

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 353

§ 353

Kolmen paloasemakiinteistön myynti rakennuksineen Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola sijoituskiinteistöt kokonaan omistamille tytäryhtiöille

Valmistelijat / lisätiedot:
Laurila Mauri

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjan, jolla Keskuspaloaseman, Leppävaaran ja Mikkilän paloasemat kiinteistöineen ja rakennuksineen myydään Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola sijoituskiinteistöt perustamille ja kokonaan omistamilleen yhtiöille sekä valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan tai määräämänsä allekirjoittamaan kaupan toimeenpanon edellyttämät asiakirjat ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä ja teknisiä muutoksia.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 340 jälkeen.

Juvonen, Laiho ja Cederlöf poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Länsi-Uudenmaan aluehallituksen jäsenyys, HallL 28.1 § 5-kohta).

Guzenina ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun syynä esityksestä puuttuva näkökulma pitkän tähtäimen taloudellisen kannattavuuteen ja huoltovarmuuteen liittyen. Kyseessä on espoolaisten kannalta kriittisestä infrasta, jonka siirtäminen yksityisen toimijan käsiin sisältää riskejä paloasemakiinteistöjen kohtalosta 20 +5 +5 vuokra-ajan jälkeen.

Puheenjohtaja Partasen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää antaa seuraavan valmistelukehotuksen: Hallintosäännön valmistelun yhteydessä hallintosääntöön valmistellaan muutos siten, että valtuusto päättää myös yli 10 miljoonan euron hintaisista suoraomisteisten kiinteistöjen kaupoista.

Wessman kannatti Guzeninan palautusehdotusta.

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

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 12 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Guzeninan palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Guzenina Wessmanin kannattamana teki seuraavan hylkäysehdotuksen:

Asia hylätään syynä esityksestä puuttuva näkökulma pitkän tähtäimen taloudellisen kannattavuuteen ja huoltovarmuuteen liittyen. Kyseessä on espoolaisten kannalta kriittisestä infrasta, jonka siirtäminen yksityisen toimijan käsiin sisältää riskejä paloasemakiinteistöjen kohtalosta 20 +5 +5 vuokra-ajan jälkeen.

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

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 12 äänellä 2 ääntä vastaan 1 äänestäessä tyhjää hylänneen Guzeninan hylkäysehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjan, jolla Keskuspaloaseman, Leppävaaran ja Mikkälän paloasemat kiinteistöineen ja rakennuksineen myydään Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola sijoituskiinteistöt perustamille ja kokonaan omistamilleen yhtiöille sekä valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan tai määräämänsä allekirjoittamaan kaupan toimeenpanon edellyttämät asiakirjat ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä ja teknisiä muutoksia.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti antaa seuraavan valmisteluohjeen: Hallintosäännön valmistelun yhteydessä hallintosääntöön valmistellaan muutos siten, että valtuusto päättää myös yli 10 miljoonan euron hintaisista suoraomisteisten kiinteistöjen kaupoista.

Selostus

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola sijoituskiinteistöt, Y-tunnus 2824178-9 on perustanut seuraavat yhtiöt ostamaan Espoon kaupungilta kaupan kohteena olevat kiinteistöt ja määräalat, niillä sijaitsevat paloasemat sekä muut kiinteistöjen ja määräalan rakennelmat, ainesosat ja tarpeistot. Yhtiöillä on käynnissä nimenmuutos:

1. Avsec Oy (3256870-9) ostaa rekisteröimättömän määräalan kiinteistöstä kiinteistötunnuksella 49-55-1-2 osoitteessa Palomiehentie 1, Espoo, jolla sijaitsee Espoon keskuspaloasema;
2. Anterica Oy (3256869-6) ostaa kiinteistön kiinteistötunnuksella 49-51-254-2 osoitteessa Portinvartijantie 1, Espoo, jolla sijaitsee Leppävaaran paloasema; ja
3. Asparqa Oy (3256868-8) ostaa kiinteistön kiinteistötunnuksella 49-47-540-4 osoitteessa Espoontie 4, Espoo, jolla sijaitsee Mikkälän paloasema

Tilapalvelut-liikelaitos on kilpailuttanut syksyllä 2020 puitesopimuksen Kiinteistötransaktioiden neuvonantopalveluista, jota on hyödynnetty myyntitransaktioiden valmisteluissa. Puitejärjestelyyn osallistuneiden kesken järjestettiin rajoitettu kilpailutus kattohintaisten.

Tilapalvelut-liikelaitos on valinnut kohdekohtaisella rajoitetulla kilpailutuksella neuvonantajan (Advium Corporate Finance Oy), jonka

alihankintaan kuuluu asianajaja (Merilampi Oy) ja kaupan valmisteluun liittyviä palveluja.

Kohteen sijoittajakilpailun valmistelu on tehty vaiheittain myyntineuvonantajan johtamana kevään ja syksyn 2022 aikana. Kilpailu oli laaja ja kaksivaiheinen.

Myyntineuvonantaja kontaktoi 46 sijoittajaa. Teaser ja Salassapitosopimus lähetettiin 42 sijoittajalle, jonka allekirjoittaneille 24:lle lähetettiin Sijoitusmuistio. Tarjouksia saatiin 4 kpl, joista Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt valikoitui parhaaksi tarjoajaksi 2. tarjouskierroksen jälkeen.

Parhaan tarjouksen tehneen kanssa on käyty due diligence -prosessi yksinoikeudella ei-sitovan aiesopimuksen perusteella.

Tilapalvelut-liikelaitos on käynyt vuokraneuvottelut Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt kanssa kaikkien rakennusten toimitilojen vuokraamisesta. Tilat käsittävät yhteensä 7.782m² vuokrattavat toimitilat pääoma- ja ylläpitovuokrausmallilla. Vuokrasopimus on 20 vuotinen ja se sisältää kaksi (2) viiden vuoden (5) jatko-optiota. Pääomavuokran indeksitarkistus tehdään ensi kerran kahden vuoden kuluttua ja sen jälkeen vuosittain.

Tilapalvelut-liikelaitos vuokraa toimitilat edelleen Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen käyttöön ja 1.1.2023 vuokrasopimus siirtyy Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle. Siltä varalta, että kaupan täytäntöönpano menee vuoden 2023 puolelle, on myyjä ottanut Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hyväksyvän kannan vuokrasopimuksen ehtoihin. Tämä vuokrasopimusversio on Kauppakirjan liitteenä.

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja uusimisista lukuun ottamatta käyttäjän erikoislaitteita. Ylläpidon järjestämisestä vastaa vuokranantaja. Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen toiminta jatkuu entisellään eikä muutoksia käyttäjän osalta tapahdu. Ylläpitovastuut jatkuvat pääosin entisellään kiinteistöjen turvallisuusasioiden jäädessä vuokralaisen vastuulle.

Näiden kiinteistöjen ja rakennusten myynti ja uudelta omistajalta tilojen vuokraaminen ovat valtuuston hyväksymän Taloudellisesti kestävä Espoo (Take) -ohjelman mukaisia toimia.

Kiinteistöjen kauppahinta on 30 800 000 euroa.

Kaupan täytäntöönpanopäivänä allekirjoitetaan vuokrasopimukset uuden omistajan ja vuokralaisen välillä.

Kauppahinnasta tallennetaan sulkutilille myyjän vastuiden määrä 4,62 milj. euroa 18kk vastuun ajaksi. Tilapalvelut-liikelaitokselle varataan 0,5 milj. euroa kattamaan muita kaupankäyntikuluja.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ei julkinen Kauppakirja liitteineen allekirjoitettu 24112022
- 2 Äänestyslistat § 353

Oheismateriaali

Tiedoksi