

Det temporära beredningsorganet för Västra Nylands välfärdsområde 07.01.2022 § 3

§ 3

## **Utlåtande till Esbo stad om försäljning av aktiestocken i Kiinteistö Oy Espoon Sairaala till LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistö Suomi Ky**

Beredning och upplysningar:  
Ojaniemi Pasi  
Norros Anu

fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

### **Förslag**

Det temporära beredningsorganet för välfärdsområdet ger följande utlåtande till Esbo stad om en försäljning av Kiinteistö Oy Espoon sairaala:

Västra Nylands välfärdsområde anser att det är viktigt att stävja ökningen av lokalkostnaderna och att kostnaderna är förutsägbara. Lokalerna ska vara lämpliga för produktion av tjänster.

På basis av de uppgifter som Esbo stad lämnat förbinder sig användaren enligt det nya avtalet till ett hyresavtal på 20 år plus optioner på sammanlagt 15 år. Enligt det nya avtalet har användaren ansvaret för underhållet av objektet och den risk som är förknippad med det. Ägaren ansvarar för strukturell ombyggnad.

Västra Nylands välfärdsområde konstaterar allmänt att ägandet av sjukhusfastigheten i sig inte har någon betydelse för produktionen av tjänster. Ur välfärdsområdets synvinkel är både staden och en eventuell privat ägare externa aktörer. Det som är av betydelse för välfärdsområdet är möjligheten att fritt föfoga över och utnyttja lokalerna, att ansvarsfördelningen allmänt sett är tydlig och fungerande samt att lokalkostnadernas nivå och utveckling är konkurrenskraftig och måttlig. Att bedöma om dessa förutsättningar uppfylls skulle förutsätta att välfärdsområdet känner till avtalens innehåll.

### **Behandling**

Ärendet behandlades utifrån ordförandens redogörelse.

Det temporära beredningsorganet för välfärdsområdet tillade enhälligt följande punkt:

”Det temporära beredningsorganet för välfärdsområdet anser det viktigt och motiverat att välfärdsområdet redan i planeringsskedet deltar i beredningen av lokallösningar som gäller välfärdsområdet.”

### **Beslut**

Det temporära beredningsorganet för välfärdsområdet

Det temporära beredningsorganet för välfärdsområdet anser det viktigt och motiverat att välfärdsområdet redan i planeringsskedet deltar i beredningen av lokallösningar som gäller välfärdsområdet.

Det temporära beredningsorganet för välfärdsområdet ger följande utlåtande till Esbo stad om en försäljning av Kiinteistö Oy Espoon sairaala:

Västra Nylands välfärdsområde anser att det är viktigt att stävja ökningen av lokalkostnaderna och att kostnaderna är förutsägbara. Lokalerna ska vara lämpliga för produktion av tjänster.

På basis av de uppgifter som Esbo stad lämnat förbinder sig användaren enligt det nya avtalet till ett hyresavtal på 20 år plus optioner på sammanlagt 15 år. Enligt det nya avtalet har användaren ansvaret för underhållet av objektet och den risk som är förknippad med det. Ägaren ansvarar för strukturella ombyggnader.

Västra Nylands välfärdsområde konstaterar allmänt att ägandet av sjukhusfastigheten i sig inte har någon betydelse för produktionen av tjänster. Ur välfärdsområdets synvinkel är både staden och en eventuell privat ägare externa aktörer. Det som är av betydelse för välfärdsområdet är möjligheten att fritt förfoga över och utnyttja lokalerna, att ansvarsfördelningen allmänt sett är tydlig och fungerande samt att lokalkostnadernas nivå och utveckling är konkurrenskraftig och måttlig. Att bedöma om dessa förutsättningar uppfylls skulle förutsätta att välfärdsområdet känner till avtalens innehåll.

## Redogörelse

Esbo stad har begärt utlåtande av Västra Nylands välfärdsområde om stadens avsikt att sälja och återhyra Kiinteistö Oy Espoon sairaala. Esbo har berett ärendet sedan sommaren 2021. Köpare skulle vara en finländsk fastighetsfond.

Esbo stad har förhandlat med köparen om ett 20-årigt hyresavtal med tre femåriga förlängningsoptioner. Avtalet skulle överföras till välfärdsområdet 1.1.2023. HUS, apoteket och R-Kioski skulle fortsätta som övriga hyresgäster i Esbo sjukhus fastighet som hittills. I hyresavtalet avtalas att Användaren (från 1.1.2023 Västra Nylands välfärdsområde) hyr de lokaler som i framtiden blir lediga efter andra hyresgäster på samma villkor som de andra lokalerna.

Kapitalhyran är vid tidpunkten för undertecknandet cirka 7,7 miljoner euro per år. Hyran är 3 år indexfri, varefter den följer levnadskostnadsindexet. Genom hyresavtalet ordnar Användaren underhållet av Objektet och svarar för underhållskostnaderna i förhållande till den area som Användaren hyr och för sjukhussystemen. Den blivande ägaren svarar för strukturell ombyggnad av Objektet, med undantag för renovering av anordningar och system som enbart betjänar sjukhusverksamheten. Säljaren svarar för bolagets nuvarande byggnadsentreprenadvist med objektets entreprenör Lujatalo och dess slutresultat.

År 2021 betalade Esbo stads välfärds- och hälsosektor 10,2 miljoner euro i hyra för Esbo sjukhus. År 2022 har Esbo stads välfärds- och hälsosektor budgeterat 11,7 miljoner euro för hyrorna för Esbo sjukhus. Enligt Esbo stads hyresbestämningssprinciper 2021 betalas som hyra för aktielokaler en kapitalhyra och en underhållshyra. Underhållshyrans belopp motsvarar aktielokalens driftsvederlag för byggnaden. Med finansieringsvederlaget täcks bolagets låneskötselkostnader. Esbo

stads välfärds- och hälsosektors driftsvederlag för Esbo sjukhus har enligt budgeten för 2021 varit cirka 3,2 miljoner euro per år.

## **Beslutshistoria**

## **Bilaga**

- 1 STM kirje 17.12.2021, irtaimen omaisuuden omistusjärjestelyt hyvinvointialueiden toiminnan käynnistyessä

## **Tilläggsmaterial**

## **För kännedom**