

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen väliaikainen valmistelutoimielin 07.01.2022 § 3

§ 3

Lausunto Espoon kaupungille, Kiinteistö Oy Espoon sairaalan osakekannan myymisestä LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Ojaniemi Pasi
Norros Anu

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Hyvinvointialueen väliaikainen valmistelutoimielin toteaa seuraavaa Espoon kaupungille liittyen KOy Espoon sairaalan myyntiin:

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue pitää tärkeänä toimitiloihin liittyvien kustannusten kasvun hillintää ja kustannusten ennustettavuutta. Toimitilojen on oltava palvelujen tuottamiseen soveltuvia.

Espoon kaupungin toimittamien tietojen perusteella uuden sopimuksen mukaisesti käyttäjä sitoutuu 20 vuoden vuokrasopimukseen lisättynä yhteensä 15 vuoden optioilla. Kohteen ylläpitovastuu ja siihen liittyvä riski on uuden sopimuksen mukaisesti käyttäjällä. Omistaja vastaa rakenteellisista peruskorjauksista.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue toteaa yleisesti, että sairaalakiinteistön omistajuudella ei ole itsessään merkitystä palveluiden tuottamiseen. Sekä kaupunki että mahdollinen yksityinen omistaja ovat hyvinvointialueen näkökulmasta ulkoisia toimijoita. Hyvinvointialueelle merkityksellistä on mahdollisuus hallita ja hyödyntää tiloja vapaasti, vastuujakojen selkeys ja toimivuus yleisesti sekä tilakustannusten kilpailukykyinen ja maltillinen taso ja kehitys. Näiden edellytysten toteutumisen arvioiminen edellyttäisi, että hyvinvointialueella olisi tiedossaan sopimusten sisältö.

Käsittely

Asia käsiteltiin puheenjohtajan selostuksen pohjalta.

Hyvinvointialueen väliaikainen valmistelutoimielin lisäsi yksimielisesti seuraavan kohdan:

”Hyvinvointialueen väliaikainen valmistelutoimielin pitää tärkeänä ja perusteltuna, että hyvinvointialuetta koskevia tilaratkaisuja valmisteltaessa hyvinvointialue on mukana jo mahdollisten tilaratkaisujen suunnitteluvaiheessa.”

Päätös

Hyvinvointialueen väliaikainen valmistelutoimielin:

Hyvinvointialueen väliaikainen valmistelutoimielin pitää tärkeänä ja perusteltuna, että hyvinvointialuetta koskevia tilaratkaisuja valmisteltaessa hyvinvointialue on mukana jo mahdollisten tilaratkaisujen suunnitteluvaiheessa.

Hyvinvointialueen väliaikainen valmistelutoimielin toteaa seuraavaa Espoon kaupungille liittyen KOy Espoon sairaalan myyntiin:

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue pitää tärkeänä toimitiloihin liittyvien kustannusten kasvun hillintää ja kustannusten ennustettavuutta. Toimitilojen on oltava palvelujen tuottamiseen soveltuvia.

Espoon kaupungin toimittamien tietojen perusteella uuden sopimuksen mukaisesti käyttäjä sitoutuu 20 vuoden vuokrasopimukseen lisättyinä yhteensä 15 vuoden optioilla. Kohteen ylläpitovastuu ja siihen liittyvä riski on uuden sopimuksen mukaisesti käyttäjällä. Omistaja vastaa rakenteellisista peruskorjauksista.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue toteaa yleisesti, että sairaalakiinteistön omistajuudella ei ole itsessään merkitystä palveluiden tuottamiseen. Sekä kaupunki että mahdollinen yksityinen omistaja ovat hyvinvointialueen näkökulmasta ulkoisia toimijoita. Hyvinvointialueelle merkityksellistä on mahdollisuus hallita ja hyödyntää tiloja vapaasti, vastuujakojen selkeys ja toimivuus yleisesti sekä tilakustannusten kilpailukykyinen ja maltillinen taso ja kehitys. Näiden edellytysten toteutumisen arvioiminen edellyttäisi, että hyvinvointialueella olisi tiedossaan sopimusten sisältö.

Selostus

Espoon kaupunki on lähestynyt Länsi-Uudenmaan hyvinvointialuetta pyytämällä lausuntoa hyvinvointialueelta Espoon kaupungin aikeesta myydä ja takaisin vuokrata KOy Espoon sairaala. Espoo on valmistellut asiaa kesästä 2021 alkaen. Ostaja olisi suomalainen kiinteistörahasto.

Espoon kaupunki on neuvotellut ostajan kanssa 20 vuotisesta vuokrasopimuksesta kolmella viiden vuoden jatko-optiolla. Sopimus siirtyisi hyvinvointialueelle 1.1.2023. Espoon sairaalan kiinteistössä jatkaisi muina vuokralaisina HUS, apteekki ja R-Kioski kuten tähän asti. Vuokrasopimuksessa sovitaan, että Käyttäjä (1.1.2023 alkaen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue) vuokraa muilta vuokralaisilta tulevaisuudessa vapautuvat tilat samoin ehdoin kuin omat tilansa.

Pääomavuokra allekirjoitushetkellä on noin 7,7 miljoonaa euroa vuodessa. Vuokra on 3 vuotta indeksivapaa, jonka jälkeen se seuraa elinkustannusindeksiä. Vuokrasopimuksella Käyttäjä järjestää Kohteen ylläpidon ja vastaa vuokraamansa pinta alan suhteessa ylläpitokustannuksista sekä sairaalajärjestelmistä. Tuleva omistaja vastaa Kohteen rakenteellisista peruskorjauksista lukuun ottamatta pelkästään sairaalatoimintaa palvelevien laitteiden ja järjestelmien peruskorjauksia. Myyjä vastaa yhtiön nykyisestä rakennusurakkariidasta ja sen lopputuloksesta kohteen urakoitsija Lujatalon kanssa.

Vuonna 2021 Espoon Hyvinvoinnin ja terveyden toimiala maksoi Espoon sairaalan vuokraa 10,2 miljoonaa euroa. Vuonna 2022 Espoo Hyvinvoinnin ja terveyden toimiala on budjetoinut Espoon sairaalan vuokriin 11,7 miljoonaa euroa. Espoon kaupungin vuokramääräytymisperiaatteiden 2021 mukaisesti osaketilojen vuokrana maksetaan pääomavuokraa ja ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokrana peritään osaketilan rakennukseen kohdistuvaa hoitovastiketta vastaava määrä. Rahoitusvastikkeen perimisellä katetaan yhtiön lainanhoitokulut. Espoon sairaalan 2021 talousarvion mukainen hoitovastike Espoon Hyvinvoinnin ja terveyden toimialalle oli n. 3,2 miljoonaa euroa/ vuosi.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- STM kirje 17.12.2021, irtaimen omaisuuden omistusjärjestelyt hyvinvointialueiden toiminnan käynnistyessä

Tiedoksi