

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 113

Myytävien sosiaali- ja terveystalouden rakennusten takaisinvuokraussopimukset

TRE:3968/02.07.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Toimitilapäällikkö Niko Suoniemi, puh. 040 806 2794, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lta vuokrataan seuraavien kohteiden tilat liitteenä olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti:

1. (837-133-879-2) Kissanmaan perhetukikeskus: pääomavuokra 516 288 euroa/vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta
2. (837-116-291-2) Tammelakeskus: pääomavuokra 644 438 euroa /vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta
3. (837-65-7136-1) Hervannan toimintakeskus: pääomavuokra 810 875 euroa/vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta. Takaisinvuokraus koskee terveyskeskuksen ja kirjaston tiloja sekä nuorisotilaa.
4. (837-37-5672-3) Linnainmaan hyvinvointikeskus: pääomavuokra 464 844 euroa/vuosi ja vuokra-aika 12 vuotta
5. (837-65-7142-9) Hervannan paloasema: pääomavuokra 256 152 euroa/vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta
6. (837-40-5650-1) Leinolan perhetukikeskus: pääomavuokra 158 244 euroa/vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta
7. (837-132-888-5) Toimintakeskus Tuomikallio: pääomavuokra 171 855 euroa/vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta

Tilojen vuosivuokra on yhteensä 3 022 696 euroa (alv 0%).

Liitteenä olevat osapuolten 25.5.2021 allekirjoittamat ehdolliset vuokrasopimukset hyväksytään.

Esteellisyys

Riitta Lyytikäinen ilmoitti olevansa esteellinen. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Lyytikäinen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Perustelut

Tampereen kaupunki on neuvotellut joidenkin sosiaali- ja terveystalvöveluiden käytössä olevien kiinteistöjen myynnistä ja tilojen takaisinvuokrauksesta Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n (y-tunnus 1960765-4) kanssa. Neuvottelujen tuloksena on päädytty myymään seitsemän kiinteistöä ja niillä sijaitsevat rakennukset Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle sekä takaisinvuokraamaan tilat kaupungille. Myynnillä vapautetaan kaupungin taseesta varoja uusille palvelurakennusinvestoinneille ja käynnistetään valmistautuminen hallituksen valmisteleman sosiaali- ja terveystalvöveluiden uudistuksen myötä järjestämisvastuun siirtymiseen kunnilta hyvinvointialueille.

Takaisinvuokraussopimuksissa on huomioitu laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa (29.6.2016/548, voimassa 31.12.2025 saakka), joka edellyttää, että lain voimaan tulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin sopimukseen yksityisen palvelun tuottajan kanssa ja rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimukseen 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.

Takaisinvuokrasopimuksen pääomavuokra on muodostettu kaupungin kohteissaan käyttämän nk. sisäisen vuokran ja ostajan esittämän tavoitevuokran keskiarvona. 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. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Ylläpitokustannukset maksetaan toteumaperusteisesti. Myytäviin kohteisiin on ostajan toimesta laadittu kuntoarvioraportit, joissa kuvataan kohteiden pitkän tähtäimen investointitarpeita. Myyntihetkellä kohteissa oleva korjausvelka huomioidaan vuokrasopimuksessa siten, että vuokranantajan toteuttamat investoinnit pääomitetaan vuokraan vuokrasopimuksessa esitetyllä tavalla.

Takaisinvuokrauksen pääomavuokra (alv 0%) ja vuokra-aika ovat kohteittain seuraavat:

1. (837-133-879-2) Kissanmaan perhetukikeskus: pääomavuokra 516 288 euroa/vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta
2. (837-116-291-2) Tammelakeskus: pääomavuokra 644 438 euroa /vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

3. (837-65-7136-1) Hervannan toimintakeskus: pääomavuokra 810 875 euroa/vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta. Takaisinvuokraus koskee terveystakeskuksen ja kirjaston tiloja sekä nuorisotilaa.
4. (837-37-5672-3) Linnainmaan hyvinvointikeskus: pääomavuokra 464 844 euroa/vuosi ja vuokra-aika 12 vuotta
5. (837-65-7142-9) Hervannan paloasema: pääomavuokra 256 152 euroa/vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta
6. (837-40-5650-1) Leinolan perhetukikeskus: pääomavuokra 158 244 euroa/vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta
7. (837-132-888-5) Toimintakeskus Tuomikallio: pääomavuokra 171 855 euroa/vuosi ja vuokra-aika 20 vuotta

Yksityiskohtaiset vuokrausehdot ovat liitteenä olevien vuokrasopimusten mukaiset.

Tiedoksi

Niko Suoniemi, Marko Tulokas, Tilapalvelut kirjaamo, Kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 16.6.2021 Vuokrasopimus Hervannan paloasema
- 2 Liite Akila 16.6.2021 Vuokrasopimus Hervannan toimintakeskus
- 3 Liite Akila 16.6.2021 Vuokrasopimus Kissanmaan perhetukikeskus
- 4 Liite Akila 16.6.2021 Vuokrasopimus Leinolan perhetukikeskus
- 5 Liite Akila 16.6.2021 Vuokrasopimus Linnainmaan hyvinvointikeskus
- 6 Liite Akila 16.6.2021 Vuokrasopimus Tammelakeskus
- 7 Liite Akila 16.6.2021 Vuokrasopimus Toimintakeskus Tuomikallio

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 22.6.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
24.06.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§113

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

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

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 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.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.