

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginhallitus, § 468, 02.12.2024

Kaupunginhallituksen konsernijaosto, § 85, 19.11.2024

§ 468

Tampereen Särkänniemi Oy:n pääomittaminen apportti- ja rahasisoituksena

TRE:2559/02.04.00/2023

Kaupunginhallitus, 02.12.2024, § 468

Valmistelija / lisätiedot:

Vuojolainen Arto

Valmistelijan yhteystiedot

Liiketoiminta- ja rahoitusjohtaja Arto Vuojolainen, puh. 050 345 1397, controller Ville Taivassalo, puh. 041 730 5437 ja hankejohtaja Tero Tenhunen, puh. 050 540 2860, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Tampereen Särkänniemi Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehdään enintään 25 700 000 euron sijoitukset, jotka koostuvat 12 116 000 euron alueen tonttien apporttisijoituksesta ja enintään 13 584 000 euron rahalla tehtävästä pääomasijoituksesta. Sijoituksen enimmäismäärää ei voi ylittää.

Tampereen Särkänniemi Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon luovutetaan apporttiomaisuutena seuraavat tontit: 837-108-801-7, 837-108-801-9, 837-108-801-10, 837-108-801-18 ja 837-108-801-19. Apporttiomaisuuden eli sijoituksen arvo on yhteensä kaksitoistamiljoonaasatakuusitoistatuhatta (12 116 000) euroa.

Liitteenä oleva Tampereen kaupungin ja Tampereen Särkänniemi Oy:n välinen apporttiomaisuuden luovutuskirjaluonnos liitteineen hyväksytään. Konsernijohtaja oikeutetaan tekemään tarvittaessa apporttiomaisuuden luovutuskirjaan ja sen liitteisiin vähäisiä muutoksia ja teknisluonteisia korjauksia.

Rahana tehtävät sijoitukset toteutetaan erikseen. Konsernijohtaja oikeutetaan hyväksymään vaiheittain rahana tehtävät sijoitukset Särkänniemi Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon erillisillä sopimuksilla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vuoden 2025 talousarviota muutetaan niin, että konsernihallinnon yhteisten erien osakkeet ja osuudet investointeihin lisätään apporttiomaisuuden luovutuksen arvoa vastaavasti 12 116 000 euroa sekä rahana tehtävästä pääomasijoituksesta 8 000 000 euroa investointimäärärahaa Tampereen Särkänniemi Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Asunto- ja kiinteistölautakunnan pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustuloihin lisätään 12 116 000 euroa ja pysyvien vastaavien luovutusvoittoihin lisätään 10 769 000 euroa. Rahana tehtävästä pääomasijoituksen enimmäismäärästä jää myöhempisiin pääomasijoituksiin enintään 5 584 000 euroa.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Pekka Salmelle, liiketoiminta- ja rahoitusjohtaja Arto Vuojolaiselle, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille, hankejohtaja Tero Tenhuselle ja johtavalle juristille Jyri Nuojualle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Tampereen Särkänniemi Oy ja Särkänniemen Kehitys Oy pyytävät kirjeessään Tampereen kaupungilta yhteensä 25,7 milj. euron pääomistusta.

Tampereen Särkänniemi Oy:n pääomittaminen apporti- ja rahasisoituksena perustuu kaupunginvaltuuston 25.10.2021 tekemään päätökseen Särkänniemen elämysalueen kehittämisen periaatteista. Hankkeen jatkovalmistelun tavoitteena on ollut periaatepäätöksen mukaisesti Tampereen Särkänniemi Oy:n kehittämishankkeen mahdollistaminen myöhemmin tarkentuvalla yhtiölle tehtävällä tonttien luovutuksella sekä sijoituksella. Valmistelun edetessä on löytynyt kaupungin kannalta tarkoituksenmukainen malli, jolla sijoitus ja tonttien luovutus esitetään tehtäväksi. Valmistelun aikana myös alueen asemakaava on hyväksytty ja tullut lainvoimaiseksi. Asemakaavan hyväksymismenettelyn lisäksi hanketta on käsitelty valmistelun aikana kaupunginhallituksen konsernijaostossa. Valmistelun vaiheita sekä laajempia perusteluita sekä liitemateriaalia löytyy konsernijaoston päätöksestä 19.11.2024 § 85 Tampereen Särkänniemi Oy:nn pääomittaminen apporti- ja rahasisoituksena.

Aiemmin esitetyn mukaisesti hankkeen kautta tavoitellaan vuosittaisen, Tampereen Särkänniemi -konsernin tulokseen pohjautuvan osingonmaksukyvyyn kasvua nykyisestä noin 0,5 milj. euron tasosta noin 2–3 milj. euron tasolle. Samoin asiakkaita arvioidaan olevan nykyisen noin 0,6–0,7 milj. henkilön sijaan hankkeen toteutumisen jälkeen noin 1,4 milj. henkilöä vuosittain.

Tampereen kaupunki arvioi yhtiön pyyntöä 25,7 milj. euron pääomasijoituksesta taloudellisista ja asiaan vaikuttavista juridisista lähtökohdista sekä sijoituksen tekemiseen kohdistuvat riskit huomioiden. Yhtiön hankkeen eri vaiheissa kaupungille esittämät talouden mallinnukset osoittavat hankkeen mahdollistavan kaupungin tavoitteiden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

toteutumisen koskien yhtiön omistaja-arvon kasvua sekä osingonmaksukykyä. Arvioidessaan pääomasijoituksen tekemistä markkinoilla toimivaan yhtiöön, kaupungin pitää tarkastella sitä, tekisikö jokin yksityinen sijoittaja samankaltaisissa olosuhteissa vastaavanlaisen sijoituksen.

Valmistelussa on selvitetty valtiontukea koskevan sääntelyn vaikutukset sijoitukseen. Kielletyksi valtiontueksi on komission tiedonannon (2016/C 262/01) 66 kohdan mukaan perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu etu on mikä tahansa taloudellinen hyöty, jota yritys ei olisi saanut tavanomaisissa markkinaolosuhteissa. Markkinaolosuhteita on selvitetty hankkimalla kahdelta ulkopuoliselta konsultilta arvio toimenpiteen markkinaehtoisuudesta. Konsultit ovat laatineet markkinataloustoimijatestit. Markkinataloustoimijatestin tarkoituksena on selvittää, onko valtionvaroista myönnetty yritykselle etua, koska se ei ole toiminut markkinataloustoimijan tapaan kyseisessä transaktiossa. Kummassakin liitteenä olevassa lausunnossa on todettu, että toimenpidettä voidaan saatujen laskelmien perusteella pitää markkinaehtoisena ja sellaisena, jonka markkinataloustoimija vastaavanlaisessa tilanteessa toimiessaan voisi olla valmis tekemään. Markkinataloustoimijatesteihin nojaten voidaan todeta, että sijoitus voidaan katsoa hyväksyttäväksi huomioiden yhtiön hankkeen vaikutukset kaupungin elinvoimaan. Sijoitus on edellä todettujen selvitystenkin mukaisesti markkinaehtoinen eikä se sellaisenaan sisällä kiellettyä valtiontukea.

Tampereen Särkänniemi Oy:n tilikauden 2.1.2023 - 1.1.2024 liikevaihto oli noin 21,3 milj. euroa, liiketappio noin 0,3 milj. euroa ja tilikauden voitto noin 0,05 milj. euroa. Taseen loppusumma 1.1.2024 tilanteessa oli noin 34,0 milj. euroa. Yhtiö jakoi vuonna 2024 kaupungin antaman tavoitteen mukaisesti 1,0 milj. euron osingon. Yhtiön edellisten tilikausien taloudellista kehitystä voidaan pitää koronapandemian rasittamien vuosien 2020 ja 2021 jälkeen hyvin vakiintunutta liiketoiminnan kokoluokkaa kuvaavana. Yhtiön kehitysloikan tavoitteena on kasvattaa konsernin liikevaihto koko hankkeen toteuduttua yli 40 milj. euroon, liikevoitto yli 7 milj. euroon ja tilikauden voitto yli 5 milj. euron tasolle. Taseen loppusumman arvioidaan kasvavan kehityshankkeen toteutuksen aikana noin 60 milj. euron tasolle. Sijoitetun pääoman tuotto-%:n arvioidaan kasvavan nykyisestä noin 3–5 prosentista yli 12 prosenttiin ja oman pääoman tuotto-%:n noin 5 prosentista noin 12 prosenttiin. Yhtiö esittää kehityshankkeen toteutumisen mahdollistavan noin 2–3 milj. euron vuotuisen osingonjaon.

Kyseessä on omistajan sijoitus yhtiöön, jolla yhtiön oma pääoma ja sitä kautta rahoitusasema vahvistuu. SVOP-rahasto on osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua yhtiön vapaata omaa pääomaa. Yksityisoikeudellisesti kysymys on siis oman pääoman ehtoisesta vastikkeettomasta sijoituksesta osakeyhtiöön. Osakkeenomistajien osakeyhtiöön omana pääomana sijoittamat varat ovat osakeyhtiön varoja, eikä yhtiöllä ei ole velvollisuutta palauttaa varoja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

osakkeenomistajille, eikä osakkeenomistajalla vastaavasti ole oikeutta vaatia varoja palautettavaksi. Yhtiön varoja voidaan jakaa vain osakeyhtiölain 13 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla, eli käytännössä silloin kun osingonjaon edellytykset täyttyvät.

Tampereen Särkänniemi Oy on tunnistanut kehityshankkeen riskit, ne on arvioitu ja hallintakeinot niille on mietitty. Edelliset on päivitetty vastaamaan marraskuun 2024 tilannetta. Keskeisimpiä toteutumisvaiheen riskejä ovat mm. tekniset riskit, rakennuskustannusten nousu, mahdolliset viivästykset sekä rahoitukseen liittyvät riskit. Hallintakeinoja ovat mm. kustannusvaraukset, huolellinen suunnittelu, kumppanitoteutus, vaiheittainen rakentaminen eri vaihtoehtoinen sekä rahoitussuunnittelu. Riskien arvioinnissa ja hallinnassa on hyödynnetty eri alojen asiantuntijoita, mutta erityisesti Tampereen Särkänniemi Oy:n osaamista, yhtiön 50 vuoden kokemusta alan liiketoiminnoista ja yhtiön analyttistä riskienhallintajärjestelmää. Tampereen Särkänniemi Oy:n näkökulmasta kaikkein suurin riski on kuitenkin, jos kehityshanke ei toteudu. Edellistä voidaan pitää myös kaupungin näkökulmasta merkittävänä riskinä. Yhtiö on toimittanut kaupungille kehityshankkeen riskienarviointimatriisin sekä konsernilaskelmaa koskevan herkkyystarkastelun. Edellä mainitut liitteet sisältävät yhtiön liikesalaista tietoa ja ovat salassa pidettäviä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 24.1 §:n 17-kohdan perusteella.

Kiinteistötoimi on yhdessä konsernihallinnon lakiasiainyksikön kanssa valmistellut kaupungin ja Särkänniemi Oy:n välisen apporttiomaisuuden luovutuskirjaluonnoksen, jolla kaupunki luovuttaa Särkänniemi Oy:lle tontit 837-108-801-7, 837-108-801-9, 837-108-801-10, 837-108-801-18 ja 837-108-801-19. Tonttien pinta-ala on yhteensä noin 134.224 m². Luovutuksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat rakennukset, laitteet, rakennelmat ja liittymät ovat ennestään Särkänniemi Oy:n omistamia, eivätkä ne siten sisälly luovutukseen.

Osaan luovutuksen kohteena olevaa aluetta kohdistuu Särkänniemi Oy:n pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Luovutuksen yhteydessä maanvuokrasopimus purkautuu ja luovutettavan alueen ulkopuolelle jäävän vuokra-alueen hallintaoikeus siirtyy kaupungille. Apporttiomaisuuden luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitetaan myös rasitteita koskeva sopimus.

Luovutettavien tonttien apporttiomaisuuden arvo on 12 116 000 euroa. Kuntalain 130 §:n edellyttämän markkinaehtoisen arvon (markkina-arvo) määrittämiseksi kiinteistötoimi on teettänyt luovutuksen kohteista arvonmääritystyön kahdella AKA-auktorisoidulla kiinteistöarvioijalla. Luovutuksen kohteena olevien tonttien arvo on laadituissa arviokirjoissa määritettyjen tonttien arvojen keskiarvo. Tämä vastaa myös kaupungin arviota apporttiomaisuuden markkina-arvosta.

Vaiheittainen pääomitus varaa kaupungille mahdollisuuden arvioida hankkeen toteutukseen liittyvän toimeenpanon edistymistä sekä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

edellyttää yhtiöltä riittäviä taustaselvityksiä. Tämän vuoksi rahana tehtävät sijoitukset tehdään erikseen.

Valtuuston päätösvaltaan kuuluu yli 2 milj. euron arvoisten maa- ja vesialueiden hankkiminen, myyminen ja muu luovuttaminen.

Talousarviomuutos

Tampereen Särkänniemi Oy:n pääomituksesta apporti- ja rahasijoituksena tehdään talousarviomuutos vuodelle 2025. Kaupunki luovuttaa Tampereen Särkänniemi Oy:lle aporttiomaisuuden luovutuskirjassa määritellyt tontit sekä rahana tehtävän pääomasijoituksen Tampereen Särkänniemi Oy:n sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Aporttiomaisuuden arvo on noin 12,1 milj. euroa, joka on tonteista tehtyihin riippumattomiin asiantuntija-arvioihin perustunut keskiarvo. Konsernihallinnon yhteisten erien investointimenoihin lisätään aporttiomaisuuden arvoa vastaavasti 12,1 milj. euroa ja sekä rahana tehtävä 8,0 milj. euron sijoitus Tampereen Särkänniemi Oy:n sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, jolla mahdollistetaan ensimmäiset vaiheittain toteutuvat erät pääomitukselta yhtiön vuonna 2025 käynnistyväksi tavoiteltuihin kehityshankkeisiin. Aporttiomaisuuden luovutuksesta muodostuva pysyvien vastaavien luovutustulo on noin 12,1 milj. euroa ja pysyvien vastaavien luovutusvoitto noin 10,8 milj. euroa asunto- ja kiinteistölautakunnalle. Rahana tehtävästä pääomasijoituksen enimmäismäärästä jää myöhempisiin pääomasijoituksiin enimmäismäärältään 5,584 milj. euroa.

Osa tämän asian liitteistä on salassa pidettäviä. Salassapidon peruste: Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) 24 § 1. momentin 17-kohta.

Lausunnot

Talousjohtaja Mikko Koskela:

Talouslyksiköllä ei ole huomautettavaa asiaan. Vuoden 2025 talousarvio muuttuu aporttisijoituksen myötä niin, että toimintatulot lisääntyvät 10,8 milj. euroa, investointimenot 20,1 milj. euroa ja pysyvien vastaavien luovutustulot 12,1 milj. euroa. Talousarviomuutoksen jälkeen kaupungin tulos on 28,8 milj. euroa alijäämäinen ja nettoinvestoinnit ovat 245,1 milj. euroa.

Tiedoksi

Arto Vuojolainen, Ville Taivassalo, Tero Tenhunen, Virpi Ekholm, Teppo Rantanen, Pekka Salmi, Jyri Nuojua, Mikko Nurminen, Heini Ruski, Tampereen Särkänniemi Oy

Liitteet

1 Kh 2.12.2024 Särkänniemen alueen kehityshankkeen kokonaislaskelmat, Tampereen Särkänniemi Oy

2 Kh 2.12.2024 Särkänniemen alueen kehityshankkeen markkinataloustoimijatestin tiivistelmä 14.11.2024, Moore Idman Oy

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

3 Kh 2.12.2024 Särkänniemen kehityshankkeen edistämistä ja pääomistusta koskeva pyyntö 14.11.2024, Tampereen Särkänniemi Oy ja Särkänniemen Kehitys Oy
4 Kh 2.12.2024 Raportti markkinatalousperiaatteen noudattamisen tueksi, Case Tampereen Särkänniemi, Tiivistelmä 12.11.2024, Revisium Oy
5 Kh 2.12.2024 Apporttiomaisuuden luovutuskirjaluonnos, Tampereen kaupunki - Tampereen Särkänniemi Oy

Kaupunginhallituksen konsernijaosto, 19.11.2024, § 85

Valmistelijat / lisätiedot:
Vuojolainen Arto

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Tampereen Särkänniemi Oy:n toiminnan ja Särkänniemen alueen kehittämisen tilannekatsaus sekä yhtiön toimittama kirje merkitään tiedoksi.

Konsernijaosto hyväksyy osaltaan, että valmistelua jatketaan siten, että Tampereen Särkänniemi Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtäisiin enintään 25,7 milj. euron sijoitus, joka koostuisi alueen tonttien apporttisijoituksesta ja rahalla tehtävästä pääomasijoituksesta.

Perustelut

Tampereen Särkänniemi Oy ja Särkänniemen Kehitys Oy pyytävät kirjeessään Tampereen kaupungilta yhteensä 25,7 miljoonan euron pääomistusta. Pormestarin 7.6.2024 § 78 asettaman työryhmän esityksen mukainen pääomitus mahdollistaa kehityshankkeen toteuttamisen kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen 25.10.2021 § 172 hengen mukaisesti ja Särkänniemen alueen kehityksen suunnitellussa laajuudessa. Toteutuessaan hanke mahdollistaa Särkänniemen omistaja-arvon, oman pääoman tuoton ja osingonmaksukyvyyn merkittävän kasvun.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti 16.5.2023 § 46 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Tampereen Särkänniemi Oy:n pääomittamista enintään 30 milj. eurolla. Sijoituksen tekemisen ehtona oli, että kaupunginvaltuuston päätös Särkänniemen alueen kiinteistökaupoista saa lainvoiman ja että asia etenee kaupunginhallitukseen ja -valtuustoon yhtä aikaa erikseen valmisteltavan kiinteistökauppaa koskevan päätöksen kanssa. Valmistelun edetessä tuli selväksi, ettei asian edistäminen kyseisellä toteutusmallilla ole mahdollista ilman merkittävää poikkeamista kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksista. Kehityshankkeen jatkosuunnittelussa niin hankekokonaisuus kuin myös pääomistustarve ja sen rakenne on tarkentunut. Aiemmin esitetyn mukaisesti hankkeen kautta tavoitellaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vuosittaisen, Tampereen Särkänniemi -konsernin tulokseen pohjautuvan osingonmaksukyvyyn kasvua nykyisestä n. 0,5 milj. euron tasosta n. 2-3 milj. euron tasolle. Samoin asiakkaita arvioidaan olevan nykyisen noin 0,6-0,7 milj. henkilön sijaan hankkeen toteutumisen jälkeen noin 1,4 milj. henkilöä vuosittain.

Pormestarin asettaman työryhmän esityksessä alueen asuintontit ja sukkatehtaan kortteli kokonaisuudessaan on jätetty Särkänniemen toteutusvastuun osalta hankkeen ulkopuolelle. Kaupungin pääomitus koostuisi tonttiapportista, joka pitäisi sisällään Särkänniemen kehittämisen kannalta keskeiset huvipuiston, hotellin ja vesipuiston tontit, pysäköinnin sekä liike- ja toimistorakennusten tontit, sekä täydentävästä rahasijoituksesta. Esityksessä Tampereen Särkänniemi Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtäisiin enintään 25,7 milj. euron sijoitus, joka koostuisi noin 12,116 milj. euron arvoisesta alueen tonttien apporttisijoituksesta ja noin 13,584 milj. euron rahalla tehtävästä pääomasijoituksesta. Pääomituksen enimmäismäärää ei voi ylittää, mutta apporttisijoituksen ja rahasijoituksen suhde voi tarkentua ennen sijoituksen tekemistä. Aiemmassa suunnitelmassa esillä ollut alueen kiinteistökauppa kaupungin ja yhtiön välillä ei näin toteutuisi kauppana, vaan olisi osa yhtiön pääomitusta.

Hankekokonaisuuden tarkentumista on seurannut hankkeen taloudellisten laskelmien päivittäminen. Hanketta koskevat markkinataloustoimijatestit on ollut myös tarpeen päivittää. Yhtiön pääomitusta koskeva asia on syytä käsitellä uudelleen konsernijaostossa. Mikäli konsernijaosto puoltaa pääomitusta, etenee asia myöhemmin kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Tampereen kaupungin sisäisen tarkastuksen edellyttämää juridista tarkastelua sekä riskiarviointia Särkänniemen kehityshanketta koskien on tehty talvesta 2022 lukien sisäisen tarkastuksen, omistajaohjausyksikön, strategisen hankekehityksen, kaupungin lakiyksikön ja Tampereen Särkänniemi Oy:n yhteistyönä. Tarkastelussa on arvioitu yhtiöoikeuteen, hankintaoikeuteen, valtioneuvoston ja kilpailuneutraliteettiin sekä verotukseen liittyviä tekijöitä. Havaintojen perusteella on toteutettu toimenpiteitä, jotka mahdollistavat kehityshankkeeseen liittyvien päätösten tekemistä sekä parantavat kaupungin sekä yhtiön erilaisten riskien hallittavuutta. Omistajaohjausyksikön arvion mukaan nyt esillä oleva toteutusratkaisu on kehittynyt edellä mainittujen tekijöiden näkökulmasta edelleen positiivisesti. Alueen asuintonttien poistumista kokonaisuudesta voidaan pitää mm. suhdanneriskejä vähentävänä tekijänä, etenkin kuin sukkatehdas erotetaan omaksi kehitys- ja investointikokonaisuudekseen. Vaiheittainen pääomitus myös varaa kaupungille mahdollisuuden arvioida hankkeen toteutukseen liittyvän toimeenpanon edistymistä sekä edellyttää yhtiöltä riittäviä taustaselvityksiä.

Tampereen Särkänniemi Oy:n toiminnan kehittämistä on käsitelty kaupunginhallituksen konsernijaostossa tiiviisti vuosien 2020-2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

aikana. Edellisen kerran konsernijaosto kuuli kehityshankkeen valmistelutilanteesta 24.9.2024 § 73, jolloin Särkänniemen alueen kehittämistyöryhmän puheenjohtaja sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja esittelivät asiaa. Yhtiön toiminnan kehityssuunnitelmat ovat kytkeytyneet etenkin pidemmällä aikavälillä kiinteästi koko Särkänniemen alueen kehittämiseen. Alueen asemakaavamuutokseen nro 8663 liittyvä kaupungin ja Särkänniemi Oy:n välinen yhteistyösopimus laadittiin ennen asemakaavoituksen käynnistymistä ja se hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 25.6.2018 § 298. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.4.2022 § 58 asemakaavaehdotuksen nro 8663. Asemakaava on lainvoimainen.

Tampereen kaupunki arvioi yhtiön pyyntöä 25,7 milj. euron pääomasijoituksesta taloudellisista ja asiaan vaikuttavista juridisista lähtökohdista sekä sijoituksen tekemiseen kohdistuvat riskit huomioiden. Yhtiön hankkeen eri vaiheissa kaupungille esittämät talouden mallinnukset osoittavat hankkeen mahdollistavan kaupungin tavoitteiden toteutumisen koskien yhtiön omistaja-arvon kasvua sekä osingonmaksukykyä. Arvioidessaan pääomasijoituksen tekemistä markkinoilla toimivaan yhtiöön, kaupungin pitää tarkastella sitä, tekisikö jokin yksityinen sijoittaja samankaltaisissa olosuhteissa vastaavanlaisen sijoituksen. Kaupunki tilasi tätä varten kahdelta ulkopuoliselta asiantuntijataholta erilliset arviot ns. markkinataloustoimijatestien päivitykset koskien Tampereen Särkänniemi Oy:n kehityshanketta. Tehtyjen markkinataloustoimijatestien perusteella voidaan arvioida, että kaupungin pääomasijoitus on markkinaehtoinen ja yksityinenkin sijoittaja voisi sellaisen tehdä.

Tampereen Särkänniemi Oy:n tilikauden 2.1.2023 - 1.1.2024 liikevaihto oli noin 21,3 milj. euroa, liiketappio noin 0,3 milj. euroa ja tilikauden voitto noin 0,05 milj. euroa. Taseen loppusumma 1.1.2024 tilanteessa oli noin 34,0 milj. euroa. Yhtiö jakoi vuonna 2024 kaupungin antaman tavoitteen mukaisesti 1,0 milj. euron osingon. Yhtiön edellisten tilikausien taloudellista kehitystä voidaan pitää koronapandemian rasittamien vuosien 2020 ja 2021 jälkeen hyvin vakiintunutta liiketoiminnan kokoluokkaa kuvaavana. Yhtiön kehitysloikan tavoitteena on kasvattaa konsernin liikevaihto koko hankkeen toteuduttua yli 40 milj. euroon, liikevoitto yli 7 milj. euroon ja tilikauden voitto yli 5 milj. euron tasolle. Taseen loppusumman arvioidaan kasvavan kehityshankkeen toteutuksen aikana noin 60 milj. euron tasolle. Sijoitetun pääoman tuotto-%:n arvioidaan kasvavan nykyisestä n. 3-5 prosentista yli 12 prosenttiin ja oman pääoman tuotto-%:n n. 5 prosentista n. 12 prosenttiin. Yhtiö esittää kehityshankkeen toteutumisen mahdollistavan noin 2-3 milj. euron vuotuisen osingonjaon.

Kyseessä on omistajan sijoitus yhtiöön, jolla yhtiön oma pääoma ja sitä kautta rahoitusasema vahvistuu. SVOP-rahasto on osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua yhtiön vapaata omaa pääomaa. Yksityisoikeudellisesti kysymys on siis oman pääoman ehtoisesta vastikkeettomasta sijoituksesta osakeyhtiöön. Osakkeenomistajien

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

osakeyhtiöön omana pääomana sijoittamat varat ovat osakeyhtiön varoja, eikä yhtiöllä ei ole velvollisuutta palauttaa varoja osakkeenomistajille, eikä osakkeenomistajalla vastaavasti ole oikeutta vaatia varoja palautettavaksi. Yhtiön varoja voidaan jakaa vain osakeyhtiölain 13 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla, eli käytännössä silloin kun osingonjaon edellytykset täyttyvät.

Kuntalaissa ei ole suoraan määritelty kunnan toimialaa ja sitä, mitä kaikkea siihen voidaan sisällyttää. Lain 7 §:n 1 momentissa viitataan yleisesti tehtäviin, joita kunta hoitaa itsehallintonsa nojalla. Lain 1 §:n 2 momentin nojalla kunnan tulee pyrkiä edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa. Keskeisin lähtökohta on se, että kunnan toiminnan tulee palvella kuntalaisten yhteistä asiaa. Sijoitus ei saa vaarantaa kunnan perustehtävien hoitamista. Kunnan tehtävänä on toimialansa puitteissa huolehtia siitä, että yleiset edellytykset elinkeinotoiminnan harjoittamiseen ovat kunnossa. Sen sijaan esimerkiksi tuen antaminen yksittäiselle yritykselle edellyttää erityisiä, yleensä työllisyyteen perustuvia syitä, jotta toimenpide voidaan katsoa kunnan toimialaan kuuluvaksi. Tehtävän sijoituksen osalta on arvioitava kaupungille aiheutuvat riskit ja riskien suuruus sekä todennäköisyys. Mikäli riskit arvioidaan mataliksi, voidaan sijoituksen katsoa olevan kuntalain mukaan sallittua huomioiden sijoitukseen ja koko hankkeeseen liittyvät kunnan toimialaan liittyvät vaikutukset sekä sijoituksen tuotto. Toimenpiteellä on katsottu olevan positiivinen merkitys paikalliseen elinkeinoelämään, työllisyyteen, verotuloihin ja elinvoimaan. Näin ollen toimenpiteen voidaan katsoa kuuluvan kunnan toimialaan sen lisäksi, että kysymyksessä on sijoitus kaupungin yksin omistamaan yhtiöön. Kaikessa toiminnassa on huomioitava EU:n valtioneuvoston päätös.

Kaupungin aiemman luottamuselinkäsittelyn tavoin, Tampereen Särkänniemi Oy on tunnistanut kehityshankkeen riskit, ne on arvioitu ja hallintakeinot niille on mietitty. Edelliset on päivitetty vastaamaan marraskuun 2024 tilannetta. Keskeisimpiä toteutumisvaiheen riskejä ovat mm. tekniset riskit, rakennuskustannusten nousu, mahdolliset viivästykset sekä rahoitukseen liittyvät riskit. Hallintakeinoja ovat mm. kustannusvaraukset, huolellinen suunnittelu, kumppanitoteutus, vaihteittainen rakentaminen eri vaihtoehtoiseen sekä rahoitussuunnittelu. Riskien arvioinnissa ja hallinnassa on hyödynnetty eri alojen asiantuntijoita, mutta erityisesti Tampereen Särkänniemi Oy:n osaamista, yhtiön 50 vuoden kokemusta alan liiketoiminnoista ja yhtiön analyttistä riskienhallintajärjestelmää. Tampereen Särkänniemi Oy:n näkökulmasta kaikkein suurin riski on kuitenkin, jos kehityshanke ei toteudu. Edellistä voidaan pitää myös kaupungin näkökulmasta merkittävänä riskinä. Yhtiö on toimittanut kaupungille kehityshankkeen riskienarviointimatriisin sekä konsernilaskelmaa koskevan herkkyystarkastelun. Edellä mainitut liitteet sisältävät yhtiön liikesalaista tietoa ja ovat salassa pidettäviä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 24.1 §:n 17-kohdan perusteella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valmistelussa on selvitetty valtiontukea koskevan sääntelyn vaikutukset sijoitukseen. Kielletyksi valtiontueksi on komission tiedonannon (2016/C 262/01) 66 kohdan mukaan perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu etu on mikä tahansa taloudellinen hyöty, jota yritys ei olisi saanut tavanomaisissa markkinaolosuhteissa. Markkinaolosuhteita on selvitetty hankkimalla kahdelta ulkopuoliselta konsultilta arvio toimenpiteen markkinaehtoisuudesta. Konsultit ovat laatineet markkinataloustoimijatestit. Markkinataloustoimijatestin tarkoituksena on selvittää, onko valtionvaroista myönnetty yritykselle etua, koska se ei ole toiminut markkinataloustoimijan tapaan kyseisessä transaktiossa. Kummassakin liitteenä olevassa lausunnossa on todettu, että toimenpidettä voidaan saatujen laskelmien perusteella pitää markkinaehtoisena ja sellaisena, jonka markkinataloustoimija vastaavanlaisessa tilanteessa toimiessaan voisi olla valmis tekemään. Markkinataloustoimijatesteihin nojaten voidaan todeta, että sijoitus voidaan katsoa hyväksyttäväksi huomioiden yhtiön hankkeen vaikutukset kaupungin elinvoimaan. Sijoitus on edellä todettujen selvitystenkin mukaisesti markkinaehtoinen eikä se sellaisenaan sisällä kiellettyä valtiontukea.

Valtuuston päätösvaltaan kuuluu yli 2 milj. euron arvoisten maa- ja vesialueiden hankkiminen, myyminen ja muu luovuttaminen.

Tiedoksi

Arto Vuojolainen, Ville Taivassalo, Tero Tenhunen, Virpi Ekholm, Teppo Rantanen, Pekka Salmi, Jyri Nuojua, Mikko Nurminen, Heini Ruski, Tampereen Särkänniemi Oy

Kokouskäsitely

Konsernijaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden Särkänniemi Oy:n toimitusjohtaja Miikka Seppälälle ja hallituksen puheenjohtaja Jukka-Pekka Annalalle sekä hankejohtaja Tero Tenhuselle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Puheenjohtaja Anne Liimola päätti 7 minuutin kokoustaunon pitämisestä asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen.

Liitteet

- 1 Khkoja 19.11.2024 Särkänniemen kehityshankkeen edistämistä ja pääomistusta koskeva pyyntö 14.11.2024, Tampereen Särkänniemi Oy ja Särkänniemen Kehitys Oy
- 2 Khkoja 19.11.2024 Raportti markkinatalousperiaatteen noudattamisen tueksi, Case Tampereen Särkänniemi, Tiivistelmä 12.11.2024, Revisium Oy
- 3 Khkoja 19.11.2024 Särkänniemen alueen kehityshankkeen markkinataloustoimijatestin tiivistelmä 14.11.2024, Moore Idman Oy
- 4 Khkoja 19.11.2024 Särkänniemen alueen kehityshankkeen kokonaislaskelmat, Tampereen Särkänniemi Oy

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§468

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta 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.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)