

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 190

Tipotien sosiaali- ja terveysaseman myynti

TRE:827/02.06.02/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Salmi Pekka

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, toimitilapäällikkö Niko Suoniemi, puh. 040 806 2794 ja kiinteistöpäällikkö Tanja Tiihonen, puh. 0400 289 161, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Kiinteistöllä 837-104-0067-0013, osoitteessa Tipotie 4, 33230 Tampere, sijaitseva, vuonna 2013 valmistunut Tipotien sosiaali- ja terveysasemana tunnettu rakennus myydään Nordisk Renting Oy:n omistamalle kiinteistöosakeyhtiölle hintaan 42 795 000 euroa.

Liitteenä oleva osapuolten välinen 16.4.2025 allekirjoitettu ehdollinen kauppakirja hyväksytään.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Kokouskäsittely

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

Ilkka Porttikivi poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Hyvinvointialueuudistuksen myötä Pirkanmaan hyvinvointialue aloitti toimintansa 1.1.2023. Uudistuksen myötä kaupungin tavoitteena on keskittyä jäljelle jäävään perustoimintaansa ja siihen liittyvien tilojen omistamiseen ja vuokraukseen. Hyvinvointialueuudistukseen liittyvän siirtymäajan (3+1 vuotta) jälkeinen yhtiöittämisvelvoite koskee kunnille jääviä sosiaali- ja terveyspalveluiden käytössä olevia toimitiloja. Tampereen kaupunki pyrkii yhtiöittämisen sijaan luopumaan sote-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kiinteistöjensä omistamisesta siirtymäaikana. Myymällä sote-kohteet kaupunki vapauttaa pääomia niiden tilojen toteuttamiseen ja peruskorjaukseen, joita se jatkossa tarvitsee oman perustehtävänsä toteuttamiseksi, mm. sivistyspalvelut, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut sekä elinvoiman ja kaupunkiympäristön palvelut. Sote-kohteiden vuokraus edellyttää vuokranantajalta niihin kohdentuvia investointimahdollisuuksia, eikä ole tarkoituksenmukaista, että kunta käyttäisi rajallisia investointiresurssejaan näiden kiinteistöjen peruskorjauksiin tai toiminnallisiin muutoksiin, joita hyvinvointialue käyttäjänä mahdollisesti tarvitsee. Ennen tätä myyntiä kaupunki on myynyt Sote kiinteistöportfolio I:n ja III:n, jotka sisälsivät kymmenen (10) sosiaali- ja terveyspalveluiden kiinteistöä. Valmistelussa on myös Sote kiinteistöportfolio II, joka käsittää kaksi (2) Hatanpään sairaala-alueella olevaa kiinteistöä.

Tampereen kaupunki on ilmoittanut myyvänsä Tipotien sosiaali- ja terveysaseman seuraavasti: ilmoitus myynnistä julkaistiin 4.12.2024 Kauppalehdessä, 10.12.2024 Aamulehdessä ja Helsingin Sanomissa, Tampere.fi internetsivuilla sekä lähettämällä sähköposti yhteiskunnallisiin kohteisiin sijoittaville tahoille. Tarjouspyynnön laadinnasta ja tarjouksien arvioimisesta kaupunki on tehnyt toimeksiannon Newsec Advisory Finland Oy:n kanssa. Määräaikaan 4.2.2025 mennessä indikatiivisen tarjouksen jätti yhdeksän (9) toimijaa:

- Nordisk Renting Oy
- Suohki
- Hemsö
- Niam
- EQ
- CapMan
- NSF (NREP)
- Public Property Invest Oy
- Franklin Templeton (Trevian)

Ensimmäiseltä tarjouskierrokselta neljän (4) toimijan kanssa jatkettiin neuvotteluja ja kohteen tarkempaa läpikäyntiä. Varsinaisen tarjouksen jätti kolme (3) toimijaa, joista Nordisk Renting Oy:n tarjous oli suurin. Nordisk Renting Oy tarjoutui ostamaan kohteen velattomaan kauppahintaan 42 795 000 euroa. Kohde on tarkoitus myydä Nordisk Renting Oy:n täysin omistamalle ShelCo 314 Oy (3478890-8) -nimiselle kiinteistöosakeyhtiölle.

Tarjous oli ehdollinen ja perustuu oletukseen, ettei ostajan due diligence -prosessissa paljastu olennaisia puutteita kaupan kohteessa ja että omistusoikeus siirtyy viimeistään 1.7.2025 alkaen. Mikäli omistajuus siirtyy 1.7.2025 jälkeen, pienenee kauppasumma 6 862 euroa päivässä 31.12.2025 saakka. Kaupunki saa kohteen vuokratulot omistajuuden siirtymiseen asti, joten kaupungin kohteesta saamat nettotulot vastaavat kauppasumman päiväkohtaista pienentymistä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ostaja on suorittanut due diligence -prosessin, jonka aikana on valmisteltu liitteenä oleva ehdollinen kauppakirja sekä kohteeseen liittyvä maanvuokrasopimus. Hallintosäännön mukaan yli kahden miljoonan euron rakennusten myynnistä päättää kaupunginvaltuusto, ja maanvuokrasopimuksista päättää asunto- ja kiinteistölautakunta. Edellä kerrotut sopimukset on laadittu ehdollisena valtuuston ja asunto- ja kiinteistölautakunnan tätä kauppaa koskeville päätöksille. Sopimukset muodostavat sopimuskokonaisuuden ja niiden voimaantulo edellyttää kaikkien kokonaisuuteen liittyvien päätösten lainvoimaisuutta.

Kohteen myynnissä ja sen valmistelussa on huomioitu kaupunkia velvoittavan lainsäädännön lisäksi, mitä valtioneuvoston kirjeessä 24.5.2022 (VN/15534/2022) on todettu koskien sosiaali- ja terveys- sekä pelastustoimen toimitiloihin liittyvää myyntiä. Nordisk Renting Oy on 1986 perustettu vakavarainen ja ammattimainen kiinteistöalan toimija, jolla on asiakassuhteita useiden julkishallinnon toimijoiden kanssa. Ostajayhtiön voidaan katsoa vastaavan valtioneuvoston kirjeessä esitettyihin huomioihin toimitilojen ostajasta.

Lausunnot

Johtava juristi Jyri Nuojua:

Kuntalain 130 §:ssä on ilmaistu komission tiedonannossa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvät periaatteet, jolloin maa-alueen ja rakennusten myynnin ei katsota sisältävän kiellettyä EU:n valtiontukea. Nyt myytävä rakennus on ollut myynnissä tarjousten perusteella ilman, että sille on asetettu ehtoja, laajasti tiedotettuna sekä riittäväksi katsottavan kahden kuukauden ajan. Rakennuksen myynti on herättänyt hyvää ja laajaa mielenkiintoa ja yhdeksän toimijaa on ilmaissut kiinnostuksensa kohteesta. Tarjousten perusteella näistä on valittu parhaan tarjouksen jättänyt taho. Ennen rakennuksen myyntiin asettamista on siitä teetetty arviokirja, joka selkeästi tukee myyntihinnan olevan markkinaehtoinen.

Tavanomaisesta poikkeava ehto kauppahinnan alenemisesta kaupankohteen luovutuksen viivästyessä suunnitellusta ei vaikuta kaupan markkinaehtoisuuteen. Kaupungin osalta tilanne vastaa taloudellisesti kauppakirjassa sovitulla lyhyellä aikavälillä samaa kuin kaupan toteutuminen suunnitellulla aikataululla, ellei huomioida sen vaikutusta luovutusvoiton määrään.

Rakennuksen myynnin osalta on selvitetty lainsäädännön asettamat velvoitteet eikä rakennuksen myyntiin sisälly kiellettyä valtiontukea.

Tiedoksi

Tarjoajat, Pekka Salmi, Virpi Ekholm, Jyri Nuojua, Niko Suoniemi, Tanja Tiihonen, kitiatalous

Liitteet

1 Kh 5.5.2025 Kauppakirja liitteineen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§190

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.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)