

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 85

Tampereen Särkänniemi Oy:n pääomittaminen apportti- ja rahasisjoituksena

TRE:2559/02.04.00/2023

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

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

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.

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 kokoustauno pitämisestä asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen.

Perustelut

Tampereen Särkänniemi Oy ja Särkänniemen Kehitys Oy pyytävät kirjeessään Tampereen kaupungilta yhteensä 25,7 miljoonan euron pääomittamista. Pormestarin 7.6.2024 § 78 asettaman työryhmän esityksen mukainen pääomittaminen 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 osingonmaksukyvyn merkittävän kasvun.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 pääomitustarve ja sen rakenne on tarkentunut. Aiemmin esitetyn mukaisesti hankkeen kautta tavoitellaan vuosittaisen, Tampereen Särkänniemi -konsernin tulokseen pohjautuvan osingonmaksukyvyn 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, omistajaohjauksikön, 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 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 säädäntö.

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, vaiheittainen rakentaminen eri vaihtoehtoineen sekä rahoitussuunnittelu. Riskien arvioinnissa ja hallinnassa on hyödynnetty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

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 liitteessä 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

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.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 26.11.2024 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 26.11.2024.

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

Muutoksenhakuviranomainen

Päätökseen ei voi hakea muutosta.

Tampere
26.11.2024

Noora Jalonen
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§85

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 §)