

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 324

### **Kiinteistön 837-104-0067-0013-L1 (Tipotien sosiaali- ja terveysasema) maanvuokraoikeuden ja vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ostaminen Danske Bank A/S -nimiseltä yhtiöltä**

TRE:3389/02.06.01/2024

Valmistelija / lisätiedot:  
Salmi Pekka

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

Lakiasianjohtaja Laura Klami, puh.040 543 2285, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

#### **Päätösehdotus**

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Kiinteistön 837-104-0067-0013-L1 (Tipotien sosiaali- ja terveysasema) maanvuokraoikeus ja vuokra-alueella sijaitseva rakennus ostetaan Danske Bank A/S -nimiseltä yhtiöltä enintään 25 714 533,75 euron kauppahinnalla.

Liitteenä oleva kauppakirjaluonnos hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja sekä täsmentämään tarvittaessa kauppahinta lunastushetken pääoma-arvoon leasingsopimuksen mukaisesti.

#### **Kokouskäsitely**

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Pekka Salmelle ja kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

#### **Perustelut**

Tampereen kaupunki on allekirjoittanut 25.1.2012 rahoitusleasing-sopimuksen Sampo Rahoitus/Sampo Pankki Oyj:n kanssa (y-tunnus 1730744-7) Tipotien sosiaali- ja terveysaseman rakennuksesta. Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on noin 13 436,5 m<sup>2</sup>. Sampo-konserni Oyj myi vuonna 2006 Sampo Pankin kaikkine toimintoineen tanskalaiselle Danske Bankille. Tampereen kaupunki on 15.3.2023 saanut Danske Finance Oy:ltä kirjallisen luvan alivuokrata 100 % vuokraamistaan tiloista Pirkanmaan hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen (asunto- ja kiinteistölautakunta 15.2.2023 § 22, TRE:361/02.07.03/2023). Danske

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Finance Oy on sulautunut Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeeseen (y-tunnus 1078693-2) 31.12.2023.

Sosiaali- ja terveystalvueluiden sekä pelastustoimen uudistamisesta annetun lain mukaisesti Tampereen kaupungin järjestämät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palvelut siirtyivät Pirkanmaan hyvinvointialueen järjestämisvastuulle 1.1.2023 alkaen. Tampereen kaupungilla on sosiaali- ja terveystalvueluiden uudistuksesta annetun lain perusteella ollut velvollisuus luovuttaa kaupungin omistamia tai muulla tavoin hallinnassa olevia, sosiaali- ja terveystalvueluiden, oppilashuollon sekä pelastustoimen käytössä olleita tiloja Pirkanmaan hyvinvointialueen käyttöön 1.1.2023 alkaen, ja kunta on velvollinen vuokraamaan toimitiloja hyvinvointialueelle enintään 31.12.2026 asti. Lain tarkoittaman siirtymäajan jälkeen kunta toimisi markkinoilla ja sen tulee joko luopua omistamistaan sosiaali- ja terveystalvueluiden kiinteistöistä tai yhtiöittää ne.

Tampereen kaupunki on päättänyt rakennuksen alivuokrauksesta Pirkanmaan hyvinvointialueelle asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 18.6.2024 § 76 (TRE:2961/02.07.03/2024). Toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella alivuokrataan Tipotien sosiaali- ja terveysaseman tiloja noin 13 271,5 m<sup>2</sup>. Alivuokrasopimus ja vuokra-aika alkoi 1.1.2023 ja on voimassa toistaiseksi molemminpuolisella 12 kuukauden irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen ajankohta sopimuksen irtisanomiselle on 31.12.2043, jolloin sopimus päättyisi 31.12.2044. Mikäli kaupunki lunastaa kohteen itselleen, muuttuu alivuokrasopimus päävuokrasopimukseksi.

Tampereen kaupunki on neuvotellut leasing-rahoittaja Danske Bank A/S:n kanssa kohteen lunastuksesta. Kohteen lunastushinta määräytyy leasingsopimuksen mukaisesti kohteen lunastushetken mukaisesta pääoma-arvosta. Lunastushinta on per 31.10.2024 kauppakirjaluonnoksen liitteenä olevan laskelman mukaisesti kaksikymmentäviisimiljoonaa seitsemänsataaneljätoistatuhatta viisisataakolmekymmentäkolme euroa ja seitsemänkymmentäviisi senttiä (25 714 533,75 euroa). Lunastushinta vastaa jäljellä olevaa velan määrää. Lunastushinta on kohteen enimmäishinta ja mikäli lunastus tapahtuu myöhemmin kuin 1.11.2024, muuttuu lunastushinta jäljellä olevaa velan määrää vastaavasti. Lunastus toteutetaan kauppana ja kauppahinta tulee maksettavaksi kaupantekotilaisuudessa. Kaupan kohteena on kiinteistön 837-104-0067-0013-L1 (Tipotien sosiaali- ja terveysasema) maanvuokraoikeus ja vuokra-alueella sijaitseva rakennus.

Mikäli kauppaa koskeva päätös ei olisi lainvoimainen siten, että kauppa voidaan toteuttaa 31.10.2024 mennessä, määräytyy kohteen lunastushinta seuraavaan noteerattuun pääoma-arvoon ja tarkentuu leasingsopimuksen mukaisesti. Näin ollen tarkka lunastushinta määräytyy kaupantekopäivän mukaisesti. Pääoma-arvon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

lisäksi rahoitusyhtiö veloittaa laskulla lunastuksen yhteydessä niin kutsutun sopimuksen päättämispalkkion 50 000 euroa lisättynä voimassa olevalla arvonlisäverolla.

Tipotien sosiaali- ja terveysaseman lunastukseen rahoitusyhtiöltä on varattu määräraha vuoden 2024 talousarviossa. Kaupungin on tarkoitus myydä kohde edelleen markkinoilla toimivalle omistajalle avoimella menettelyllä.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöjohtaja, jota virkaa päätöksentekohetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

#### **Lausunnot**

Liiketoiminta- ja rahoitusjohtaja Arto Vuojolainen:

Esityksen mukainen rakennuksen lunastaminen rahoitusyhtiöltä sekä leasingsopimuksen päättäminen vastaavat alkuperäisen leasingsopimuksen ehtoja ja ovat luonteeltaan tavanomaiset. Kauppahinta vastaa leasingsopimuksen mukaista jäljellä olevaa velkapääomaa eikä se sisällä kummankaan osapuolen kannalta poikkeuksellisia eriä.

#### **Tiedoksi**

Danske Bank A/S, Arto Vuojolainen, Jyri Nuojua, Virpi Ekholm, Anu Tiira, Niko Suoniemi

Liitteet

1 Kh 2.9.2024 Kauppakirja Tipotie (13.8.2024)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§324

## **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai valitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-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.)