuodeksi (suunnitelmakausi). Talousarviovuosi on taloussuunnitelman ensimmäinen vuosi.

Talousarvio ja -suunnitelma on laadittava siten, että ne toteuttavat kuntastrategiaa ja edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen turvataan. Talousarviossa ja -suunnitelmassa hyväksytään kunnan ja kuntakonsernin toiminnan ja talouden tavoitteet.

Taloussuunnitelman on oltava tasapainossa tai ylijäämäinen. Kunnan taseeseen kertynyt alijäämä tulee kattaa enintään neljän vuoden kuluessa tilinpäätöksen vahvistamista seuraavan vuoden alusta lukien. Kunnan

tulee taloussuunnitelmassa päättää yksilöidyistä toimenpiteistä, joilla alijäämä mainittuna ajanjaksona katetaan....."

Kumulatiivista ylijäämää kaupungilla on tilinpäätöksen 2021 jälkeen 4.012.912,81 euroa.

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Kuntalaki § 111
Verontilityslaki § 91 a

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää kiinteistöveroprosentit vuodelle 2023 seuraavasti: Vakituinen asuinrakennus 0,45 %, Muu asuinrakennus 1,05 %, Yleinen kiinteistövero - rakennukset 1,00%, - maapohja 1,00 %, Yleishyödylliset yhteisöt 0,00 %, Voimalaitokset 2,50 %, Rakentamaton rakennuspaikka 3,00 % .

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 07.11.2022 § 152

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Option käyttöönotto vuosille 2023-2024 /Tilintarkastuspalvelujen hankinta vuosille 2021 - 2022 (optiona vv. 2023-2024)

2500/00.03.00/2021

Tarkastuslautakunta on käynyt läpi tilintarkastusyhteisön toimikauden pituuden ja hankinnan kilpailuttamisen vaihtoehtoja kokouksessaan 23.2.2021 § 11.

Tarkastuslautakunta on käsitellyt Jämsän kaupungin ja sen tytäryhteisöjen tilintarkastuspalveluiden kilpailuttamista kokouksessaan 23.3.2021 § 19.

Tarkla 12.05.2021 § 34

Valmistelijat: tarkastuslautakunnan puheenjohtaja Jyrki Kokko ja talous- ja suunnittelupäällikkö Erkki Kainulainen, puh. 040 514 5879.

Tarjoukset on avattu 27.4.2021 klo 9:27 ja laadittu tarjousten avauspöytäkirja. Määräaikaan mennessä saapui yksi BDO Audiator Oy:n tekemä tarjous.

Tarjous on todettu tarjouspyynnön mukaiseksi ja se on otettu mukaan tarjousvertailuun.

Tarjouksen vertailuhinta sopimuskaudelle 2021-2022 ja optiovuosille 2023-2024 oli 134.760 euroa tarkastuspalvelujen hintavertailua varten annetuilla tarkastuspäivien määrillä, kaupungin lakisääteiset tarkastuspäivät yhteensä 140 päivää ja tytäryhteisöjen tarkastuspäivät yhteensä 72 päivää.

Tarjouspyynnössä pyydettiin antamaan kaupungin lakisääteisen tilintarkastuksen tarkastuspäivän hinta erikseen päävastuulliselle JHT-tilintarkastajalle ja hänen varahenkilölleen ja avustaville tarkastajille sekä tytäryhteisöjen tarkastuspäivän hinta päävastuulliselle JHT-tilintarkastajalle / päävastuullisen JHT-tilintarkastajan varahenkilölle.

Tilintarkastuksen optiovuosien käyttöönotosta vuosille 2023 - 2024 päätetään viimeistään 31.12.2022 mennessä. Optiokauden käyttöönottamista ja tarkastuspalvelujen laajuutta arvioitaessa otetaan huomioon valmisteilla oleva sote-uudistus ja hyvinvointialueiden perustaminen, jolloin kaupungin tehtävät ja henkilökunta vähenevät merkittävästi. Optiovuosien käyttöönotosta neuvoteltaessa voi palveluntuottaja esittää kaupungille perustellusti tarkastuspäivien hinnan muuttamista. Mahdolliset hinnantarkistukset tulevat voimaan optiovuosien käyttöönottoa koskevan

päätöksen yhteydessä.

Tarjouspyyntö sekä tarjousten avauspöytäkirja ja tarjousten vertailutaulukko ovat tarkastuslautakunnan jäsenten luettavissa sähköisen kokousjärjestelmän jaetussa aineistossa. Muu hankintaan liittyvä materiaali on esillä kokouksessa.

Päävastuulliseksi tilintarkastajaksi BDO Audiator Oy esittää JHT, KHT Minna Havia-Niemeä.

Toimivalta, johon päätös perustuu
Kuntalaki § 121, Jämsän kaupungin hallintosääntö § 84

Ehdotus

Puheenjohtaja:

Tarkastuslautakunta päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se

1. valitsee Jämsän kaupungin tilintarkastusyhteisöksi jätetyn tarjouksen perusteella BDO Audiator Oy:n tilikausille 2021 - 2022, vastuunalaisena tilintarkastajana JHT, KHT Minna Havia-Niemi;
2. toteaa, että sopimussuhde Jämsän kaupungin ja BDO Audiator Oy:n välillä ei synny vielä tällä päätöksellä ja tästä päätöksestä ilmoittamalla, vaan vasta, kun valitusaika on kulunut ja kun kaupunki ja valittu palveluntuottaja ovat keskenään allekirjoittaneet kirjallisen hankintasopimuksen tilintarkastuspalveluista;
3. toteaa, että tilintarkastuspalvelujen hankintaan sisältyy kahden vuoden optio tilikausille 2023 - 2024. Sopimuskauden jatkamisesta optiovuosille sovitaan erikseen BDO Audiator Oy:n kanssa viimeistään 31.12.2022 mennessä;
4. ohjeistaa kaupunginhallitusta edelleen ohjeistamaan Jämsän kaupunkikonserniin kuuluvia tytäryhteisöjä valitsemaan kuntalain 122 §:n mukaisesti tilintarkastusyhteisöksi BDO Audiator Oy:n tilikausille 2021-2022.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kvalt 24.05.2021 § 34

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tarkla 05.10.2022 § 55

Valmistelijat: tarkastuslautakunnan puheenjohtaja Tero Silván, p. 045 197 2575 ja talous- ja suunnittelupäällikkö Erkki Kainulainen, p. 040 514 5879

Jämsän kaupungin lakisääteisen tilintarkastuksen laajuuteen jatkossa vaikuttaa sosiaali- ja terveystoimen siirtyminen kaupungilta Keski-Suomen hyvinvointialueelle. Tilintarkastuspalveluja koskevassa sopimuksessa kaupungin (ml. liikelaitokset) lakisääteisten tarkastuspäivien lukumääräksi on sovittu 35 tarkastuspäivää/tilikausi. Kaupungin tarkastuspalvelujen lisäksi oli hankinnassa mukana myös tytäryhteisöjen lakisääteinen tilintarkastus (yhteisöjen päätösten mukaisesti) sekä muut mahdolliset tarkastus- ja asiantuntijapalvelut.

Tarjouspyynnössä on todettu tarkastuspäivien määrästä, että ”Mikäli eduskunnan käsittelyssä oleva sote-uudistus ja hyvinvointialueiden perustaminen toteutuu 1.1.2023 alkaen ja kaupungin järjestämisvastuu sosiaali- ja terveydenhuollon palveluista siirtyy hyvinvointialueille, niin se merkitsee kaupungin tehtävien ja henkilöstön vähenemistä olennaisesti. Tilintarkastukseen käytettävien tarkastuspäivien määrän on arvioitu vähenevän tuolloin 10 tarkastuspäivällä/tilikausi”.

Edelleen tarjouspyynnössä on todettu, että ”Tarjouspyynnössä kaupungin ilmoittamat tarkastuspäivien lukumäärät ovat arvioita, ja ne eivät sido kaupunkia ja sen tytäryhteisöjä” sekä todettu, että ”Tilintarkastuksen optiovuosien käyttöönotosta neuvoteltaessa voi palveluntuottaja esittää kaupungille tarkastuspäivien hinnan muuttamista. Palveluntuottajan on osoitettava palvelutuotannon kustannusten muutokset ja perusteltava niiden vaikutukset tarkastuspäivähintoihin”.

Tarjoushinnat ja hintojen tarkistamisen perusteet sekä laskutus- ja maksuehdot ovat sopimuksen liitteenä.

Palveluntuottaja on esittänyt 2 %:n korotusta tarkastuspäivien hintoihin sekä sitä, että lakisääteisten tarkastuspäivien lukumäärä säilyisi ennallaan tilikausilla 2023-2024. Tarkastuslautakunta päättää kaupungin lakisääteisen tilintarkastuksen laajuudesta.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Kuntalaki § 121, Jämsän kaupungin hallintosääntö § 84

Ehdotus

Puheenjohtaja

Tarkastuslautakunta päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se

1. jatkaa hallinnon ja talouden tarkastamista koskevaa sopimusta kahdella optiovuodella, jolloin Jämsän kaupungin tilintarkastusyhteisönä toimii

BDO Audiator Oy:n tilikautena 2023 ja 2024 ja vastuunalaisena tilintarkastajana JHT, KHT Minna Havia-Niemi;
2. ohjeistaa kaupunginhallitusta edelleen ohjeistamaan Jämsän kaupunkikonserniin kuuluvia tytäryhteisöjä valitsemaan kuntalain 122 §:n mukaisesti tilintarkastusyhteisöksi BDO Audiator Oy:n tilikautelle 2023 ja 2024.

Päätös

Ehdotuksen mukainen

Kaupunginvaltuusto 07.11.2022 § 153
194/02.08.00/2021

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Antolaina/Jämsän Yrityskiinteistöt Oy/ lisärahoitus investoinnit 2022

Khall 31.10.2022 § 302

Valmistelija: Ari Luostarinen, puh 040 593 4655.

Jämsän Yrityskiinteistöt Oy hakee Jämsän kaupungilta kassalainaa 250.000 €, kattamaan investointien alijäämää. Investoinnit, joista alijäämä koostuu ovat:

Jokilaakson Juuston laajennus urakkasumma 2.449.000 €, toteutunut kustannus on noin 2.600.000 €. Lisäksi yhtiön on tehnyt seuraavia investointeja / peruskorjauksia:

Paattilantie 2 toimistotilojen muutostyöt, urakkasumma 260.000 €. Jalostamontie 1 vesikatteen uusiminen, urakkasumma 186.400 €.

Näiden kahden viimeksimainitun urakan lisärahoitustarpeet ovat pieniä, mutta kokonaisuutena Yrityskiinteistöt Oy on laskenut, että 250.000 €:n maksuvalmiuslaina tarvitaan, jotta yhtiö selviää velvoitteistaan. Anotulla lainalla varmistetaan Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:n maksuvalmiutta.

Vuoden 2022 talousarviossa ei ole määrärahaa kyseiseen antolainaan, mutta konsernin emoyhteisön maksuvalmius on hyvä ja kestää kyseisen maksuvalmiuslainan.

Toimivalta, johon päätös perustuu: Kuntal § 110 ja § 129 ja Jämsän kaupungin hallintosääntö § 25; § 71 ja § 75

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää myöntää Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:lle 250.000 €:n antolainan kolmeksi vuodeksi siten, että laina-aika päättyy 31.12.2026 normaalein konsernirahoitusehdoin, lainan korko on euribor 6 kk + 1%, aina kuitenkin vähintään 1 %. Lainan käsittelykulut 200 euroa vähennetään asiakkaalle maksettavasta lainan määrästä, käsittelykulut sisältyvät lainan määrään.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 07.11.2022 § 154

1165/02.05.03/2022

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Ari Haggren ja Pekka Kataja ilmoittivat olevansa esteellisiä eivätkä olleet läsnä asian käsittelyn aikana (yhteisöjäävi).

Kiinteistöjen luovuttaminen rakentamattomana - sopimussakko

Khall 31.10.2022 § 327

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 040-7521901

1. Tausta

Jämsän kaupunki on antanut Urtti Asianajotoimisto Oy:lle toimeksiannon kiinteistön kauppaa koskevassa reklamaatiossa avustamisessa.

Jämsän kaupunki ja Sami Nyman LKV Oy ovat sopineet tonttien 182-40-4553-1, 182-40-4553-2, 182-40-4553-3, 182-40-4553-4 ja 182-40-4553-5 kaupasta 15.10.2021 päivätyllä kauppakirjalla.

Kauppahinnaksi on sovittu 86 870,00 euroa, joka on kuitattu maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin. Tähän hintaan on siis myyty viisi (5) tonttia rakentamistarkoitusta varten.

Kauppakirjan kohdassa 8 on sovittu ostajan rakentamisveloitteesta ja sopimussakosta seuraavasti:

Ostaja sitoutuu rakentamaan kiinteistöille asemakaavan, rakennusjärjestyksen, alueelle laadittujen suunnittelu- ja rakentamisohjeiden sekä hyväksytyjen piirustusten mukaiset asuin- ja lomarakennukset kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa niissä rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen.

...

Mikäli rakentamisveloitetta ei täytetä edellä mainittuna aikana sopimuksen allekirjoittamisesta, on kaupungilla oikeus periä sopimussakkona 20% tämän sopimuksen vaihtoarvoksi määritellystä arvosta vuosittain."

Lisäksi kauppakirjan kohdassa 10 on sovittu tontin edelleen luovuttamisesta rakentamattomana seuraavaa:

"Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöjä rakentamattomana, ellei myyjä anna siihen kirjallista suostumustaan. Mikäli ostaja luovuttaa tontin tai osankin tontin omistuksesta tai hallinnasta rakentamattomana edelleen muille, on ostaja velvollinen suorittamaan sopimussakkona kauppahinnan nelinkertaisen määrän kertasuorituksena."

Jämsän kaupungin saamien tietojen mukaan Sami Nyman LKV Oy on luovuttanut tontit 182-40-4553-1, 182-40-4553-2, 182-40-4553-3, 182-40-4553-4 ja 182-40-4553-5 rakentamattomina edelleen Himoskuutio Oy:lle 12.5.2022 päivätyllä luovutuskirjalla.

Jämsän kaupunki on reklamoinut Sami Nyman LKV Oy:tä 3.8.2022 päivätyllä kirjallisella reklamaatiolla ja vaatinut, että Sami Nyman LKV Oy suorittaa sille 15.10.2021 päivätyn kauppakirjan ehtojen kohdan 10 mukaisen sopimussakon eli kauppahinnan 86 870,00 euroa nelinkertaisena eli kokonaisuudessaan siis 347 480,00 euroa.

Jämsän kaupungin edustajina elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen ja maankäyttöinsinööri Teijo Taipale sekä asianajaja Elina Saari ja vastapuolelta Sami Nyman sekä Kimmo Saarinen Tampere Areena Oy:n edustajana ja Himoskuutio Oy:n toisen omistajan edustajana ovat käyneet asiaa koskevan neuvottelun 17.8.2022, jossa oli tarkoitus selvittää tarkemmin kiinteistöjen edelleen luovutuksia uuden yhtiön eli Himoskuutio Oy:n nimiin.

Sami Nyman on toimittanut selvityksen kiinteistöjen luovutuksista ja ilmoittanut, että Sami Nyman LKV Oy omistaa puolet (1/2) Himoskuutio Oy:stä, joka on 12.5.2022 tehdyn luovutuksen perusteella tullut omistajaksi Jämsän kaupungilta ostettuihin tontteihin.

Tämän lisäksi Sami Nyman on toimittanut selvityksen siitä, ettei hän ole hyötynyt taloudellisesti tonttien edelleenmyynnistä, sillä hän on sijoittanut em. tontit ja niillä olevat rakennukset apporttina uudelle yhtiölle Himoskuutio Oy:lle. Vastaavasti Tampere Areena Oy Himoskuutio Oy:n toisena omistajana on sijoittanut apporttina uuteen yhtiöön rahaa vastaavan määrän kuin mikä on ollut LKV Sami Nymanin kiinteistösijoituksen arvo (tontit + siihenastiset rakennuskustannukset).

2. Oikeudellinen muistio

Jämsän kaupunki on pyytänyt Urtti Asianajotoimisto Oy:ltä asiantuntijalausuntoa siitä, kuinka kiinteistöjen edelleen luovutusta koskevaa järjestelyä tulee arvioida Sami Nyman LKV Oy:n ja Jämsän kaupungin kauppakirjan sopimussakkoa koskevien ehtojen valossa.

2.1. Apportti

Sami Nyman LKV Oy on antanut selvityksen, että se on sijoittanut Himoskuutio Oy:öön nk. apporttina Jämsän kaupungilta ostetut tontit kaikkine siihenastisine rakennuskustannuksineen.

Osakeyhtiölain 2 luvun 4 §:n mukaan osakkeen merkintähinta merkitään osakepääomaan, jollei sitä ole perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty merkittäväksi osittain sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon taikka kirjanpitolaissa toisin säädetä.

Sami Nyman LKV Oy ja Tampere Areena Oy ovat sopineet apportin merkitsemisestä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon 12.5.2022 päivätyllä sopimuksella.

Kiinteistöt on luovutettu Himoskuutiot Oy:lle 12.5.2022 päivätyllä luovutuskirjalla.

Tampere Areena Oy on sopinut 12.5.2022 päivätyllä sopimuksella sijoittavansa 467 308,37 euroa Himoskuutiot Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Sekä Sami Nyman LKV Oy että Tampere Areena Oy ovat sijoittaneet Himoskuutiot Oy:öön saman verran omaisuutta.

Osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:n mukaan, jos merkintähinta maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (apporttiomaisuus), omaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Sitoumus työn tai palvelun suorittamiseen ei voi olla apporttiomaisuutta.

Merkintähinnan maksamisesta apporttiomaisuudella on määrättävä perustamissopimuksessa. Perustamissopimuksessa on lisäksi oltava selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä selvitetään omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatettavat menetelmät. Jos tämän momentin säännöksiä ei ole noudatettu, merkitsijällä on velvollisuus näyttää, että omaisuudella oli maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Puuttuva määrä on maksettava yhtiölle rahassa.

Sami Nyman LKV Oy ei ole saanut näkemyksensä mukaan mitään taloudellista hyötyä Jämsän kaupungilta ostamiensa tonttien siirtämisestä Himoskuutio Oy:lle. Nymanin kertoman mukaan yhteistyötä Tampere Areenan kanssa aloittaessa käytettiin asiantuntijoita ja he suosittelivat, että asiassa tehtäisiin apporttisopimukset, jossa jo Nymanin ostamat materiaalit, tontit ja liittymät arvostettaisiin hankintahintaisena ja tämän saman euromääräisen summan Areena sijoittaisi rahana yritykseen.

Urtti Asianajotoimisto Oy:n näkemyksen mukaan järjestelyä ei pelkästään tällä perusteella voida pitää mitenkään erityisenä tai poikkeavana. Sami Nyman LKV Oy on tarvinnut kiinteistökehitysprojektiin jo tekemänsä

sijoituksen ja panostuksen jälkeen rahoitusta ja sitä on saatu perustamalla uusi yhtiö, jossa uusi yhtiökumppani on mahdollistanut kohteen lisärahoituksen.

2.2. Apportin suhde etuostolakiin

Arvioitaessa Nymanin apporttina luovuttaman omaisuuden, eli tässä tapauksessa Jämsän kaupungilta ostettujen tonttien, suhdetta kauppakirjassa sovittuun kiellettyyn edelleen luovutukseen ja sitä koskevaan sopimussakkoon, voidaan tulkinta-apua saada osaltaan myös etuostolaista.

Kunnalla on etuosto-oikeus kiinteistönkaupassa. Kiinteistönkauppana pidetään sellaista vastikkeellista luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan (EOL 1 luvun 2 §:n 2 momentti). Kiinteän omaisuuden vaihto tai lahja eivät siten anna kunnalle väliinmenomahdollisuutta. Sen sijaan vaihto, jossa vastikkeen arvosta yli puolet on irtainta omaisuutta, esim. asunto-osakkeita, voi olla etuoston kohteena. Apportti luovutusmuotona ei sulje etuosto-oikeutta pois. Etuosto saattaa olla toki kohtuuton EOL 6 § nojalla tilanteessa, jossa kyse on apportista. Koska etuosto-oikeus koskee vain kiinteistön kauppaa, ei kiinteistön omistavan osakeyhtiön osakkeiden kauppaan liity etuosto-oikeutta.

2.3. Himoskuutio Oy omistus

Sami Nyman LKV Oy:n ilmoituksen mukaan Himoskuutiot Oy:n omistavat Sami Nyman LKV Oy (50%) ja Tampere Areena Oy (50%).

Sami Nyman on toimittanut kaupparekisteristä otteen Himoskuutio Oy:n tosiasiallisista edunsaajista. Otteen mukaan yrityksellä tai yhteisöllä ei ole tosiasiallisia edunsaajia tai se ei ole pystynyt tunnistamaan edunsaajiaan. Yrityksen tai yhteisön edunsaajina pidetään tällöin hallituksen jäseniä, vastuunalaisia yhtiömiehiä, toimitusjohtajaa tai muuta vastaavassa asemassa olevaa henkilöä.

Himoskuutio Oy:n kaupparekisteriotteen mukaan Yhtiön hallitus on seuraava: puheenjohtaja Saarinen Kimmo ja hallituksen jäsenet Karlsson Rita, Koivisto Risto ja Nyman Sami.

Riidatonta ja selvää asiassa on se, että Sami Nyman LKV Oy on luovuttanut ostettujen tonttien omistuksesta 50% luovuttamalla ne apporttina Himokuutiot Oy:lle, jossa toisena omistajana on Tampere Areena Oy.

Sami Nyman LKV Oy ei siis ole enää itse suoralla omistuksella tonttien omistaja, vaan omistus kuuluu Himoskuutio Oy:lle. Vastuu tonttien

rakentamisesta kuuluu nykyään siis Himoskuutio Oy:lle, joka ei ole ollut Jämsän kaupungin sopimusosapuoli tonttikaupassa.

Tältä osin Sami Nyman LKV Oy on selvästi rikkonut sen ja Jämsän kaupungin 15.10.2021 välisen kauppakirjan ehtoja. Näkemyksemme mukaan pelkästään tämä luovutus jo itsessään loukkaa osapuolten välistä kauppaa ja sen ehtoja, mikä puoltaa sopimussakkovaatimuksen esittämistä ja eteenpäin viemistä.

2.4. Sopimussakkovaatimuksen esittäminen ja sen kohtuullisuus

Tähän mennessä saadun selvityksen perusteella vaikuttaa siltä, että Sami Nyman LKV ei ole suoranaisesti hyötynyt taloudellisesti kiinteistöjen luovutuksesta Himoskuutio Oy:lle.

Lisäksi Sami Nyman LKV Oy omistaa 50% Jämsän kaupungilta ostetuista tonteista epäsuorasti Himoskuutio Oy:n kautta.

Toisaalta luovutus on tapahtunut vastoin kauppakirjan ehtoja, mikä puoltaisi sopimussakon vaatimista.

Sami Nyman LKV on toimittanut verotodistukset Himoskuutio Oy:stä ja Tampere Areena Oy:stä osoittamaan, ettei yhtiöillä ole verorästejä. Saadun selvityksen perusteella ei ole nähdäksemme riskiä siitä, että tontteja pyrittäisiin ohjaamaan tahoille, jotka eivät kykene niitä rakennuttamaan valmiiksi.

Myöskään Sami Nymanin toimittama selvitys ei anna aihetta epäillä, että järjestelyn tosiasialliset edunsaajat olisivat täysin ulkopuolisia henkilöitä.

Kiinteistön kauppaa koskevan maakaaren 2 luvun 11 §:n 3 momentin mukaan kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä. Kyseisen säännöksen 1 momentin mukaan oikeustoimen ehtoa voidaan joko sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta, jos ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

Luovuttaessaan kiinteistön yksityiselle ostajalle kunta antaa tämän veloitteiden vastineeksi yleensä taloudellisen edun kiinteistön alhaisen kauppahinnan muodossa. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, ettei yksityiselle asetetun rakentamisvelvollisuuden sanktiointi sopimussakoin voi lähtökohtaisesti olla tälle kohtuutonta, mikäli sopimussakko ja kiinteistön kauppahinta eivät yhdessäkään ylitä olennaisesti kiinteistön

käypää hintaa (Kartio, Leena: Sopimusoikeuden roolikäsitteet ja julkisintressi. Teoksessa Juhlajulkaisu Pertti Juhani Muukkonen, 1987, s. 72).

Tässä tapauksessa yhteensä viiden kiinteistön kauppahinnaksi oli sovittu 86 870,00 euroa, joka on kuitattu maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakon määräksi muodostuisi 347 480,00 euroa eli maksettu kauppahinta ja sopimussakon määrä olisivat yhteensä 434 350 euroa.

Jos sopimussakkoa 434 350 euroa verrattaisiin suoraan Sami Nyman LKV:n ja Himoskuutio Oy:n väliseen kauppahintaan 555 018,92 euroa, ei sopimussakkoa voitaisi pitää kohtuuttomana.

On kuitenkin huomioitava, että Sami Nyman LKV:n luovuttaessa tontit edelleen Himoskuutio Oy:lle 12.5.2022, on ainakin osa tonteista ollut jo rakennettu tai lähes rakennettu tai rakenteilla.

Sami Nyman LKV:n ja Himoskuutio Oy:n välisen luovutusasiakirjan 12.5.2022 mukaan kiinteistöjen arvo on luovutushetkellä ollut 555 018,92 euroa. Rakennuskustannusten määrä on Sami Nyman LKV:n antaman selvityksen mukaan ollut 343 409,37 euroa.

Sami Nyman LKV on esittänyt laskelman Himoskuutio Oy:lle luovuttamastaan apportiomaisuudesta seuraavasti:

90 344,80	maa-alueet
21 427,41	liittymismaksut
12 125,80	kalusto
343409,37	rakennukset
<u>467307,38</u>	

Vähennetyt alv:t 87 711,54

Yhteensä sis. Alv. 555018,92

Kyseessä on Excel -taulukko rakentamiskustannuksista, mutta sen yksilöintitaso huomioon ottaen sen luotettavuutta ei ole aihetta epäillä ja Sami Nyman on ilmoittanut, että tarvittaessa kaikki kuitit ja laskut voidaan toimittaa tarkasteltavaksi.

Jos sopimussakkoa 434 350 euroa verrattaisiin Sami Nyman LKV:n ja Himoskuutio Oy:n välisen kaupan kohdalla pelkästään maapohjan

90 344,80 euroa arvoon, olisi 15.10.2021 kauppakirjan ehtojen mukaan määritettävän sopimussakon määrä kohtuuton.

Saadun selvityksen perusteella ei kuitenkaan voida katsoa, että Sami Nyman LKV Oy olisi vielä hyötynyt tästä järjestelystä taloudellisesti ja Himoskuutio Oy ilmeisesti suorittaa suunnitellut rakennustyöt loppuun. Tähän mennessä mökkejä on valmistunut kaksi ja syksyllä mökkejä pitäisi valmistua kaksi lisää.

Mökit on suunnattu vuokraustoimintaan:

<https://www.nettimokki.com/jamsa/12136>

3. Yhteenveto ja suositus

Sami Nyman LKV on esittänyt, että kiinteistöjen luovutus edelleen ilman Jämsän kaupungin suostumusta on tapahtunut epähuomiossa ja ettei kiinteistöt luovuttanut yhtiö Sami Nyman LKV ole hyötynyt taloudellisesti asiassa.

Tällä perusteella mahdollinen sopimussakon periminen voisi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen ja suurella todennäköisyydellä oikeudenkäyntiin, koska asia ei ole oikeudellisesti arvioiden selvä. Tämä tarkoittaa, että jos kaupunki päättää periä sopimussakon Nymanilta, on mahdollista, että Nyman riitauttaa vaatimuksen ja asia joudutaan ratkaisemaan viime kädessä oikeusteitse.

Riidatonta on myös se, ettei Sami Nyman LKV ole luovuttanut kaikkia tontteja täysin rakentamattomina edelleen ja tonttien rakennustyöt ovat jatkuneet suunnitelmien mukaisesti. Tämä vaikuttaa sopimussakon määrän määrittämiseen. Viime sijassa oikeuden ratkaistavaksi jäisi, voiko kaupunki vaatia 15.10.2021 kauppakirjan ehtojen mukaisesti kaavamaisesti laskettua sopimussakon määrää Nymanilta kokonaisuudessaan tilanteessa, jossa osa tonteista on 12.5.2022 luovutushetkellä ollut ainakin jossain valmiusasteessa rakentamisen osalta. Tämä puoltaisi sopimussakon määrän kohtuullistamista. Kohtuullistamiseen vaikuttaa myös edellisessä kappaleessa 12.5.2022 apporttina luovutetun omaisuuden kustannuserittelyt, jossa Nymanin luovuttamien maa-alueiden arvo on ollut 90 344,80 euroa. Kauppahinnan 555 018,92 euroa ja maa-alueiden arvon 90 344,80 euroa välinen erotus on koostunut liittymistä, kalustosta ja rakentamiskustannuksista/rakennuksista.

Luovutusta ei ole myöskään tehty täysin ulkopuoliselle, vaan yhtiölle, josta Sami Nyman LKV Oy omistaa puolet.

Hyötymistä voi arvioida myös seuraavasta näkökulmasta. Jos henkilö/yritys x, joka on ostanut tontin edelliseen hintaan kaupungilta, myy sen tai osan kiinteistöstä eteenpäin henkilölle/yritykselle y hankintahintaa korkeammasta hinnasta, niin näiden erotus on voittoa taholle x. Nyt Sami Nyman LKV Oy on myynyt omistusosuudestaan 50 %:a Himoskuutio Oy:lle. Kauppahinta ei suoranaisesti ole tullut rahana myyjälle, mutta toisaalta kiinteistöosuuksien luovutusta vastaan myyjä on saanut rahoituksen saattaa rakennushankkeet loppuun. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna Sami Nyman LKV Oy on hyötynyt kaupasta, jos tilanne on se, että ilman myyntiä Sami Nyman LKV Oy:llä ei olisi ollut mahdollisuutta rakentaa kiinteistöjä. Sami Nymanilta itseltään saadun selvityksen perusteella ja koska kauppajärjestely on tehty, niin voitaneen perustellusti olettaa, että lisärahoitus on välttämätöntä.

Edellä esitetty tarkoittaa sitä, että jos Nyman ei olisi hankkinut ja saanut lisärahoitusta, ei hän olisi todennäköisesti pystynyt huolehtimaan ostamansa viiden tontin rakentamisvelvoitteessa kauppakirjan ehtojen 8 mukaisessa määräajassa (edellä sivu 1 viimeinen kappale ja sivu 2 ensimmäinen kappale). Tästä hänelle olisi seurannut sopimussakkona 20% sopimuksen vaihtoarvoksi määritellystä arvosta vuosittain. Näin ollen voidaan katsoa Sami Nyman LKV Oy:n hyötyneen siitä, että se on myynyt 50 % omistusosuuden Jämsän kaupungilta ostamistaan tonteista Himoskuutio Oy:lle. Ilman tätä kauppaa olisi Sami Nyman LKV Oy:lle joka tapauksessa erittäin suurella todennäköisyydellä kauppakirjan ehtokohdan 8 perusteella realisoitunut sopimussakkoseuraamus.

Jämsän kaupungin toiminnan uskottavuuden säilyttämiseksi kiinteistönluovutustapauksissa ja keinottelun estämiseksi kiinteistönluovutusten luovutuskirjojen ehtoja tulee noudattaa ja niiden täyttymistä seurata. Lisäksi kaupungin on toimittava yhdenvertaisesti samanlaisissa tilanteissa kaikkien osapuolten kohdalla. Tapauskohtainen harkinta kyseisen tapauksen erityisolosuhteet huomioon ottaen on aina mahdollista ja perusteltuakin.

On muistettava, että Jämsän kaupungin kauppakirjassa käyttämät sopimussakkoehdot ovat yksiselitteisiä ja tarkoitettu nimenomaan estämään keinottelua kaupungin luovuttamilla tonteilla. Vastaavanlaiset ehdot ovat kaikissa kaupungin luovuttamien tonttien luovutuskirjoissa. Poikkeukset luovutusehtoihin tulee hakea ennen määräajan umpeutumista (rakentamisvelvollisuus) tai edelleen luovutusta (kiinteistön myynti). Kun sopimussakon ehtoja täyttäviä tapauksia on ilmaantunut, sopimussakot on pantu perintään. Kaupungin luovuttamien tonttien rakentamistilannetta ja kauppoja seurataan jälkikäteen sopimussakkopykälän suhteen.

Kuntalaisten ja sopimusosapuolten yhdenvertaisen kohtelun vuoksi asian arvioinnissa ja päätöksenteossa on otettava huomioon Jämsän kaupungin kaupunginhallituksen 8.3.2010 §67 päätös vastaavassa tilanteessa. Kyseissä tapauksessa Jämsän kaupunki luovutti 26.8.2006 päivätyllä kauppakirjalla tontin 182- 40-4001-2 Tobermore Oy:lle kauppahinnan ollessa 58 800 euroa. Tobermore Oy luovutti tontin 28.3.2008 päivätyllä kauppakirjalla rakentamattomana 230 000 euron kauppahinnalla kolmannelle osapuolelle, jolle myönnettiin lainhuuto tonttiin 24.4.2008. Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että vaikka sekä Tobermoren että LKV Nymanin kaupassa on selkeästi rikottu samaa ja täysin samasisältöistä kauppakirjan ehtoa (edelleenluovutuskielto rakentamattomana ilman kaupungin suostumusta), niin tapaukset eivät ole täysin samanlaisia. Tobermore luovutti tontin täysin rakentamattomana eteenpäin, LKV Nymanin kohdalla tontteja oli ryhdytty jo rakentamaan. Tobermore luovutti tontin kolmannelle täysin ulkopuoliselle taholle, LKV Nyman luovutti yhtiölle, josta LKV Nyman omistaa 50 % ja johon Yhtiöön toinen omistaja (osuus myös 50%) sijoitti vastaavan määrän euroja.

Asiassa on olennaista ottaa huomioon, että Jämsän kaupungin ja Sami Nyman LKV Oy:n välisen kauppakirjan ehdoissa sovintosakkoa koskevaa ehtoa ei ollut sidottu millään muotoa luovutuksesta saatavaan hyötyyn. Lähtökohtaisesti voisi ajatella, että sopimusrikkomuksen perusteella kaupungilla on automaattisesti oikeus vaatia täysimääräistä sopimussakon määrää menestyksekkäästi.

Kokonaisuus huomioon ottaen katsomme kuitenkin, ettei Jämsän kaupungin kannata vaatia sopimussakkoa täysimääräisesti, koska osa tonteista on ollut jo rakennettu tai lähes rakennettu ja Sami Nyman LKV Oy on edelleen omistajana tonteissa välillisesti Himoskuutio Oy:n osaomistajana.

Se, mikä olisi kohtuullinen sopimussakon määrä, on kuitenkin erittäin vaikeasti arvioitavissa. Olemme neuvotelleet Sami Nymanin kanssa, jotta olisimme saaneet häneltä sovintoesityksen kaupunginhallitukselle ennen päätöksentekoa. Nyman kuitenkin vakaasti katsoo, ettei hän olisi velvollinen sopimussakkoa maksamaan, koska hän on a) epähuomiossa unohtanut kauppakirjan kohdan 10 ehdon ja b) hänen yrityksensä ei Nymanin näkemyksen mukaan ole mitenkään hyötynyt kaupasta, jossa LKV Nyman on luovuttanut 50 %:a Jämsän kaupungilta ostamiensa neljän tontin omistusosuudesta Himoskuutio Oy:lle ja toinen Himoskuutio Oy:n omistaja on sitä vastaan laittanut tähän yhtiöön yhtä paljon rahaa rakennushankkeiden toteuttamiseksi. Tämän vuoksi Sami Nyman LKV Oy on tarjoutunut maksamaan sopimussakkona 3 000 euroa ja vastaamaan

kaikista Jämsän kaupungille tämän asian hoitamisesta aiheutuneista kustannuksista, kuten asianajokuluista.

Luonnollisestikin Jämsän kaupungin kaupunginhallituksen päätös vaatii lopputuloksestaan riippumatta perusteelliset perustelut, koska ensinnäkin kuntalaisia ja sopimusosapuolia on kohdeltava yhdenvertaisesti ja toisekseen päätös toimii ohjaavana oikeuskäytäntönä vastaavissa tapauksissa tulevaisuudessa ja antaa tietyn viestin kaupungin menettelytavasta ja suhtautumisesta kauppakirjan ehtoihin ja niiden noudattamiseen. Koska tapauskohtainen kohtuullistamisharkinta on lainsäädännössä sallittu, on se yhtä lailla sallittu ja käyttökelpoinen instrumentti myös kaupungin päätöksenteossa. Tällöin on vain huolehdittava päätöksen huolellisesta perustelemisesta sitä silmällä pitäen, että vastaavassa tilanteessa tulevaisuudessa tähän päätökseen tullaan vielä palaamaan.

Lainsäädäntö mahdollistaa sopimussakon sovittelun ja sitä kautta kohtuullistamisen. Jos kaupunki päättää vaatia LKV Sami Nyman Oy:ltä sopimussakkoa ja eritoten, jos kaupunki päättäisi joko kohtuullistaa sopimussakon määrää tai sopia LKV Sami Nyman Oy:n kanssa maksuaikataulusta ja -järjestelyistä, on Tobermoren asian käsittelyssä (kaupunginhallitus 8.3.2010 §67, oikaisuvaatimus 29.3.2010 Matti Peltonen ja kaupunginhallitus 18.4.201 § 129) esille nousseet muutoseikat ja valtuudet otettava etukäteen huomioon päätöksentekoprosessissa.

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle Sami Nyman LKV Oy:ltä perittävän sopimussakon määrän kohtuullistamista seuraavilla perusteilla: 1) Sami Nyman on myöntänyt tehneensä tahattoman virheen, koska ei ollut huomannut noudattaa alkuperäiseen kauppakirjan ehtoa ja pyytänyt etukäteen kaupungin suostumusta tekemälleen omistusjärjestelylle; 2) Tontit eivät olleet kokonaan rakentamattomia, kun niiden luovuttaminen Himoskuutio Oy:lle tapahtui; 3) Asiassa saadun varsin seikkaperäisen selvityksen perusteella voidaan todeta ettei Sami Nyman LKV Oy ole saanut tonttien edelleen luovutuksesta suoraa taloudellista hyötyä; 4) Sami Nyman LKV Oy on yhä Himoskuutio Oy:n osakkuuden kautta rinnastettavissa ko. tonttien osaomistajaan; 5) Tehdyn omistusjärjestelyn tavoitteena on ollut tonttien mahdollisimman nopean rakentamisen varmistaminen. Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan sopimussakon kohtuullinen määrä olisi 10 % alkuperäisen sopimussakon määrästä lisättyinä Jämsän kaupungille tämän asian selvittämisestä aiheutuneilla kustannuksilla.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 07.11.2022 § 155
558/10.00.00/2022

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Valtuustoaloite 24.5.2021 / Määräaikaisen työsuhdeasuntomallin käyttöönoton mahdollisuudet rekrytoinneissa / Keskustan valtuustoryhmä - Matti Similä

Khall 31.10.2022 § 321

Valmistelu hallintojohtaja Auli Korhonen p. 040 557 2146

Keskustan valtuustoryhmä on 24.5.2021 jättänyt valtuustoaloitteen: ”Valtuustoaloite kannustimesta kaupungin ulkopuolelta muuttaville työntekijöille.

Jämsä tarvitsee kipeästi uusia asukkaita ja lapsiperheitä. Muuttotappio on ollut vuositasolla yli 200 henkeä viimeiset kymmenen vuotta. Uusien asukkaiden houkuttelemiseksi kaupunki voisi tarjota esimerkiksi puoleksi vuodeksi vuokra-asuntoa toisesta kunnasta Jämsään muuttavalle uudelle tai vanhalle työntekijälleen työsuhde-eduksi saadakseen muuttamaan heidät paikkakunnalle. Samanlaista yhteistyötä voisi tehdä myös yritysten kanssa. Jämsänmäen vuokra-asuntoja on viime tiedon mukaan runsaasti vapaana. Näin saataisiin uusia asukkaita tyhjiin asuntoihin ja työntekijät kiinnostumaan paikkakunnalle muutosta. Esitämme, että kaupunki selvittää työsuhdeasuntomallia ja mahdollisuuksista sen käyttöönotosta rekrytoinneissaan ja työnantajamielikuvaa luodessaan.”

Aloitetta on selvitelty elinvoimatoimen, henkilöstöhallinnon ja verottajan toimesta. Asiassa on pyydetty Kiinteistö Oy Jämsänmäen lausunto:

”Kiinteistö Oy Jämsänmäki toteaa valtuustoaloitteeseen lausuntonaan seuraavaa:

Kiinteistö Oy Jämsänmäellä selvitettiin määräaikaisen asuntoetuuden myöntämistä paikkakunnalle muuttavalle Jämsän kaupungin työntekijälle. Työsuhdeasunnon myöntäminen nähdään kannatettavana ajatuksena sekä kaupungin että Koy Jämsänmäen markkinoinnin näkökulmasta.

Edunsaajan näkökulmasta tätä ei voida kuitenkaan toteuttaa ilman kustannuksia. Asuntoetu katsotaan saajalleen veronalaiseksi tuloksi, ja verotusarvon laskenta tehdään Verohallinnon määrittelemän kaavan mukaisesti (Verohallinnon päätös vuodelta 2022 toimitettavassa verotuksessa noudatettavista luontoisetujen laskentaperusteista, antopäivä 22.11.2021). Tämä saattaa alentaa asuntoetuuden vetovoimaa.

Koy Jämsänmäen tilanne vajaakäytön suhteen muuttui kuitenkin oleellisesti keväällä 2022, kun yhtiön asuntoihin asutettiin nopealla tahdilla ukrainalaisia sotapakolaisia. Tästä syystä, asuntoetuuden käyttöönotto ei ole toistaiseksi ajankohtaista. Tällä hetkellä käyttöaste on noin 96%.

Asuntoetua ollaan kuitenkin yhtiön puolella valmiita kokeilemaan, mikäli tilanne käyttöasteen suhteen muuttuu.

Pienemmässä mittakaavassa tästä on jo aiempia kokemuksiakin. Jämsän Kaupungin varhaiskasvatuksen rekrytointi käytti ”Jämsä-pakettia”, jonka osana tarjottiin tänne muuttavalle varhaiskasvatuksen työntekijälle kolme vuokravapaata kuukautta ensimmäisen asuinvuoden aikana.”

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 25 : Kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta
Kuntalaki 39 §: Kunnanhallituksen tehtävät

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus antaa Kiinteistö Oy Jämsänmäen antaman lausunnon vastauksena valtuustoaloitteeseen ja esittää valtuustolle, että se toteaa valtuustoaloitteen johdosta annetun selvityksen riittäväksi.

Aloite on loppuun käsitelty.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 07.11.2022 § 156
1205/10.03.02.00/2022

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuusto 07.11.2022 § 157
375/00.01.01/2021

Päätös Kaupunginvaltuuston kokouksessa jätettiin seuraava aloite
- Valtuustoaloite 7.11.2022 / Hankemaailma näkyväksi / Arja Paakkanen (+
6 allekirjoittajaa)

Kaupunginvaltuusto siirtää aloitteen kaupunginhallitukselle
valmisteltavaksi.

Liitteet

Liite[1] Valtuustoaloite 7.11.2022 / Hankemaailma näkyväksi /
Arja Paakkanen (+ 6 allekirjoittajaa)

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 150, § 153, § 156

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 151, § 152, § 154, § 155

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomais

Kunnallisvalitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 Hämeenlinna

Käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Sähköpostia lähetettäessä (at)-merkintä korvataan @-merkillä.

Faksinumero: 029 56 42210 (asiakaspalvelu)

Puhelinnumero: 029 56 42210 (asiakaspalvelu)

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Jämsän kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: Paattilantie 2, 42100 Jämsä

Käyntiosoite: Paattilantie 2, 42100 Jämsä

Sähköpostiosoite: kirjaamo@jamsa.fi

Puhelinnumero: 020 638 2000 (vaihde)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.

Pöytäkirja on 15.11.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä.