

Bird & Bird & Projekti Ilo

Muistio

7.10.2021

Määritelmät

Asiakas	Tampereen kaupunki.	Kuntalaki	Kuntalaki (410/2015, muutoksineen).
Bird & Bird (tai me)	Bird & Bird Asianajotoimisto Oy.	Muistio	Tämä muistio.
Delfinaario	Särkänniemen alueella sijaitseva entinen delfinaario, jonka Emoyhtiö siirtäisi Omistusjärjestelyn yhteydessä Kehitysyhtiölle.	Omistusjärjestely	Suunniteltu Kiinteistövarallisuuden omistuksen (100 %) siirtäminen Kaupungilta Kehitysyhtiölle.
Emoyhtiö	Tampereen Särkänniemi Oy (0155085-6, olemassa oleva yhtiö).	Osakeyhtiölaki	Osakeyhtiölaki (624/2006, muutoksineen).
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen).	Selvitys	Meidän Kaupungille tekemämme Omistusjärjestelyyn liittyvä rajoitettu oikeudellinen selvitys, jonka lopputuloksena on Muistio.
Hankintalaki	Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettu laki (1397/2016, muutoksineen).	SEUT	Sopimus Euroopan unionin toiminnasta.
Hanke	Suunniteltu Särkänniemen alueen kehittäminen yhteistyössä Kaupungin ja Emoyhtiön välillä.	Sijoitus	SVOP-sijoitus, jonka Kaupunki suunnitellusti tekisi Omistusjärjestelyn yhteydessä Emoyhtiöön, sekä sitä seuraava vastaava Emoyhtiön Kohdeyhtiön tekemä SVOP-sijoitus.
Kaupunki	Ks. Asiakas.	SVOP-sijoitus	Vastikkeeton sijoitus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP).
Kehitysyhtiö	Särkänniemen Kehitys Oy (perustettava yhtiö).	Tausta-aineisto	Meidän nähtävillämme Selvitystä varten olleet Emoyhtiön neuvonantajien ja Kaupungin Hanketta varten laatimia selvityksiä ja lisäksi olemme keskustelleet hankkeesta Emoyhtiön ja sen neuvonantajien kanssa 17.9.2021 sekä Kaupungin kanssa 7.9.2021, 20.9.2021 ja 23.9.2021. ¹
Kiinteistövarallisuus	Särkänniemen alueella oleva tällä hetkellä Kaupungin omistuksessa oleva kiinteistövarallisuus, joka on eritelty Tausta-aineistossa ja joka Tausta-aineiston mukaisesti tarkoitus siirtää Omistusjärjestelyn kautta Kaupungilta Kehitysyhtiölle.	TVL	Tuloverolaki (1535/1992, muutoksineen).
Kilpailulaki	Kilpailulaki (948/2011, muutoksineen).		

¹ Emoyhtiön neuvonantajien ja Kaupungin Hanketta varten laatimat selvitykset: (i) Särkänniemen kehityshankkeiden toimintamallit (17.6.2021, Tampereen Särkänniemi Oy) seuraavine liitteineen: (i)(a) Särkänniemen alueen kehittämisen vaikutusten arviointi (5.3.2021, KPMG Oy Ab, luottamuksellinen loppuraportti), (i)(b) Kehityshankkeiden kannattavuus: Operaattoritoiminta (PJ Maa Partners Oy), (i)(c) Kehityshankkeiden

kannattavuus: Kiinteistöt (A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy); sekä (ii) Tampereen Särkänniemi Oy, Kaavahankkeen mahdollistaminen yhtiörakennejärjestelyllä, näkökohtia hankkeen jatkoselvittämisen tueksi (8.9.2020, KPMG Oy Ab, luonnos keskustelutarkoituksiin, muutokset mahdollisia).

**Valtiontuen
käsitetiedonanto**

Komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa

tarkoitettusta
C/2016/2946.

valtiontuen

käsitteestä

Johdanto

Tausta

Me, Bird & Bird Asianajotoimisto Oy, olemme Tampereen kaupungin (Kaupunki) pyynnöstä tehneet rajoitetun oikeudellisen selvityksen (Selvitys) liittyen suunniteltuun Särkänniemen alueen kehittämiseen yhteistyössä Tampereen Särkänniemi Oy:n (Emoyhtiö) kanssa (Hanke).

Tällä hetkellä Kaupungin hallinnossa on vireillä alueen kehittämisen mahdollistava asemakaavamuutos. Asemakaavan muutos on valmisteluvaiheessa ja lopullinen asemakaava tulee kunnallisten päätöksentekoaikojen käsiteltäväksi syksyn 2021 aikana.

Asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi, Selvityksen tausta-aineistossa (Tausta-aineisto) esitetyn Hankkeen suunnitelman mukaisesti Kaupunki siirtäisi alueella omistuksessaan olevan kiinteistövarallisuuden (pl. esim. aluetta palveleva infra) (Kiinteistövarallisuus) sen kehityksestä vastaavan uuden perustettavan yhtiön omistukseen (Omistusjärjestely). Kehitysyhtiönä toimisi uusi perustettava yhtiö, Särkänniemen Kehitys Oy (Kehitysyhtiö), joka olisi Emoyhtiön täydessä (100 %) omistuksessa. Kaupunki tekisi samassa yhteydessä Emoyhtiön SVOP-sijoituksen, jonka jälkeen Emoyhtiö pääomittaisi vastaavasti Kohdeyhtiötä SVOP-sijoituksella (Sijoitus).

Hankesuunnitelman mukaisesti Omistusjärjestelyn ja Sijoituksen täytäntöönpanemisen jälkeen alueen konkreettinen kaupallinen kehittäminen uuden asemakaavan mukaisesti olisi lähtökohtaisesti Kehitysyhtiön vastuulla. Kehitysyhtiö muodostaisi Tausta-aineiston mukaan Kiinteistövarallisuudesta alahankekokonaisuuksia (esim. kiinteistöjä tai kiinteistöosakeyhtiöitä), joiden toteuttamista varten se voisi hakea rahoitusta ulkopuolisilta sijoittajilta ja rahoittajilta.

Selvityksemme on keskittynyt oikeudellisiin seikkoihin, jotka liittyvät Omistusjärjestelyn ja Sijoituksen täytäntöönpanemiseen. Muistiossa ei arvioida kaavoitukseen tai sen toteutukseen taikka alueen konkreettiseen jatkokehittämiseen liittyviä seikkoja tarkemmin (esim. rajoituksetta Omistusjärjestelyyn mahdollisesti liittyvään maanvuokraoikeuden ostamista koskevia kysymyksiä). Muistiossa ei myöskään arvioida Hanketta Kaupungin omistajaohjauksen käytäntöjen tai Kaupungin sisäisten sääntöjen tai toimintatapojen kannalta, eikä Muistiossa arvioida Omistusjärjestelyn ja/tai Sijoituksen markkinaehtoisuutta tai Tausta-aineistosta ilmenevien eri laskennallisten komponenttien (esim. mahdolliset vuokraoikeuden myyntimaksut) oikeutusta tai vaikutusta Omistusjärjestelyn ja/tai Sijoituksen markkinaehtoisuuteen.

Selvityksen taustaksi meidän käytettävissämme on ollut tiettyjä Emoyhtiön ja Kaupungin neuvonantajien laatimia selvityksiä. Lisäksi olemme keskustelleet hankkeesta Emoyhtiön ja sen neuvonantajien kanssa 17.9.2021 sekä Kaupungin kanssa 7.9.2021, 20.9.2021 ja 23.9.2021. (Tausta-aineisto).

Kaupungin kanssa sovitusti Selvitys ja sen pohjalta laadittu muistio (Muistio) on rajoitettu koskemaan seuraaviin kokonaisuuksiin liittyviä seikkoja: (i) yhtiöoikeus, (ii) hankintaoikeus, (iii) valtiontuet ja kilpailuneutraliteetti sekä (iv) verotus.

Selvityksemme laajuutta ja kattavuutta on rajoittanut sitä varten käytettävissä oleva aika (n. 2 viikkoa) sekä meille toimitetun Tausta-aineiston rajoitettu määrä. Tämä Muistio ei ole kattava oikeudellinen selvitys kaikista Kaupungille tai Emoyhtiölle Omistusjärjestelyn ja/tai Sijoituksen kannalta merkityksellisistä asioista. Tämän Muistion [liitteessä A](#) on yksilöity oletamat ja varaukset, joihin Selvityksemme ja tämä Muistio perustuvat.

Muistio ja sen sisältö on laadittu Kaupungin käyttöön Omistusjärjestelyn ja Sijoituksen arvioimiseksi Kaupungin omistajaohjauksen tueksi, eikä kolmas

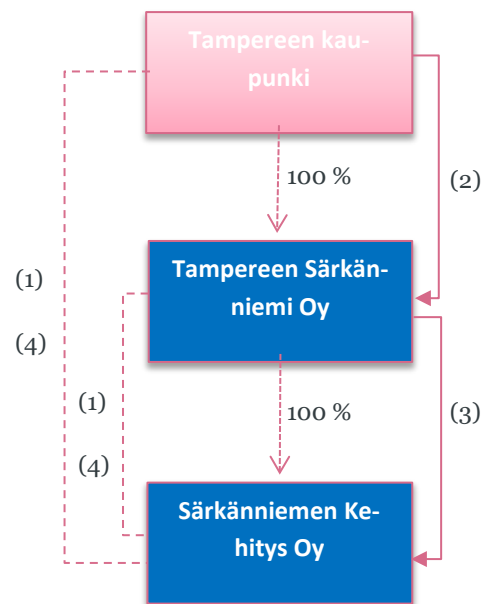
osapuoli ilman nimenomaista suostumustamme saa käyttää tätä Muistiota hyväksi, luottaa tässä Muistiossa esitettyihin seikkoihin tai viitata siihen. Tätä Muistiota ei myöskään saa käyttää muissa asiayhteyksissä kuin Hankkeeseen liittyen. Mikäli tämä Muistio luovutetaan kolmannelle (suostumuksellamme tai ilman sitä), tämä ei voi vedota meitä tai meidän työntekijöitä tai edustajia vastaan mihinkään asiaan, joka perustuu tähän Muistioon, eikä ko. tahoille voi tulla tällaisen luovutuksen kautta vastuuta.

Tarkasteltava rakenne

Tällä hetkellä Särkänniemien alueen ja sillä sijaitsevan Kiinteistövarallisuuden omistaa kaikilta osin (100 %) Kaupunki. Kuten edellä on todettu, aluetta koskevan asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman, Kiinteistövarallisuus on tarkoitus siirtää Omistusjärjestelyn kautta Kehitysyhtiölle, ja Emoyhtiöön sekä vastaavasti Kohdeyhtiöön on tarkoitus tehdä Sijoitus.

Tausta-aineistossa tämän järjestelyn toteuttamiseksi on esitetty ensisijaisesti alla esitettävää rakennetta (tytäryhtiörakenne), jota olemme Kaupungilta saamiemme ohjeiden mukaisesti arvioineet Selvityksen aikana ja tässä Muistiossa. Tytäryhtiörakenteessa Kehitysyhtiön perustaa ja sen ainoaksi (100 %) omistajaksi tulee Emoyhtiö. Perustamisen jälkeen Kehitysyhtiö hankkisi Kiinteistövarallisuuden Kaupungilta ja alueella sijaitsevan Delfinaarion Emoyhtiöltä. Tausta-aineiston perusteella Emoyhtiö on lähtenyt edistämään tytäryhtiörakennetta aiemmin myös pohditun sisaryhtiörakenteen sijaan ensisijaisena vaihtoehtona.

² Selvityksessämme emme ole arvioineet Kaupungin mahdollisia muita Emoyhtiön operatiivisen toiminnan pääomituksia tai niiden vaikutuksia Hankkeeseen.



Tytäryhtiörakenteen toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden täytäntöönpanoa:

- (1) Kehitysyhtiö sopii Kiinteistövarallisuuden kaupasta Kaupungin kanssa ja Delfinaarion kaupasta Emoyhtiön kanssa.
- (2) Kaupunki tekee Sijoituksen Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (1. SVOP-sijoitus).²
- (3) Emoyhtiö tekee Sijoituksen Kehitysyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (2. SVOP-sijoitus).
- (4) Kiinteistövarallisuuden ja Delfinaarion kaupat pannaan täytäntöön.

Raportti

Asia	Merkitys	Havainto
YHTIÖOIKEUS		
(1) SVOP-sijoitukset ovat vastikkeettomia sijoituksia Emoyhtiöön/Kehitysyhtiöön, joille ei voi asettaa yhtiöoikeudellisesti ehtoja.	<p>Ehdotetussa rakenteessa Kaupungilta Emoyhtiöön sekä vastaavasti Emoyhtiöltä Kohdeyhtiöön on tarkoitus tehdä Sijoitus. Tämä havainto koskee sekä Kaupungin että Emoyhtiön tekemää Sijoitusta.</p> <p>Olemme lisäksi ymmärtäneet, että Hankkeen osapuolet ovat suunnitelleet, että Sijoitusta vastaava euromäärä maksettaisiin antajalleen takaisin tietyllä aikavälillä.</p> <p>Huomautamme, että SVOP-sijoituksen tekävä taho ei voi yhtiöoikeudellisesti asettaa SVOP-sijoituksen tekemiselle ehtoja, kuten esimerkiksi toista SVOP-sijoitusta, sijoituksen takaisinmaksua antajalleen tai muun vastikkeen maksua antajalle. Näin ollen SVOP-sijoituksen vastaanottava taho voi aina käyttää SVOP-sijoituksella saamansa varat haluamallaan tavalla.</p> <p>Mahdollinen Sijoituksen palautus on juridisesti katsottava osingonjako tai pääomanpalautukseksi. Varojenjakoa Kehitysyhtiöstä Emoyhtiölle ja sitä kautta mahdollisesti Kaupungille on Osakeyhtiölain mukaan mahdollista toteuttaa vain relevantin yhtiön sallitun varojenjaon puitteissa. Varojenjaon mahdollisuutta tulee arvioida erikseen sekä Kehitysyhtiön että Emoyhtiön osalta.</p> <p>Olemme Tausta-aineiston perusteella ymmärtäneet, että konserniin ollaan myös suunnittelemassa lainanottoa ulkopuoliselta rahoittajalta, jolloin on hyvä huomioida, että ko. lainajärjestelyn sopimusehdoissa voi myös olla määräyksiä siitä, missä olosuhteissa ja millä kriteereillä varojenjakoa on sallittua.</p>	<p>SVOP-sijoituksen tekävä taho ei voi yhtiöoikeudellisesti asettaa SVOP-sijoituksen tekemiselle ehtoja.</p> <p>Sijoituksen mahdollisen palauttamisen osalta huomioidava Osakeyhtiölain säännökset sekä konsernin mahdollisen ulkopuolisen (pankki)rahoituksen sopimusvelvoitteet.</p>
HANKINTAOIKEUS		
(2) Mahdollisuus, että Kehitysyhtiöstä tulisi	Hankintalain mukaan valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden Hankintalaissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava	Oikeuskäytännön nojalla ja Tausta-aineiston pohjalta nykytilanteessa on todennäköistä, että

Asia	Merkitys	Havainto
<p>julkisoikeudellinen laitos.</p>	<p>hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten kuin mainitussa laissa säädetään. Asiassa on siten tarpeen arvioida, voisiko Kehitysyhtiöstä tulla Hankintalain tarkoittama hankintayksikkö.</p> <p>Hankintalain tarkoittama hankintayksikköaseman määräytyminen tarkastellaan yhtiökohtaisesti. Kehitysyhtiön kannalta hankintayksikköstatus voisi syntyä siinä tapauksessa, että Kehitysyhtiö täyttäisi Hankintalain julkisoikeudellisen laitoksen tunnusmerkistön. Julkisoikeudellisella laitoksella tarkoitetaan oikeushenkilöä, joka on nimenomaisesti perustettu tyydyttämään sellaisia yleisen edun mukaisia tarpeita, joilla ei ole teollista tai kaupallista luonnetta ja</p> <ol style="list-style-type: none"> i. jota rahoittaa pääasiallisesti viranomaishankintayksikkö; ii. jonka johto on viranomaishankintayksikön valvonnan alainen; taikka iii. jonka hallinto-, johto- tai valvontaelimen viranomaishankintayksikkö nimeää yli puolet. <p>Asiassa saadun selvityksen perusteella vaikuttaa siltä, että Kehitysyhtiö täyttää ainakin yhden kohdan i-iii mukaisista kriteereistä, eli sen, että Kehitysyhtiön olisi tarkoitus jäädä Tampereen kaupungin valvonnan ja/tai nimitysvallan alaiseksi. Näin ollen ratkaisevaa mahdollisen hankintayksikköaseman syntymisen kannalta olisi, tyydyttäisikö Kehitysyhtiö sellaisia yleisen edun mukaisia tarpeita, joilla ei ole teollista tai kaupallista luonnetta.</p> <p>Oikeuskäytännössä julkisoikeudellisen laitoksen teollisen ja kaupallisen luonteen määrittelyssä on kiinnitetty huomiota seuraaviin tekijöihin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kilpaileeko tarkasteleva yksikkö avoimesti muiden toimijoiden kanssa markkinaolosuhteissa; • tarkasteltavan yksikön tehtävien kuuluminen julkisen viranomaisen tehtäviin; • tavoitteleeko tarkasteltava yksikkö voittoa; ja • kantaako tarkasteleva yksikkö itse toimintansa taloudelliset riskit. <p>Asiassa saadun selvityksen perusteella Kehitysyhtiö tulisi toimimaan kilpailluilla markkinoilla.</p>	<p>Kehitysyhtiölle ei synny Hankkeen myötä jatkuvaa hankintayksikköstatusta. Arviointi on kuitenkin syytä suorittaa uudelleen, mikäli Kehitysyhtiön toiminta tai tilanne muuttuu.</p>

Asia	Merkitys	Havainto
	<p>Oikeuskäytännön perusteella pelkästään kehittyneenkään kilpailun olemassaolon perusteella ei voida katsoa, että toiminnalla ei tyydytetä yleisen edun mukaisia muita kuin teollisia tai kaupallisia tarpeita, jos yksikön perustamisella ja toiminnalla on kuitenkin ollut yleisen edun mukainen tarkoitus. Asiassa saadun selvityksen perusteella Kehitysyhtiön toiminnan olisi kuitenkin tarkoitus perustua yksinomaan kaupalliseen luonteeseen ja voiton tavoitteluun. Kehitysyhtiön olisi lisäksi määrä kantaa itse liiketoimintariskinsä sekä mahdolliset tappionsa, ja sen olisi tarkoitus rahoittaa itsensä omien kassavirtojensa kautta. Kehitysyhtiölle ei myöskään asiassa annetun selvityksen mukaan osoitetaisi julkisia palvelutehtäviä.</p> <p>Näin ollen Tausta-aineiston perusteella ei ole todennäköistä, että Kehitysyhtiö tulisi täyttämään julkisoikeudellisen laitoksen tunnusmerkistön, koska Kehitysyhtiö ei olisi nimenomaisesti perustettu tyydyttämään sellaisia yleisen edun mukaisia tarpeita, joilla ei ole teollista tai kaupallista luonnetta.</p> <p>Huomautamme edelleen, että oikeuskäytännön valossa yhtiön perustamistilanteen mukainen arvio ei ole niin staattinen tila hankintayksikköaseman määräytymisen osalta kuin mikä Hankintalain sanamuoto itsessään on. On mahdollista, että mikäli Kehitysyhtiön toiminta muuttuu myöhemmin, hankintayksikköasemaa koskeva tarkastelu voi joutua erilaiseen lopputulemaan.</p> <p>Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan, että vaikka edellä arvio Kehitysyhtiön hankintayksikköstatuksesta perustuu tuomioistuinten päätöskäytäntöön, viime kädessä vain markkinaoikeudella ja korkeimmalla hallinto-oikeudella on tapauskohtaisesti toimivalta oikeudellisesti sitovasti lausua yksikön asemasta hankintayksikkönä.</p>	
(3) Mahdollisuus, että Kehitysyhtiöstä tulisi hankintakohtaisesti hankintayksikkö.	<p>Kehitysyhtiö voitaisiin hankintakohtaisesti katsoa hankintayksikköksi Hankintalain 5 §:n 1 momentin 5 kohdan nojalla, mikäli se saa hankinnan tekemistä varten tukea yli puolet hankinnan arvosta.</p> <p>Tämä hankintayksikkömääritelmä on kuitenkin korostetun hankintakohtainen, ja sama yksikkö saattaa olla yhdessä hankinnassa hankintayksikkö ja toisessa jäädä Hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle. Hankintalaki sisältää kuitenkin nimenomaisen poikkeuksen lain soveltamisalaan 9 §:n 1 momentin 1 kohdassa, jonka poikkeuksen johdosta Hankintalakia ei sovelleta maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai</p>	<p>Kuten yllä on todettu, on todennäköistä, että Kehitysyhtiölle ei synny Hankkeen myötä jatkuvaa hankintayksikköstatusta.</p> <p>Tämän lisäksi, hankintakohtaista hankintayksikköstatusta ei nykytilanteessa ja Tausta-aineisto huomioiden todennäköisesti syntyisi Omistusjärjestelystä johtuen osana Hanketta Hankintalain poikkeussäännöksen takia.</p>

Asia	Merkitys	Havainto
	<p>vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan.</p> <p>Näin ollen Kehitysyhtiöstä ei syntyisi hankintakohtaista hankintayksikköä Omistusjärjestelyn perusteella. Toisin sanoen, vaikka SVOP-sijoitusta tehdessä sen käyttötarkoitusta ei olekaan mahdollista määrittää ennalta, Hankintalain kohtia hankintakohtaisen hankintayksikön muodostumisesta ei kuitenkaan sovellettaisi Omistusjärjestelyyn yllä mainitun poikkeussäännöksen takia.</p>	<p>Vaikka Kehitysyhtiöstä ei tulisikaan hankintakohtaista hankintayksikköä Omistusjärjestelyn seurauksena, hankintakohtaisen hankintayksikköstatuksen syntymistä on tarpeen arvioida tulevaisuudessa uudelleen, mikäli Tampereen kaupunki olisi aikeissa myöntää Kehitysyhtiölle uutta tukea.</p>
VALTIONTUET JA KILPAILUNEUTRALITEETTI		
<p>(4) Omistusjärjestelyn eri osa-alueet tulevat yhtenä kokonaisuutena käsiteltäväksi Kaupungin päätöksentekojärjestelmässä/toimieliimissä.</p>	<p>Koska valtioneukisäännösten tarkoituksena on valvoa julkisten varojen kanavoimista yrityksiin, myös julkisten yritysten (esimerkiksi Emoyhtiö) oikeustoimet tulevat arvioitaviksi valtioneukisäännösten perusteella, mikäli päätös tuesta on julkisyhteisön ja mikäli tuki on peräisin julkisyhteisön varoista. Koska Omistusjärjestelyn eri osa-alueet liittyvät toisiinsa, Omistusjärjestelyn osa-alueet relaatiossa Emoyhtiö/Kehitysyhtiö käsitellään niin ikään Kaupungin päätöksentekojärjestelmässä, valtioneukisäännösten soveltumista relaatiossa Emoyhtiö/Kehitysyhtiö ei voida poissulkea (KHO 22.8.2018/3833: Väliyhtiöjärjestely ei katkaise taloudellisen edun edellytyksen kannalta yhteyttä tuenmyöntäjän ja tuensaajan välillä).</p>	<p>Tiedoksi.</p>
<p>(5) Omistusjärjestelyn selektiivisyyden ja kauppavaikutuksen täyttymisen arviointi.</p>	<p>Oikeuskäytännössä on katsottu, että taloudellisen edun valikoitavuutta koskeva vaatimus eli selektiivisyys täyttyy tilanteessa, jossa julkisyhteisön tekemä pääomasijoitus koskee vain yhtä yritystä. Koska SVOP-sijoitukset kohdistuvat kerrallaan vain yhteen yritykseen, ja Kiinteistövarallisuuden myynti tapahtuu vain Kehitysyhtiölle, selektiivisyyden edellytys täyttyy.</p> <p>EU-oikeuskäytännössä on hyväksytty, että vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kauppaan puuttuu joiltain puhtaasti paikallisilta kehitysprojekteilta. Oikeuskäytännössä kauppavaikutuskriteerin on kuitenkin katsottu täyttyvän varsin helposti, ja kun otetaan huomioon, että Emoyhtiön tavoitteena saada uusia kansainvälisiä matkailijoita, asiassa ei voi pitää poissuljettuna Omistusjärjestelyn vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Varovaisuusperiaatteen mukaisesti järjestelyn markkinaehtoisuuden varmistamisen on katsottava olevan tarpeen.</p>	<p>Tiedoksi.</p>

Asia	Merkitys	Havainto
(6) Omistusjärjestelyllä voi olla vaikutuksia kilpailuolosuhteisiin.	Emoyhtiö toimii ja Kehitysyhtiön on tarkoitus toimia kilpailuilla markkinoilla. Jotta kilpailu ei vääristy ja kohtien 4–6 johdosta Omistusjärjestelyn toteuttamisessa tulee huomioida EU:n valtioneuvoston päätökset ja kilpailuneutraalisuusvaatimukset. Niin ikään näiden säännösten asettamat vaatimukset Omistusjärjestelyn käsittelylle Kaupungin päätöksentekojärjestelmässä/toimielimissä tulee ottaa huomioon.	Tiedoksi.
(7) Kiinteistövarallisuuden suunniteltu myytäväksi ilman tarjouskilpailua.	Mikäli myynti toteutetaan kilpailukykyisen, läpinäkyvän, syrjimättömän ja ehdoista vapaan tarjouskilpailun jälkeen ja SEUT:n julkisia hankintoja koskevien periaatteiden mukaisesti, EU:n komission mukaan voidaan olettaa, että myynti on markkinaehtojen mukainen (Valtiontuen käsitteetiedoksi, kohta 89). Tietyn yrityksen suosiminen siten, että oikeustoimi tehdään suoraan kyseisen yrityksen kanssa ilman tarjouskilpailua, ei sellaisenaan tee oikeustoimesta valtiontukea. Valtioneuvoston päätökset edellyttävät kuitenkin, että oikeustoimi toteutetaan markkinaehtoisesti. Koska tarjouskilpailua ei järjestetä, kiinteistövarallisuuden myynnin markkinaehtoisuus tulee selvittää muulla tapaa. Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Mikäli kiinteistö luovutetaan ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo.	Kiinteistövarallisuuden myyntihinnan markkinaehtoisuus tulee varmistaa EU:n valtioneuvoston päätösten ja kuntalain edellyttämällä tavalla.
(8) Kiinteistövarallisuuden myyntihinta	Jos Kiinteistövarallisuuden myynnissä ei käytetä tarjousmenettelyä, yhden tai useamman riippumattoman arvioijan on arvioitava myynti ennen myyntineuvottelua markkina-arvon vahvistamiseksi yleisesti hyväksytyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti. Näin määritellyn markkinahinnan ei katsota sisältävän valtiontukea. Jos maa-alueita ja rakennuksia on kohtuullisin ponnisteluin yritetty myydä markkina-arvoon ja on käynyt selväksi, että arvioijan ilmoittama hinta ei saada, voidaan 5 %:n poikkeaman tästä arvosta katsoa olevan markkinaedellytysten mukainen. Jos uuden kohtuullisen ajan	Kiinteistövarallisuuden myyntihinnan markkinaehtoisuuden varmistaminen edellyttää, että Kiinteistövarallisuuden markkina-arvo vahvistetaan vähintään yhden riippumattoman asiantuntijan yleisesti hyväksytyihin markkinaindikaattoreihin ja arvostusstandardeihin perustuvan arvion perusteella ennen asian ratkaisemista .

Asia	Merkitys	Havainto
	<p>jälkeen on selvää, että myynti ei ole toteutettavissa alennettuun hintaan, on tehtävä uusi arvio.</p> <p>Myös Kuntalain 130 § edellyttää Kiinteistövarallisuuden markkina-arvon määrittämistä puolueettoman arvioijan toimesta.</p>	
<p>(9) Kiinteistövarallisuuden ostot on suunniteltu rahoitettaviksi SVOP-sijoituksin.</p>	<p>Yrityksille myönnetty julkinen rahoitus ei sellaisenaan ole valtiontukea, vaan julkinen taho voi tietyin edellytyksin kanavoida rahaa yrityksiin esimerkiksi omistajan tai sijoittajan roolissa. Valtiontukisäännökset edellyttävät kuitenkin, että rahoitus on myönnetty markkinatalous-sijoittajaperiaatteen mukaisesti, eli kuten markkinataloudessa ”järkevästi” toimiva yksityinen sijoittaja toimisi. Jos julkisyhteisö käyttäytyy tosiasiallisesti vain samalla tavalla kuin tavanomaisissa markkinaolosuhteissa toimiva yksityinen toimija, ei julkisyhteisön toimenpiteeseen liity etua, eikä sillä ole siten vaikutusta kilpailuolosuhteisiin.</p> <p>Julkisyhteisön vertailukohteeksi on valittava yksityinen toimija, jonka tilanne vastaa mahdollisimman tarkasti julkisyhteisön tilannetta. Oikeuskäytännössä on katsottu, että julkisyhteisön käyttäytymisen tulisi olla ainakin samanlaista kuin yksityisen holdingyhtiön tai yksityisen konsernin, joka toteuttaa kokonaisvaltaista tai alakohtaista rakennepoliittikkaa ja jota ohjaavat julkisyhteisön tapaan pidemmän tähtäimen tuotto-odotukset.</p> <p>Lisäksi on huomioitava, että markkinataloustoimijaperiaatteen soveltamisen kannalta merkityksellisiä ovat ainoastaan kyseessä olevan toimenpiteen toteuttamis päätöksen tekemishetkellä käytävissä olleet seikat ja vallinneet kehitysnäkymät. Koska toimenpiteen toteuttamisajankohdan jälkeisiä seikkoja ei siis voida ottaa huomioon markkinaehtoisuutta arvioitaessa, esimerkiksi se että päätöksentekohetkellä perustelluksi katsotut tuotto-odotukset eivät täysin realisoituisi, ei vaikuta toimenpiteen markkinaehtoisuuteen.</p> <p>Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan markkinaolosuhteiden arviointi edellyttää taloudellista tutkimusta, jossa otetaan huomioon kaikki tekijät, jotka tavanomaisissa markkinaolosuhteissa toimivan yrityksen olisi ollut otettava huomioon samoissa olosuhteissa. Yksityisen eli markkinaehtoisen sijoittajan on katsottu tyypillisesti kiinnittävän huomiota muun ohella seuraaviin seikkoihin:</p>	<p>Omistusjärjestelyn markkinaehtoisuuden varmistaminen edellyttää ennen asian ratkaisemista toteutettua ulkopuolista taloudellista selvitystä, jossa huomioidaan Valtiontuen käsitetiedonannossa markkinaehtojen mukaisuuden määrittämisessä todetut seikat.</p>

Asia	Merkitys	Havainto
	<ul style="list-style-type: none"> • sijoitukselle odotetaan kohtuullista tuottoa vähintään keskipitkällä aikavälillä. Tuotto voi muodostua yhtiön osakkeen arvon kohoamisesta tai osinkotuotosta; • yhtiön taloudellinen tilanne selvitetään perusteellisesti ja taloudellisissa vaikeuksissa olevaan yhtiöön suhtaudutaan mahdollisesti varauksella; • sijoituksella turvataan yhtiöön aikaisemmin tehdyt panostukset. <p>Valtiontukia koskevassa EU-oikeuskäytännössä on tunnustettu ero lyhyen ja pitkän tähtäimen sijoitusten kesken, minkä lisäksi on tunnustettu se, että olemassa olevan osakeomistajan tavoitteet ja intressit eroavat todennäköisesti uuden sijoittajan intresseistä ja tavoitteista, ja että tämä tulisi ottaa huomioon hypoteettisen sijoittajan asemaa arvioidessa. Oikeuskäytännössä on esimerkiksi hyväksytty se, että julkinen sijoittaja ottaa huomioon omistamaansa yhtiöön jo tekemänsä investoinnit arvioidessaan uuden investoinnin kannattavuutta. Tällä perusteella on hyväksytty markkinaehtoiseksi sijoitus, jonka oman pääoman tuottoprosentti jäi alle oman pääoman kustannusten (komission päätös SA.53869).</p>	
(10) Kunnan/kaupungin päätösten on täytettävä laillisuusvaatimuksen edellytykset.	<p>Kunnan/kaupungin tulee valtiontukiviranomaisena ennen päätöksentekoa huolehtia valtiontukea ja kilpailuneutraliteettia koskevien säännösten noudattamisesta. Kunnan/kaupungin tulee ennen Omistusjärjestelyä koskevaa päätöksentekoa joko kyetä asianmukaisesti sulkemaan pois valtiontukisäännösten soveltuminen tai ottaa valtiontukisäännökset päätöksenteossa huomioon.</p> <p>Omaisuuksien myymistä ilmeiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa perustetta on oikeuskäytännössä pidetty harkintavallan väärinkäyttönä ja siten toimivallan ylityksenä (KHO 16.8.2011 t. 2186). Mikäli kunnan/kaupungin päätöksen tai asiassa tehdyn selvityksen perusteella ei voida poissulkea sitä, että kyseessä on SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu tuki, päätöksen voidaan katsoa syntyneen Kuntalain 135 §:ssä tarkoitettulla tavalla virheellisessä järjestyksessä (KHO:2020:9).</p>	<p>Valtiontukisäännösten soveltuvuuden poissulkevat riippumattomat asiantuntija-arviot tulisi dokumentoida riittävällä tavalla, sisällyttää päätöksentekojärjestelmässä/toimielinten valmisteluaineistoon sekä päätöksentekoon. Lisäksi valtiontuki- ja kilpailuneutraliteettisäännösten noudattamisesta ja noudattamisen perusteista tulisi ottaa nimenomaiset kirjaukset päätöksiä koskeviin pöytäkirjoihin.</p>
(11) Toimivalta valtiontukiasioiden	<p>Julkkisten toimijoiden tukijärjestelyjen markkinaehtoisuuden määrittäminen jää esimerkiksi sijoituksia koskien epävarmaksi, koska toimivalta asian ratkaisemiseen on komissiolla.</p>	<p>Komissio on viime vuosina antanut enenevässä määrin arvioita tukijärjestelyjen valtiontukiluonteesta epävirallisesti, esimerkiksi sähköpostilla.</p>

Asia	Merkitys	Havainto
<p>ratkaisemiseen kuuluu Euroopan komissiolle.</p>		<p>Oikeusvarmuusilmoitukset edellyttävät kuitenkin usein monipuolista taloudellista ja oikeudellista arviointia.</p>
VERO		
<p>(12) Käsityksemme mukaan Omistusjärjestelystä on tuotettu yksi vero-oikeudellinen selvitys, joka on ollut osa Tausta-aineistoa.</p>	<p>Tausta-aineistossa oleva veroselvitys on varsin yleisluontoinen, ja siinä todetaan muun muassa, että jatkotoimiin ryhtyminen ja toimintatavan valinta edellyttää tilanteen laajempaa selvittämistä.</p>	<p>Vaikka tarkkaa veroanalyysiä asiasta ei ole tuotettu, suunniteltu Omistusjärjestely ja Sijoitus ei vero-oikeudellisesta näkökulmasta vaikuttaisi sisältävän tavallisesta poikkeavia verovaikutuksia.</p>
<p>(13) Yleisesti verovai- kutuksista.</p>	<p>Tulovero: SVOP-sijoitukset eivät ole vastaanottajina toimivien Emoyhtiön ja Tytäryhtiön veronalaista tuloa, eikä niistä siten aiheudu välittömiä veroseuraamuksia vastaanottaville yhtiöille. SVOP-sijoitukset eivät ole myöskään tekijöilleen eli Kaupungille ja Emoyhtiölle välittömiä veroseuraamuksia realisoivia toimenpiteitä. Yhtiö-oikeudellisesti SVOP-sijoituksia ei voi korvamerkitä eikä näin ollen ”palauttaa”, mutta jos Sijoitusta vastaava rahamäärä halutaan palauttaa myöhemmin, käsitellään tämä palautus voimassa olevan lainsäädännön mukaan Emoyhtiön verotuksessa pääsääntöisesti verovapaana osinkona.</p> <p>Kun Kehitysyhtiö hankkii kiinteistöt ja Delfinaarion, on kyse verollisesta luovutuksesta Delfinaarion luovuttavan Emoyhtiön kohdalla. Kaupunki sen sijaan ei ole verovelvollinen omalla alueellaan sijaitsevien kiinteistöjen tuottamasta tulosta TVL:n osittain verovapaita yhteisöjä koskevan erityissäännöksen nojalla. Saman säännöksen nojalla kaupunki ei maksa tuloveroa myöskään Sijoituksen palauttamisesta.</p> <p>Varainsiirtovero: Kiinteistön luovutuksen yhteydessä ostaja on lähtökohtaisesti velvollinen suorittamaan 4 % varainsiirtoveron. SVOP-sijoituksiin ei lähtökohtaisesti liity varainsiirtoveroseuraamuksia kummallekaan osapuolelle.</p> <p>Arvonlisävero: Vastaavan suuruusluokan kiinteistökehityshankkeissa selvitetään usein myös hankkeen mahdollisia arvonlisäverovai- kutuksia. Näkemyksemme mukaan Omistusjärjestelyssä ei kuitenkaan</p>	<p>Vaikka tarkkaa veroanalyysiä asiasta ei ole tuotettu, suunniteltu Omistusjärjestely ja Sijoitus ei vero-oikeudellisesta näkökulmasta vaikuttaisi sisältävän tavallisesta poikkeavia verovaikutuksia.</p> <p>On kuitenkin huomioitava, että Sijoituksessa ja Omistusjärjestelyssä on noudatettava markkinaehtoisuuden periaatetta.</p>

Asia	Merkitys	Havainto
	Tausta-aineiston perusteella pitäisi syntyä ylimääräisiä arvonlisäverokustannuksia.	
(14) Suunnitellussa Omistusjärjestelyssä ei hyödynnetä EVL:n veroneutraaleja yritysjärjestelyjä koskevia säännöksiä.	Mikäli Kiinteistövarallisuus tai ainakin osa siitä siirrettäisiin EVL:ssä tarkoitetulla veroneutraalilla yritysjärjestelyllä, kuten osittaisjakautumisella tai liiketoimintasiirrolla, uuteen yhtiöön (esimerkiksi perustettavaan Kehitysyhtiöön), luovutusvoiton verotusta ei aiheutuisi Delfinaarion luovuttavan Emoyhtiön tuloverotuksessa. Kunta olisi tässäkin tilanteessa vapautettu tuloverotuksesta em. TVL:n erityissäännöksen nojalla. Veroneutraalin yritysjärjestelyn yhteydessä on myös tietyin edellytyksin mahdollista hakea vapautumista varainsiirtoveron maksamisesta tai jo maksetun varainsiirtoveron palauttamista verovelvolliselle. Kehitysyhtiö ei tällaisessa tilanteessa olisi velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa sen kiinteistön tai niiden kiinteistöjen osalta, jotka siirtyvät sille veroneutraalin yritysjärjestelyn yhteydessä.	Kiinteistökehityshankkeiden omistusjärjestelyiden yhteydessä selvitetään usein muun muassa se, voidaanko siirrettäväksi suunniteltua kiinteistömassaa sovittaa yhteen EVL:n yritysjärjestelysäännösten soveltamisedellytysten kanssa. Mikäli ko. säännösten soveltuminen nähdään suotavaksi, varmuus vero-kohtelusta saavutetaan useimmiten Verohallintoa sitovan ennakkoratkaisun myötä.

Liite A - Olettamat ja varaumat

Tämä Muistio perustuu rajoitettuun oikeudelliseen Selvitykseen, jonka olemme tehneet Asiakkaan meille antaman toimeksiannon puitteissa ja edellyttämässä laajuudessa koskien Omistusjärjestelyä ja Sijoitusta.

Asiakkaan kanssa sovitun mukaisesti, yllä kuvatussa laajuudessa suoritettun Selvityksemme ja sen pohjalta laaditun Muistion tarkoituksena on ollut selvittää seuraaviin kokonaisuuksiin liittyviä seikkoja: (i) yhtiöoikeus, (ii) hankinta-oikeus, (iii), valtiontuet ja kilpailuneutraliteetti sekä (iv) verotus. Mikäli tässä Muistiossa viitataan muita alueita koskeviin seikkoihin, kyseinen viittaus on tehty ainoastaan asian saattamiseksi Asiakkaan tietoisuuteen.

Asiakkaalta saamiemme ohjeiden mukaisesti, Selvityksemme aikana olemme arvioineet Omistusjärjestelyn ja Sijoituksen toteuttamista Ehdotetun rakenteen mukaisena. Emme siis ole arvioineet vaihtoehtoisia rakenteita tai sitä mikä olisi edellä mainittujen Selvitykseen kuuluvien oikeuden osa-alueiden näkökulmasta suositeltava rakenne toteuttaa Omistusjärjestely ja/tai Sijoitus.

Muistion tarkoituksena ei ole kuvailla yksityiskohtaisesti kaikkea sitä materiaalia, joka meille on toimitettu tekemämme Selityksen yhteydessä.

Selvityksen aikana olemme arvioineet ja tässä Muistiossa käsitellään ainoastaan sellaisia oikeudellisia seikkoja, jotka ilmenevät Tausta-aineistosta. Rajoittamatta edellä mainitun yleisluontoisuutta, Muistiossa ei käsitellä seuraavia asioita:

- i. Omistusjärjestelyyn ja/tai Sijoitukseen liittyviä kaupallisia seikkoja;
- ii. Emoyhtiön taikka Kehitysyrityksen taloutta koskevat taikka mitkä tahansa kaupalliset kysymykset, riippumatta siitä liittyvätkö ne Hankkeeseen;
- iii. Rahoitukseen, varojen jakokelpoisuuteen, kirjanpitoon, kilpailuasetelmaan tai tilintarkastukseen liittyvät kysymykset;

- iv. Kiinteistövarallisuuden kaavoitukseen, maankäyttöön tai sen toteutukseen taikka muuten Särkänniemen alueen konkreettiseen jatkokehittämiseen (esim. rajoituksetta Omistusjärjestelyyn mahdollisesti liittyvää maanvuokraoikeuden ostamista) koskevat kysymykset; tai
- v. Ehdotetun rakenteen tai Kiinteistövarallisuuden soveltuvuus aiottuun tarkoitukseensa Omistusjärjestelyn ja/tai Sijoituksen toteuttamisen jälkeen.

Siltä osin kuin Muistiossa viitataan edellä mainittuihin asioihin, kyseisellä viittauksella pyritään ainoastaan saattamaan asia Asiakkaan tietoisuuteen.

Selvityksemme tai tämä Muistio ei perustu mihinkään muihin dokumentteihin, tietoihin tai aineistoon kuin edellä mainittuihin.

Selvitystä tehdessämme ja tätä Muistiota laatiessamme olemme olettaneet, että

- i. meille on annettu käyttöön kaikki sellaiset asiakirjat ja tiedot, joilla on merkitystä suunnitellun Hankkeen, Omistusjärjestelyn ja Sijoituksen kannalta;
- ii. meille annettu tieto ja aineisto ovat oikeita, totuudenmukaisia, täydellisiä ja ajankohtaisia ja ne eivät ole harhaanjohtavia;
- iii. jäljennöksinä, luonnoksina tai lyhennysotteina annetut asiakirjat vastaavat alkuperäisiä asiakirjoja; ja
- iv. Lopullisen Muistion päivämäärän jälkeen ei ole tapahtunut mitään muutosta olosuhteissa tai seikoissa, jotka antaisivat aiheen arvioida tätä Muistiota ja siinä esitettyjä seikkoja toisin.

Emme ole suorittaneet erillisiä tutkimuksia sen varmistamiseksi, että meille annettu tieto on totuudenmukaista.

Muistio ja sen sisältö on laadittu Kaupungin käyttöön Omistusjärjestelyn ja Sijoituksen arvioimiseksi Kaupungin omistajaohjauksen tueksi, eikä kolmas

osapuoli ilman nimenomaista suostumustamme saa käyttää tätä Muistiota hyväksi, luottaa tässä Muistiossa esitettyihin seikkoihin tai viitata siihen. Tätä Muistiota ei myöskään saa käyttää muissa asiayhteyksissä kuin Hankkeeseen liittyen. Mikäli tämä Muistio luovutetaan kolmannelle (suostumuksellamme tai ilman sitä), tämä ei voi vedota meitä tai meidän työntekijöitä tai edustajia vastaan mihinkään asiaan, joka perustuu tähän Muistioon, eikä ko. tahoille voi tulla tällaisen luovutuksen kautta vastuuta.

Kaikissa tapauksissa rajoittamme vastuumme Selvityksen tekemistä ja Muistion laatimista koskevan toimeksiannon hoitamisesta ja siitä mahdollisesti syntyvissä vaatimuksissa yleisten ehtojemme mukaisesti.

Emme ole miltään osin vastuussa vahingosta, joka perustuu kilpailu-oikeudellisesti tai muuten sensitiivisen tiedon toimittamiseen, toimittamatta jättämiseen tai välittämiseen toimeksiannon yhteydessä kenen tahansa osapuolten välillä.

twobirds.com

Abu Dhabi & Amsterdam & Beijing & Bratislava & Brussels & Budapest & Copenhagen & Dubai & Dusseldorf & Frankfurt & The Hague & Hamburg & Helsinki & Hong Kong & London & Luxembourg & Lyon & Madrid & Milan & Munich & Paris & Prague & Rome & San Francisco & Shanghai & Singapore & Stockholm & Sydney & Warsaw