LIITE
SGEI-TOIMEKSIANTOASIAKIRJA
Kiinteistö Oy Jämsänmäki

1. Toimeksiannon antaja
Jämsän kaupunki

2. Palvelun tuottaja
Kiinteistö Oy Jämsänmäki
Yhtiö kuuluu kokonaisuudessaan Jämsän kaupunkikonserniin

3. Oikeusperusta
Tämä toimeksianto perustuu:
Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 106 artiklan 2 kohtaan;
Euroopan komission päätökseen (EU) 2025/2630
kuntalakiin (410/2015);
Jämsän kaupunginvaltuuston päätökseen 16.11.2026
Jämsän kaupunki määrittelee tässä asiakirjassa kuvattavan palvelun yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyväksi palveluksi (Service of General Economic Interest, SGEI).

4. Palveluvelvoitteen sisältö
Kiinteistö Oy Jämsänmäelle annetaan velvollisuus tuottaa Jämsän kaupungin alueella kohtuuhintaista vuokra-asumista tämän toimeksiannon mukaisesti.
Palveluvelvoitteen tarkoituksena on turvata sellaisen kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan saatavuus, jota markkinaehtoinen asuntotuotanto ei riittävästi tuota kaupungin tunnistamille kohderyhmille.

Palveluvelvoitteeseen kuuluu:
- asuntojen rakennuttaminen;
- asuntojen korjausrakentaminen;
- asuntojen omistaminen;
- asuntojen vuokraaminen;
- kiinteistöjen ylläpito ja kunnossapito;
- palvelun toteuttaminen kustannustehokkaasti;
- raportointi kaupungille.

5. Palveluvelvoitteen kohde
Toimeksianto koskee:
Kiinteistö Oy Jämsänmäen roolia kaupungin asuntopoliittisena toimijana. Yhtiö sitoutuu tuottamaan kohtuuhintaisia asumisen vaihtoehtoja paikkakunnalla. Uudisrakentamisessa kaikki asunnot toteutetaan esteettömyysvaatimukset huomioiden, ja suunnittelussa huomioidaan asuntojen helppo saavutettavuus.

6. Palvelun kohderyhmä
Palvelu kohdistuu ensisijaisesti:
- ikääntyneisiin henkilöihin;
- esteettömyyttä tarvitseviin henkilöihin;
- henkilöihin ja kotitalouksiin, joiden mahdollisuudet saada tarpeitaan vastaava asunto markkinaehtoisesti ovat rajoittuneet;
- muihin kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden kannalta perusteltuihin ryhmiin, mm alueen työvoiman saatavuutta tukevat hakijaryhmät

Asukasvalinnassa noudatetaan avoimia, objektiivisia ja syrjimättömiä menettelyjä

7. Yleinen etu ja markkinapuute
Kohtuuhintaisten, esteettömien ja nykyiset asumisvaatimukset täyttävien vuokra-asuntojen tarjonta ei riittävästi vastaa tunnistettua kysyntää. Kaupungin arvion mukaan markkinaehtoinen vuokra-asuntotuotanto ei ole tuottanut riittävästi palveluvelvoitteen kohderyhmälle soveltuvia uusia vuokra-asuntoja.
Palveluvelvoitteella vastataan tähän markkinapuutteeseen. Kaupunki tai kaupunginyhtiö ei ole rakennuttanut 2000-luvulla ainuttakaan tavanomaisen asumisen kohdetta. Valtion tukemaa asuntotuotantoa ei saada paikkakunnalle nykyisten rahoituskriteerien vuoksi (MAL alueen ulkopuoli).

8. Palveluvelvoitteen kesto
Toimeksianto tulee voimaan kaupunginvaltuuston päätöksen saatua lainvoiman. Toimeksianto on voimassa 20 vuotta (EU komission päätöksen 2025/2630 mukaisesti).

9. Julkinen kompensaatio
Palveluvelvoitteen toteuttamiseen voidaan käyttää seuraavia julkisia tukitoimenpiteitä:
kaupungin SVOP-sijoitus;
kaupungin omavelkainen takaus;
mahdolliset muut kaupungin erikseen päättämät palveluvelvoitteen toteuttamiseen liittyvät tukitoimenpiteet.

10. Korvauksen määräytyminen
Palveluvelvoitteeseen liittyvän julkisen kompensaation kokonaismäärä ei saa ylittää:
palveluvelvoitteen toteuttamisesta aiheutuvia hyväksyttäviä nettokustannuksia lisättynä kohtuullisella voitolla.
Nettokustannukset määritetään vähentämällä palveluvelvoitteen hyväksyttävistä kustannuksista palvelun tuottamisesta saatavat vuokra- ja muut tulot.
Korvauksen laskennassa otetaan huomioon kaikki samaan palveluvelvoitteeseen kohdistuvat julkiset taloudelliset edut.
Kompensaation tarkastelussa sovelletaan jo nyt Yhtiön suorittamaan Varken raportointimallia. Varke -raportointi edellyttää mm vuosittaista jälkilaskelman laatimista.

11. Kohtuullinen voitto
Kohtuullisen voiton määrittelyssä otetaan huomioon:
palveluvelvoitteen toteuttamiseen liittyvä riskitaso;
Kiinteistö Oy Jämsänmäen asema yleishyödyllisenä toimijana;
toimintaan sovellettavat tuoton tuloutusta koskevat rajoitukset;
vastaavassa toiminnassa tavanomaisesti hyväksyttävä tuottotaso.
Kohtuullinen voitto ei saa ylittää yleisesti hyväksyttävää markkinatasoa eikä johtaa ylikompensaatioon.
Vuokrien määrityksessä käytetään Varken kulloinkin voimassa olevaa omakustannevuokra -periaatetta.

12. Erillinen seuranta
Kiinteistö Oy Jämsänmäen tulee huolehtia siitä, että palveluvelvoitteen toteuttamiseen liittyvät kustannukset, tulot ja julkiset taloudelliset edut ovat luotettavasti todennettavissa.
Kaupungilla on oikeus saada tehtävän toteuttamisen valvomiseksi tarpeelliset tiedot.

13. Ylikompensaation valvonta
Jämsän kaupunki seuraa palveluvelvoitteen toteutumista ja siihen liittyvää kompensaatiota.
Mikäli palveluntuottajalle muodostuu palveluvelvoitteen hyväksyttävän nettokustannuksen ja kohtuullisen voiton ylittävää kompensaatiota, ylimenevä osa on palautettava kaupungille korkoineen. Vuokrien määrityksessä ja raportoinnissa käytetään Varken kulloinkin voimassa olevaa omakustannevuokra -periaatetta ja jälkilaskelma -mallia.

14. Raportointi
Kiinteistö Oy Jämsänmäki toimittaa kaupungille vuosittain:
tilinpäätöksen;
tiedot käyttöasteesta;
tiedot vuokratasosta;
tiedot palveluvelvoitteen toteutumisesta;
tiedot mahdollisista julkisista tukitoimenpiteistä
vastaavat tiedot mitä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke valvonnassaan kulloinkin edellyttää
Palveluvelvoitteen toteutumista käsitellään lisäksi vuosittain asumisneuvonnan ohjausryhmässä, jossa kaupungin asuntoviranomainen on edustettuna

15. Olennaiset muutokset
Jos hankkeen:
käyttötarkoitus,
omistus,

rahoitus,
kohderyhmä,
palveluvelvoitteen sisältö
muuttuu olennaisesti, arvioi kaupunki toimeksiannon ja siihen liittyvän valtiontukitilanteen uudelleen ennen muutosten toteuttamista.

16. Voimaantulo

Tämä toimeksianto tulee voimaan samanaikaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymän rahoitus- ja takauspäätöksen saatua lainvoiman.