

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 387

§ 387

## Kiinteistö Oy Tapiolan Louhen osakekannan osto-oikeuden käyttäminen

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laurila Mauri

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää Kiinteistö Oy Tapiolan Louhen osakekannan osto-oikeuden käyttämisestä nykyisen terveystakeskuskiinteistöä koskevan sopimuksen mukaisesti Nordisk Renting Oy:ltä ja valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan vaadittavat sopimukset sekä kauppakirjan ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä ja teknisiä muutoksia.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Espoon kaupunki, Tilapalvelut-liikelaitos käyttää Nordisk Rentin Oy:n kanssa sopimaa vuokralaisen kiinteistöyhtiön osto-oikeutta, jossa Kiinteistö Oy Tapiolan Louhen ostohinnan on sovittu perustuvan etukäteen määriteltyyn laskentakaavaan. Vuokralaisen on ilmoitettava option käyttämisestä vuokranantajalle 12 kk etukäteen halutun lunastusajankohdan suhteen. Kiinteistö Oy Tapiolan Louhi omistaa tontin ja rakennuksen osoitteessa Pohjantie 12, Espoo.

Tilapalvelut-liikelaitos on kilpailuttanut syksyllä 2020 puitesopimuksen kiinteistötransaktioiden neuvonantopalveluista, jota on hyödynnetty transaktion analysoinnissa. Puitejärjestelyyn osallistuneista valittiin analyysin tekijäksi PWC etusijajärjestyksen mukaan.

Tehdyn analyysin mukainen suositus on käyttää osto-oikeutta ja edelleen kehittää omistajana kohdetta sekä päättää myynnistä tai pitämisestä erikseen. Nordisk Renting Oy:ltä 27.10.2022 saadun indikatiivisen esityksen mukaan option hinta on päivälle 31.12.2023 laskettuna 15 811 942 euroa - perustuen tehtävään ilmoitukseen 31.12.2022 mennessä. Option hinnan lisäksi tulevat varainsiirtovero ja muut hankintakulut arviolta 340 000 euroa. Hankintaan ei ole erillistä määrärahaa vuoden 2023 talousarviossa. Tarvittavat määrärahamuutosesitykset tehdään vuoden 2023 osavuosikatsausten yhteydessä.

Tilapalvelut on vuokrannut kaikki rakennuksen tilat Nordisk Renting Oy:ltä hyvinvoinnin ja terveyden toimialan käyttöön 30.9.2030 asti jatkuvalla

määräaikaisella vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus on ns. triple net -  
tyyppinen vuonna 2005 alkanut sopimus, jonka mukaan Espoon kaupunki  
vastaa kaikista kiinteistöön liittyvistä kustannuksista ja maksaa tämän  
lisäksi vuokranantajan vuokraohteen hankintakustannukset.  
Vuokrasopimus jatkuu 3 vuotta määräajan jälkeen, ellei sitä irtisanota 24kk  
ennen päättymistä.

Vuokralaisen oikeudet siirtyvät 1.1.2023 Länsi-Uudenmaan  
hyvinvointialueella, minkä takia Espoon kaupungin on hyvä säilyttää  
päättävältä tonttiin ja rakennukseen sekä mahdolliseen  
kehityspotentiaaliin. Vuokrakannan siirtoilmoituksessa on ilmoitettu, että  
vain vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Ei julkaista Espoon kaupunki - Selvitys option käyttämisestä -  
4.1.2022 (ID 1265350)

## **Tiedoksi**