

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 22.01.2024 § 4

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 22.01.2024

§ 4

Kiinteistöjen omistusjärjestelyt Lahden kaupungin ja Spatium Toimitilat Oy:n välillä

4817/00.00.02.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Konserniohjauksen asiantuntija, Sanna Haarala, 044 4826 426

Toimitilajohtaja, Jouni Arola, 050 5594 227

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää hyväksyä kiinteistöjärjestelyt, jossa

- Lahden kaupunki ostaa Spatium Toimitilat Oy:ltä tontilla 398-32-292-1 sijaitsevan Suurhalli ja messuhallikiinteistön (Lahti- ja Vesijärvi halli) kauppasummalla 19,9 miljoonaa euroa ja Spatium Toimitilat Oy siirtää rakennuksia koskevat vuokrasopimukset Lahden kaupungille.

- Lahden kaupunki myy tontilla 398-2-2370-13 Tikkula -nimisen rakennuksen 800 000 eurolla Spatium Toimitilat Oy:lle ja vuokraa maanvuokrasopimuksella tontin ostajalle sekä siirtää rakennuksia koskevat vuokrasopimukset Spatium Toimitilat Oy:lle.

Järjestelyyn liittyvästä maanvuokrasopimuksesta päättää

kaupunkiympäristölautakunta. Päätös on tontilla 398-32-292-1 sijaitsevan Suurhalli ja messuhallikiinteistön osalta ehdollinen sille, että

kaupunginvaltuusto myöntää muutostalousarviossa kauppaan liittyvän määrärahan. Kiinteistöjärjestelyn toteutuminen on myös ehdollinen siihen saakka, että tätä kauppaa ja järjestelyä koskevat päätökset ovat lainvoimaisia.

Perusteluosa

Spatium Toimitilat Oy on Lahden kaupungin tytäryhtiö ja Lahden kaupunki omistaa 100 % yhtiön osakekannasta. Spatium toimitilat Oy:n yhtiöjärjestyksen mukainen toimiala on omistaa ja vuokrata, sekä ylläpitää ja rakennuttaa toimitiloja. Tilikaudella 2022 yhtiön liikevaihto oli 7,3 miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 0,5 miljoonaa euroa. Spatium toimitiloilla on yksi tytäryhtiö, Lahden jäähalli Oy (57 % äänivallasta).

Lahden kaupunki on laatinut merkittävimmille konserniyhtiöille kirjalliset omistajastrategiat, johon on kirjattu omistamisen tarkoitus, omistajan tahtoila ja kehittämistavoitteet. Spatium Toimitilat Oy:n omistajastrategia (liitteenä) on hyväksytty konserni- ja tilajaostossa 19.6.2023 § 68. Yhtiö on päivittänyt omaa liiketoimintastrategiaansa kirjalliseen omistajastrategiaan perustuen.

Omistajastrategiaan on kirjattu omistajan tahtotilaksi konsernin kaupallisten kiinteistöomistusten keskittäminen yhtiöön, kasvu kaupallisten kiinteistöjen vuokrauksessa ja kehittäjänä ja kasvava tulos ja osinko. Kehittämistavoitteissa on todettu, että omistajastrategian toimeenpano edellyttää mahdollisesti konsernin sisäisiä kiinteistöjärjestelyjä. Omistajastrategiassa omistamisen riskiksi on nostettu Kuntalain 129 § mukainen arviointi. Järjestelyjen tulee edistää tavoitetta, jossa omistajan rahoitusriski suhteessa yhtiöön pienenee.

Omistajastrategian toimeenpanoa on edistetty yhtiön ja Lahden kaupungin välillä yhteisesti neuvottelemalla. Neuvottelujen tuloksena ehdotetaan hyväksyttäväksi kiinteistöjärjestelyjä, joissa Spatium Toimitilat Oy myy tontilla 398-32-292-1 sijaitsevan Suurhalli ja messuhallikiinteistön (Lahti- ja Vesijärvi halli) Lahden kaupungille. Toiseksi Lahden kaupunki myy tontilla 398-2-2370-13 Tikkula rakennuksen Spatium Toimitilat Oy:lle. Yhtiön hallitus on hyväksynyt esitetyt järjestelyt.

Lahden kaupungin rahoitusriski suhteessa yhtiöön pienenee, kun yhtiö lyhentää järjestelyn yhteydessä velkojaan Lahden kaupungille. Lahden kaupunki arvioi yhtiön Kuntalain 129§ mukaista rahoitusriskiä riskiluvulla, joka järjestelyn seurauksena pienenee.

Yhtiön liiketoimintastrategian edistämisen näkökulmasta järjestely parantaa yhtiön rahoitusasemaa ja antaa yhtiölle liikkumavaraa omistajastrategian mukaisten kehittämiskohteiden edistämiseen. Yhtiön tarkastelee potentiaalisia investointikohteita, joissa kehitetään nykyistä rakennuskantaa nykyisten vuokralaisten kehitystarpeisiin tai investoidaan uusiin kehityskoteisiin yksin tai kumppanuusratkaisuin palvelemaan Lahden alueelle sijoitettavia toimijoita. Kehityskohteiden arvioivan toteutuessaan tuovan kymmeniä uusia työpaikkoja Lahteen.

Järjestelyt edistää omistajastrategista tavoitetta selkeyttää kaupungin kiinteistöomaisuuden omistusrakennetta. Kaupungin vuokraamat ja kaupungin palvelukäytössä olevat kohteet sijoittuvat lähtökohtaisesti Lahden kaupungin Tilakeskuksen omistukseen. Toisaalta taas kaupallisille toimijoille ulos vuokrattu kiinteistökanava on pääosin Spatium Toimitilat Oy:n omistuksessa.

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

hankittu 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 valtiontukisääntöjen mukainen valtiontuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklaan 1. Jotta vältetään riski tehdyn SEUT 107(1) artiklassa tarkoitetusta kielletystä valtiontuesta ostajalle, hinta-arviossa huomioidaan kiinteistöjä koskevat suunnitellut sopimusjärjestelyt.

Suurhalli ja messuhallit -kokonaisuus

Spatium Toimitilat Oy on teettänyt kaksi toisistaan riippumatonta arviokirjaa tammikuussa 2024 Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:lla ja Suomen Toimitila Oy:lla. Suomen Toimitila Oy:n arvio kiinteistön markkinarvosta on 22,5 M€ ± 15 % ja on Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:n arvio kiinteistön markkinarvosta on 21,5 M€ ± 15 %.

Kaupan kohteesta maksettava kauppahinta on 19,9 miljoonaa euroa. Myyjä myy rakennukset ostajalle ja siirtää ostajalle rakennuksia koskevat liittymä- ja palvelusopimukset sekä vuokrasopimukset. Kaupan kohteeseen kuuluu myyjän omistuksessa olevat rakennukset ainesosineen, tarpeistoineen ja liittymineen. Kauppakirja on päätösesityksen liitteenä.

Suurhallin tilat (Arena, Treeni) ja Salpausselkähalli on pääosin vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Lahden kaupungin liikuntapalveluille, joka vuokraa tiloja eteenpäin käyttäjille, pääasiassa urheiluseuroille liikuntakäyttöön. Kiinteistön ei katsota olevan Spatium Toimitilat Oy:n

omistajastrategian mukainen kaupallinen kohde ja sopii profiililtaan paremmin Lahden kaupungin Tilakeskuksen toimintaan ja sisäiseen vuokraukseen. Tilojen päävuokralainen Liikuntapalvelut puoltaa omalta osaltaan kiinteistöjärjestelyä.

Suurhallin kanssa kiinteässä yhteydessä on messuhallit Vesijärvi ja Lahti ja kokous- ja varastotilat, joiden päävuokralainen on Lahden kaupungin konserniyhtiö KOKO Lahti Oy. Tiloja vuokrataan myös liikunta- ja tapahtumakäyttöön, jos niillä ei ole kaupallista käyttöä KOKO Lahden tapahtumissa. Messuhallien käyttöaste on viimeisten vuosien aikana laskenut. Kiinteistöjärjestelyjen jälkeen tehdään jatkoselvityksiä siitä, miten messuhallien (Vesijärvi ja Lahti) käyttöastetta voitaisiin nostaa nykymuotoisessa käytössä tai käyttötarkoitusta vaihtamalla osana Urheilukeskuksen kokonaisehittämissä. Järjestelyn jälkeen Urheilukeskuksen kiinteistökanta on yhden toimijan, Lahden kaupungin, omistuksessa, mikä helpottaa jatkotoimenpiteiden suunnittelua.

Tikkula

Lahden Tilakeskus on tilannut Tikkulan kiinteistöstä puolueettoman hinta-arvion kiinteistön markkina-arvosta Retta Management Oy:ltä marraskuussa 2023. kohteen velaton markkina-arvo on arviokirjan mukaan suuruusluokkaa 1 040 000 euroa. Mikäli rakennus myytäisiin vuokratontilla olisi sen markkina-arvo arviokirjan mukaan 840 000 euroa.

Arviointitarkkuus on arviolta +/- 15 prosenttia.

Rakennuksen kauppahinta velattomana, kaikista velkarasitteista vapaana on kahdeksansataatuhatta (800.000) euroa. Tontti säilyy kaupungin omistuksessa. Järjestelyyn liittyvästä maanvuokrasopimuksesta päättää kaupunkiympäristölautakunta. Myyjä siirtää ostajalle rakennusta koskevat liittymä- ja palvelusopimukset sekä vuokrasopimukset. Tikkulassa on

vuokralaisina erilaisia yritys- ja yhdistystoimijoita. Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta ja vuokraoikeuden kirjaamisen kustannuksista. Kauppakirjaluonnos on päätösesityksen liitteenä.

Järjestely edistää omistajastrategista tavoitetta selkeyttää kaupungin kiinteistöomaisuuden omistusrakennetta. Kohteet, joita vuokrataan ja kehitetään kaupallisin ehdoin, sijoittuvat lähtökohtaisesti Spatium Toimitilat Oy:n omistukseen.

Ennakkovaikutusten arviointi

kuntalaisvaikutukset

Kaupanteon kohteena olevien rakennusten käyttötarkoitus ja vuokrasopimukset jatkuvat pääosin nykyisten sopimusten mukaisina kaupanteon jälkeen. Ei arvoida olevan merkittäviä kuntalaisvaikutuksia.

ympäristövaikutukset

Järjestelyjen kohteissa on noudatetaan edelleen Lahti-konsernin kiinteistöjohtamisen tavoitteellista ympäristöpolitiikkaa, esimerkiksi energiatehokkuusratkaisut ja vihreän kaukolämmön käyttö. Omistusmuutosten ei arvioida tuovan muutoksia kiinteistöjen ympäristövaikutusten minimointiin tähtäävään tavoitteeseen.

organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Organisaatiot muokkaavat toimintaansa tarvittaessa tai jakavat sisäisiä vastuitaan uudellen omistusratkaisujen seurauksena. Ei arvioida syntyvän välittömiä olennaisia organisaatiovaikutuksia.

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 22.01.2024 § 4

talousvaikutukset (sis. yritysvaikutukset)

Omistusratkaisujen talousvaikutuksia on arvioitu päätöksen perusteluteksteissä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Tilakeskus, Talouspalvelut, Liikuntapalvelut, Spatium Toimitilat Oy