

Kaupunginhallitus 10.01.2022 § 10

§ 10

## **Kiinteistö Oy Espoon sairaalan osakekannan myyminen LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laurila Mauri

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallitus päättää myydä Kiinteistö Oy Espoon sairaala -nimisen yhtiön koko osakekannan LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:lle ja hyväksyy liitteenä olevan Espoon kaupungin ja LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n välillä 4.1.2022 allekirjoitetun kauppakirjan.

### **Käsittely**

Svahn, Syrjänen, Kuismin ja Majuri poistuivat esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen väliaikaisen toimielimen jäsen, HallL 28 § 1 mom. 5-kohta).

Tiina Elo Seppälän kannattamana ehdotti, että asia viedään valtuuston päätettäväksi.

Puheenjohtaja ilmoitti, ettei ota Tiina Elon ehdotusta käsiteltäväksi, koska se on hallintosäännön vastainen.

Tiina Elo Guzeninan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu pöydällepanoehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 8 äänellä 6 ääntä vastaan 1 äänestäessä tyhjää hylänneen Tiina Elon pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Aaltonen Guzeninan ym. kannattamana ehdotti, että esitys hylätään.

Asiassa pidettiin neuvottelutauko.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Aaltosen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Aaltonen ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Päätöksenteon kohteena on 295 miljoonan euron sairaalakiinteistön kauppa. Vain osa asiaan liittyvästä olennaisesta materiaalista saatiin esityslistan mukana viisi päivää ennen kokousta. Esityslistan mukana ei ollut mm. optioineen 35 vuoden vuokrasopimusta eikä vuokrasopimukseen liittyvää vuokralaisen ja vuokraajan välistä vastuunjakotaulukkoa.

Päätöksenteon kohteena olevasta hankkeesta ei ole tehty taloudellista vertailua myynnin ja myymättä jättämisen välillä. Hankkeesta ei ole tehty analyysiä, jossa olisi arvioitu hankkeen heikkouksia ja vahvuuksia.

Yhtä Espoon historian taloudellisesti isointa päätöstä ei saa tehdä näin huonolla ja kiireisellä valmistelulla. Esittelyn perusteella ei ollut mahdollisuutta asianmukaisesti arvioida hankkeen kannattavuutta espoolaisille. Em. johdosta asia oli välttämätöntä ja espoolaisten edun mukaista siirtää päätöksenteko viikon päästä pidettävään kaupunginhallituksen kokoukseen, jota ennen olisi voitu tehdä mm. puuttuvat arviot hankkeen toteutumisen ja hylkäämisen taloudellisista vaikutuksista. Koska hankkeen edullisuutta espoolaisille ei ollut mahdollista arvioida nyt esitettyjen tietojen perusteella, kauppaa ei voinut tässä vaiheessa hyväksyä.”

Guzenina, Juvonen ja Kauste yhtyivät Aaltosen eriävään mielipiteeseen.

## Selostus

Espoon kaupunki myy LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:lle Kiinteistö Oy Espoon sairaala -nimisen yhtiön (y-tunnus 2486627-1) koko osakekannan. Kiinteistö Oy Espoon sairaala hallitsee maanvuokraoikeuden nojalla osoitteessa Karvasmäentie 6 sijaitsevaa kiinteistöä ja sillä sijaitsevia rakennuksia.

Kiinteistö Oy Espoon sairaalan osakekannan myynnissä kontaktoitiin useita kymmeniä sijoittajia. Tarjouksia saatiin 10 kpl, joista jatkoon pääsi kuusi (6). Parhaan tarjouksen tehneen kanssa on tehty due diligence -prosessi.

Kiinteistö Oy Espoon sairaalan osakekannan myyntiin liittyy olennaisesti vuokrasopimus, jolla Tilapalvelut-liikelaitos vuokraa Kiinteistö Oy Espoon sairaalan toimitilat. Tilapalvelut-liikelaitos on käynyt vuokraneuvottelut Espoon sairaalan tarvitsemien noin 22 943 m<sup>2</sup> suuruisten toimitilojen vuokraamisesta. Vuokrattavat tilat käsittävät noin 80 % kohteen vuokrattavasta pinta-alasta. Tilapalvelut-liikelaitoksella on päävuokralaisena oikeus ja velvollisuus määrätä vapautuvien tilojen käytöstä. Muita vuokralaisia ovat HUS-Tilakeskus, Jorvin Apteekki ja R-kioski.

Tilapalvelut-liikelaitos vuokraa toimitilat edelleen hyvinvointi- ja terveyspalveluiden käyttöön ja 1.1.2023 vuokrasopimus siirtyy Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle. Tila- ja asuntojaosto päättää vuokrasopimuksesta 10.1.2021 edellyttäen että kaupunginhallitus päättää myydä kiinteistön ja hyväksyy kauppakirjan. Vuokrasopimus on 20-vuotinen ja se sisältää kolme (3) viiden (5) vuoden jatko-optiota. Pääomavuokran indeksitarkistus tehdään ensimmäisen kerran kahden (2) vuoden kuluttua.

Vuokranantajana toimiva LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky vastaa peruskorjauksista ja uusimisista lukuun ottamatta kiinteistön

sairaalalaitteita. Ylläpidosta vastaa vuokralainen. Espoon sairaalan toiminta jatkuu entisellään eikä muutoksia käyttäjän osalta tapahdu.

Kiinteistö Oy Espoon sairaalan osakekannan myyminen ja tilojen vuokraaminen yhtiön uudelta omistajalta liittyvät SOTE-uudistuksen toimeenpanoon ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen perustamiseen ja ovat valtuuston hyväksymän Taloudellisesti kestävä Espoo (TakE) -ohjelman mukaisia toimia.

Osakkeiden velaton kauppahinta on 295 127 000 euroa.

Kauppan täytäntöönpanopäivänä (määritelty kauppakirjassa) allekirjoitetaan em. vuokrasopimus ja maksetaan myyjän lainat takaisinmaksukuluineen ostajan rahoittaessa kaupan järjestämällään rahoituksella.

Kauppahinnasta tallennetaan sulkutilille myyjän vastuiden määrä (29,5 milj. euroa) vastuurajan ajaksi (12kk) sekä myyjän vastuulle jäävän urakkariidan vaatimusmäärä (33,6 milj. euroa). Myyjä lainojen takaisinmaksukulujen jälkeen Tilapalvelut-liikelaitokselle varataan (0,8 milj. euroa) kattamaan kaupankäyntikuluja.

#### **Liitteet**

- 1 Kauppakirja
- 2 Äänestyslistat § 10

#### **Oheismateriaali**

- Hyvinvointialueen va. valmistelutoimielin 7.1.2022 Lausunto Espoon kaupungille (ote tarkastamattomasta pöytäkirjasta)

#### **Tiedoksi**