

LIIKETOIMINNAN KAUPPAKIRJA

**TAMPEREEN KAUPUNGIN (TAMPEREEN VESI
LIKELAITOKSEN)**

JA

TAMPEREEN VESI OY:N

välillä

xx. päivänä joulukuuta 2023

LIITTEET

Liite 1 a	Luettelo siirtyvistä aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä
Liite 1 b	Rakennusten sijoittuminen tontille 837-125-665-9
Liite 1 c	Rakennusten arviointi tontilla 837-125-665-9
Liite 2	Luettelo siirtyvästä vaihtomaisuudesta
Liite 3 a	Luettelo siirtyvistä liittymäsopimuksista
Liite 3 b	Luettelo siirtyvistä vedenkäyttösopimuksista
Liite 3 c	Luettelo muista siirtyvistä myyntisopimuksista
Liite 3 d	Luettelo siirtyvistä hankintasopimuksista
Liite 3 e	Luettelo siirtyviin hankintasopimukseen liitännäisistä takuista, vakuuksista ja takauksista
Liite 3 f	Luettelo siirtyvistä rasitesopimuksista, käyttöoikeuksista ja tonttisopimuksista
Liite 4	Luettelo siirtyvistä luvista
Liite 5	Myyjän antama selvitys luovutettavista rakennuksista ja rakennelmista ja niihin tehdyistä kiinteistöinvestoinneista
Liite 6	Käyttöomaisuuden nykykäyttöarvo tiivistelmä
Liite 7	Luettelo siirtyvästä henkilöstöstä
Liite 8	Henkilöstön siirtosopimus

LIKETOIMINNAN KAUPPAKIRJA

Tämä liiketoiminnan kauppakirja (jäljempänä "Sopimus") on tehty 20.12.2023 seuraavien osapuolten välillä:

(1) Tampereen kaupunki (Tampereen Vesi Liikelaitos)
(y-tunnus 0211675-2) (jäljempänä: "Myyjä"),

(2) Tampereen Vesi Oy
(y-tunnus 3381716-4) (jäljempänä: "Ostaja"),

Osapuolet jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

TAUSTA JA TARKOITUS

Tampereen kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2023, että Tampereen Vesi Liikelaitos yhtiöitetään ja Tampereen Vesi Oy perustetaan. Tampereen kaupunki on perustanut Tampereen Vesi Oy -nimisen osakeyhtiön ja yhtiölle myydään valtuuston päätöksen mukaisesti Tampereen Vesi Liikelaitoksen liiketoiminta velattomalla 394,5 milj. euron kauppahinnalla.

Tampereen Vesi Liikelaitos tuottaa toiminta-alueensa vesihuoltopalvelut. Toiminta-alue kattaa pääosin Tampereen kaupungin asemakaavoitetun alueen, jolla asuu yli 250 000 asukasta. Tampereen Vesi Liikelaitos hoitaa Pirkkalan vesihuollon operointimallilla ja eräiden Lempäälän ja Ylöjärven raja-alueiden vesihuoltoa. Tampereen vesilaitoksen perustamisajaksi katsotaan vuosi 1898.

Vuonna 2022 liikelaitoksen palveluksessa oli 165 henkilöä. Tampereen Vesi Liikelaitoksen liikevaihto tilikaudella 2022 oli 70,3 milj. euroa, liikeylijäämä 28,8 milj. euroa ja tilikauden ylijäämä 14,8 milj. euroa. Taseen loppusumma tilikaudella 2022 oli 281,2 milj. euroa.

Myyjällä on tarkoitus myydä ja Ostajalla tarkoitus ostaa tässä Sopimuksessa yksilöity Tampereen Vesi Liikelaitos -nimisen kunnallisen liikelaitoksen harjoittama liiketoiminta tässä Sopimuksessa mainituin ehdoin.

1 KAUPAN KOHDE

1.1 Liiketoiminta

Myyjä myy Ostajalle kohdassa 3.1 määriteltynä luovutushetkenä omistamansa Tampereen Vesi -nimisen kunnallisen liikelaitoksen harjoittaman liiketoiminnan ja siihen kuuluvat omaisuuserät ja oikeudet sekä velat ja vastuut sekä kaikki siihen liittyvät sopimukset asiakkaineen ja toimittajineen (jäljempänä: ”Liiketoiminta”). Liiketoiminta on eritelty yksityiskohtaisemmin jäljempänä kohdissa 1.2 - 1.13 kuitenkin niin, että erittelyt liitteineen eivät välttämättä ole tyhjentäviä.

1.2 Aineettomat hyödykkeet

Myyjän kirjanpitoon 31.12.2023 sisältyvät aineettomat hyödykkeet. Eritelty liitteessä 1.

1.3 Aineelliset hyödykkeet

Myyjän kirjanpitoon 31.12.2023 sisältyvät aineelliset hyödykkeet. Eritelty liitteissä 1 a-c.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupassa siirtyä liitteeseen 1 b-c sisältyvät, kohdassa 1.13 erikseen mainitut rakennukset ja rakennelmat.

Lisäksi muu irtain omaisuus, joka on aikanaan kirjattu Tampereen Vesi Liikelaitoksessa kuluksi (esim. työkalut) siirtyy yhtiön omistukseen ilman arvoa (arvolla 0 euroa).

1.4 Vaihto-omaisuus

Myyjän kirjanpitoon 31.12.2023 sisältyvä vaihto-omaisuus. Eritelty liitteessä 2. Myyjä toimittaa ostajalle erillisen tarkastuslaskelman tässä kohdassa tarkoitetun omaisuuden määrästä luovutushetkellä. Tämä omaisuuserä huomioidaan kauppahinnassa kohdan 2.1 mukaisesti.

1.5 Saamiset

Osapuolet toteavat nimenomaisesti, että Myyjän 31.12.2023 kirjanpitoon sisältyvät pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset saamiset sekä rahat ja pankkisaamiset eivät siirry Ostajalle.

1.6 Velat

Osapuolet toteavat nimenomaisesti, että Myyjän 31.12.2023 kirjanpitoon sisältyvät pitkäaikaiset velat, ostovelat, siirtovelat ja muut lyhytaikaiset velat eivät siirry Ostajalle lukuun ottamatta

tämän sopimuksen kohdassa 4 sovittuja henkilöstöön liittyviä velkoja ja vastuita sekä liittymismaksuvelkoja.

1.7 Muut erät

Selvyyden vuoksi todettakoon, että myyjän kirjanpitoon sisältyvä poistoero ei siirry ostajalle.

1.8 Sopimukset ja tarjoukset

1.8.1 Kaikki siirtyvään liiketoimintaan liittyvät sopimukset siirtyvät Ostajalle kohdassa 3.1 määritellystä luovutushetkestä lukien. Tunnistetut sopimukset on eritelty liitteissä 3 a-f.

1.8.2 Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että siirtyvään liiketoimintaan liittyvien sopimusten ja muiden sitoumusten sopimuskumppanit antavat suostumuksensa sopimusten siirtämiseen Ostajalle, mikäli suostumus on tarpeellinen.

1.8.3 Jos joku Myyjän sopimuskumppaneista vastustaa tietyn sopimuksen siirtoa Ostajalle, Osapuolet neuvottelevat tällaisen sopimuskumppanin kanssa.

1.8.4 Mikäli sopimuskumppani vastustaa sopimuksen siirtoa, Osapuolten tulee (i) sopia sellaisesta järjestelystä, siinä laajuudessa kuin kyseinen sopimus ei sitä estä, jolla kyseinen sopimus toteutetaan, hallinnoidaan ja päätetään Ostajan lukuun mutta Myyjän nimissä, tai (ii) sopia muusta järjestelystä, jolla on vastaavat vaikutukset.

1.8.5 Ostaja vastaa sopimusten toteuttamisesta kohdassa 3.1 määritellystä luovutushetkestä lukien. Ostaja vastaa Myyjälle samasta ajankohdasta lukien kolmansien osapuolten sopimukseen liittyen esittämistä vaatimuksista tai muutoin sopimukseen liittyvistä vahingoista tai kuluista.

1.9 Asiakkaat ja toimittajat

Siirtyvään liiketoimintaan liittyvät asiakkaita ja toimittajia koskevat tiedot siirtyvät Ostajalle.

1.10 Luvat sekä immateriaalioikeudet ja lisenssit

Siirtyvään liiketoimintaan liittyvät luvat, joista olennaisimmat on lueteltu liitteessä 4, sekä immateriaalioikeudet ja lisenssit siirtyvät Ostajalle ja niiden siirtoon sovelletaan, mitä kohdassa 1.8 on todettu sopimuksista.

1.11 Vastuut ja velvoitteet

Siirtyvään liiketoimintaan liittyvät vastuut ja velvoitteet siirtyvät Ostajalle kohdassa 3.1 määritellystä luovutushetkestä lukien, vaikka vastuun tai velvoitteen syntyperuste olisi ennen luovutushetkeä, ellei tässä kauppakirjassa ole muuta todettu. Ostaja toimii tietosuoja-asetuksen mukaisena rekisterinpitäjänä luovutushetkestä lukien. Myyjällä on kuitenkin oikeus käsitellä luovutettuja henkilötietoja tämän sopimuksen kohdassa 4. tarkoitettua tarkoitusta varten yhtiön lukuun.

Henkilöstökuluihin sekä Vesi Liikelaitoksen henkilöstön työaikasaldoihin liittyvistä vastuista ja velvoitteista on sovittu nimenomaisesti erikseen sopimuksen kohdassa 4.

1.12 Asiakirjat

Kaikki Liiketoiminnan kannalta tarpeelliset, olemassa olevat Liiketoimintaan kuuluvat asiakirjat siirtyvät Ostajalle, kuitenkin siten, että Myyjälle jää oikeus säilyttää kopiot luovutettavista asiakirjoista siinä määrin kuin tämä on tarpeellista Myyjän kirjanpidon, verotuksen tai muun Myyjään kohdistuvan velvoitteen tai vastuun kannalta.

1.13 Rakennukset ja rakennelmat

Tässä kaupassa siirtyy liitteissä 1 a-c listatut rakennukset ja rakennelmat.

Todetaan, että tällä liiketoimintakaupalla Ostajan omistukseen luovutetaan myös karttaliitteessä 1 b. vihreällä rajatulla alueella kiinteistöllä (837-125-665-9) sijaitsevat rakennukset. Rakennukset ovat olleet Tampereen vesihuoltolaitoksen toiminnan käytössä ja ne luovutetaan siinä kunnossa kuin ne luovutushetkellä ovat.

Myyjä ja ostaja sopivat maanvuokrasopimuksella alueen vuokraamisesta erikseen.

2 KAUPPAHINTA

2.1 Kauppahinnan peruste

2.1.1

Kauppahinta koostuu velattomasta vahvistetusta kauppahinnasta, jonka määrä on 394,5 milj. euroa. Kauppahinta perustuu ns. Vesitalon rakennuksia lukuun ottamatta Afry Finland Oy:n tekemään arvonmääritykseen. Vahvistetusta kauppahinnasta vähennetään yhtiölle siirtyvät Vesi Liikelaitoksen kirjanpidossa liittymismaksuihin kohdistuvat velat ja vastuut yhteismäärältään 26,4 milj. euroa sekä Vesi Liikelaitoksen taseeseen kirjattu lomapalkkavelka 31.12.2023. Kauppahintaan lisätään vaihtomaisuuden arvo Vesi Liikelaitoksen kirjanpidossa 31.12.2023.

Kauppakirjan laatimishetkellä arvioitu henkilöstön siirtoon kohdassa 4.2. liittyvän velan määrä on noin 1,6 milj. euroa ja vaihto-omaisuuden arvo on noin 1,3 milj. euroa. Näin ollen arvio maksettavasta nettokauppahinnasta on 367,8 milj. euroa. Tarkka nettokauppahinnan määrä tarkistetaan jälkikäteen kohdan 2.1.2 mukaisesti vastaamaan luovutushetken tilannetta.

Kauppahinnasta kuitataan Myyjän Ostajalle tällä asiakirjalla tekemä vapaan oman pääoman rahaston sijoitus enintään 88 milj. euroa, joka merkitään Myyjän tekemäksi sijoitukseksi Ostajan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Jäljelle jäävä nettokauppahinnan ja sijoituksen välinen erotus 283,0 milj. euroa suoritetaan Myyjälle kohdan 2.2 mukaisesti vakuudellisena lainana.

Kauppahinnan perusteena oleva siirtyvän omaisuuden nykykäyttöarvolaskelman tiivistelmä on liitteenä 6.

- 2.1.2 Myyjä toimittaa Ostajalle erilliset tarkastuslaskelmat viipymättä niiden valmistuttua kohdissa 4.2. ja 1.4. tarkoitetun erän arvosta luovutushetkellä. Vastuut huomioidaan kauppahinnassa kohdan 2.1 mukaisesti.

2.2 Kauppahinnan suorittaminen

- 2.2.1 Edellä kohdassa 2.1.1 mainittu jäljelle jäävä nettokauppahinnan ja sijoituksen välinen erotus 283,0 milj. euroa suoritetaan Myyjälle kahdella pääomaltaan 141,5 milj. euron vakuudellisella velkakirjasitoumuksella viimeistään 30.3.2024. Myyjä sitoutuu tällä kauppakirjalla panttaamaan velan vakuudeksi yrityskiinnitykset kaupan kohteeseen.

Kauppahinnasta enintään 88,0 miljoonaa euroa kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

2.3 Varainsiirtovero

Siltä osin kuin tämän Sopimuksen kohteena olevasta omaisuudesta on suoritettava varainsiirtoveroa, sen suorittaa Ostaja.

2.4 Arvonlisävero

Osapuolten yhteisen näkemyksen mukaan Luovutus on arvonlisäveroon vaikuttamaton arvonlisäverolain 19 c §:n mukainen liikkeen tai sen osan luovutus. Ostaja sitoutuu käyttämään tällä kauppakirjalla luovutettuja tavaroita ja palveluita

arvonlisäverolain 209 j §:n 1 momentissa tarkoitettu tavoin arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. Luovutus ei näin ollen ole arvonlisäverollinen eikä kauppahinta sisällä arvonlisäveroa.

Mikäli veroviranomaiset myöhemmin toisin tulkitsevat, Osapuolet pyrkivät tällaisessa tapauksessa ensisijaisesti yhteistyössä välttymään arvonlisäveron maksuunpanolta oma-aloitteisten verojen verotusmenettelylain 50 §:n 2 momentissa tarkoitettua, ns. sitoumusmenettelyä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että kauppaan kuuluvilla kiinteistöillä on suoritettu arvonlisäverolain 119 §:n mukaisia kiinteistöinvestointeja, joihin liittyy arvonlisäverolain 120 §:n mukainen kiinteistöinvestointien tarkistusoikeus ja -velvollisuus. Osapuolten yhteisen näkemyksen mukaan kiinteistöinvestoinnin tarkistusoikeudet ja -velvollisuudet siirtyvät arvonlisäverolain 121 e §:n mukaisesti Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Myyjä antaa Ostajalle arvonlisäverolain 209 k §:n mukaisen selvityksen kaupan kohdetta koskevan tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden määrästä. Tämä arvonlisäverolain 209 l §:ssä säädetyt tiedot sisältävä selvitys on tämän kauppakirjan liitteenä 5.

Ostaja ryhtyy käyttämään luovutettavia rakennuksia ja rakennelmia arvonlisäverolain 19 c §:n tarkoittamalla tavalla vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen liiketoiminnan käyttöön. Kauppakirjan liitteenä 5 on myyjän antama selvitys kaupassa luovutettavista rakennuksista ja rakennelmista ja niihin tehdyistä investoinneista.

3 LIKETOIMINNAN SIIRTYMINEN

3.1 Luovutushetki

Kaupan kohteen luovutushetki on 1.1.2024 kello 00.00 (jäljempänä: "Luovutushetki").

3.2 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Myyjältä Ostajalle Luovutushetkellä.

Kaupan kohde luovutetaan Ostajalle vapaana kaikista pantti- ja muista kolmansien osapuolien vakuusoikeuksista.

3.3 Vaaranvastuun siirtyminen ja vakuutukset

- 3.3.1 Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Myyjältä Ostajalle Luovutushetkellä.
- 3.3.2 Mikäli jokin kaupan kohteena oleva omaisuuserä tuhoutuu tai vaurioituu tämän Sopimuksen allekirjoitushetken ja Luovutushetken välillä, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan omaisuuserän tuhoutumisen tai vaurioitumisen vaikutuksista kauppahintaan kohdassa 3.3.1 mainittu vastuuperiaate huomioon ottaen.
- 3.3.3 Ostaja vastaa Luovutushetken jälkeen siitä, että kaupan kohde on asianmukaisesti vakuutettu. Vakuutuksista aiheutuvista kustannuksista vastaa Ostaja Luovutushetkestä lukien.

4 HENKILÖSTÖ

- 4.1 Myyjän henkilöstö siirtyy ostajalle luovutushetkestä lukien liikkeen luovutusta koskevien työsopimuslain 1 luvun 10 §:n ja kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta annetun lain 25 §:n mukaisesti.

Luettelo siirtyvistä henkilöistä on liitteenä, liite 7.

- 4.2 Ostaja on tutustunut henkilöstön työ- ja virkasuhteiden keskeisiin ehtoihin. Myyjä vastaa Työntekijöiden palkoista, lomapalkoista, lomarahosta, lomaraha-, huomioimis- ja säästövapaista, työaikasaldokertymästä, pitämättömistä ylityövapaista ja muista mahdollisista Työntekijöiden työsuhteeseen ennen Siirtohetkeä perustuvista vaatimuksista sosiaalikuluihin. Ostaja vastaa näistä siirtohetken jälkeen.

Myyjä toimittaa Ostajalle erillisen tarkastuslaskelman tässä kohdassa tarkoitettujen vastuiden määrästä luovutushetkellä. Vastuut huomioidaan kauppahinnassa kohdan 2.1 mukaisesti siten, että huomioidaan myyjän käyttämä sivukuluprosentti.

Siirtyvän henkilöstön saldokertymä luovutushetkellä siirtyy sellaisenaan Ostajalle.

5 KAUPAN KOHTEEN KUNTO

- 5.1. Liiketoiminta myydään sellaisena kuin se on omistusoikeuden siirtymishetkellä. Ostajalla ei ole oikeutta vedota kauppalain 19 §:n poikkeuksiin myyjän vastuusta.
- 5.2. Ostajalla on ollut mahdollisuus tarkastaa kaupan kohde haluamassaan laajuudessaan ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista.

6 LIKETOIMINNAN HARJOITTAMINEN

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Sopimuksen allekirjoittamisen ja Luovutushetken välisenä aikana:

- 1) Myyjä ei ryhdy Liiketoiminnassa toimiin, jotka poikkeaisivat tähän asti noudatetuista menettelytavoista ja toimintamalleista tai toimiin, jotka muutoin olisivat ristiriidassa hyvän liiketavan kanssa, ellei Ostaja ole niitä kirjallisesti etukäteen hyväksynyt;
- 2) Myyjä ei myy Liiketoimintaan kuuluvaa omaisuutta muutoin kuin osana tavanomaista liiketoimintaa.

7 MUUT KAUPAN EHDOT

7.1 Kaupan purku ehto

Myyjällä on oikeus purkaa tämä kauppa, mikäli tätä kauppaa koskeva Tampereen kaupungin valtuuston päätös ei saisi lainvoimaa. Mikäli kauppa puretaan, sitoutuvat osapuolet palauttamaan tässä kaupassa todetut suoritukset eikä osapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan. Osapuolet sitoutuvat tässä tilanteessa välittömästi neuvottelemaan asian ratkaisemisesta ja tekemään korjaavat toimet.

7.2 Sopimuksen siirtäminen

Tätä Sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman molempien Osapuolten kirjallista suostumusta.

7.3 Muutokset

Kaikki muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava Myyjän ja Ostajan allekirjoituksin. Suulliset sopimukset ovat mitättömiä.

7.4 Sopimuksen voimaantulo

Tämä Sopimus tulee molempia Osapuolia sitovasti voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

8 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on tehty kahtena (2) samasanaisena kappaleena, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

TAMPEREEN KAUPUNKI
(TAMPEREEN VESI
LIIKELAITOS)

TAMPEREEN VESI OY

Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

Matti Sommarberg
hallituksen puheenjohtaja