

Hyvinvointikeskuksen kiinteistökauppa (kv)

Kunnanhallitus 17.10.2022 § 332
1344/00.04.01/2021

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen, kunnanlakimies Hannu Sorvari, kunnanjohtaja Tarmo Aarnio, talousjohtaja Esa Lindell
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Kunnanvaltuustolle esitetään, että kunta myy hyvinvointikeskuksen kiinteistön ja siihen liittyvän autopaikkojen tontin 63,5 miljoonan euron kauppahinnalla. Ostaja on ensisijaisesti LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky -nimisen rahaston 100 %:sesti omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Toissijaisesti ostaja voi olla muu LähiTapiola-ryhmään kuuluvalla taholla. Samalla kunta vuokraa toimitilat käyttöönsä pitkäaikaisella, kahdenkymmenen vuoden vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus siirtyy Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle 1.1.2023.

Aiemmat päätökset

Kunnanhallitus päätti 13.06.2022 § 213 saatujen indikatiivisten tarjousten perusteella käynnistää neuvottelut hyvinvointikeskuksen myynnistä LähiTapiolan kanssa, ensisijaisesti LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n lukuun, ja 27.6.2022 § 29 tehdä kiinteistökauppaa koskevan aiesopimuksen Ky:n kanssa. Aiesopimuksen keskeinen tarkoitus oli, että osapuolet neuvottelevat tarkoituksenaan sopia kiinteistön kaupasta. Aiesopimuksessa todettiin neuvottelujen ja kaupan tavoitteellinen aikataulu ja kunta sitoutui olemaan neuvottelematta kaupasta muiden tahojen kanssa.

Kauppaneuvottelujen eteneminen

Neuvottelujen aikana ostaja on tehnyt kaupan kohteesta due diligence arvioinnin, eli tarkistanut ja arvioinut kiinteistön tekniset, juridiset ja verotukselliset tiedot, ominaisuudet ja asiakirjat sekä arvioinut näiden vaikutuksia ja riskejä. Due diligence -prosessin sekä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella osapuolet ovat neuvottelleet esityksen kaupan ja vuokrasopimuksen ehdoista.

Kesän ja syksyn 2022 aikana tilanne sijoitus- ja rahoitusmarkkinoilla on muuttunut merkittävästi, mikä on huomioitu neuvotteluissa. Viitekorkotasot ovat nousseet ja rahoituksen hinta (marginaali) on kallistunut myös selkeästi, mikä on johtanut lainarahoituksen kustannusten kasvuun. Rahoituskustannusten kasvu johtaa markkinoilla yleisesti sijoitusten tuottotasojen laskuun sekä lisääntyneiden kustannusten että kasvavien tuottovaatimusten ja sijoitusten arvonlaskun kautta.

Kauppa edellyttää ostajan puolelta rahaston päätöksentekuelimen päätöstä. On mahdollista, että rahoitusmarkkinoilla tapahtuu vielä voimakkaita muutoksia ennen kaupan täytäntöönpanoa, millä saattaa olla vaikutusta kaupan toteutumiseen. Tästä syystä esityksenä on, että LähiTapiola voi osoittaa tarvittaessa kohteen ostajaksi LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n sijasta muun LähiTapiola-ryhmään kuuluvan tahon tai tahot, LähiTapiola-ryhmään kuuluvan yhtiön

hallinnoiman rahaston, osakeyhtiön tai kommandiittiyhtiön taikka edellä mainittujen tahojen perustaman kiinteistöyhtiön.

Kaupan keskeiset ehdot

Ostaja maksaa kauppahinnan kaupan täytäntöönpanopäivänä. Samalla allekirjoitetaan osapuolten välinen vuokrasopimus kohteesta. Kaupan yhteydessä kohteen urakkasopimukset siirretään ostajalle. Kunta vastaa siitä, että urakoitsijat hoitavat urakan vastaanottotarkastuksissa ja jälkitarkastuksissa todetut puutteet kuntoon, mikäli em. toimenpiteitä on vielä kaupan täytäntöönpanopäivänä kesken. Lisäksi kunta toteuttaa kustannuksellaan kaupantekopäivään asti ilmenevät rakennuksen käytön ja käyttäjän toiminnan kannalta välttämättömät lisä- ja muutostyöt, joita on havaittu rakennuksen käyttöönottoa valmisteltaessa.

Rakennuksen ylläpitovastuu jää kunnalle 31.3.2023 saakka ja siirtyy sen jälkeen ostajalle. Kunta laskuttaa ostajalta ylläpidosta aiheutuneet kustannukset.

Vuokrasopimuksen keskeiset ehdot

Vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokralaisella on sote-rajoituslain mukainen mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista (12) kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra on määritelty ns. vuokra-asetuksen (Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026) mukaisilla periaatteilla. Pääomavuokra on 2,91 milj. euroa vuodessa (alv 0%). Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain elinkuistannusindeksin mukaisesti.

Vuokranantaja on vastuussa kiinteistön ylläpidon järjestämisestä (31.3.2023 jälkeen). Ylläpitovuokran määrä perustuu ylläpitokuluista kullekin vuodelle etukäteen laadittuun talousarvioon. Ylläpitovuokran määrä perustuu todellisiin kustannuksiin ja se tasataan jälkikäteen vuosittain. Ylläpitovuokra sisältää hallinnon, käytön ja huollon, kunnossapidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen, veden ja jäteveden, sähkön, jätehuollon, vahinkovakuutukset, kiinteistöveron ja vuosikorjaukset. Vuokralaisella on oikeus saada ylläpitokuluista vastaavat tiedot kuin vuokranantajalla. Arvio ylläpitovuokrasta on 6,30 €/m²/kk ja kokonaisuudessaan 63 645 euroa kuukaudessa (alv 0%). Vuokra on arvonlisäverollinen.

Vuokranantaja on vastuussa kiinteistön peruskorjausten toteuttamisesta. Vuokralaisen toimintaa palvelevien erikoislaitteistojen ja -järjestelmien sekä vuokralaisen omistamien irtaimiston, laitteiden ja järjestelmien hoito, ylläpito sekä uusimiskustannukset kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuista sovitaan tarkemmin vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Kiinteistön luovutuksen markkinaehtoisuuden arviointi

Valtiontuen käsitteestä annetun tiedonannon (2016/C 262/01) mukaan julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna etua,

eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja.

Hyvinvointikeskusken myynnistä järjestettiin indikiatiivinen tarjouskilpailu, jossa vastaanotettiin 4 tarjousta, joista LähiTapiolan tarjous oli selkeästi paras. Hyvinvointikeskusken myynti perustuu edellä kuvatusti tarjouskilpailuun.

Vaihtoehtojen arviointi

a) kiinteistö jää kunnan omistukseen

Vaihtoehtona hyvinvointikeskusken myynnille on, että kiinteistö jää kunnan omistukseen. Tällöin kunta ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue tekevät tiloista 1.1.2023 alkaen kolmen vuoden siirtymäkaudeksi vuokrasopimuksen, perusteena Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Siirtymäkauden jälkeen todennäköisesti neuvoteltaisiin uusi vuokrasopimus, jolloin kunta jäisi kiinteistösijoittajan rooliin vuokraamaan rakennusta. Kunnalle tulee todennäköisesti lainsäädännön kautta tulla velvoite yhtiöittää hyvinvointialueelle vuokraamansa kiinteistöt.

Rakennuksen ylläpito- ja hallinnointivastuu jää kunnalle ja kunnan on järjestettävä tähän tarvittavat resurssit. Hyvinvointialue maksaa kunnalle pääomavuokraa (sopimuksen alussa 2,91 milj. euroa vuodessa) ja ylläpitoavuokraa, jolla katetaan ylläpidosta aiheutuvat vuosittaiset kustannukset. Kunnalle jää rakennuksen peruskorjausvastuu ja -kustannukset sekä vuokralaisriski. Kiinteistösijoitustoiminta ei lähtökohtaisesti ole kunnan ydintoimintaa; kunta on omistanut vain toimitiloja, joita kunta käyttää omaan toimintaansa (tai kehittää myytäväksi).

Rakennuksen myynnillä on merkittävä vaikutus kunnan velkaantumisasasteeseen, tarpeeseen ottaa lainaa sekä lainojen korkokustannuksiin, kun kunta joutuu ottamaan uutta lainaa käynnistyviä investointeja varten vallitsevasta rahoitusmarkkinatilanteesta johtuen entistä korkeammalla korkotasolla.

Kaupasta saatava käyttöomaisuuden myyntivoitto parantaisi kunnan tulosta vuonna 2022. Mikäli rakennus jää kunnan omistukseen, myyntivoittoa ei saada, mutta rakennuksesta saatava vuokratuotto parantaa kunnan tulosta vuosittain. Toisaalta investoinnin poistot ja kohonneet lainanhoitokustannukset heikentävät kunnan tulosta lähes vastaavasti.

b) kiinteistö jää kunnan omistukseen ja se myydään myöhemmin

Jäädessään omistamaan kohteen kunta voi päättää myydä sen myöhemmin. Myynti ei todennäköisesti olisi kannattavaa siirtymäajalla 2023-2026, ennen kuin kohteesta on tehty Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa lopullinen, pitkäaikainen vuokrasopimus. Kiinteistön vuokrasopimusten maturiteetti vaikuttaa merkittävästi kohteen markkina-arvoon myyntitilanteessa.

On oletettavaa, että monet kunnat arvioivat omistamiensa sosiaali- ja terveydenhuollon rakennusten myyntiä siirtymäkauden jälkeen ja myyntiin saattaa tulla paljon kohteita lyhyellä aikavälillä. Tulevien vuosien markkinatilannetta ja sen vaikutusta kiinteistöjen kauppahintoihin on vaikea arvioida.

Kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat olleet lähivuosina matalalla tasolla, mikä on tarkoittanut korkeita kauppahintoja. Toteutunut ja ennusteiden mukainen korotus ja rahoituskustannusten kasvu johtaa markkinoilla kasvaviin tuottovaatimuksiin ja sijoitusten arvonlaskuun. Markkinatietojen perusteella useat kiinteistötransaktioprosessit ovat tällä hetkellä vaiheessa, jossa kauppahintoja neuvotellaan uudelleen kauppajen toteutumisen mahdollistamiseksi. Odotus myös on, että markkinatilanne tulee edelleen heikentymään vuoden loppuun mennessä.

Johtopäätökset

Erityisesti taloudellisten riskien hallinnan näkökulmasta kiinteistön myynti syksyllä 2022 on perusteltua. Olisi hyvä kerryttää kunnan tuloksen ylijäämää vuonna 2022, jolloin varaudutaan tulevan hyvinvointialueuudistuksen jälkeiseen kaventuvaan kunnan talouden liikkumavaraan. Kunnan lähivuosien investointiohjelma on mittava ja investoinneista aiheutuvat ja aiemmat poistot jäävät muutoksessa ennalleen, vaikka tulorahoitus puolittuu.

Kunnan kannattaa suunnata resurssinsa kunnan vastuulle jäävän toiminnan järjestämiseen ja sen edellyttämien tilojen ylläpitoon ja kehittämiseen.

Esittelijä Kunnanjohtaja Aarnio Tarmo

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää

1
esittää kunnanvaltuustolle, että

1.1
kunta myy LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n 100 %:sesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle (Kiinteistö Oy Kirkkonummen Jokiniitty) 1. kunnanosan korttelin 413 tontin nro 5, pinta-alaltaan noin 17918 m² (määräala kiinteistöstä 257-418-1-258) sekä 1. kunnanosan korttelin 440 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 257-418-1-259), pinta-alaltaan noin 4647 m², liitteenä olevan kauppakirjan mukaisilla ehdoilla. Kauppahinta on 63,5 miljoona euroa.

1.2
kunta tekee tiloja koskevan vuokrasopimuksen LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n kanssa liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisilla ehdoilla

1.3
valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen vähäisiä ja teknisiä tarkistuksia ja tarkentamaan sopimusten liitteiden sisällön kaupantekoaajankohtana voimassa olevien tietojen ja tilanteen mukaisesti

1.4

LähiTapiola voi osoittaa sopimusosapuoleksi muun LähiTapiola-ryhmään kuuluvan tahon tai tahot, LähiTapiola-ryhmään kuuluvan yhtiön hallinnoiman rahaston, osakeyhtiön tai kommandiittiyhtiön taikka edellä mainittujen tahojen perustaman kiinteistöyhtiön.

2

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Käsittely

Puheenjohtaja Timo Haapaniemi ilmoitti olevansa jäävi ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi, varajäsen Marko Kari oli paikalla (teamsin kautta).

Tämän pykälän aikana puheenjohtajana toimi I varapuheenjohtaja Piia Aallonharja.

Jäsenet Anna Sahiluoma, Markus Myllyniemi ja Marjut Frantsi-Lankia poistuivat myös kokouksesta jääveinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Paikalla olivat varajäsenet Maija Jäntti, Sanni Jäppinen ja Kati Kaihlaranta. (Varajäsenet Sanni Jäppinen ja Kati Kaihlaranta osallistuivat teamsin kautta)

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen esitteli asiaa kokouksessa.

Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja ilmoitti, että keskustelun aikana jäsen Ari Harinen on jättänyt seuraavan muutosehdotuksen:

Kunta ei myy LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n 100 %:sesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle (Kiinteistö Oy Kirkkonummen Jokiniitty) 1. kunnanosan korttelin 413 tontin nro 5, pinta-alaltaan noin 17918 m² (määräala kiinteistöstä 257-418-1-258) sekä 1. kunnanosan korttelin 440 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 257-418-1-259), pinta-alaltaan noin 4647 m².

Muutosehdotusta kannatti Kati Kaihlaranta.

Muutosehdotusta ei hyväksytty yksimielisesti joten puheenjohtaja ilmoitti että asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti että asiasta äänestetään niin, että ne jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne jotka kannattavat Ari Harisen muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 JAA ääntä ja 2 EI ääntä.

Pohjaehdotus sai enemmän ääniä.

JAA äänestivät: Kajanti Carl-Johan, Kaurila Matti, Aallonharja Piia, Jäntti Maija, Huhmarniemi Saara, Jäppinen Sanni, Granström Anneli, Frimodig Josephine, Kilappa Antti, Aintila Anna ja Kari Marko (antoi äänensä suullisesti)

Ei äänestivät: Harinen Ari ja Kaihlaranta Kati

Puheenjohtaja Timo Haapaniemi palasi kokoukseen ja varajäsen Marko Kari poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 17.38.

Päätös	Kunnanhallitus päätti ehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	kunnanvaltuustolle