



Aika 08.10.2025, klo 16:03 - 17:30

Paikka Hybridikokous: Tietotalon Kammio ja Teams etäyhteys

Käsitellyt asiat

§ 30 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 31 Pöytäkirjan tarkastus

§ 32 Kiinteistö Oy Jyväskylän Osaamiskeskuksen vuokrasopimus

§ 33 Ilmoitusasiat



Saapuvilla olleet jäsenet

Mervi Hovikoski, puheenjohtaja
Caius Forsberg (Teams), 1. varapuheenjohtaja, poistui 17:25
Jari Colliander
Meri.J Lumela (Teams)
Jenni Suutari (Teams)

Muut saapuvilla olleet

Taija Viinikka, johdon sihteeri, sihteeri
Tuomas Kuronen, kiinteistöjohtaja, esittelijä
Ville Niskakangas (Teams), projektijohtaja, poistui 16:22
Anna-Leena Sahindal, liikuntajohtaja, poistui 16:22

Allekirjoitukset

Mervi Hovikoski
Puheenjohtaja

Taija Viinikka
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

13.10.2025

13.10.2025

Jari Colliander

Jenni Suutari

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 14.10.2025 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla



§ 30

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Kuronen, kiinteistöjohtaja

Tästä kokouksesta on annettu tieto hallintosäännön määräysten mukaisesti. Kirjallinen kutsu on toimitettu sähköisesti hallintosäännön ja kokouskäytäntöjä koskevan päätöksen mukaisesti.

Kuntalain 103 §:n mukaan valtuusto on päätösvaltainen, kun vähintään kaksi kolmasosaa valtuutetuista on läsnä. Muu toimitella kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.



§ 31

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Kuronen, kiinteistöjohtaja

Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Jari Colliander ja Caius Forsberg.

Pöytäkirja tarkastetaan 13.10.2025.

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jari Colliander ja Jenni Suutari.



§ 32

Kiinteistö Oy Jyväskylän Osaamiskeskuksen vuokrasopimus

JyväskyläDno-2025-3961

Valmistelija / lisätiedot:

Taija Viinikka, johdon sihteeri, taija.viinikka@jyvaskyla.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimus, Hippoksen Osaamiskeskus
- 2 Hipposkeskus, Osaamiskeskus, LVI-rakennustapaselostus
- 3 Hipposkeskus, Osaamiskeskus, rakennustapaselostus
- 4 Hipposkeskus, Osaamiskeskus, sähkö- ja tele järjestelmäselostus
- 5 Liite 1 Liikehuoneiston vuokrauksen ehdot
- 6 Liite 2 Osaamiskeskus KIHU+UA+LIPA
- 7 Liite 3 Hipposkeskus Ylläpitovuokran nimikkeet
- 8 Liite 4 Hipposkeskus Osaamiskeskus hankinta, ylläpito, uusimisvastuutaulukko
22.9.2025
- 9 Liite 5 poikkeukset vuokrausehtoihin

Tausta

Kaupunginvaltuusto on tehnyt Hippos-hankkeen toteutuksesta päätökset 28.5.2018 /39, 4.2.2019/1, 23.11.2020/100, 25.9.2023/83 ja 30.9.2024/58. Valtuuston päätöksen lisäksi eri toimielimet ja viranhaltijat ovat tehneet muita Hippos-hankkeeseen liittyviä päätöksiä.

Hipposkeskus muodostuu neljästä rakennuksesta, Liikuntakeskuksesta, Osaamiskeskuksesta, Jääurheilukeskuksesta sekä Hippos-Parkista, jotka liittyvät toisiinsa yhteisen aulatilán kautta. Kaupunginvaltuusto päätti, että Hippos-hanke voidaan toteuttaa vaiheittain. Valtuuston päätösten mukaisesti Hippos-hankekokonaisuuden toteutumisen edellytyksenä on, että sen kaikkien kokonaisuuksien (Liikuntakeskuksen, Jääurheilukeskuksen ja Osaamiskeskuksen) käynnistämiseksi on valmiudet.

Osaamiskeskus kytkee Liikunta- ja Jääurheilukeskusten liikuntatilat toisiinsa suurten aulatilójen kautta. Aulatilójen yhteyteen rakentuvat myös kaupalliset palvelut, kuten liike-, ravintola- ja kokouspalvelut. Ylempien kerrosten toimisto- ja koulutustilat täydentävät kokonaisuutta. Hippos-hankkeen ja Osaamiskeskuksen tavoitteena on keskittyä, joka yhdistää liikunnan, urheilun, hyvinvoinnin, terveyden edistämisen ja tutkimuksen sekä näiden alojen teknologisen tuotekehityksen tiiviiksi kokonaisuudeksi.

Osaamiskeskukseen sijoitettavat Liikuntapalveluiden tilat korvaavat Monitoimitalon Liikuntapalveluiden toimistotilat. Liikuntapalveluiden on tärkeää sijoittaa Hippoksen merkittävään liikuntaolosuhteiden keskittymän yhteyteen.



Hankintalain 8 §:n mukaan hankintalakia ei sovelleta olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan.

Rakennettavien tilojen vuokraaminen tulee kuitenkin tarkastella myös hankintalain näkökulmasta ja muodostaako vuokrauskokonaisuus hankintalain mukaisen hankinnan. Tarkastelussa tulee kiinnittää huomiota, rakennetaanko rakennus hankintayksikön omistamalle maalle, kuinka pitkä vuokrasopimus on kyseessä ja rakennetaanko tilat hankintayksikön erityisistä vaatimuksista.

Osaamiskeskus rakennetaan uudisrakennuksena Jyväskylän kaupungin omistamalle maalle, jonka käyttöoikeus luovutetaan vuokrasopimuksella Osaamiskeskuksen kiinteistöyhtiölle. Osaamiskeskuksen rakentaminen kaupungin omistamalle maalle ei yksinään muodosta kilpailutettavaa hankintaa, vaan asiassa on käytettävä kokonaishankintaa.

Laaditun vuokrasopimuksen pituus on määräaikainen 15 vuotta, jota vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Markkinaoikeuden tapauksissa MAO 182/03-183/03 kilpailutettavaa hankintaa puoltavana vuokrasopimuksen pituutena on pidetty 25 vuoden vuokra-aikaa. Vuokrasopimuksen pituuden arviointia horjuttaa Euroopan tuomioistuimen ratkaisu C-537/19, jossa 25 vuoden vuokrasopimusaikaa ei ole katsottu olevan liian pitkä muodostuakseen kilpailutettavaksi hankinnaksi. Vuokrasopimuksen pituuskaan ei yksinään muodosta suoraan kilpailutettavaa hankintaa. Osaamiskeskuksen 15 vuoden vuokrasopimuksen ei voida katsoa olevan niin pitkä, että sen perusteella muodostuisi kilpailutettavaa hankintaa.

Osaamiskeskuksen toimistotilat ovat normaaleja toimistotiloja ilman mitään erityisvaatimuksia Liikuntapalveluiden tarpeisiin. Tiloja voisi käyttää myös muun palvelun tai toimijan toimistotilatarpeeseen. Vuokrattavat tilat kattavat vain pienen osan Osaamiskeskuksen kokonaisuudesta.

Edellä kuvatun tarkastelun perusteella Osaamiskeskeksestä vuokrattavien tilojen ei katsota muodostavan hankintalain mukaista kilpailutettavaa hankintaa, vaan vuokrasopimus on normaali vuokrasopimus, joka ei ole hankintalain mukaista hankintaa.

Vuokrasopimus

Tilapalvelu yhdessä Liikuntapalveluiden kanssa on neuvotellut Osaamiskeskuksen Liikuntapalveluiden toiminnoille soveltuvien tilojen vuokraamisesta Kiinteistö Oy Jyväskylän Osaamiskeskuksen kanssa.

Laadittu vuokrasopimus on voimassa määräajan viisitoista (15) vuotta. Vuokralaisella on oikeus jatkaa sopimusta toistaiseksi voimassa olevana kahdentoista (12) kuukauden molemmin puolisella irtisanomisajalla ilmoittaessa jatkamisesta kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen kauden loppumista. Vuokrakausi alkaa Osaamiskeskuksen valmistuttua arviolta 1.7.2027.



Vuokrattava kokonaispinta-ala on 735,5 m², joka koostuu 466 m²:n huoneistosta, 152,1 m²:n suuruisesta yhteiskäyttötilojen jyvityksestä, 53,3 m² suuruisesta kerroksen jakavien tilojen jyvityksestä ja 64,1 m² suuruisesta rakennuksen yleisten tilojen jyvityksestä.

Vuokrasopimuksessa on huomioitu päätöksen täytäntöönpano ennen päätöksen lainvoimaisuutta vuokrasopimuksen purkavana ehtona, ellei tehtävä päätös saisi lainvoimaa purkautuu vuokrasopimus.

Vuokrasopimus sisältää kohteen ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti, joten vuokrasopimus koostuu sekä pääoma-, että ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra suuruus on 15 445,50 €/kk (21,00 €/m²) ja ylläpitovuokran suuruus on sopimuksen arvion mukaan 3 949,64 €/kk (5,37 €/m²). Yhteensä vuokra on 19 395,14 €/kk. Edellä esitetyt hinnat ovat arvonlisäverottomia. Pääomavuokran tarkastus on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokran tarkastus toteutuneisiin kustannuksiin. Ylläpitovuokran määrä määräytyy vuosittain kiinteistöosaakeyhtiön talousarvioon perustuen.

Vuokransuuruus tarkastetaan vuosittain.

Toimivalta asiassa

Jyväskylän kaupungin hallintosäännön 69 § Vuokraaminen mukaisesti vuokralle ottamisesta omaan käyttöön päättää Tilapalvelu -liikelaitoksen johtokunta, kun vuokrasopimuksen arvo on yli kolme miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

Liitteet: Vuokrasopimus liitteineen

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Kuronen, kiinteistöjohtaja

Tilapalvelu-liikelaitoksen johtokunta päättää hyväksyä liitteenä olevan vuokrasopimuksen ja ottaa vuokralle vuokrasopimuksen mukaiset Kiinteistö Oy Jyväskylän Osaamiskeskuksen tilat.

Tilapalvelu-liikelaitoksen johtokunta valtuuttaa kiinteistöjohtajan panemaan täytäntöön tämän päätöksen ennen lainvoimaisuutta ja allekirjoittamaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittavia teknisluonteisia muutoksia.

Kokouskäsittely

Liikuntajohtaja Anna-Leena Sahindal ja projektijohtaja Ville Niskakangas olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin



§ 33

Ilmoitusasiat

JyväskyläDno-2025-817

Valmistelija / lisätiedot:

Taija Viinikka, johdon sihteeri, taija.viinikka@jyvaskyla.fi

1. Hyvinvointialueen vuokraneuvotteluiden ja markkinaehtoisten tilojen yhtiöittämisen tilannekatsaus, kiinteistöjohtaja Tuomas Kuronen
2. Ajankohtaiskatsaus, kiinteistöjohtaja Tuomas Kuronen

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Kuronen, kiinteistöjohtaja

Merkitään tiedoksi

Kokouskäsittely

Caius Forsberg poistui kokouksesta asian 33.2 käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.

Päätös

Merkittiin tiedoksi



Muutoksenhakukielto

§30, §31, §33

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §, laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 6 §)
- hallinnon sisäistä määräystä, joka koskee tehtävän tai muun toimenpiteen suorittamista (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 6 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)
- hankintaoikaisun johdosta tehtyä päätöstä, jos hankintapäätöstä ei ole hankintaoikaisun johdosta muutettu (Hankintalaki 146 §)



Oikaisuvaatimus

§32

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 faksina tai 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.