

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginhallitus, § 237, 31.05.2021

Kaupunginhallituksen konsernijaosto, § 48, 18.05.2021

§ 237

Eräiden sosiaali- ja terveystalvelujen kiinteistöjen myynti Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle

TRE:3429/02.06.02/2021

Kaupunginhallitus, 31.05.2021, § 237

Valmistelija / lisätiedot:

Teppo Rantanen

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle myydään yhteensä 49 659 333 euron kauppahintaan:

1. tontti 837-37-5672-3 rakennuksineen. Kauppahinta on 7 800 000 euroa.
2. tontti 837-116-291-2 rakennuksineen. Kauppahinta on 12 116 667 euroa.
3. tontti 837-132-888-5 rakennuksineen. Kauppahinta on 3 146 667 euroa.
4. tontti 837-133-879-2 rakennuksineen. Kauppahinta on 9 579 333 euroa.
5. tontti 837-40-5650-1 rakennuksineen. Kauppahinta on 2 593 333 euroa.
6. tontti 837-65-7142-9 rakennuksineen. Kauppahinta on 3 110 000 euroa.
7. tontti 837-65-7136-1 rakennuksineen. Kohteen arvo on 11 313 333 euroa.

Kaupunki tekee 5 000 000 euron apporttisijoituksen Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuoden 2021 talousarviota muutetaan niin, että konsernihallinnon yhteisten erien osakkeisiin ja osuuksiin lisätään 5 000 000 euron investointimääräraha.

Liitteenä olevat osapuolten väliset 25.5.2021 allekirjoitetut ehdolliset kauppakirjat ja ehdollinen kauppakirja/apporttiomaisuuden luovutuskirja hyväksytään.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Teppo Rantaselle ja kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Tampereen kaupunki on neuvotellut eräiden sosiaali- ja terveystalouden palvelujen käytössä olevien kiinteistöjen myynnistä ja tilojen takaisinvuokrauksesta Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n kanssa. Neuvotteluiden tuloksena on päädytty esittämään seitsemän kiinteistön ja niillä sijaitsevien rakennusten myyntiä Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle ja tilojen takaisinvuokrausta kaupungille. Myynnin tarkoitus on vapauttaa kaupungin taseesta varoja uusille palvelurakennusinvestoinneille ja käynnistää valmistautuminen hallituksen valmisteleman sosiaali- ja terveystalouden uudistuksen myötä järjestämisvastuun siirtymiseen kunnilta hyvinvointialueille.

Hallituksen esityksen 241/2020 vp 4 luku 22 §: Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen toimitiloista esitetään säädettäväksi kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Pykälän 1 momentin mukaan toimitilat siirtyisivät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023 lukien. Jos kunta ei itse omistaisi tiloja, vaan ne olisivat sen hallinnassa toimitilojen hallintaan oikeuttavan sopimuksen perusteella, kunta siirtäisi sopimuksen hyvinvointialueelle 25 § mukaisesti. Jos hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvaa toimintaa ja kunnan muuta toimintaa olisi järjestetty samoissa toimitiloissa, kunnan ja hyvinvointialueen tulisi sopia tilojen kustannusvastuun jakautumisesta esimerkiksi käytettävien tilojen suhteessa.

Hallituksen esityksen 25 §:ssä kuntaa sitovien sopimusten ja vastuiden siirtyminen hyvinvointialueelle todetaan, että kunta siirtäisi hyvinvointialueelle sellaiset sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen toimitiloihin liittyvät vuokrasopimukset, joissa kunta itse on vuokralaisena, riippumatta siitä, mikä taho on vuokranantajana. Vuokranantaja voi siis edelleen olla esimerkiksi kunnan tytäryhteisö. Hyvinvointialueelle siirtyisivät kaikki sellaiset toimitilojen hallintaa koskevat sopimukset, joissa tosiasiallisesti on kyse toimitilan vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskevasta sopimuksesta ja joissa kunta itse ei omista sopimuksen nojalla hallinnoimaansa tilaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollosta (29.6.2016/548, voimassa 31.12.2025 saakka) edellyttää, että lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin sopimuksiin yksityisen palvelun tuottajan kanssa ja rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin tulee sisällyttää sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Edellä kerrottu huomioiden on valmisteltu kiinteistöjen myynti ja tilojen takaisinvuokraus. Takaisinvuokrasopimuksen pääomavuokra on muodostettu kaupungin kohteissaan käyttämän nk. sisäisen vuokran ja ostajan esittämän tavoitevuokran keskiarvona ja takaisinvuokrattavan kiinteistöportfolion vuosivuokra on 3 022 696 euroa/vuosi. Ostajan kohdekohtaisen kannattavuuslaskelman vuoksi kohdekohtaisissa vuosivuokrissa poiketaan keskiarvosta Linnainmaan hyvinvointikeskuksen ja Hervannan paloaseman osalta kiinteistöportfolion kokonaisvuokran pysyessä samana. Ylläpitokustannukset maksetaan toteumaperusteisesti. Myytäviin kohteisiin on ostajan toimesta laadittu kuntoarvio raportit, joissa kuvataan kohteiden pitkän tähtäimen investointitarpeita. Myyntihetkellä kohteissa oleva korjausvelka huomioidaan vuokrasopimuksessa siten, että vuokranantajan toteuttamat investoinnit pääomitetaan vuokraan vuokrasopimuksessa esitetyllä tavalla. Kiinteistöjen kauppahinta perustuu edellä kerrottujen pääomavuokrien perusteella riippumattoman arvioitsijan laatimiin kiinteistöarvioihin, joissa arviointilähestymistapana on käytetty tuottolähestymistapaa. Esitetty kohdekohtainen kauppahinta on muodostettu riippumattomien kiinteistöarvioiden keskiarvosta.

Myytäväksi esitettävät kohteet, niiden kauppahinta ja takaisinvuokrauksen pääomavuokra ovat kohteittain seuraavat:

1. (837-133-879-2) Kissanomaan perhetukikeskus: kauppahinta 9 579 333 euroa ja pääomavuokra 516 288 euroa/vuosi, sidotaan elinkustannusindeksiin
2. (837-116-291-2) Tammelakeskus: kauppahinta 12 116 667 euroa ja pääomavuokra 644 438 euroa/vuosi, sidotaan elinkustannusindeksiin
3. (837-65-7136-1) Hervannan toimintakeskus: 11 313 333 euroa ja pääomavuokra 810 875 euroa/vuosi, sidotaan elinkustannusindeksiin
4. (837-37-5672-3) Linnainmaan hyvinvointikeskus: kauppahinta 7 800 000 euroa ja pääomavuokra 464 844 euroa/vuosi, sidotaan elinkustannusindeksiin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

5. (837-65-7142-9) Hervannan paloasema: kauppahinta 3 110 000 euroa ja pääomavuokra 256 152 euroa/vuosi, sidotaan elinkustannusindeksiin
6. (837-40-5650-1) Leinolan perhetukikeskus: kauppahinta 2 593 333 euroa ja pääomavuokra 158 244 euroa/vuosi, sidotaan elinkustannusindeksiin
7. (837-132-888-5) Toimintakeskus Tuomikallio: kauppahinta 3 146 667 euroa ja pääomavuokra 171 855 euroa/vuosi, sidotaan elinkustannusindeksiin

Seitsemän kohteen kauppahinta on yhteensä 49 659 333 euroa ja pääomavuokra 3 022 696 euroa/vuosi. Yksityiskohtaiset kaupan ehdot liitteenä olevien kauppakirjojen mukaisesti.

Muiden kuin Hervannan toimintakeskuksen osalta kauppahinta maksetaan rahana. Hervannan toimintakeskuksen osalta kohteen arvosta viisimiljoonaa (5 000 000) euroa kaupunki luovuttaa ostajalle apporttisijoituksena ostajan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Loppuosan 6 313 333 euroa ostaja maksaa kaupungille rahana. Oman pääoman sijoituksella vahvistetaan Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n omavaraisuutta huomattavan kokoisen kaupan toteutuksessa sekä edesautetaan yhtiön lainarahoitusneuvotteluita.

Vuoden 2021 talousarviovalmistelussa on huomioitu kiinteistökaupan toteutuminen valmisteluhetken arvion mukaan. Apporttisijoitusta ei ole huomioitu talousarviossa, minkä vuoksi konsernihallinnon yhteisten erien osakkeisiin ja osuuksiin esitetään lisättäväksi 5 000 000 euron investointimääräraha.

Tammela-keskuksen osalta kaupungilla on valmistelussa toiminnallisen perusparannuksen tarveselvitys, jonka pohjalta on tarkoitus käynnistää neuvottelu tulevan omistajan kanssa perusparannuksen toteutuksen mahdollistamiseksi palvelutarpeen edellyttämällä tavalla.

Hervannan toimintakeskuksen osalta kaupunki vuokraa takaisin terveyskeskuksen ja kirjaston tilat sekä nuorisotilan.

Hervannan paloasemaan kohdentuu Palosuojelurahastolta rakentamiseen 25.2.2004 päivätyllä päätöksellä (SM-2001-659/Tu-394) saatua avustusta 159 778 euroa, jonka viimeinen maksuajankohta on ollut 2.3.2004. Avustuspäätös sisältää luovutusrajoituksen 30 vuotta avustuksen viimeisen erän maksamisesta lukien. Päätöksen mukaan Palosuojelurahaston avustuksella hankittua tai perusparannettua omaisuutta ei saa käyttää pysyvästi muuhun kuin päätöksessä määrättyyn tarkoitukseen eikä omaisuuden omistus- tai hallintaoikeutta luovuttaa toiselle päätöksessä määrättyinä avustuksen kohteena olevan omaisuuden käyttöaikana. Kaupunki sitoutuu ilmoittamaan Palosuojelurahaston hallitukselle kaupan kohteella sijaitsevan paloaseman omistusoikeuden luovutuksesta ja maksamaan avustuksesta mahdollisesti takaisin perittävän summan Palosuojelurahastolle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto on kokouksessaan 18.5.2021 § 48 käsitellyt konserniohjeen mukaisesti Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle annettavaa omistajan ennakkokantaa kaupan toteutukselle. Jaosto antoi hankkeelle positiivisen ennakkokannan.

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy ostajana, joka on Tampereen kaupungin konserniyhtiö, on varmistanut sosiaali- ja terveystieteiltä sähköpostitse (18.5.2021), että kauppaan ei sovelleta investointien väliaikaisesta rajoittamisesta annettua lakia. Sosiaali- ja terveystieteiltä saadun viestin mukaan, koska kysymys on kiinteistön myynnistä ja takaisinvuokrauksesta, sovelletaan rajoituslain 3 §:n mukaista veloitetta sisällyttää kauppakirjojen liitteenä oleviin vuokrasopimuksiin lain edellyttämä irtisanomisehto.

Myyntineuvotteluita Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n kanssa on käyty 11 kohteesta, joita tässä myytäväksi esitettyjen lisäksi olivat Kaupin päiväsaairaala, Kuusikon perhetukikeskus, Kämppiementien toimintakeskus ja Korven koti. Lisäksi kaupunki on suunnitellut myyvän Hatanpään kantasairaalan ja puistosairaalan sosiaali- ja terveystieteiden uudistuksen toteutuessa. Valmistelua ja kiinteistökehittämistä edellä kerrottujen ja muidenkin pääasiassa sosiaali- ja terveystieteiden käytössä olevien kiinteistöjen myymiseksi ja ostajan löytämiseksi jatketaan.

Tiedoksi

Arto Vuojolainen, Marko Tulokas, Teppo Rantanen, Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Anu Rajala

Liitteet

- 1 Liite Kh 31.5.2021: Kauppakirja Linnainmaan hvk
 - 2 Liite Kh 31.5.2021: Kauppakirja Hervannan paloasema
 - 3 Liite Kh 31.5.2021: Kauppakirja Hervannan toimintakeskus
 - 4 Liite Kh 31.5.2021: Kauppakirja Kissanmaan ptk
 - 5 Liite Kh 31.5.2021: Kauppakirja Leinolan ptk
 - 6 Liite Kh 31.5.2021: Kauppakirja Tammelakeskus
 - 7 Liite Kh 31.5.2021: Kauppakirja Toimintakeskus Tuomikallio
-

Kaupunginhallituksen konsernijaosto, 18.05.2021, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:
Arto Vuojolainen

Päätös

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n esittämälle seitsemän sote-kiinteistön ostamiselle annetaan puoltava omistajan ennakkokanta.

Esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n sijoitetun vapaan pääoman rahastoon tehdään enintään 5 000 000 euron pääomasijoitus.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Päätösehdotus oli

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n esittämälle seitsemän sote-kiinteistön ostamiselle annetaan puoltava omistajan ennakkokanta.

Esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n sijoitetun vapaan pääoman rahastoon tehdään enintään 4 000 000 euron pääomasijoitus.

Perustelut

Konserniohjeen mukaan tytäryhteisöillä on velvollisuus hankkia kaupungin kanta ennen merkittävien investointipäätösten tekoa. Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n hallitus on 5.5.2021 päivätyllä kirjeellä pyytänyt omistajalta ennakkokantaa yhtiön valmistelemaan merkittävään kiinteistökauppaan. Tampereen Palvelukiinteistöt Oy on kokonaan kaupungin omistama kiinteistökehittäjä ja -sijoittaja, jonka liikevaihto tilikaudella 2020 oli 6,4 milj. euroa ja nettotulos 0,4 milj. euroa. Yhtiön taseen loppusumma oli 41,2 milj. euroa ja omavaraisuusaste 26,6 prosenttia.

Tampereen Palvelukiinteistöt on tarjoutunut ostamaan kaupungin sote-kiinteistöomaisuuteen kuuluvat seitsemän kiinteistöä kaupassa, jonka on 44,7 - 52 milj. euroa. Lisäksi ostaja maksaa varainsiirtoveron. Sote-kiinteistöjen kauppa kaksinkertaistaisi yhtiön liikevaihdon, tuloksen ja taseen loppusumman. Kaupunki haluaa myydä kiinteistöt ennen sote-uudistusta ja on tarjonnut niitä Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n ostettavaksi.

Kokonaisuuteen kuuluvat Kissanmaan Perhetukikeskus, Leinolan Perhetukikeskus, Toimintakeskus Tuomikallio, Linnainmaan hyvinvointikeskus, Tammelakeskus, Hervannan toimintakeskus ja Hervannan paloasema. Kiinteistöjen ikähaarukka on suuri. Esimerkiksi Tammelakeskuksen vanhimmat osat on rakennettu vuonna 1939, kun taas Tuomiokallion toimintakeskus on vuodelta 2005.

Kiinteistöjen kauppahinnat perustuvat kohteista tehtyihin ulkopuolisen asiantuntijan (Newsec) arviokirjoihin. Kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin sisältyy Raksystemsien selvityksen mukaan korkea, noin 12,2 milj. euron korjausvelka. Tampereen Palvelukiinteistö toteaa tehtäväkseen korjausvelan kasvun pysäyttämisen ja suunnitelmalliset investoinnit korjausvelan alentamiseksi. Tällä turvataan kiinteistöjen turvallinen käyttö pitkälle tulevaisuuteen.

Kiinteistöjen korjausvelka katetaan vuokravaikutteisesti kaupanteosta 100-prosenttisesti ensimmäiset viisi vuotta ja jyvitetään jäljellä olevalle vuokra-ajalle kuuden prosentin tuottovaateella. Vuosina 6-10 toteutettavat korjausinvestoinnit ovat 50-prosenttisesti vuokravaikutteisia.

Sote-investointien rajoituslain perusteella tulevilla hyvinvointialueella on mahdollisuus purkaa kiinteistöjen vuokrasopimus vuosina 2024 ja 2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

yhden vuoden irtisanomisajalla ilman korvausvelvoitetta. Näissä tilanteissa Palvelukiinteistöt kehittää kohteen uuteen käyttöön. Yhtiö arvioi taseen kierrättämisen olevan todennäköistä joidenkin kaupassa omistajaa vaihtavien kohteiden osalta.

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:llä itsellään ei ole kaupan vaatimia varoja, vaan se on neuvotellut rahoituksen pankin kanssa. Kaupan omarahoitusosuus olisi 20 prosenttia eli 9,3 milj. euroa. Omarahoitusosuutta varten Palvelukiinteistöt aikoo myydä Kangasalan paloaseman. Yhtiö on saanut paloaseman myynnistä indikaatiivisen tarjouksen, jonka alustava myyntihinta olisi 9,24 milj. euroa. Sote-kiinteistökaupan pankkirahoituksen osuus olisi loput 80 prosenttia eli 37,2 milj. euroa. Lainan ensimmäinen vuosi olisi lyhennysvapaa.

Sote-kiinteistöjen kauppahinta, kohteiden vuokrasopimukset ja rahoituspaketti muodostavat taloudellisen kokonaisuuden, joka mahdollistaa Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle tarkoituksenmukaisen ja kannattavan liiketoiminnan.

Omistajana kaupunki on asettanut yhdeksi Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n tavoitteeksi 50 prosentin osingon nettotuloksesta. Sote-kiinteistöjen kaupan jälkeen kaupunki todennäköisesti joutuu joustamaan osinkotavoitteistaan kohteisiin sisältyvän korjausvelan ja vuokrasopimusten jatkumiseen liittyvän riskin takia. Lisäksi rahoittajan lopulliset lainaehdot todennäköisesti rajoittavat osingonjakoa joksikin aikaa.

Kaupan rahoituksen varmistamiseksi kaupunki varautuu enintään neljän miljoonan euron sijoitukseen Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n sijoitettuna vapaan pääoman rahastoon (SVOP).

Asian liite on salassapidettävä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24.1 §:n 20-kohdan mukaan.

Tiedoksi

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy, Arto Vuojolainen, Sami Suojanen

Kokouskäsitely

Konsernijaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden Palvelukiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja Marko Tulokaalle ja hallituksen puheenjohtaja Aki Ojakankaalle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Asian esittelijä, konsernijohtaja Juha Yli-Rajala muutti päätösehdotuksensa seuraavaksi:

"Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n esittämälle seitsemän sote-kiinteistön ostamiselle annetaan puoltava omistajan ennakkokanta.

Esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n sijoitetun vapaan pääoman rahastoon tehdään enintään 5 000 000 euron pääomasijoitus."

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Puheenjohtaja totesi näin muutetun päätösehdotuksen olevan asian käsittelyn pohjana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§237

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta 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.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)