

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 18.01.2021

§ 9

Paavolan kampuksen myynti ja takaisinvuokrausjärjestelmän aiesopimus Hemsö Suomi Oy:n kanssa

483/10.03.02.06/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Toimitilajohtaja Jouni Arola, puh. 050 559 4227

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävän aiesopimuksen mukaisen kiinteistökaupan, jossa kaupunki myy Paavola kampusalueen olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle. Kaupunki vuokraa rakennusten sijaintikiinteistöt Hemsö Suomi Oy:lle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Hemsö Suomi Oy vuokraa rakennusten tilat takaisin kaupungille määräaikaisilla vuokrasopimuksilla Hemsö Suomi Oy:n neuvotellun vuokrasopimuksen mukaisesti. Samalla konserni- ja tilajaosto hyväksyy Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävien vuokrasopimusten keskeiset sopimusehdot ja päättää määräaikaisen vuokrasopimuskauden pituuden. Järjestelyyn liittyvistä maanvuokrasopimuksista päättää tekninen ja ympäristölautakunta. Järjestelyn toteutuminen edellyttää, että tekninen ja ympäristölautakunta hyväksyy järjestelyyn liittyvät maanvuokrasopimukset.

Perusteluosa

Konserni- ja tilajaosto hyväksyi 12.10.2020 § 67 Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävän aiesopimuksen, jossa kaupunki myisi Paavola kampusalueen olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle.

Rakennusten velattomaksi kauppahinnaksi on sovittu yhteensä 28.079.000 euroa lisättyinä järjestelyn täytäntöönpanoon mennessä erääntyneiden ja maksettujen Hankkeita koskevien urakkasopimusten mukaisten urakkaerien yhteismäärällä (Kauppahinta). Kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta vastaa Hemsö 40.000.000 euron velatonta kauppahintaa vastaavaan varainsiirtoveron määrään saakka. Mikäli Kauppahinta on korkeampi, johtuen esimerkiksi jo toteutuneista rakennuskustannuksista, vastaa ylittävän osuuden varainsiirtoverosta kaupunki.

Kaupunki allekirjoittaa kaupan yhteydessä kaikkiin kohteisiin erilliset joko 15- tai 20-vuotiset määräaikaiset vuokrasopimukset. Kunkin kohteen vuokraus alkaa kohteen rakennushankkeen valmistuttua. Kohteille, joita kaupunki haluaa käyttää myös ennen rakennushankkeiden alkamista, tehdään erilliset tilapäiset vuokrasopimukset. Valmiiden kohteiden vuokratkaudet alkavat kaupanteosta.

Vuokrasopimukset ovat tyypiltään ns. brutto- tai kokonaisvuokrasopimuksia, eli vuokralaiselta ei laskuteta erikseen kohteen käyttö-, hoito-, ylläpito- tai vuosikorjauskustannuksia. Poikkeuksena kuitenkin sähkö, vesi ja jätevesi, siivous ja jätehuolto; joiden kustannukset Kaupunki maksaa erikseen suoraan palveluntarjoajalle.

Kaupungilla on oikeus, mutta ei velvollisuutta, jatkaa vuokrasopimuksia samoin ehdoin yhdellä 10 vuoden lisäkaudella ilmoittamalla tästä 24 kuukautta ennen alkuperäisen vuokratkauden päättymistä. Vuokrasopimukset ovat muilta ehdoiltaan yleisen markkinakäytännön mukaisia. Kaupunki vuokraa kaupan yhteydessä kohteiden tontit Hemsölle vähintään 50-vuotisilla maanvuokrasopimuksilla.

Kiinteistöjärjestely on mahdollista toteuttaa kuntalain 130 § :n mukaisesti suoraan valitun kumppanin kanssa, kun seuraavat kaupunki on hankkinut kuntalain 130 § :n 2 momentin mukaisen hinta-arvion kiinteistöjen markkina-arvosta. Kaupunki on hankkinut kaksi kiinteistöarviota kohteista puolueettomalta arvioijalta jo ennen aiesopimuksen hyväksymistä. Kiinteistöarvot olivat mukana aiesopimuksen päätöksentekoon liittyvässä aineistossa.

EU:n valtioneuvoston päätösten mukainen valtiontuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklaan 1. Jotta vältetään riski tehdyn SEUT 107(1) artiklassa tarkoitetusta kielletystä valtiontuesta Hemsölle, hinta-arviossa huomioidaan kiinteistöjä koskevat, suunnitellut sopimusjärjestelyt (erityisesti suunniteltu tilojen takaisinvuokraus kaupungille sekä tällöin sovellettava vuokrataso ja vuokra-aika).

Kiinteistöjen myynti ja tilojen takaisinvuokraus kaupungille eivät sisällä hankintalain soveltamisalaan kuuluvia hankintoja. Näin ollen sopimuksia ei tarvitse kilpailuttaa hankintalain menettelyllä.

Paavola kampushankeen uudisrakennushankkeet (ja peruseräparannushankkeet) ovat julkisia hankintoja, jotka kaupunki on kilpailuttanut julkisina hankintoina. Näissä kilpailutuksissa kaupunki toimi hankintayksikkönä. Urakoiden toteutus sopimukset siirretään Hemsö Suomi Oy:n nimiin mahdollisen kaupan jälkeen. Tämän jälkeen Hemsö vastaa toteutusvaiheesta ja rahoittaa hankkeet.

Lahden kaupungin ja Hemsö Suomi Oy:n kauppasopimusluonnos sekä vuokrasopimusluonnos on tallennettu Konserni- ja tilajaoston kokoukseen oheismateriaalina. Toimitilajohtaja esittelee kauppasopimuksen sekä vuokrasopimuksen kokouksessa.



Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 18.01.2021 § 9

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Lahden Tilakeskus