

## Omistajan ennakkokäsitys / Niiralan Kulma Oy / Omistuksen hankkiminen perustettavassa yhtiössä

Konsernijaosto 19.01.2026 § 8  
133/00.04.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:  
konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen, puh. 044 718 2156  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

### Päätösehdotus

talousjohtaja Marja-Leena Martikainen, Talous- ja omistajaohjaus

Konsernijaosto toteaa omistajan ennakkokäsityksenä, ettei sillä ole huomautettavaa Niiralan Kulma Oy:n suunnitelmaan.

### Päätös

Merkittään, että konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen saapui kokouksen tämän asian käsittelyn alussa.

Konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

### Selostus

Niiralan Kulma Oy pyytää konserniohjeen mukaista omistajan ennakkokäsitystä omistuksen hankkimisesta perustettavassa yhtiössä.

Yhtiön perustaminen liittyy Puijonlaaksossa sijaitsevien kiinteistöjen yhteishallinta-alueen organisoimiseen yhtiömuotoiseksi. Niiralan Kulma Oy omistaa alueella asuinkerrostalon (Taivaanpankontie 10 F, tontti 2), joka on tullut yhtiön omistukseen vuonna 2021 Kiinteistö-KYS Oy:n ja Vapaarahoitteinen-KYS Oy:n fuusion myötä.

Tarkoituksena on perustaa *Puijon Etelärinteen Palvelu Oy* -niminen osakeyhtiö vastaamaan asioista, joista nyt on sovittu yhteisjärjestelysopimuksella (rakennusten ja pysäköintilaitosten ja alueen liikenneväylien ja niihin liittyvien kunnallistekniikan järjestelmien yhteinen suunnittelu, toteuttaminen, käyttö, ylläpito ja korjaus). Voimassa oleva kaavaa vaatii yhteisjärjestelyä alueen taloyhtiöiltä eikä yksilölliset rakennus- tai taloyhtiökohtaiset ratkaisut muutoinkaan olisi mahdollisia, koska yhteisillä yhdyskuntateknisillä ratkaisuilla ja järjestelmillä on pienoismonopolin luonne. Yhteisjärjestelysopimuksessa on kyse yhteisomistuksesta sekä siitä, että sopimusosapuolet ovat sopimussuhteessa toisiinsa. Koska yhteisjärjestelysopimus tai yhteisomistus ei muodosta oikeushenkilöä, ovat osapuolet myös yhteisvastuussa sopimukseen liittyvistä asioista.

Osakeyhtiön perustamisella tavoitellaan järjestelylle rakenteellista selkeyttä. Järjestely vähentää ylimääräisiä kokouksia ja parantaa yhteistä tilannekuvaa hallinta-alueen tilasta, toiminnasta ja kustannuksista ja siten vähentää myös hallitsemattomien korjausten ja

korvausten riskejä. Osakeyhtiö oikeushenkilönä voi myös ottaa vastatakseen järjestelmien huollot ja korjaukset tai ottaa urakoitsijan vastaamaan huolloista ja korjauksista. Lisäksi osakeyhtiö voi yhteisjärjestelmien omistajana asioida vastapuolien (esim. vesilaitos) kanssa.

Järjestelyllä parannetaan ikääntyvän kiinteistön ammattimaista hallintoa ja luodaan selkeä rakenne vaikeasti ymmärrettävän ja sääntelemättömän yhteisoimistuksen sijasta.

Osakeyhtiöön tulisi yhteensä 11 omistajaa, joista Niiralan Kulma Oy on yksi. Niiralan Kulma Oy:n omistusosuus yhtiöstä olisi arvion mukaan 20 %.

#### Toimivallan peruste

Hallintosääntö 29 §

#### Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on toiminnan seuranta tai lausuntoihin ja esityksiin vastaamista koskeva asia (KH 21.10.2024 § 293).

#### Liitteet