

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginvaltuusto, § 58, 19.05.2025

Kaupunginhallitus, § 190, 05.05.2025

§ 58

Tipotien sosiaali- ja terveysaseman myynti

TRE:827/02.06.02/2025

Kaupunginvaltuusto, 19.05.2025, § 58

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.

Päätösehdotus

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.

Tiedoksi

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

Liitteet

1 Kh 5.5.2025 Kauppakirja liitteineen

Kaupunginhallitus, 05.05.2025, § 190

Valmistelijat / lisätiedot:

Salmi Pekka

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

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.

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-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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 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, pienenisi 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.

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,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

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.

Liitteet

1 Kh 5.5.2025 Kauppakirja liitteineen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 27.5.2025 www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 27.5.2025.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
27.05.2025

Karoliina Vehmaanperä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§58

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa muutosta hakea myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.