

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 20.06.2022

§ 57

Lahden kaupunginsairaalan myynti LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Ky:lle

942/10.03.02.06/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Toimitilajohtaja, Jouni Arola, p. 050 559 4227

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää hyväksyä LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Ky:lle kanssa tehtävän kiinteistökaupan, jossa kaupunki myy tontilla 398-1-1000-6 sijaitsevat Lahden kaupunginsairaalan rakennukset LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Ky:lle ja vuokraa maanvuokrasopimuksella tontin ostajalle sekä siirtää rakennuksia koskevat vuokrasopimukset LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Ky:lle.

Järjestelyyn liittyvästä maanvuokrasopimuksesta on päättänyt kaupunkiympäristölautakunta 15.6.2022. Järjestelyn toteutuminen on ehdollinen siihen saakka, että tätä kauppaa ja järjestelyä koskevat päätökset ovat lainvoimaisia.

## Käsittely

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Sonja Falk ilmoitti olevansa esteellinen. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 5 kohdan perusteella. Sonja Falk poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

## Perusteluosa

Konserni- ja tilajaosto päätti 21.2.2022 Lahden kaupunginsairaalan rakennusten myynnin aiesopimuksesta LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Ky:n kanssa ostajan tekemän indikatiivisen tarjouksen perusteella. Aiesopimuksen hyväksymisen jälkeen käynnistettiin kauppaa koskevat neuvottelut.

Kiinteistöjärjestely on mahdollista toteuttaa kuntalain 130 §:n mukaisesti joko tarjouskilpailulla tai suoraan valitun kumppanin kanssa, kun seuraavat reunaehdot täyttyvät:

- Kaupunki hankkii kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaisen hinta-arvion kiinteistöjen markkina-arvosta. Arvio hankitaan puolueettomalta arvioijalta ennen myyntiä.
- Arvioijan tekemä arvio kiinteistöjen markkina-arvosta ei sido kaupunkia. LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Ky:n kanssa sovittavaa kauppahintaa verrataan päätöksenteossa tähän arvioon.
- Tästä asiasta teetetty juridinen lausunto sekä kohteen kiinteistöarviot ja kauppahintalaskelma on tallennettu konserni- ja tilajaoston oheismateriaaliin.

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 tarkoitettua kielletystä valtiontuesta ostajalle, hinta-arviossa huomioidaan kiinteistöjä koskevat suunnitellut sopimusjärjestelyt. Lahden Tilakeskus on tilannut Lahden kaupungin sairaalan kiinteistöistä kaksi toistaan riippumatonta puolueetonta hinta-arviota kiinteistöjen markkina-arvosta. Kiinteistöarviot tekivät Realia Management Oy sekä Newsec Oy. Kiinteistöarviot valmistuivat helmikuussa 2022.

Rakennuksista maksettava kauppahinta on 96.136.000,00 euroa. Ostaja vastaa kaupasta perittävistä varainsiirtoverosta sekä maanvuokrasopimuksen rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupassa osapuolet sopivat, että Lahden kaupunki myy tontilla 398-1-1000-6 sijaitsevat Lahden kaupungin sairaalan rakennukset LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Ky:lle sekä siirtää ostajalle rakennuksia koskevat vuokrasopimukset ja liittymäsopimukset. Lisäksi tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän ja kaupan täytäntöönpanopäivän välillä tullaan allekirjoittamaan ostajan ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän välinen päävuokrasopimus sekä kauppakirjan liitteenä olevat sopimus pysäköintijärjestelyistä ja vuokrasopimuksen päättämissopimus kyseisten sopimusten osapuolten välillä.

Kaupan täytäntöönpano tapahtuu, kun siihen liittyvät kauppakirjan mukaiset ennakkoehdot ovat täyttyneet. Rakennusten kauppa on ehdollinen ennakkoehtojen täyttymiseen saakka.

Näitä ennakkoehtoja ovat mm.:

- Lahden kaupungin konserni- ja tilajaosto on lainvoimaisesti hyväksynyt tämän Kauppakirjan mukaisen Rakennusten kaupan, ja kaupunki on allekirjoittanut nykyisen vuokrasopimuksen päättämissopimuksen.
- Kaupunkiympäristölautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt Maanvuokrasopimuksen sekä maanvuokrasopimuksen liitteenä olevan sopimuksen pysäköintijärjestelyistä
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän on lainvoimaisesti hyväksynyt olennaisilta osin liitteen 4.2.1(d) mukaisen Päävuokrasopimuksen ja sen liitteenä olevat sopimuksen pysäköintijärjestelyistä ja vuokrasopimuksen päättämissopimuksen

- Päijät-Hämeen hyvinvointialue on lainvoimaisesti hyväksynyt Päävuokrasopimuksen ja sen liitteenä olevat sopimuksen pysäköintijärjestelyistä ja vuokrasopimuksen päättämissopimuksen; ja
- Päävuokrasopimus, sopimus pysäköintijärjestelyistä ja vuokrasopimuksen päättämissopimuksen ovat sitovasti allekirjoitettu kyseisten sopimusten osapuolten välillä.

Osapuolet pyrkivät käytettävissään olevin keinoin mahdollistamaan, että täytäntöönpanon ennakkoehdot täyttyvät.

Lahden kaupungin ja LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Ky:n kauppasopimusluonnos, maanvuokrasopimus ja liitteenä sen oleva sopimus pysäköintijärjestelyistä sekä vuokrasopimuksen päättämissopimus on tallennettu konserni- ja tilajaoston oheismateriaaliksi. Toimitilajohtaja esittelee kauppasopimuksen sekä sen liitteet kokouksessa.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote:

LähiTapiola Lasse Westberg ([lasse.westberg@lahitapiola.fi](mailto:lasse.westberg@lahitapiola.fi))

PHHYKY Johanna Aitamurto ([johanna.aitamurto@phhyky.fi](mailto:johanna.aitamurto@phhyky.fi))

Lahden Tilakeskus