

Aluevaltuusto

---

**§ 33 Keski-Suomen sairaanhoitopiirin esitys koskien vanhan keskussairaalan rakennusten F1, F2 ja 45 vuokrasopimuksen hyväksymistä / Kukkulan alueen kiinteistösopimusten täsmentäminen**

Julkinen

**Diaarinumero** Hyvaks/80/00.02.01/2022

**Aiempi käsittely:**

Aluehallitus 12.4.2022 § 69

**Selostus asiasta**

**Tausta**

Keski-Suomen sairaanhoitopiirin hallitus on 1.9.2021 § 172 päättänyt hyväksyä Investors House Oyj:n, Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n ja Royal House Oy:n / niiden yhdessä (kukin 1/3 osuuksin) omistaman osakeyhtiön, perustettavan yhtiön lukuun, tehtävän kiinteistökauppaa ja toimitilojen vuokrausta koskevan kiinteistöjärjestelyn, joka toteutetaan kolmessa (3) eri vaiheessa. Järjestelyn kohteena ovat vanhan keskussairaalan alue (Kukkula) Jyväskylässä ja Sisä-Suomen sairaala Äänekoskella. Kauppahinta on yhteensä yli 46 miljoonaa euroa.

Sairaanhoitopiirin hallitus on 27.10.2021 § 217 merkinnyt tiedokseen sen, että järjestelyä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja asiakirjakokonaisuus on allekirjoitettu 11.10.2021.

Osana edellä mainittua järjestelyä on sairaanhoitopiirin ja Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I:n välillä 11.10.2021 allekirjoitettu vuokrasopimus. Se koskee osoitteessa Hoitajantie 1, Jyväskylä, (kiinteistötunnus 179-9-10-69) sijaitsevia, ostajan omistukseen 31.12.2021 siirtyneitä rakennuksia F1, F2 ja 45, pinta-alaltaan yhteensä 17 603 m<sup>2</sup>, niihin kuuluvine piha-alueineen sekä tunneleita pinta-alaltaan yhteensä 630 m<sup>2</sup> (jäljempänä "vuokrasopimus").

Vuokrasuhde on alkanut 1.1.2022. Se on voimassa määräaikaisena 20 vuotta. Sopimuksen mukaan pääomavuokran määrä on 255 243,50 euroa kuukaudessa (14,50 € / m<sup>2</sup> / kk). Sairaanhoitopiiri vastaa omalla kustannuksellaan vuokratilojen huollosta ja ylläpidosta.

**Vuokrasopimukseen sisältyvä irtisanomisehto**

---

## Aluevaltuusto

---

Kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa on annettu laki 29.6.2016/548, jäljempänä "Rajoituslaki". Lain 3 §:n 1 momentin mukaan tällaiseen kuntayhtymän rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimukseen tulee sisällyttää irtisanomisehto. Sen mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla taholla on oikeus irtisanoa sopimus vuosien 2024 tai 2025 aikana päättymään 12 kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Rajoituslain määräyksen mukaisesti vuokrasopimuksessa on "Sopimuksen voimassaolo ja vuokra-aika" -kappaleessa sovittu, että vuokralaisella on rajoituslaista johtuva oikeus irtisanoa vuokrasopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana.

Hyvinvointialueet ovat vuoden 2023 alusta lukien rajoituslaissa tarkoitettuja sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevia tahoja. Edellä mainittu vuokrasopimus siirtyy 1.1.2023 Keski-Suomen hyvinvointialueelle. Ostajatahon aseman turvaamiseksi siinä tilanteessa, että hyvinvointialue irtisanoisi tehdyn vuokrasopimuksen, on kiinteistökauppaan sisällytetty purkava ehto. Mikäli hyvinvointialue käyttäisi irtisanomisehtoa ja vuokrasopimus irtisanottaisiin, olisi ostajilla oikeus purkaa kauppa.

### **Irtisanomisehdosta luopuminen**

Jotta vuokrasopimuksen pysyvyys vahvistuisi ja Kiinteistöosaakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I:n ostajana ja Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kuntayhtymän myyjänä 11.10.2021 allekirjoittaman ja 31.12.2021 täytäntöön paneman kiinteistöä 179-9-10-69 koskevan kaupan kauppakirjassa todettu purkava ehto lakkaisi olemasta voimassa, tulisi hyvinvointialueen tehdä itseään oikeudellisesti sitova päätös siitä, että se ei tule käyttämään vuokrasopimuksen mukaista irtisanomisoikeuttaan ja että se peruuttamattomasti luopuu oikeudestaan vedota mainittuun irtisanomisehtoon. Lisäksi tämän päätöksen tulee saada lainvoima.

### **Sairaanhoidopiirin esitys hyvinvointialueelle**

Sairaanhoidopiirin hallitus on 30.3.2022 § 84 päättänyt esittää Keski-Suomen hyvinvointialueen aluehallitukselle ja -valtuustolle, että:

"Keski-Suomen hyvinvointialue hyväksyy ja tekee oikeudellisesti sitovan päätöksen siitä, että hyvinvointialue ei tule käyttämään vuokrasopimuksen mukaista irtisanomisoikeuttaan ja että se peruuttamattomasti luopuu

---

Aluevaltuusto

---

oikeudestaan vedota vuokrasopimuksessa mainittuun irtisanomisehtoon."

**vt.**

**hyvinvointialuejohtaja**  
**Kallimon ehdotus**

Aluehallitus esittää, että aluevaltuusto päättää hyväksyä sen, että Keski-Suomen hyvinvointialue ei tule käyttämään vuokrasopimuksen mukaista irtisanomisoikeuttaan, ja että se peruuttamattomasti luopuu oikeudestaan vedota vuokrasopimuksessa mainittuun irtisanomisehtoon.

Asian kokouskäsittely:

Ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa Mervi Hovikoski, Ville Väyrynen, Kaisa Garedeu, Markku Puro, Janne Luoma-aho, Jari Porrasmaa, Aija Suntioinen ja Pauliina Mäenpää poistuivat kokouksesta.

Hovikoski, Väyrynen, Porrasmaa, Suntioinen ja Mäenpää, esteellisyyden peruste: palvelussuhdejäävi.

Garedeu, Puro ja Luoma-aho, esteellisyyden peruste: yhteisöjäävi.

Puheenjohtajan avattua keskustelun aluehallitus keskusteli asiasta, minkä aikana Eino Nissinen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Aluehallitus kannatti yksimielisesti esitystä.

**Päätös**

Aluehallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Päätöksenteon jälkeen Mervi Hovikoski, Ville Väyrynen, Kaisa Garedeu, Markku Puro, Janne Luoma-aho, Aija Suntioinen ja Pauliina Mäenpää palasivat kokoukseen.

Pöytäkirjaan merkitään, että Eila Tiainen poistui tämän asian käsittelyn aikana klo 16:30, ja hänen tilalleen pöytäkirjantarkastajaksi valittiin loppukokouksen ajaksi Hilma Vepsäläinen.

Pöytäkirjaan merkitään, että asian käsittelyn aikana klo 16:08-16:15 pidettiin tauko.

---

Aluehallitus 24.1.2023 § 30

**Valmistelija(t)**

Erkki Nikkilä, p. 050 590 5598

**Selostus asiasta**

Aluehallitus päätti 12.4.2022 §:ssä 69 palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Asia on tullut sairaanhoitopiiriltä hyvinvointialueelle valmiiksi neuvoteltuna sopimuskokonaisuutena. Aluehallitus on tarkastellut tehtyä

---

Aluevaltuusto

---

sopimuskokonaisuutta ja sen vaikutuksia hyvinvointialueen näkökulmasta. Aluehallitus on johtanut selvittelyprosessia, määritellyt eri vaiheissa neuvottelutavoitteet ja valtuuttanut hyvinvointialuejohtajan käymään neuvottelut sijoittajakonsortion ja kaupungin kanssa.

Aluehallitus on käsitellyt asiaa kokouksissaan 21.6.2022, 30.8.2022, 11.10.2022 ja 22.11.2022. Käsitteilyt on pidetty salaisina, koska sopimuskumppaneina on ollut pörssiyrityksiä, mikä on määrittänyt käsittelyjen julkisuusastetta. Näissä kokouksissa on aluehallitukselle raportoitu selvitysten ja neuvottelujen tilanne ja sovittu jatkotoimenpiteet seuraaville vaiheille.

Hyvinvointialue on käyttänyt selvittelyn ja neuvottelujen aikana asiantuntijakonsulttina Kreab Oy:tä/vastuuhenkilönä Antti Kivelä ja Alliz Oy:tä/vastuuhenkilönä Antti Kivelä. Loppuvaiheessa liitedokumenttien valmistelussa hyvinvointialue on käyttänyt lakitoimisto Fennoa.

Neuvotteluissa päästiin tulokseen viimeistenkin yksityiskohtien osalta vuodenvaihteessa.

**Pääkohdat neuvottelutuloksesta:**

1. Vuokrasopimus (F1, F2 45) vahvistetaan 20 vuoden pituiseksi, jäljellä 19 vuotta.
2. Vuokrasopimuksen peruskorjausvastuut sisällytetään täysimääräisesti vuokralaiselle (Hyvinvointialue).
3. Lunastusoptio vuokrasopimuksen päättyessä (v.2041): 20 miljoonan euron lunastushinta, joka sidotaan elinkustannusindeksiin käyttäen perusindeksinä 12/2021 pistelukua.
4. II-vaiheen kauppahinnan maksuun neuvotellaan 6 kuukauden maksuaika.
5. Määräosan rajaaminen ja luovuttaminen Hyvinvointialueelle (II-esisopimus)
  - Tontti rajataan F1, F2, 45 ja Nova-sairaalan väliseltä alueelta, tarkemmat yksityiskohdat kartassa.
  - HVA vastaa kaikista tonttiin liittyvistä viranomaismaksusta (kaavoitus, maankäyttö, liittymät jne.), koska alue jää HVA:nomistukseen.
6. Muilta osin noudatetaan alkuperäisiä sopimuksia.

**Oleelliset muutokset alkuperäiseen tilanteeseen:**

1. Hyvinvointialueella on mahdollisuus saada omalle maalleen 20.000 -25.000 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta mahdollisia tulevia tarpeita varten.
  2. Vuokrattaviin kohteisiin on saatu lunastuspykälä vuokrakauden päättyessä. Peruskorjausvastuu siirtyy Hyvinvointialueelle. Rakennuksissa ei ole tiedossa merkittäviä peruskorjaustarpeita.
  3. Järjestelyjen lopputulemana noin 5000 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue jää
-

## Aluevaltuusto

---

Hyvinvointialueen omistukseen ja rajoittuu lunastusoption kohteina oleviin rakennuksiin (F1, F2 ja 45).

5.1.2023 pidettiin neuvottelu Jyväskylän kaupungintalolla eri osapuolten kesken liittyen Kukkulan alueen kaavoitusprosessiin. Kaupungin edustajille esiteltiin Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n sekä Keski-Suomen Hyvinvointialueen välille neuvoteltua täsmennettyä ratkaisua Kukkula-alueen kiinteistökaupoista. Jyväskylän kaupungin edustajat totesivat, että periaatteellisia esteitä esitellylle kiinteistökaupan muutokselle ja hyvinvointialueen tarpeiden huomioon ottamiselle kaavoituksessa ei ole. Edellä kuvatut tavoitteet ja tarpeet istuvat hyvin sekä sijainniltaan että suuruusluokaltaan alueen kehittämisen kokonaistavoitteisiin. Tarpeet tarkastellaan yksityiskohtaisemmin kaavoitusprosessissa. Kaupungin etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä tarvitaan kaupungin päätös.

Hallintosäännön 77 §:n mukaan aluevaltuusto päättää kiinteän omaisuuden, irtaimen omaisuuden ja osakkeiden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta tai käypä arvo on yli 10 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 79 §:n mukaan aluehallitus päättää rakennusten, toimitilojen ja niihin mahdollisesti liittyvien maa-alueiden vuokralle ottamisesta omaan käyttöön, kun vuokrasopimuksen kesto on yli 10 vuotta tai vuokran vuotuinen määrä on yli miljoona euroa.

Selvennöksenä liitepapereihin todetaan seuraavaa:

- hallinta-alue B vastaa kaupan I vaihetta (kauppa jo toteutunut)
- hallinta-alue C vastaa kaupan II vaihetta
- hallinta-alue A vastaa kaupan III vaihetta

Kokonaisarviona todetaan, että nyt saavutettu neuvottelutulos on Keski-Suomen hyvinvointialueen näkökulmasta alkuperäistä sairaanhoitopiiriltä siirtynyttä sopimuskokonaisuutta parempi. Neuvottelutuloksen mukaisesti Keski-Suomen hyvinvointialueella on mahdollisuus, mutta ei velvollisuutta, lunastaa itselleen vuokralla olevat rakennukset (F1, F2, F45) itselleen vuokrakauden päätyttyä. Tämän lisäksi sovittu aluejaon muutos mahdollistaa sairaala Novan ympäristön kehittämisen tulevaisuudessa hyvinvointialueen tarpeita vastaavaksi tai muutoin sairaalaan nojautuvien tutkimus-, kehitys- ja palveluliiketoimintojen osalta. Vuokrasopimuksen irtisanominen ja mahdollinen kaupan purku sisältäisi Keski-Suomen hyvinvointialueen näkökulmasta enemmän riskejä ja epävarmuustekijöitä kuin nyt saavutetun neuvottelutuloksen hyväksyminen. Voimakkaasta korkojen noususta ja kiinteistömarkkinoiden heikkenemisestä johtuen Keski-Suomen

---

## Aluevaltuusto

---

hyvinvointialueella ei ole varmuutta löytää uutta sijoittakonsortiota vanhojen sairaalakiinteistöjen ostajaksi. Hyvinvointialueella ei myöskään ole investointimahdollisuuksia kehittää käytöstä poistettuja rakennuksia. Mahdollisessa kaupan purkutilanteessa jo maksetun kauppahinnan palauttaminen sekä rakennuksista seuraavat ylläpitokustannukset ja kertapoistot heikentäisivät hyvinvointialueen taloutta merkittävästi.

### Hyvinvointialue- johtajan ehdotus

Aluehallitus esittää, että aluevaltuusto päättää

#### 1) hyväksyä

- rakennuksia F1, F2 ja 45 sekä niihin liittyviä vuokrasopimuksessa yksilöityjä alueita koskevan 11.10.2021 allekirjoitetun vuokrasopimuksen muuttamista koskevan vuokrasopimuksen muutossopimuksen tekemisen liitteenä 1 olevan vuokrasopimuksen muutossopimuksen ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
- kiinteistöä 179-9-10-69 koskevan uuden hallinnanjakosopimuksen tekemisen liitteenä 2 olevan hallinnanjakosopimuksen ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
- kiinteistön 179-9-10-69 määräosan, jonka suuruus on 6/20, sekä kiinteistön 992-35-12-3 myymisen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:lle perustettavan tai perustettavien osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 3 olevan kauppakirjan ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
- kiinteistön 179-9-10-69 määräosan, jonka suuruus on 11/20, myymisen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:lle perustettavan tai perustettavien osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 4 olevan kauppakirjan ja sen liitteiden mukaisin ehdoin; ja
- kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisen liitteenä 5 olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I:n kanssa koskien kiinteistön 179-9-10-69 määräosaa, jonka suuruus on 1/10.

sekä valtuuttaa hallintosäännön mukaisesti hyvinvointialuejohtajan allekirjoittamaan edellä mainitut liitteenä olevat vuokrasopimuksen, hallinnanjakosopimuksen, kauppakirjat ja esisopimuksen sekä huolehtimaan muista edellä mainittujen sopimusten täytäntöönpanon edellyttämistä toimenpiteistä.

Tähän päätöksen liittyvät hyväksytyt sopimusasiakirjat ovat seuraavat:

- Liite 1 Vuokrasopimuksen muutossopimus
  - Liite 1a1 Sijaintipiirros
  - Liite 1a2 Hallinta-alueet
  - Liite 1b Vastuunjakotaulukko
  - Liite 2 Hallinnanjakosopimus
  - Liite 2a1 Hallinta-alueet
-

## Aluevaltuusto

---

Liite 2a2 Rak F1F245 rajapinnat  
Liite 2a3 Purettavien kerros -2  
Liite 2a4 Purettavien kerros -1  
Liite 2a5 Purettavien kerros 1  
Liite 2a6 Purettavien kerros 2  
Liite 2a7 Purettavien kerros 3  
Liite 2b Maanalaiset alueet  
Liite 2c Liittymät  
Liite 2d Autopaikat  
Liite 3 Kaupunkikirja vaihe II  
Liite 3a Hallinnanjakosopimus (liite 2)  
Liite 3b Esisopimus vaihe II  
Liite 4 Kaupunkikirja vaihe III  
Liite 4a Hallinnanjakosopimus (liite 2)  
Liite 4b Esisopimus vaihe III  
Liite 5 Esisopimus osto-optio

2) valtuuttaa aluehallituksen tekemään tarvittaessa mahdolliset kaavoitusprosessista tai muusta aiheutuvat vähäiset muutokset pöytäkirjan liitedokumentteihin.

3) hyväksyä sen, että Keski-Suomen hyvinvointialue ei tule käyttämään vuokrasopimuksen mukaista irtisanomisoikeuttaan, ja että se peruuttamattomasti luopuu oikeudestaan vedota vuokrasopimuksessa mainittuun irtisanomisehtoon.

### Asian kokouskäsittely:

Ennen asian käsittelyä Markku Puro, Kaisa Garedeu, Ville Väyrynen, Mervi Hovikoski, Janne Luoma-aho, Pauliina Mäenpää ja Aija Suntioinen poistuivat kokouksesta esteellisinä.

### Esteellisyyden perusteet:

Hovikoski, Väyrynen, Suntioinen ja Mäenpää, esteellisyyden peruste: palvelussuhdejäävi.

Garedeu, Puro ja Luoma-aho, esteellisyyden peruste: yhteisöjäävi.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Aluevaltuusto

---

**Selostus asiasta**

**Aluehallituksen  
ehdotus**

Aluevaltuusto päättää:

1) hyväksyä

- rakennuksia F1, F2 ja 45 sekä niihin liittyviä vuokrasopimuksessa yksilöityjä alueita koskevan 11.10.2021 allekirjoitetun vuokrasopimuksen muuttamista koskevan vuokrasopimuksen muutossopimuksen tekemisen liitteenä 1 olevan vuokrasopimuksen muutossopimuksen ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
- kiinteistöä 179-9-10-69 koskevan uuden hallinnanjakosopimuksen tekemisen liitteenä 2 olevan hallinnanjakosopimuksen ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
- kiinteistön 179-9-10-69 määräosan, jonka suuruus on 6/20, sekä kiinteistön 992-35-12-3 myymisen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:lle perustettavan tai perustettavien osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 3 olevan kauppakirjan ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
- kiinteistön 179-9-10-69 määräosan, jonka suuruus on 11/20, myymisen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:lle perustettavan tai perustettavien osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 4 olevan kauppakirjan ja sen liitteiden mukaisin ehdoin; ja
- kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisen liitteenä 5 olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I:n kanssa koskien kiinteistön 179-9-10-69 määräosaa, jonka suuruus on 1/10.

sekä valtuuttaa hallintosäännön mukaisesti hyvinvointialuejohtajan allekirjoittamaan edellä mainitut liitteenä olevat vuokrasopimuksen, hallinnanjakosopimuksen, kauppakirjat ja esisopimuksen sekä huolehtimaan muista edellä mainittujen sopimusten täytäntöönpanon edellyttämistä toimenpiteistä.

Tähän päätöksen liittyvät hyväksytyt sopimusasiakirjat ovat seuraavat:

Liite 1 Vuokrasopimuksen muutossopimus

Liite 1a1 Sijaintipiirros

Liite 1a2 Hallinta-alueet

Liite 1b Vastuunjakotaulukko

Liite 2 Hallinnanjakosopimus

Liite 2a1 Hallinta-alueet

Liite 2a2 Rak F1F245 rajapinnat

Liite 2a3 Purettavien kerros -2

Liite 2a4 Purettavien kerros -1

Liite 2a5 Purettavien kerros 1

---



## Aluevaltuusto

---

Liite 2a6 Purettavien kerros 2  
Liite 2a7 Purettavien kerros 3  
Liite 2b Maanalaiset alueet  
Liite 2c Liittymät  
Liite 2d Autopaikat  
Liite 3 Kauppakirja vaihe II  
Liite 3a Hallinnanjakosopimus (liite 2)  
Liite 3b Esisopimus vaihe II  
Liite 4 Kauppakirja vaihe III  
Liite 4a Hallinnanjakosopimus (liite 2)  
Liite 4b Esisopimus vaihe III  
Liite 5 Esisopimus osto-optio

2) valtuuttaa aluehallituksen tekemään tarvittaessa mahdolliset kaavoitusprosessista tai muusta aiheutuvat vähäiset muutokset pöytäkirjan liitedokumentteihin;

3) hyväksyä sen, että Keski-Suomen hyvinvointialue ei tule käyttämään vuokrasopimuksen mukaista irtisanomisoikeuttaan, ja että se peruuttamattomasti luopuu oikeudestaan vedota vuokrasopimuksessa mainittuun irtisanomisehtoon.

### Asian kokouskäsittely:

Ennen asian käsittelyä Ilkka Pernu ilmoitti esteellisyydestä ja poistui kokouksesta. Varavaltuutettu Sirkku Ingervo saapui Pernun tilalle. Esteellisyyden peruste: Yleislausekejäävi

Pauliina Mäenpää ja Aija Suntioinen poistuivat esteellisenä kokouksesta.

Puheenjohtajan avattua keskustelun Tony Melville esitti Meri Lumelan kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Keskustelun päätteeksi puheenjohtaja varmisti valtuustolta, voidaanko esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun hyväksyä yksimielisesti. Valtuusto hyväksyi yksimielisesti asian palauttamisen uudelleen valmisteluun.

### **Päätös**

Aluevaltuusto päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Päätöksenteon jälkeen esteelliset palasivat takaisin kokoukseen. Sirkku Ingervo poistui kokouksesta.

Aluevaltuusto

---

**Valmistelija(t)**

Erkki Nikkilä, p. 050 590 5598

**Selostus asiasta**

Aluevaltuuston kokouksen 7.2.2023 jälkeen on tehty asiaan liittyviä jatkoselvityksiä niistä kysymyksistä, jotka erityisesti nousivat keskusteluissa esiin:

- peruskorjaustarve vuokra-aikana; kuinka suuren riskin uusi sopimus sisältää verrattuna alkuperäiseen?
- rakennusten F1, F2 ja 45 mahdolliset sisäilmaongelmat?
- mahdollinen valtioneuvosto?

Inmeco Oy Rakennuskonsultit on tehnyt hyvinvointialueen ja Kukkulan Kehitys Oy:n toimeksiannosta peruskorjaus- ja kunnossapitotarveselvityksen 20 vuoden ajalle. Rakennusten käyttötarkoitusten muuttuessa osa PTS-toimenpiteistä voi jäädä pois tai jotain voi tulla lisänä. Arvioidut euromäärät perustuvat ko. tilojen nykyiseen käyttöön. Esim. mikäli hoivatilat muuttuvat toimistotiloiksi jää hoitajakutsujärjestelmä pois tai puhdistilojen muuttuessa toimistotiloiksi ilmanvaihdon vaatimustaso pienenee.

Arvio korjaustarpeesta 20 vuoden ajalle:

- rakennustekniikan osalta peruskorjaustarve 850 000 €
- taloteknisten järjestelmien osalta korjaustarve enintään 2 450 000 €

Alkuperäisen sopimuksen mukaan taloteknisten järjestelmien osalta korjausvastuu on hyvinvointialueella silloin, kun korjaus tehdään ylläpitona ja vuokranantajalla, jos laitteen uusiminen tehdään käyttöiän päättyessä. On vaikeaa arvioida, paljonko taloteknisten järjestelmien korjaustarpeesta jakaantuu ylläpidon ja uusimisen kesken. Järjestelmien käyttöikäen vaikuttavat kiinteistöjen käyttöaste ja ylläpidon kautta tehtävät toimenpiteet.

Uusi sopimus selventää vastuut ja tuo PTS-menettelyn (pitkän tähtäimen suunnitelma) sopimuksen pohjalle. Rakennustekniikan osalta uudessa sopimuksessa vastuu siirtyy hyvinvointialueelle. Vastapainona hyvinvointialueen näkökulmasta ovat uudessa sopimuksessa kaavoituksen myötä saavutettava mahdollinen rakennusoikeus, 5000 m<sup>2</sup>:n maa-alue ja lunastusoptio rakennuksiin F1, F2 ja 45.

Alkuperäistä sopimusta ja uutta neuvottelutulosta on vertailtu hyvinvointialueen näkökulmasta seuraavassa taulukossa.

## Aluevaltuusto

**Vertailua hyvinvointialueen näkökulmasta uusi/alkuper. sopimus**

Alkuperäinen sopimus	Kustannus HVA:lle €	Uusi sopimus	Muutoksen vaikutus hyvinvointialueelle	Kustannus/tuotto HVA:lle € (2 ylintä miinusmerkkisiä)
Rakennustekniikka (peruskorjaus)	- 0	Rakennustekniikka	-	Max -0,85 m€
Talotekniset järjestelmät	Max -2,45 m€	Talotekniset järjestelmät	0	Max -2,45m€
		Rakennusoikeuden arvo (arvio 250-350 €/krm <sup>2</sup> )	+	6,25 - 8,75 m€
		Maapohja (sis. parkkip.) 5000 m <sup>2</sup>	+	0,3 - 0,6 m€
		Lunastusoptio 20 m€ +ind.	0 tai +	0 - 5 m€
VAIKUTUS HVA:lle YHTEENSÄ	Max -2,45 m€			3,25 – 11,05 m€

Alkuperäisessä sopimuksessa seuraavat yllä olevin vaikuttavat maininnat: "Vuokralaisella on velvollisuus pitää vuokrasuhteen aikana kustannuksellaan vuokratilalle laitteineen ja varusteineen siinä kunnossa kuin ne ovat olleet vuokrasuhteen alkaessa, lukuun ottamatta normaalia kulumista."  
 "Vuokranantajan vastuulla rakennusosien peruskorjaukset ja uusimiset käyttöön päätyttyä sekä lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaatiolaitteiden - ja johtojen uusimiset käyttöön päätyttyä."

Edellytyksellä, että noin 25 000 krm<sup>2</sup>:n rakennusoikeus toteutuu kaavoituksessa, uusi sopimus arvioidaan noin 5,7-13,5 miljoonaa euroa paremmaksi hyvinvointialueen kannalta kuin alkuperäinen. Lisäarvoina tulevat lisäksi:

- selkeät askelmerkit kiinteistöasioissa hyvinvointialueen ja sijoittajakonsortion kesken
- lunastusoption olemassaolo auttaa vuokrankauden päättyessä myös siinä tilanteessa, jos hyvinvointialue haluaakin lunastuksen sijasta neuvotella vuokrasopimuksen jatkamisesta

Oheismateriaalissa (Kukkula, lisäselvitykset) on lisäselvitystä peruskorjauskysymykseen, kunnossapitoselvityksen johdosta arvio sisäilma-asiasta sekä selvitys valtioneuvoston kysymyksestä. Kohdekierroksella ei havaittu akuutteja sisäilmaongelmia tai niiden aiheuttajia. Rakennuksissa on joitain seurattavia riskirakenteita johtuen rakennusaikaisesta rakennustavasta. Kukkulasopimuksen parantaminen neuvottelujen tuloksena, verrattuna alkuperäiseen sopimukseen, ei voi sisältää uutta valtioneuvoston kysymykseen.

**Hyvinvointialuejohtajan ehdotus**

Aluehallitus esittää, että aluevaltuusto päättää:

**1) hyväksyä**

- rakennuksia F1, F2 ja 45 sekä niihin liittyviä vuokrasopimuksessa yksilöityjä alueita koskevan 11.10.2021 allekirjoitetun vuokrasopimuksen muuttamista koskevan vuokrasopimuksen muutossopimuksen tekemisen liitteenä 1 olevan vuokrasopimuksen muutossopimuksen ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
- kiinteistöä 179-9-10-69 koskevan uuden hallinnanjakosopimuksen tekemisen liitteenä 2 olevan hallinnanjakosopimuksen ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
- kiinteistön 179-9-10-69 määräosan, jonka suuruus on 6/20, sekä kiinteistön 992-35-12-3 myymisen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:lle perustettavan tai perustettavien osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 3 olevan

## Aluevaltuusto

---

kauppakirjan ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;

- kiinteistön 179-9-10-69 määräosan, jonka suuruus on 11/20, myymisen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:lle perustettavan tai perustettavien osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 4 olevan kauppakirjan ja sen liitteiden mukaisin ehdoin; ja
- kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisen liitteenä 5 olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I:n kanssa koskien kiinteistön 179-9-10-69 määräosaa, jonka suuruus on 1/10.

sekä valtuuttaa hallintosäännön mukaisesti hyvinvointialuejohtajan allekirjoittamaan edellä mainitut liitteenä olevat vuokrasopimuksen, hallinnanjakosopimuksen, kauppakirjat ja esisopimuksen sekä huolehtimaan muista edellä mainittujen sopimusten täytäntöönpanon edellyttämistä toimenpiteistä.

Tähän päätöksen liittyvät hyväksytyt sopimusasiakirjat ovat seuraavat:

Liite 1 Vuokrasopimuksen muutossopimus

Liite 1a1 Sijaintipiirros

Liite 1a2 Hallinta-alueet

Liite 1b Vastuunjakotaulukko

Liite 2 Hallinnanjakosopimus

Liite 2a1 Hallinta-alueet

Liite 2a2 Rak F1F245 rajapinnat

Liite 2a3 Purettavien kerros -2

Liite 2a4 Purettavien kerros -1

Liite 2a5 Purettavien kerros 1

Liite 2a6 Purettavien kerros 2

Liite 2a7 Purettavien kerros 3

Liite 2b Maanalaiset alueet

Liite 2c Liittymät

Liite 2d Autopaikat

Liite 3 Kauppakirja vaihe II

Liite 3a Hallinnanjakosopimus (liite 2)

Liite 3b Esisopimus vaihe II, osa 1

Liite 3c Esisopimus vaihe II, osa 2

Liite 4 Kauppakirja vaihe III

Liite 4a Hallinnanjakosopimus (liite 2)

Liite 4b Esisopimus vaihe III

Liite 5 Esisopimus osto-optio

2) valtuuttaa aluehallituksen tekemään tarvittaessa mahdolliset kaavoitusprosessista tai muusta aiheutuvat vähäiset muutokset pöytäkirjan

---

## Aluevaltuusto

---

liitedokumentteihin.

3) hyväksyä sen, että Keski-Suomen hyvinvointialue ei tule käyttämään vuokrasopimuksen mukaista irtisanomisoikeuttaan, ja että se peruuttamattomasti luopuu oikeudestaan vedota vuokrasopimuksessa mainittuun irtisanomisehtoon.

### Asian kokouskäsittely:

Ennen asian käsittelyä Markku Puro, Janne Luoma-aho ja Aija Suntioinen poistuivat kokouksesta esteellisinä.

Esteellisyyden perusteet:

Puro ja Luoma-aho, esteellisyyden peruste: yhteisöjäävi.

Suntioinen esteellisyyden peruste: palvelussuhdejäävi.

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätöksenteon jälkeen Markku Puro, Janne Luoma-aho ja Aija Suntioinen palasivat kokoukseen ja Mervi Hovikoski saapui kokoukseen.

Leena Kautto-Koukka ja Jorma Poti poistuivat kokouksesta klo 9.45

---

Aluevaltuusto 9.5.2023 § 33

## Aluehallituksen ehdotus

Aluevaltuusto päättää:

1) hyväksyä

- rakennuksia F1, F2 ja 45 sekä niihin liittyviä vuokrasopimuksessa yksilöityjä alueita koskevan 11.10.2021 allekirjoitetun vuokrasopimuksen muuttamista koskevan vuokrasopimuksen muutossopimuksen tekemisen liitteenä 1 olevan vuokrasopimuksen muutossopimuksen ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
  - kiinteistöä 179-9-10-69 koskevan uuden hallinnanjakosopimuksen tekemisen liitteenä 2 olevan hallinnanjakosopimuksen ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
  - kiinteistön 179-9-10-69 määräosan, jonka suuruus on 6/20, sekä kiinteistön 992-35-12-3 myymisen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:lle perustettavan tai perustettavien osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 3 olevan
-

## Aluevaltuusto

---

- kauppakirjan ja sen liitteiden mukaisin ehdoin;
- kiinteistön 179-9-10-69 määräosan, jonka suuruus on 11/20, myymisen Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:lle perustettavan tai perustettavien osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 4 olevan kauppakirjan ja sen liitteiden mukaisin ehdoin; ja
  - kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisen liitteenä 5 olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I:n kanssa koskien kiinteistön 179-9-10-69 määräosaa, jonka suuruus on 1/10.

sekä valtuuttaa hallintosäännön mukaisesti hyvinvointialuejohtajan allekirjoittamaan edellä mainitut liitteenä olevat vuokrasopimuksen, hallinnanjakosopimuksen, kauppakirjat ja esisopimuksen sekä huolehtimaan muista edellä mainittujen sopimusten täytäntöönpanon edellyttämistä toimenpiteistä.

Tähän päätöksen liittyvät hyväksytyt sopimusasiakirjat ovat seuraavat:

- Liite 1 Vuokrasopimuksen muutossopimus
- Liite 1a1 Sijaintipiirros
- Liite 1a2 Hallinta-alueet
- Liite 1b Vastuunjakotaulukko
- Liite 2 Hallinnanjakosopimus
- Liite 2a1 Hallinta-alueet
- Liite 2a2 Rak F1F245 rajapinnat
- Liite 2a3 Purettavien kerros -2
- Liite 2a4 Purettavien kerros -1
- Liite 2a5 Purettavien kerros 1
- Liite 2a6 Purettavien kerros 2
- Liite 2a7 Purettavien kerros 3
- Liite 2b Maanalaiset alueet
- Liite 2c Liittymät
- Liite 2d Autopaikat
- Liite 3 Kauppakirja vaihe II
- Liite 3a Hallinnanjakosopimus (liite 2)
- Liite 3b Esisopimus vaihe II, osa 1
- Liite 3c Esisopimus vaihe II, osa 2
- Liite 4 Kauppakirja vaihe III
- Liite 4a Hallinnanjakosopimus (liite 2)
- Liite 4b Esisopimus vaihe III
- Liite 5 Esisopimus osto-optio

2) valtuuttaa aluehallituksen tekemään tarvittaessa mahdolliset kaavoitusprosessista tai muusta aiheutuvat vähäiset muutokset pöytäkirjan

---

## Aluevaltuusto

---

liitedokumentteihin.

3) hyväksyä sen, että Keski-Suomen hyvinvointialue ei tule käyttämään vuokrasopimuksen mukaista irtisanomisoikeuttaan, ja että se peruuttamattomasti luopuu oikeudestaan vedota vuokrasopimuksessa mainittuun irtisanomisehtoon.

### Asian kokouskäsittely:

Tony Melville teki Emilia Koikkalaisen kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Kohdat 1) 2) ja 3) pois, tilalle:

Aluevaltuusto päättää, että: Keski-Suomen hyvinvointialue hyväksyy ja tekee oikeudellisesti sitovan päätöksen siitä, että hyvinvointialue ei tule käyttämään alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaista irtisanomisoikeuttaan ja että se peruuttamattomasti luopuu oikeudestaan vedota vuokrasopimuksessa mainittuun irtisanomisehtoon.

Muutosesitys lisäksi liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana on tehty kannatettu muutosesitys ja tulee suorittaa äänestys. Äänestystavaksi puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän pohjaehdotuksen kannalla olevat äänestävät JAA, Tony Melvillen muutosesityksen kannalla olevat äänestävät EI. Äänestystulos oli 64 JAA, 5 EI, äänestysluettelo liitteenä.

Äänestyksen jälkeen Tony Melville esitti seuraavan ponsiesityksen Meri Lumelan kannattamana:

Aluevaltuusto edellyttää, että sille tehdään vuosittain selvitys tämän sopimuksen aiheuttamista kustannuksista ja siihen kohdistuvien kiinteistöjen korjaustarpeista.

### **Päätös**

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi, että äänin 64 JAA, 5 EI aluevaltuusto hyväksyi aluehallituksen ehdotuksen kohdat 1-3.

Lisäksi aluevaltuusto hyväksyi yksimielisesti seuraavan ponnen: Aluevaltuusto edellyttää, että sille tehdään vuosittain selvitys tämän sopimuksen aiheuttamista kustannuksista ja siihen kohdistuvien kiinteistöjen korjaustarpeista.

### **Liitteet**

Liite: 1 Vuokrasopimuksen muutossopimus

Liite: 1a1 Vuokrasopimuksen muutossopimuksen liite: sijaintipiirros

---

## Aluevaltuusto

---

Liite: 1a2 Vuokrasopimuksen muutossopimuksen liite: hallinta-alueet

Liite: 1b Vuokrasopimuksen muutossopimuksen liite: vastuunjakotaulukko

Liite: 2 Hallinnanjakosopimus

Liite: 2a1 Hallinnanjakosopimuksen liite: hallinta-alueet

Liite: 2a2 Hallinnanjakosopimuksen liite: rajapinnat

Liite: 2a3 Hallinnanjakosopimuksen liite: purettavien kerros -2

Liite: 2a4 Hallinnanjakosopimuksen liite: purettavien kerros -1

Liite: 2a5 Hallinnanjakosopimuksen liite: purettavien kerros 1

Liite: 2a6 Hallinnanjakosopimuksen liite: purettavien kerros 2

Liite: 2a7 Hallinnanjakosopimuksen liite: purettavien kerros 3

Liite: 2b Hallinnanjakosopimuksen liite 2: maanalaiset alueet

Liite: 2c Hallinnanjakosopimuksen liite 3: liittymät

Liite: 2d Hallinnanjakosopimuksen liite 4: autopaikat

Liite: 3 Kauppakirja vaihe II

Liite: 3a Kauppakirjan, vaihe II, liite: hallinnanjakosopimus (= liite 2)

Liite: 3b Kauppakirjan, vaihe II, liite: esisopimus vaihe II, osa 1

Liite: 4 Kauppakirja vaihe III

Liite: 4a Kauppakirjan, vaihe III, liite: hallinnanjakosopimus (= liite 2)

Liite: 4b Kauppakirjan, vaihe III, liite: Esisopimus vaihe III

Liite: 5 Esisopimus: osto-optio

Oheismateriaali: Aiempi yhteenveto

Liite: 3c Kauppakirjan, vaihe II, liite: esisopimus vaihe II, osa 2

Oheismateriaali: Lisäselvitykset (uusi)

Liite: Äänestysluettelo aluevaltuusto § 33 9.5.2023

Liite: Tony Melvillen muutosesitys