

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 23

Nurmi Resort Oy:n pääomittaminen

TRE:1775/02.04.00/2026

Valmistelija / lisätiedot:

Vuojolainen Arto

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Miikka Seppälä, puh. 050 377 0303 ja
hankekehityspäällikkö Mervi Huhtelin, puh. 040 354 0560, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasiaintohtaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään kaupunginhallituksen päätettäväksi:

Liitteenä oleva Nurmi Resort Oy:n kehityssopimus hyväksytään.

Kehityssopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään omistajaohjauksen
kehityspäällikkö, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Miikka Seppälä.

Esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Nurmi Resort Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehdään
10 692 200,00 euron sijoitukset, jotka koostuvat 3 692 200,00 euron
alueen tonttien ja määräalojen apporttisijoituksesta ja 7 000 000,00
euron rahalla tehtävästä pääomasijoituksesta.

Nurmi Resort Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon
luovutetaan apporttiomaisuutena seuraavat tontit ja määräalat:

Tilat:

837-589-9-6 Isoneva 0,583 ha

837-505-1-134 Nurmipelto 2,176 ha

837-505-1-135 Sepula 4,441 ha

837-505-1-14 Rahkamoisio 1,467 ha

837-505-5-113 Peltomoisio 1,336 ha

837-505-1-4 Sotamiehenmaa 0,748 ha

837-505-4-24 Jokelanpelto 2,124 ha

837-505-6-37 Lehtomaa 0,178 ha

837-505-1-152 Kovapää 0,280 ha

837-505-6-40 Kitula 4,370 ha

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Määräalat:

837-505-5-124-M601 3,430 ha

837-505-6-54-M601 0,040 ha

Tilasta 837-505-2-33 Kovapäinen määräala 26,866 ha

Tilasta 837-505-6-118 Nattariina määräala 27,326 ha

Tilasta 837-505-4-102 Niemenmaa määräala 10,178 ha

Tilasta 837-505-1-144 Juopo määräala 6,762 ha

Luovutuksen kohteena olevien alueiden pinta-ala yhteensä 92,305 ha.

Liitteenä oleva Tampereen kaupungin ja Nurmi Resort Oy:n välinen apporttiomaisuuden luovutuskirjaluonnos hyväksytään. Konsernijohtaja oikeutetaan tekemään tarvittaessa apporttiomaisuuden luovutuskirjaan ja sen liitteisiin vähäisiä muutoksia ja teknisluonteisia korjauksia. Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Liitteenä oleva sopimus pääoman sijoittamisesta sijoitetun vapaan pääoman rahastoon hyväksytään. Konsernijohtaja oikeutetaan tekemään tarvittaessa sopimukseen vähäisiä muutoksia ja teknisluonteisia korjauksia. Konsernijohtaja oikeutetaan päättämään rahasisjoituksen tekemisen ajankohdasta vuoden 2027 aikana. Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään omistajaohjauksen kehityspäällikkö, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Miikka Seppälä.

Vuoden 2026 talousarviota muutetaan niin, että konsernihallinnon yhteisten erien osakkeet ja osuudet investointeihin lisätään apporttiomaisuuden luovutuksen arvoa vastaavasti 3 692 000 euroa. Asunto- ja kiinteistölautakunnan pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustuloihin lisätään 3 692 000 euroa ja pysyvien vastaavien luovutusvoittoihin lisätään 1 794 000 euroa.

Kokouskäsitely

Konsernijaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden hankekehityspäällikkö Mervi Huhtelinille, hankejohtaja Tero Tenhuselle ja Tilapalvelut Oy:n toimitusjohtaja Petri Mölsälle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Kaupunginhallitus on linjannut 2022, että raitiotie toteutetaan Ruotulan alueelle siten, että rakentamisen aluerajaus tarkastellaan mahdollisimman laajana ja että golftoimintojen jatkuminen turvataan toisessa sijainnissa Nurmi-Sorilassa. Kaupunki on edistänyt Nurmin osayleiskaavaa ja hankkinut maa-alueet golfkenttää ja sen yhteyteen rakentuvaa asuinalueita varten. Kaupunginhallituksen konsernijaoston päätöksellä 18.4.2023 § 33 hankkeen toteuttamista varten on perustettu yhtiö Nurmi Resort Oy jonka tehtävänä on kehittää vetovoimainen, laadukkaisiin palveluihin perustuva asuinalue Nurmiin sekä rakentaa alueelle golfkenttää.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhtiön kehitystehtävät linjataan kehityssopimuksessa, jonka hyväksyy kaupunginhallitus.

Nurmi Resort Oy pyytää liitteenä olevassa kirjeessään Tampereen kaupungilta hankkeen toteuttamisen edellyttämää yhtiön alkuvaiheen rahoitusrakenteen vahvistamista. Tässä tarkoituksessa Nurmi Resort Oy pyytää Tampereen kaupunkia takaamaan yhtiön tulevat lainat ja sen korot 10 miljoonaan euroon asti ja pääomittamaan yhtiötä sijoituksella yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon seuraavasti: Nurmi Resort Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehdään yhteensä 10 692 200,00 euron sijoitus, joka koostuu 3 692 200,00 euron suuruisesta alueen tonttien ja määräalojen apporttisijoituksesta sekä 7 000 000,00 euron suuruisesta rahamääräisestä pääomasijoituksesta.

Omavelkaisen takauksen myöntäminen Nurmi Resort Oy:lle etenee valtuustoon samanaikaisesti tämän päätöksen kanssa.

Oman pääoman ehtoinen sijoitus vahvistaa yhtiön taloudellista asemaa hankkeen alkuvaiheessa, parantaa yhtiön omavaraisuutta ja taserakennetta sekä luo edellytykset lainaehtoisen rahoituksen järjestämiselle ja hankkeen hallitulle, vaiheittaiselle toteuttamiselle kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti

Tässä tarkoituksessa esitetään, että Tampereen kaupunki tekee sijoituksen yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Nurmi Resort Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtävä sijoitus on yhteensä 10 692 200,00 euroa, joka koostuu 3 692 200,00 euron suuruisesta alueen tonttien ja määräalojen apporttisijoituksesta sekä 7 000 000,00 euron suuruisesta rahamääräisestä pääomasijoituksesta. Apporttiluovutuksen arvo on määritelty Kuntalain 130 § edellyttämällä tavalla. Rahamääräisen pääomasijoituksen osalta esitetään, että konsernijohtaja oikeutetaan päättämään sijoituksen tekemisen ajankohdasta vuoden 2027 aikana.

Rahamääräinen sijoitus on tarkoitus toteuttaa vasta siinä vaiheessa, kun yhtiöllä on tosiasialliset edellytykset edetä suunnitelmiensa mukaisesti ja hankkeen edistämisestä yhtiölle aiheutuvat aloituskustannukset realisoituvat kaupungille maksettavan maankäyttösopimuksen mukaisen korvauksen vuoksi. Yhtiö maksaa maankäyttösopimuskorvauksen siis kaupungille välittömästi yhtiöön tehtävän rahasijoituksen tekemisen jälkeen. Tämänhetkisen arvion mukaan tämä ajoittuu vuoteen 2027 ja 7,0 milj. euron pääomasijoitukseen varaudutaan vuoden 2027 talousarvion valmistelussa.

Apporttiomaisuutena yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon luovutetaan seuraavat tontit ja määräalat: Tilat 837-589-9-6 Isoneva (0,583 ha), 837-505-1-134 Nurmipelto (2,176 ha), 837-505-1-135 Sepula (4,441 ha), 837-505-1-14 Rahkamoisio (1,467 ha), 837-505-5-113 Peltomoisio (1,336 ha), 837-505-1-4 Sotamiehenmaa (0,748 ha), 837-505-4-24 Jokelanpelto (2,124 ha), 837-505-6-37 Lehtomaa (0,178 ha), 837-505-1-152 Kovapää (0,280 ha) ja 837-505-6-40 Kitula (4,370 ha). Lisäksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

apporttiomaisuutena luovutetaan määräalat 837-505-5-124-M601 (3,430 ha), 837-505-6-54-M601 (0,040 ha), tilasta 837-505-2-33 Kovapäinen määräala (26,866 ha), tilasta 837-505-6-118 Nattariina määräala (27,326 ha), tilasta 837-505-4-102 Niemenmaa määräala (10,178 ha) sekä tilasta 837-505-1-144 Juopo määräala (6,762 ha). Apporttiomaisuutena luovutettavien alueiden pinta-ala on yhteensä 92,305 hehtaaria.

Hallintosäännön (2.9.2025) 14.2 §:n 29. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää merkittävien sopimusten hyväksymisestä. Valtuuston päätösvaltaan kuuluu yli 2 milj. euron arvoisten maa- ja vesialueiden hankkiminen, myyminen ja muu luovuttaminen sekä talousarviomuutosta edellyttävä pääomittaminen.

Lausunnot

Juristi Lauri Rantanen:

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Valtiontukisääntöjä sovelletaan ainoastaan silloin, kun tuensaaja on ”yritys” (Euroopan komission tiedonanto EUVL [2016] C 262/01, kohta 6). Yritykseksi katsotaan taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt, riippumatta niiden oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta. Taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluja tarjotaan markkinoilla.

Kuntalain 126 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, jos kunta ostaa, myy tai vuokraa kiinteistöjä ja toiminta liittyy kunnan alueidenkäyttölaisissa tai rakentamislaisissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon. Euroopan komissio on valtiontuen käsitettä koskevassa tiedonannossaan sekä sitä koskevassa ratkaisukäytännössään nimenomaisesti katsonut, että julkisten maa-alueiden käyttö ja elvyttäminen viranomaisten toimesta katsotaan sellaiseksi ei-taloudelliseksi toiminnoksi, joka on luontaisesti osa viranomaisten erioikeuksia. Lisäksi liikuntalain 5 §:n mukaan kunta ei toimi kilpaillulla markkinalla, kun se järjestää liikuntapalveluita tai rakentaa ja ylläpitää liikuntapaikkoja, jollei niitä toteuteta liiketoiminnallisin tavoittein ja perustein.

Kaupungin ja yhtiön välisellä kehityssopimuksella yhtiölle osoitettavissa tehtävissä on kyse alueidenkäyttölakiin sekä liikuntalakiin perustuvista tehtävistä, jotka liittyvät olennaisena osana kunnan toimivaltaan kuuluvaan maankäyttöpoliittikkaan. Kaupunki voisi tuottaa tehtävät omana toimintanaan, mutta tässä tapauksessa tehtävät järjestetään organisatorisesti kaupungin kokonaan omistaman yhtiön kautta toteutettavaksi. Yhtiö osallistuu kaavoitukseen, jalostaa raakamaata, osallistuu infran rakentamiseen, myy kehitetyt tontit markkinaehtoisesti edelleen yksityisille toimijoille sekä rakennuttaa liikuntapaikkoja ei-liiketoiminnallisin perustein. Kehityssopimuksessa yhtiön tehtävät on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rajattu mainittuihin tehtäviin eikä yhtiö toimi kilpaillulla markkinalla. Yhtiö kilpailuttaa golf-kentän operoinnin sekä muut hankintansa hankintalain edellyttämällä tavalla.

Yhtiölle osoitettavissa tehtävissä ei edellä mainituin perustein ole kyse sellaisesta taloudellisesta toiminnasta, johon sovelletaan SEUT 107(1) artiklan valtioneuvoston päätöksen mukaisesti. Kehityssopimuksen mukaisten tehtävien suorittamiseksi kaupungin yhtiöön tekemät sijoitukset eivät tule arvioitavaksi SEUT 107(1) artiklassa tarkoitettuna valtiontukena.

Talousjohtaja Mikko Koskela:

Vuoden 2026 talousarviota muutetaan niin, että konsernihallinnon yhteisten erien osakkeet ja osuudet investointeihin lisätään apporttiomaisuuden luovutuksen arvoa vastaavasti 3 692 000 euroa. Asunto- ja kiinteistölautakunnan pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustuloihin lisätään vuoden 2026 talousarvioon 3 692 000 euroa ja pysyvien vastaavien luovutusvoittoihin lisätään 1 794 000 euroa. Esitetyt muutokset parantavat tilikauden tulosta noin 1,8 milj. euroa ja muutosten jälkeen tulos on noin 43,4 milj. euroa alijäämäinen. Muutosten jälkeen nettoinvestoinnit ovat 244,9 milj. euroa ja investointien tulorahoitusprosentti on 39

Tiedoksi

Miikka Seppälä, Mervi Huhtelin, Virpi Ekholm

Liitteet

- 1 Khkoja 14.4.2026 Nurmin golfkentän ja alueen kehityssopimus
- 2 Khkoja 14.4.2026 Nurmi Resort Oyn pyyntö lainantakauksesta ja pääomittamisesta, 7.4.2026
- 3 Khkoja 14.4.2026 Apporttiomaisuuden luovutuskirja, Nurmi Resort Oy
- 4 Khkoja 14.4.2026 Apporttiluovutuksen liitekartta
- 5 Khkoja 14.4.2026 Sopimus pääoman sijoittamisesta sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, Nurmi Resort Oy

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 21.4.2026 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 21.4.2026.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi. Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Päätökseen ei voi hakea muutosta.

Tampere

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

21.04.2026

Noora Jalonen
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§23

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)