

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 6

### **KKOy Tampereen Virastotalon perustaminen**

TRE:316/14.02.00/2021

Valmistelija / lisätiedot:  
Arto Vuojolainen, Teppo Rantanen

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Liiketoiminta- ja rahoitusjohtaja Arto Vuojolainen, puh. 050 345 1397 ja johtaja Teppo Rantanen, puh. 040 023 5442, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Päätös**

KKOy Tampereen Virastotalon hallituksen jäseniksi valitaan Teppo Rantanen (pj), Sami Uusitalo, Janne Kytö ja henkilöstön edustajana Helena Nieminen ehdolla, että valtuusto päättää yhtiön perustamisesta.

Esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Tampereen kaupunki perustaa KKOy Tampereen Virastotalon.

Konsernijaosto oikeutetaan hyväksymään yhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys.

Tampereen kaupunki tekee yhtiön omaan pääomaan 13,0 milj. euron suuruisen sijoituksen luovuttamalla yhtiölle apporttina tontilla 837-102-11-25, osoitteessa Aleksis Kiven katu 14-16 sijaitsevat virastotalon rakennukset kokonaisuudessaan.

Konsernijohtaja oikeutetaan hyväksymään apporttiluovutuksen muut ehdot ja allekirjoittamaan sopimuksen.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

#### **Päätösehdotus**

KKOy Tampereen Virastotalon hallituksen jäseniksi valitaan Teppo Rantanen (pj), Sami Uusitalo, Janne Kytö ja henkilöstön edustajana \_\_\_\_\_ ehdolla, että valtuusto päättää yhtiön perustamisesta.

Esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Tampereen kaupunki perustaa KKOy Tampereen Virastotalon.

Konsernijaosto oikeutetaan hyväksymään yhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tampereen kaupunki tekee yhtiön omaan pääomaan 13,0 milj. euron suuruisen sijoituksen luovuttamalla yhtiölle apporttina tontilla 837-102-11-25, osoitteessa Aleksis Kiven katu 14-16 sijaitsevat virastotalon rakennukset kokonaisuudessaan.

Konsernijohtaja oikeutetaan hyväksymään apporttiluovutuksen muut ehdot ja allekirjoittamaan sopimuksen.

### **Kokouskäsitely**

Konsernijaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Teppo Rantaselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa.

Pormestari Lauri Lyly palasi kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Asian esittelijä, konsernijohtaja Juha Yli-Rajala muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

"Päätösehdotuksen ensimmäiseen virkkeeseen lisätään henkilöstön edustajaksi Helena Nieminen. Tämän lisäksi asian liitteenä olevaan liiketoimintasuunnitelmaan korjataan perustettavan yhtiön nimi alkamaan isoilla alkukirjaimilla."

Puheenjohtaja totesi näin muutetun päätösehdotuksen olevan asian käsittelyn pohjana.

### **Perustelut**

Nykyisen keskusvirastotalon perusparannuksen ja laajennusosan toteuttamista on käsitelty kaupunginhallituksessa, joka hyväksyi hankkeen tarveselvityksen 2.3.2020 § 35 Keskusvirastotalon laajennuksen ja perusparannuksen tarveselvitys (TRE:620/10.03.07/2019).

Kaupunginhallituksen 6.3.2017 § 127 linjaamien hallintorakennusten tilankäytön periaatteiden mukaisesti on kaupungin hallinnon toimintoja keskitetty Frenckellin ja keskusvirastotalon tiloihin vuosien 2017-2019 aikana. Voimakatu 11 ja Naulakatu 2 kiinteistöjen käytöstä on tilajärjestelyiden ansiosta onnistuttu pääosin luopumaan ja näiltä osin tehostamistavoitteet on pääosin saavutettu. Lisäksi keväällä 2019 on käynnistetty Frenckellin myyntiprosessi. Hallintorakennusten tilankäytön tavoitteena jatkossa on keskittää nykyisen keskusvirastotalon ja Frenckellin henkilöstö keskusvirastotaloon.

Virastotalohankkeelle on asetettu seuraavat tavoitteet: tilankäyttöä tehostetaan niin, että virastot yhdistetään, Frenckellin ja keskusvirastotalon toiminta keskitetään laajennettuun ja perusparannettuun virastotaloon (885 henkilöä), Frenckellistä (15 000 brm<sup>2</sup>) luovutaan ja se myydään keskustan elinvoimaisuutta lisäävään käyttöön ja keskusvirastotalo (13 250 brm<sup>2</sup>) perusparannetaan ja laajennetaan (4 000 brm<sup>2</sup>). Henkilöstön työtilojen tilankäyttö tehostuu 28 250 brm<sup>2</sup> > 19 000 brm<sup>2</sup> mobiilit työpisteet, kaikille työntekijöille ei

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

varata nimettyä työpistettä, työn tekemistä ja palveluprosesseja uudistetaan ravintola, kokouskeskus ja kaupunkilaisille avoimet tilat sijoitetaan katutasoon.

Virastotalon hanke toteutetaan pitkäaikaista käyttöä varten seuraavaksi 50 vuodeksi. Monitoimiset ja joustavat tilaratkaisut mahdollistavat toiminnan ja käytön muutokset sekä erilaiset toimintakokonaisuudet rakennuksessa. Rakennustyöt kohteessa tehdään yhtenä hankkeena useammassa vaiheessa: ensin rakennetaan laajennus ja sitten perusparannus. Kokonaisuus valmistuu alkuvuodesta 2025.

Keskusvirastotalon rahoitusvaihtoehtoja valmisteltaessa parhaimmaksi vaihtoehdoksi on osoittautunut Tampereen kaupungin perustaman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön muodostaminen.

Kiinteistöosakeyhtiömallin etuna on hankkeen erilaisten tulevaisuuden vaihtoehtojen mahdollistaminen ja kehittäminen joustavasti paitsi hankkeen jatkovaiheissa, myös tilanteessa, jossa kaikkia tiloja ei tarvita kaupungin omassa käytössä. Ainakin alkuun kaupunki omistaa yhtiön kaikki osakkeet.

Kaupunki sijoittaa perustettavan yhtiön omaan pääomaan 13,0 milj. euroa luovuttamalla apporttina nykyisen virastotalon. Luovutuksen arvo perustuu riippumattomalla arviointisijalla teetettyyn arviokirjaan. Kaupunki luovuttaa nykyisen keskusvirastotalon ja laatimansa suunnitelmat sekä suunnittelusta tekemänsä sopimukset vastuineen ja velvoitteineen perustamalleen keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle ja vuokraa sille rakennuksen tarvitseman määräälan kiinteistöä. Tontin piha-alue jäisi kaupungin omistukseen täydennysrakentamista varten.

Kiinteistöosakeyhtiö hankkii rahoituksen ja rakennuttaa hankkeen. Uudisosan rakentaminen ja nykyisen virastotalon peruskorjaus, yhteensä arviolta 53,6 milj. euroa, rahoitetaan kaupungin takaamalla ja myöhemmin kilpailutettavalla pankkilainalla. Kiinteistöosakeyhtiön huolehtii rakennustöiden valvonnasta ja rakennuksen käyttöönotosta sekä sen ylläpidosta.

Apportista aiheutuu yhtiölle 520 000 euron suuruinen varainsiirtovero. Tämä ja yhtiön ensimmäisen vuoden kulut rahoitettaisiin konsernitilin limiitin kautta. Kaupungin kirjanpitoon apportista aiheutuvat seuraavat kirjaukset, jotka on huomioitu talousarviossa. Konsernihallinnon yhteisten erien sijoituksiin, osakkeisiin ja osuuksiin kohdistuu 13,0 milj. euron investointimeno. Asunto- ja kiinteistölautakunnan investointeihin kohdistuu 13,0 milj. euron pysyvien vastaavien luovutustulo.

Käyttötalouteen luovutuksesta aiheutuu asunto- ja kiinteistölautakunnalle noin 3 milj. euron pysyvien vastaavien luovutusvoitto. Luovutusvoiton tarkka summa määräytyy luovutettavan omaisuuden luovutushetken kirjanpitoarvosta. Luovutettavan omaisuuden kirjanpitoarvo 31.12.2020 on 9,7 milj. euroa.

Kaupunki voi käyttää omaisuuttaan osakeomistukseensa perustuen ja käyttötalousmenot muodostuvat tällöin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

hoito- ja rahoitusvastikkeista, joista aiheutuvat kulut kohdennetaan tiloja käyttäville hallintokunnille. Hankkeen valmistuttua vastikkeiden arvioidaan olevan yhteensä runsaat 3,6 milj. euroa vuodessa. Summa tarkentuu, kunhan lainat on kilpailutettu ja takaisinmaksuohjelmista sekä eri investointien lopullisesta suuruudesta ja poistoajoista on sovittu. Virastotalon ja Frenckellin nykyinen kokonaisvuokra on 3 743 000 euroa /vuosi ja tarveselvityksessä laskettiin, että mikäli laajennus- ja perusparannusinvestointi toteutetaan kaupungin omaan taseeseen sisäinen vuokra olisi yhteensä 4 098 850 euroa/vuosi.

Yhtiölle on laadittu liitteen mukainen liiketoimintasuunnitelma. Operatiiviset hankkeen johtamiseen liittyvät päätökset tekee yhtiön hallitus. Yhtiön palvelukseen ei ole tarkoitus palkata henkilöitä, vaan hankkeen toteutus tapahtuu ostopalveluna ja pääasiassa Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys tehdään Patentti- ja rekisterihallituksen sähköisessä järjestelmässä ja perustaminen edellellyttää muun muassa vuokraoikeuden laitostunnusta ja huoneistoselitelmän. Hallintosäännön 16 §:n mukaan konsernijaosto päättää yhtiöjärjestysten hyväksymisestä ja hallitusjäsenten nimeämisestä. Lopullinen perustamissopimus ja yhtiöjärjestys hyväksytään konsernijaostossa, mikäli valtuusto päättää perustaa yhtiön. Yhtiöllä olisi alkuvaiheessa 1 000 osaketta jakautuen siten, että osakkeet 1-800 oikeuttaisivat hallinnoimaan virastotalon rakennusta ja osakkeet 801-1000 oikeuttaisivat hallinnoimaan uudisosaa.

Yhtiön hallitukseen nimetään neljä henkilöä.

Hallintosäännön 16 §:n mukaan konsernijaosto päättää esitysten valmistelusta tytäryhtiöiden perustamiseksi sekä yhtiöjärjestysten hyväksymisestä ja hallitusjäsenten nimeämisestä.

Liite on salassa pidettävä viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain 24 § 17 kohdan perusteella.

#### **Tiedoksi**

Arto Vuojolainen, Teppo Rantanen, Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Jyri Nuojua, nimetyt, sisäinen tarkastus

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 2.2.2021 kaupungin internetsivulle:

[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi).

Päätös on lähetetty sähköpostilla 3.2.2021.

Asia on katsottavissa kaupungin internetsivulla [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi). Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tampere  
03.02.2021

Juho-Pekko Ryhänen  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§6

## **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.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)