

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginvaltuusto, § 148, 24.10.2022

Kaupunginhallitus, § 409, 10.10.2022

§ 148

Kahden sosiaali- ja terveystalveluiden kiinteistön myynti ja yhden rakennuksen myynti maanvuokraoikeudella Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy:n omistamille kiinteistösaakeyhtiöille - Sote kiinteistöportfolio III

TRE:2828/02.06.02/2022

Kaupunginvaltuusto, 24.10.2022, § 148

Valmistelija / lisätiedot:
Teppo Rantanen

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, toimitilapäällikkö Niko Suoniemi, puh. 040 806 2794 ja tonttipäällikkö Pasi Kamppari, puh. 040 779 5615, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Kiinteistö 837-132-888-1 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Lääkärinkallionkatu 6, 33520 Tampere (Kuusikon perhetukikeskus), kiinteistö 837-90-8112-9 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Taavankuja 1, 34240 Kämenniemi (Kämenniemen toimintakeskus) ja vuokraoikeus kiinteistöön 837-128-1271-1 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Romsinpolku 6, 33180 Tampere (Rauhaniemessä sijaitseva Päiväperhon perhetukikeskus) myydään Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy:n omistamille kiinteistösaakeyhtiöille yhteishintaan 8,5 miljoonaan euroa.

Liitteenä olevat ehdolliset kauppakirjat hyväksytään.

Lisäksi kaupunginhallitus edellyttää, että perusteluihin lisätään lakimiehen lausunto.

Perustelut

Lakimies Jyri Nuojua:

Kohteiden takaisinvuokrasopimukset siirtyvät oikeuksineen ja velvollisuuksineen hyvinvointialueelle voimaanpanolain nojalla, elleivät hyvinvointialue ja kaupunki toisin sovi. Mikäli hyvinvointialue irtisanoo vuokrasopimukset siirron jälkeen, ei Tampereen kaupunki ole vastuussa vuokrasopimuksista. Asia on keskusteltu ostajan kanssa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kauppaneuvotteluissa ja ostaja antoi asiasta pyydettyä liitteenä olevan ilmoituksen.

Kaupunginhallituksen käsittelyssä on noussut esiin Newsec Advisory Finland Oy:n rooli konsulttina, koska ostajan omistamien kiinteistöyhtiöiden c/o osoitteena on Newsec Asset Managementi Oy.

Newsec Advisory Finland Oy on Tampereen kaupungin tarjouspyynnön ja hankinnan perusteella toiminut konsulttina. Sopimukseen sovelletaan JYSE 2014 palvelut-ehtoja. Konsultti laatinut myytävien kohteiden arviokirjat käyvän hinnan arvioimiseksi, jotta voidaan tarjousten lisäksi varmistaa, ettei myyntiin sisältyisi kiellettyä valtiontukea. Newsec Advisory Finland Oy on osallistunut myyntiesitteen laatimiseen ja arvioinut saadut tarjoukset sen osalta, onko tarjoajalla kyky selviytyä kaupasta ja sen velvoitteista. Konsultin rooli päättyi arvioinnin jälkeen.

Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy on ostamassa kiinteistöt ja rakennukset kauppaneuvotteluiden päätteeksi hankkimiensa osakeyhtiöiden nimiin. Osakeyhtiöiden kiinteistöhallinnan palvelut Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy hankkii ainakin näiden yhtiöiden osalta Newsec Asset Management Oy:ltä. Lisäksi Hemsön ja Newsec Asset Management Oy:n yhteistyö on alkanut yli kaksi kuukautta sen jälkeen, kun Newsec Advisory Finland Oy:n tehtävät konsulttina päättyivät. Tätä ennen Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy:n yhteistyökumppani oli toinen toimija.

Newsec Advisory Finland Oy antoi pyydetysti liitteenä olevan selvityksen asiasta, josta ilmenee muun muassa se, että Newsec Advisory ja Newsec Asset Management ovat eri yhtiöitä.

JYSE 2014 palvelut-ehtojen mukaan "sopijapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisiltaan saamansa luottamuksellisiksi katsottavat aineistot ja tiedot, jotka ovat lain perusteella salassa pidettäviä sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin hankintasopimuksen mukaisiin tarkoituksiin." Näin ollen sopimuksen perusteella Newsec Advisory Oy ei ole voinut käyttää saamiaan tietojaan muuhun tarkoitukseen kuin kaupungin ja konsultin välisen sopimuksen toteuttamiseen.

Saatujen selvitysten, valmisteluaineiston, rekisterimerkintöjen ja valmisteluun tutustumisen perusteella ei ole ilmennyt seikkoja, joiden perusteella kauppohenkilöiden valmistelussa olisi ollut vieraita vaikuttimia.

Tiedoksi

Hemsö Suomi Oy, Niko Suoniemi, Virpi Ekholm

Liitteet

- 1 Kh 10.10.2022 Valtioneuvoston kirje 25.5.2022
- 2 Kh 10.10.2022 Kauppakirja, Kuusikon perhetukikeskus, liitteineen
- 3 Kh 10.10.2022 Kauppakirja, Kämmeniemen toimintakeskus, liitteineen
- 4 Kh 10.10.2022 Kauppakirja, Rauhaniemessä sijaitseva Päiväperhon perhetukikeskus, liitteineen
- 5 Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oyn ilmoitus 11.10.2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

6 Newsec Advisory Finland Oy:n selvitys 11.10.2022

Kaupunginhallitus, 10.10.2022, § 409

Valmistelijat / lisätiedot:
Teppo Rantanen

Päätös

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Kiinteistö 837-132-888-1 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Lääkärinkallionkatu 6, 33520 Tampere (Kuusikon perhetukikeskus), kiinteistö 837-90-8112-9 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Taavankuja 1, 34240 Kämmenniemi (Kämmenniemen toimintakeskus) ja vuokraoikeus kiinteistöön 837-128-1271-1 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Romsinpolku 6, 33180 Tampere (Rauhaniemessä sijaitseva Päiväperhon perhetukikeskus) myydään Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy:n omistamille kiinteistöosakeyhtiöille yhteishintaan 8,5 miljoonaan euroa.

Liitteenä olevat ehdolliset kauppakirjat hyväksytään.

Lisäksi kaupunginhallitus edellyttää, että perusteluihin lisätään lakimiehen lausunto.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Kiinteistö 837-132-888-1 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Lääkärinkallionkatu 6, 33520 Tampere (Kuusikon perhetukikeskus), kiinteistö 837-90-8112-9 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Taavankuja 1, 34240 Kämmenniemi (Kämmenniemen toimintakeskus) ja vuokraoikeus kiinteistöön 837-128-1271-1 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Romsinpolku 6, 33180 Tampere (Rauhaniemessä sijaitseva Päiväperhon perhetukikeskus) myydään Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy:n omistamille kiinteistöosakeyhtiöille yhteishintaan 8,5 miljoonaan euroa.

Liitteenä olevat ehdolliset kauppakirjat hyväksytään.

Perustelut

Hyvinvointialueuudistuksen myötä Pirkanmaan hyvinvointialue aloittaa 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 sekä ennen hyvinvointialueiden toiminnan käynnistymistä 1.1.2023 että edelleen siirtymäaikana. Myymällä sote-kohteet kaupunki vapauttaa pääomia niiden tilojen toteuttamiseen ja peruskorjaukseen, joita se jatkossa tarvitsee oman perustehtävänsä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

toteuttamiseksi mm. sivistyspalvelut, kulttuuri- ja vapaa-aika, elinvoima ja kaupunkiympäristö. 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, joka sisälsi seitsemän (7) sosiaali- ja terveyspalveluiden kiinteistöä. Valmistelussa on myös Sote kiinteistöportfolio II, joka käsittää kolme (3) Hatanpään sairaala-alueella olevaa kiinteistöä.

Tampereen kaupunki on ilmoittanut myyvänsä Sote kiinteistöportfolio III:n muodostavat kolme sote-kiinteistöä seuraavasti:

- kiinteistö 837-132-888-1 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Lääkärinkallionkatu 6, 33520 Tampere (Kuusikon perhetukikeskus)
- kiinteistö 837-90-8112-9 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Taavankuja 1, 34240 Kämmenniemi (Kämmenniemen toimintakeskus)
- vuokraoikeus kiinteistöön 837-128-1271-1 ja sillä sijaitsevat rakennukset osoitteessa Romsinpolku 6, 33180 Tampere (Rauhaniemessä sijaitsevan Päiväperhon perhetukikeskuksen rakennukset)

Kaupunki on ilmoittanut vuokraavansa tilat takaisin 15-20 vuoden vuokrasopimuksin siirtääkseen ne edelleen 1.1.2023 aloittavalle Pirkanmaan hyvinvointialueelle. Kaupunki on informoinut kohteiden myynnistä ja siirtyvistä vuokrasopimuksista hyvinvointialueen valmisteluorganisaatiota 9.2.2022 ja 19.5.2022 sekä siirtyvistä vuokrasopimuksista annettujen ilmoitusten yhteydessä kaupunginvaltuuston 21.2.2022 tekemällä päätöksellä § 16, Selvitys Pirkanmaan hyvinvointialueelle sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen tehtävien ja tietojen siirrosta. Vuokrasopimukset on laadittu pitkäaikaiseksi huomioiden kuitenkin, että 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 voimassa oleviin sopimuksiin yksityisen palveluntuottajan kanssa ja rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin tulee sisällyttää sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämistä vastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ilmoitus myynnistä julkaistiin 16.2.2022 Aamulehdessä, Helsingin Sanomissa ja Kauppalehdessä sekä Tampere.fi internetsivuilla. Tarjouspyynnön laadinnasta ja tarjouksien arvioimisesta kaupunki on tehnyt toimeksiannon Newsec Advisory Finland Oy:n kanssa.

Määräaikaan 28.3.2022 mennessä indikaatiivisen tarjouksen jätti Hemsjö Suomi Oy, joka tarjoutui ostamaan kolme kohdetta velattomaan kauppahintaan 8,5 miljoonaa euroa. Kohteet on tarkoitus myydä Hemsjö Yhteiskuntakiinteistöt Oy:n omistamille kiinteistösaakeyhtiöille, joiden kanssa tehdään myös vuokrasopimukset tilojen käytöstä. Tarjous oli ehdollinen ja perustuu oletukseen, ettei ostajan due diligence prosessissa paljastu olennaisia puutteita kaupan kohteissa.

Ostaja on suorittanut due diligence -prosessin, jonka aikana on valmisteltu liitteenä olevat valtuuston päätökselle ehdolliset kauppakirjat (3 kpl), niihin liittyvät takaisinvuokraussopimukset sekä yhteen kohteeseen liittyvä maanvuokrasopimus. Ostaja on ilmoittanut omistamiensa kiinteistösaakeyhtiöiden nimet ja kauppahintojen jakautuvan kohteiden kesken seuraavasti:

- *Kuusikon perhetukikeskus 3,6 miljoonaa euroa - ostaja ShelCo 232 Oy, yhtiön tuleva nimi KOy Tampereen Lääkärinkallionkatu 6 (ly 3283679-3)*
- *Rauhaniemessä sijaitseva Päiväperhon perhetukikeskus 3,1 miljoonaa euroa. - ostaja ShelCo 233 Oy, yhtiön tuleva nimi KOy Tampereen Romsinpolku 6 (ly 3283680-6)*
- *Kämmenniemen toimintakeskus 1,8 miljoonaa euroa - ostaja ShelCo 234 Oy, yhtiön tuleva nimi KOy Tampereen Taavankuja 1 (ly 3283681-4)*

Valtioneuvosto on lähestynyt kuntia kirjeellään 24.5.2022 (VN/15534 /2022) koskien sosiaali- ja terveys- sekä pelastustoimen toimitiloihin liittyvää myyntiä. Kirje on päätösehdotuksen liitteenä. Kaupunki on huomionnut kirjeessä toivottuja asioita myyntipäätöstä valmistellessaan. Hyvinvointialueen valmisteluorganisaatiolle on esitelty aiemmin esiteltyjen tietojen lisäksi tiedot ostajasta 27.9.2022 pidetyssä palaverissa.

Kauppaa on päätöksenteossa käsitelty kokonaisuutena ja hallintosäännön mukaan yli 2 miljoonan euron kiinteistökaupoista päättää kaupunginvaltuusto. Tiloihin liittyvistä takaisinvuokrasopimuksista päättää asunto- ja kiinteistölautakunta ja Rauhaniemien perhetukikeskuksen maanvuokrasopimuksesta elinvoiman- ja kilpailukyvyn palvelualueen johtaja, jolle asunto- ja kiinteistölautakunta on delegoinut päätösvaltaansa. Edellä kerrotut sopimukset on laadittu ehdollisena valtuuston tätä kauppaa koskevalle päätökselle. Sopimukset muodostavat sopimuskokonaisuuden ja niiden voimaantulo edellyttää kaikkien kokonaisuuteen liittyvien päätösten lainvoimaisuutta.

Kohteiden takaisinvuokrasopimukset siirtyvät oikeuksineen ja velvolluuksineen hyvinvointialueelle voimaanpanolain nojalla, elleivät hyvinvointialue ja kaupunki toisin sovi. Mikäli hyvinvointialue irtisanoo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vuokrasopimukset siiron jälkeen, ei Tampereen kaupunki ole vastuussa vuokrasopimuksista. Asia on keskusteltu ostajan kanssa neuvotteluissa.

Tiedoksi

Hemsö Suomi Oy, Niko Suoniemi, Virpi Ekholm

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. Hän oli läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa.

Ilmari Nurminen palasi kokoukseen.

Varajäsen Noora Tapio poistui ja Milka Hanhela liittyi kokoukseen.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Anna-Kaisa Ikonen esitti seuraavaa ponsilisäystä: "Kaupunginhallitus edellyttää, että perusteluihin lisätään lakimiehen lausunto."

Puheenjohtaja tiedusteli ehdotuksensa saamaa kannatusta ja totesi sen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

Liitteet

1 Kh 10.10.2022 Valtioneuvoston kirje 25.5.2022

2 Kh 10.10.2022 Kauppakirja, Kuusikon perhetukikeskus, liitteineen

3 Kh 10.10.2022 Kauppakirja, Kämmenniemen toimintakeskus, liitteineen

4 Kh 10.10.2022 Kauppakirja, Rauhaniemessä sijaitseva Päiväperhon perhetukikeskus, liitteineen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäville Tampereen kaupungin internet-sivuilla www.tampere.fi 1.11.2022

Päätös on lähetetty sähköisesti 1.11.2022.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi.

Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampere
01.11.2022

Karoliina Vehmaanperä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§148

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:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

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.

- 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 260 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.