

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 17

Omistajan ennakkokanta Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n yhtiörakennetta ja Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n osakekannan myyntiä koskien

TRE:1291/00.01.02/2026

Valmistelija / lisätiedot:
Vuojolainen Arto

Valmistelijan yhteystiedot

Controller Ville Taivassalo, puh. 041 730 5437, 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

Selvitys Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n yhtiörakenteesta merkitään tiedoksi.

Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle annetaan konserniohjeen mukaisena omistajan ennakkokantana lupa toteuttaa omistusjärjestely, jossa yhtiön omistamat nykyiset Aran käyttö tai luovutusrajoitteiden piirissä olevat kiinteistöt siirretään uuteen tai olemassa olevaan Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kokonaan omistamaan tytäryhtiöön.

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n osakekanta myydään Tampereen Vuokra-asunnot Oy:lle. Kauppakirja tuodaan konsernijaoston hyväksyttäväksi vuoden 2026 aikana.

Päätös annetaan ohjeena kaupungin yhtiökokousedustajalle Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n varsinaisessa ja mahdollisessa ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

Kokouskäsitely

Konsernijaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n toimitusjohtaja Marko Saloselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Kaupunginhallituksen konsernijaosto merkitsi tiedoksi 21.10.2025 § 94 Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n (TVA) yhtiörakennetta koskevan selvitystyön lähtökohdat. Selvitystyön akuuttina taustavaikuttimena on ollut Tampereen kaupungin tasapainottamisohjelman (kaupunginvaltuusto 17.2.2025 § 28, kaupunginhallitus 30.6.2025 § 319) vaikutukset ja paine yhtiöomistusten osinkojen korottamiseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Pidemmän ajan omistajastrategisena tavoitteena on ollut organisoida kaupungin eri osakeyhtiöihin hajautunutta asunto- ja kiinteistöomaisuutta pitkän aikavälin omistaja-arvon kasvua tukevalla tavalla nykyistä tarkoituksenmukaisemmin kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet huomioiden.

Selvitystyön lähtökohdiksi esitettiin, että Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n vapaa asuntokanta ja rajoitusten alainen asuntokanta (kohteissa ARAVA ja korkotukilainan saantiin liittyviä pitkäaikaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia) organisoitaisiin TVA:n konsernirakenteessa erillisiin yhtiöihin. Järjestely mahdollistaisi vapaata asuntokantaa koskevan kokonaisuuden osalta nykyistä korkeamman osinkotason maksamisen. Järjestelyä koskien tunnistettiin useita selvitettäviä asioita (mm. lainsäädäntö, talous/verotus, asukkaat).

Omistajaohjausyksikkö ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy hankkivat selvitystyöhön ulkopuolista asiantuntemusta Moore Idman Oy:stä. Selvitystyön aikana todettiin, että kaupungin omistajastrategia Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:tä koskien mahdollistaa jo olemassa olevan yhtiön ja sitä koskevien suunnitelmien ottamiseksi osaksi TVA:n yhtiörakenneselvitystä. Ilman omaa organisaatiota toimiva, Tampereen Vuokratalosäätien hallinnoima, mutta täysin Tampereen kaupungin omistama Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy omistaa rajoitusten alaisia vuokra-asuntoja (1 020 asuntoa 18:sta kiinteistössä Kaukajärvellä). Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy perustettiin 31.12.2022, kun Vilusen Rinne Oy jakaantui kokonaisjakautumisen myötä kahteen uuteen yhtiöön, Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:öön ja Annalan Vuokra-asunnot Oy:öön.

Tampereen Vuokra-asunnot Oy on jakanut vuodesta 2020 lukien vuosittain kaupungin antaman tavoitteen mukaisesti 0,57 milj. euron osinkoa. Osinko on laskettu kohtuullisen tuoton laskentaperusteesta (4 % omistajan sijoittamille varoille) ja jonka suuruudesta on säädetty asetuksessa arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371 /2016). Nykyrakenteessa yhtiö ei voi maksaa enempää osinkoa, koska yhtiön suorassa omistuksessa on rajoituksenalaista kiinteistöomaisuutta. Moore Idman Oy:n selvityksessä on lausuttu, että mikäli Tampereen Vuokra-asunnot Oy omistaisi ainoastaan sellaisia kiinteistöjä, joita eivät koske Aran käyttö- tai luovutusrajoitteet, voisi TVA jatkossa jakaa osinkoa ilman Ara-säännösten voitonjaolle asettamia rajoituksia. Edelleen selvityksessä on todettu, että tilanteessa, jossa TVA omistaisi tytäryhtiön tai kaksi tytäryhtiötä, joiden omistuksessa olisi Aran käyttö tai luovutusrajoitteiden piirissä olevia kiinteistöjä, ei rajoittaisi konsernin emoyhtiön osingonjakoa vaan ainoastaan tytäryhtiöiden voitonjakoa emoyhtiölle. Näin ollen, mikäli yhtiöstä haluttaisiin nostaa nykyistä isompaa osinkoa, olisi rajoituksenalainen kiinteistöomaisuus siirrettävä erilliseen yhtiöön. Vaihtoehtoisesti rajoituksenalaisesta kiinteistöomaisuudesta voitaisiin luopua kokonaan, mutta sitä ei ole nähty etenkin asuntopoliittisesti tavoiteltavana ratkaisuna.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Moore Idman Oy:n selvityksessä on kuvattu erilaisia vaihtoehtoja miten erilaisia yhtiöoikeudellisia järjestelyjä olisi mahdollista toteuttaa. Selkeimpänä ja nopeimpana toteutustapana esitetään, että Tampereen Vuokra-asunnot Oy ostaisi Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n osakekannan Tampereen kaupungilta ensin ja TVA:n Arakohteiden liiketoimintasiirto toteutettaisiin suoraan Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:öön. Tällä tavalla menetellen TVA:lle muodostuisi suoraan yksi kokonaan omistettu tytäryhtiö, jonka omistuksessa olisivat kaikki konsernin Ara-rajoitteiden alaiset kiinteistöt.

Omistajaohjausyksikkö puoltaa edellä esitettyä ratkaisua, koska se vastaa parhaiten selvitystyön alkuperäisiin tavoitteisiin ja on TVA:n arvioimana samoin vaihtoehtoista eniten mahdollistava. TVA:n laatima asiantuntija-arvio on liitemateriaalissa. Järjestely edellyttäisi kuitenkin sitä, että mm. muistiossa kuvatut Verohallinnon ennakkoratkaisut ja Varken hyväksyntä mahdollistaisivat osaltaan toteutuksen.

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n osakekannan arvo jää kaupassa alhaiseksi johtuen siitä, että kaikki yhtiön omistuksessa olevat kiinteistöt ovat asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Osakekannan kirjanpitoarvo on 79 239,92 euroa. Yhtiön osakekannan kauppahinta selviää asian jatkovalmistelussa. Konsernijaosto päättää kauppakirjan hyväksymisestä erikseen vuoden 2026 aikana.

Omistusjärjestely on luonteeltaan pysyvä ja tarkoituksena on se, että valtion tuella rakennettuja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja on Tampereen Vuokra-asunnot -konsernissa. Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n tehtävänä on kehittää tytäryhtiökokonaisuutta, huolehtia omaisuuden arvosta, asiakaskokemuksesta sekä yhdessä Tampereen kaupungin kanssa kehittää asuntopolitiikkaa.

Hallintosäännön (2.9.2025) 15.1 § 2. kohdan mukaan konsernijaoston tehtävänä on ohjata ja valvoa omistajana konserniyhteisöjä siten, että nämä toimivat kaupunkikonsernin kokonaisedun, valtuuston hyväksymien omistajaohjauksen periaatteiden, konserniohjeen ja valtuuston asettamien toiminnan ja talouden tavoitteiden mukaisesti. Hallintosäännön 15.2 § 5. kohdan mukaan konsernijaosto päättää ohjeiden antamisesta kaupungin kokousedustajille yhtiöissä ja yhteisöissä sekä 11. kohdan mukaan konsernijaosto päättää konserniohjeen mukaisesta kaupungin kannan antamisesta lukuun ottamatta Tampereen Energia -konserniin kuuluvien yhtiöiden osakkeiden myyntiä, joiden osalta kannan antamisesta päättää valtuusto.

Tiedoksi

Arto Vuojolainen, Ville Taivassalo, Virpi Ekholm, Tampereen Vuokra-asunnot Oy, Tampereen Vuokratalosäätö sr

Liitteet

1 Khkoja 17.3.2026 Tampereen Vuokra-asunnot Oy, selvitys yhtiörakenteen järjestelystä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

2 Khkoja 17.3.2026 Tampereen Vuokra-asunnot Oy, asiantuntija-arvio suunniteltua yhtiön uutta yhtiörakennetta koskevassa asiassa, 6.3.2026
3 Khkoja 17.3.2026 Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy, tilinpäätös ja toimintakertomus 2025 (tilintarkastettu)

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 24.3.2026 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 24.3.2026.

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

Muutoksenhakuviranomainen

Kaupunginhallitus

Tampere
24.03.2026

Noora Jalonen
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§17

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua vaaditaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tehdään ensisijaisesti Tampereen kaupungin asiointipalvelussa osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa>

Oikaisua voi kuitenkin vaatia myös postitse, sähköpostitse tai tuomalla kirjelmän kaupungin kirjaamoon. Tampereen kaupungin yhteystiedot:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere
sähköposti: kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.