

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 17.04.2023 § 41

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.04.2023

§ 41

Salpauselän kuntoutussairaala Jalmarin myynti Swiss Life Asset Managers Transactions AS: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 Swiss Life Asset Managers Transactions AS:lle kanssa tehtävän kiinteistökaupan, jossa kaupunki myy tontilla 398-33-775-7 sijaitsevat Salpauselän kuntoutussairaala Jalmarin rakennukset Swiss Life Asset Managers Transactions AS:lle ja vuokraa maanvuokrasopimuksella tontin ostajalle sekä siirtää rakennuksia koskevat vuokrasopimukset Swiss Life Asset Managers Transactions AS:lle.

Järjestelyyn liittyvästä maanvuokrasopimuksesta päättää kaupunkiympäristölautakunta 25.4.2023. Järjestelyn toteutuminen on ehdollinen siihen saakka, että tätä kauppaa ja järjestelyä koskevat päätökset ovat lainvoimaisia.

Perusteluosa

Lahden Tilakeskus pyysi loppuvuodesta 2022 tarjouskilpailulla indikaatiivisia tarjouksia Salpausselän kuntoutussairaala Jalmarin myynnistä siten, että

rakennukset myydään ja tontti vuokrataan maanvuokrasopimuksella ostajalle sekä siirtäisimme rakennuksia koskevat vuokrasopimukset Ostajalle.

Tarjouskilpailun ja tämän kaupan järjestämisessä asiantuntijana on toiminut NewSec Oy. Swiss Life Assett Managers Transactions As teki parhaan indikatiivisen tarjouksen kaupungille.

Konserni- ja tilajaosto päätti 16.1.2023 Salpausselän kuntoutussairaala Jalmarin rakennusten myynnin aiesopimuksesta (Letter of intent), Swiss Life Assett Managers Transactions As:n kanssa. 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. Ostajan kanssa sovittavaa kauppahintaa verrataan päätöksenteossa tähän arvioon.

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 Salpausselän kuntoutussairaala Jalmarin kiinteistöistä kaksi toistaan riippumatonta puolueetonta hinta-arviota kiinteistöjen markkina-arvosta. Kiinteistöarviot on tehnyt Realia Management Oy sekä Newsec Oy. Kiinteistöarviot on tehty keväällä 2022.

Rakennuksista maksettava kauppahinta on 35.7 M€. Ostaja vastaa kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta sekä maanvuokrasopimuksen rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupassa osapuolet sopivat, että Lahden kaupunki myy tontilla 398-33-775-7 sijaitsevat Salpauselän kuntoutussairaala Jalmarin rakennukset Swiss Life Asset Managers Transactions AS:lle ja vuokraa maanvuokrasopimuksella tontin ostajalle sekä siirtää rakennuksia koskevat vuokrasopimukset Swiss Life Asset Managers Transactions AS:lle. Järjestelyyn liittyvästä maanvuokrasopimuksesta päättää kaupunkiympäristölautakunta 25.4.2023.

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

Näitä ennakkoehtoja ovat mm.:

- Lahden kaupungin konserni- ja tilajaosto on lainvoimaisesti hyväksynyt kauppakirjan mukaisen rakennusten kaupan
- Kaupunkiympäristölautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt Maanvuokrasopimuksen

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

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote Lahden Tilakeskus