

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 409

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

TRE:2828/02.06.02/2022

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

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 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 kiinteistöosakeyhtiöille yhteishintaan 8,5 miljoonaan euroa.

Liitteenä ovat ehdolliset kauppakirjat hyväksytään.

Lisäksi kaupunginhallitus edellyttää, että perusteluihin lisätään lakimiehen lausunto.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

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 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 kiinteistöosakeyhtiöille yhteishintaan 8,5 miljoonaan euroa.

Liitteenä ovat ehdolliset kauppakirjat hyväksytään.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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.

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 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 Kämmeniemi (Kämmeniemen toimintakeskus)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 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 järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

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 kiinteistöosakeyhtiöille, 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 kiinteistöosakeyhtiöiden 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)*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- *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 kilpailukyvyyn 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 voimaannapolain nojalla, elleivät hyvinvointialue ja kaupunki toisin sovi. Mikäli hyvinvointialue irtisanoo vuokrasopimukset siiron jälkeen, ei Tampereen kaupunki ole vastuussa vuokrasopimuksista. Asia on keskusteltu ostajan kanssa neuvotteluissa.

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, liitteinen
- 3 Kh 10.10.2022 Kauppakirja, Kämmenniemen toimintakeskus, liitteinen
- 4 Kh 10.10.2022 Kauppakirja, Rauhaniemessä sijaitseva Päiväperhon perhetukikeskus, liitteinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§409

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 §)