



JyväskyläDno-2026-443

Kiinteistö Oy Palokan Liikekeskuksen omistusjärjestely

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomas Kuronen, kiinteistöjohtaja, tuomas.kuronen@jyvaskyla.fi

Kuvaus

Tausta

Kiinteistö Oy Palokan Liikekeskus omistaa Palokassa osoitteessa Olavintie 1 noin 5 559 m²:n tontin sekä tontilla sijaitsevan vuonna 1987 rakennetun 1 800 m²:n liikerakennuksen. Yhtiössä on yksitoista osakasta.

Jyväskylän kaupungin osuus yhtiön huoneistoista on 512 m² ja osakekannasta 32,714 %. Omistus oikeuttaa kuuden pinta-alaltaan 31–132 m² huoneiston (huoneistot B2, B3, B10 – B13, osakkeet nrot 254-504 ja 758-2357) hallintaan. Huoneistot ovat käyttötarkoitukseltaan liike-, toimisto- ja vastaanottotiloja. Huoneistot ovat tyhjiillään.

Yhtiön teettämän kuntoarvion ja korjaustarveselvitysten perusteella yhtiön omistama rakennus on tekniseltä käyttöikältään elinkaarensa loppupuolella ja siten laajamittaisen perusparannuksen tarpeessa. Yhtiö on teettänyt selvityksiä ja arvioinut, että taloudellisesti paras kehitysvaihtoehto on kaavoittaa kiinteistö uuteen käyttötarkoitukseen ja purkaa rakennus. Kiinteistön uusi asemakaava on tullut voimaan 19.7.2024.

Kaava

Asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksytyssä tonttijaossa yhtiön tonttiin liitettäväksi on osoitettu 354 m² lisäosa, jonka yhtiö ostaa Jyväskylän kaupungilta. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on **ALY-1** (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) ja rakennusoikeutta asemakaavamuutoksessa on **6 600 k-m²** jakautuen kolmeen rakennusmassaan 2 700 k-m²/⅓rVIII ja osin ⅓rV, 1 800 k-m²/2/3rV ja 2 100 k-m²/⅓rV.

Kiinteistökehityshanke

Jyväskylän kaupungin Tilapalvelun kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksessä 52/2021 (21.9.2021) hyväksymä esi- ja osakassopimusjärjestely on rauennut, eikä järjestely johtanut sopimusten mukaiseen kauppaan.

Aiemman esisopimuksen rauettua yhtiö on pyytänyt useita tarjouksia kaavamuutoksen rakennusoikeuden myymiseksi. Yhtiö on neuvotellut alkuvuodesta 2025 alkaen parhaaksi katsomansa tarjoajan kanssa. Neuvottelut ovat edenneet esisopimusvalmiuteen. Yhtiökokouksen hyväksyessä esi- ja osakassopimuksen sekä esisopimuksen mukaisten kaupanehtojen täytyessä kaupan kohteena on kiinteistöosakeyhtiön koko osakekanta. Myyntihinta määräytyy asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Sopimukset



Järjestely edellyttää, että Kiinteistö Oy Palokan Liikekeskus allekirjoittaa esisopimuksen osakekannan kaupasta ja yhtiön osakkaat allekirjoittavat keskinäisen osakassopimuksen kaupan toteutumiseksi.

Osakkaat sitoutuvat osakassopimuksella esisopimuksen toteuttamiseen sekä sen mukaiseen myyntiin. Toteutuminen edellyttää kaikkien osakkeen omistajien yksimielistä hyväksyntää. Myynnistä saatavat tulot jaetaan osakkaiden kesken omistuosuuksien suhteessa. Jyväskylän kaupungin Tilapalvelun 32,714 %:n omistuosuuden esisopimuksen mukainen kauppahinta on noin 770 000 euroa.

Arvio menettelystä

Yhtiön suorittama arvio taloudellisimmasta kiinteistökehitysvaihtoehdosta on perusteltu. Kaupankohteena oleva osakekauppa on selkeä ja myyjän edunmukainen ratkaisu sekä tuottaa parhaan taloudellisen lopputuloksen osakkeenomistajalle.

Kaupungin huoneistojen tasearvo on 322 313,21 euroa.

Liitteet:

- 1 esisopimus, luonnos
- 2 osakassopimus, luonnos

Päätöksen peruste

Jyväskylän kaupungin hallintosäännön § 68 mukaan se viranomainen, jolle kaupunginhallitus on myöntänyt omistajaohjauksen toimivallan käytön, päättää tytär-, osakkuus- ja muiden yhtiöiden osakkeiden myynnistä ja liiketoiminnan myynnistä tai lakkauttamisesta, ellei kyse ole strategisesti tai taloudellisesti merkittävästä tytäryhtiöstä.

Kaupunginhallituksen päätöksen 29.9.2025 § 321, Omistajanohjauksen toimivallan käyttäminen, mukaan kiinteistöjohtaja vastaa Tilapalvelu-liikelaitoksen hallintaan kuuluvien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden omistajaohjauksen toimivallan käyttämisestä.

Päätös

Päätän hyväksyä esi- ja osakassopimusjärjestelyn, missä Kiinteistö Oy Palokan Liikekeskuksen Tilapalvelun omistamat osakkeet myydään.

Tiedoksi

Tilapalvelu-liikelaitoksen johtokunta, Pauli Laakso/Pientalopiste P. Laakso Oy, Timo Kuulasmaa/Inspectrum Oy

Allekirjoitus

Tuomas Kuronen, kiinteistöjohtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo



Päätös on yleisesti nähtävänä 9.2.2026 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen on Tilapalvelu-liikelaitoksen johtokunta.



Oikaisuvaatimus

§ 5

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi Jyväskylän kaupungin verkkosivuille. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet

Oikaisuvaatimus on tehtävä **kirjallisena**.

Oikaisuvaatimuksessa on **ilmoitettava**

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimukseen on **liitettävä** asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.



Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostitse. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Oikaisuvaatimus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla. Jyväskylän kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle toimielimelle tai viranhaltijapäätöksen osalta toimielimelle, jonka alaisuudessa viranhaltija toimii.

Jyväskylän kaupunki
PL 193
Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite)
40101 Jyväskylä
kirjaamo@jyvaskyla.fi
Puhelin: 014 569 0888
Aukioloaika: klo 8.00–15.00

Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta eikä sitä ole otettu ylemmän toimielimen käsiteltäväksi.