

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Kaupunginhallituksen konsernijaosto, § 27, 23.03.2021**

**Kaupunginhallituksen konsernijaosto, § 6, 26.01.2021**

**§ 27**

**KKOy Tampereen Virastotalon yhtiöjärjestyksen ja perustamissopimuksen hyväksyminen**

TRE:316/14.02.00/2021

**Kaupunginhallituksen konsernijaosto, 23.03.2021, § 27**

Valmistelija / lisätiedot:  
Arto Vuojolainen

**Valmistelijan yhteystiedot**

Liiketoiminta- ja rahoitusjohtaja Arto Vuojolainen, puh. 050 345 1397,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

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

**Päätös**

KKOy Tampereen Virastotalon yhtiöjärjestys ja perustamissopimus hyväksytään.

Konsernijohtaja oikeutetaan tekemään yhtiöjärjestykseen ja perustamissopimukseen teknisluonteisia muutoksia.

Yhtiö kuuluu palkkoiden osalta ryhmään 0.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

**Päätösehdotus**

KKOy Tampereen Virastotalon yhtiöjärjestys ja perustamissopimus hyväksytään.

Konsernijohtaja oikeutetaan tekemään yhtiöjärjestykseen ja perustamissopimukseen teknisluonteisia muutoksia.

**Kokouskäsitely**

Puheenjohtaja Kalervo Kummolla poistui asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.

Varapuheenjohtaja Pekka Salmi toimi kokouksen puheenjohtajana Kummolan poistuttua.

Asian esittelijä, konsernijohtaja Juha Yli-Rajala lisäsi päätösehdotukseensa seuraavan ponnen:

”Yhtiö kuuluu palkkoiden osalta ryhmään 0”.

Puheenjohtaja totesi näin muutetun päätösehdotuksen olevan asian käsittelyn pohjana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Kalervo Kummola palasi kokoukseen päätöksenteon jälkeen ja otti roolinsa kokouksen puheenjohtajana.

### **Perustelut**

Valtuusto päätti kokouksessaan 22.2.2021 § 29 Virastotalon peruskorjauksen ja laajennuksen toteuttamisesta yhtiömallilla sekä hyväksyi keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön perustamisen. Samalla valtuusto oikeutti kaupunginhallituksen konsernijaoston hyväksymään perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksen sekä perustamissopimuksen.

Yhtiöjärjestys ja perustamissopimus on laadittu yhdessä lakiyksikön kanssa ottaen huomioon keskinäisen yhtiön luonne. Keskeinen periaate on, että kiinteistön ylläpidosta ja omistamisesta aiheutuneet kulut vyörytetään osakkeenomistajalle erilaisten vastikkeiden muodossa eikä yhtiön ole tarkoitus tehdä mainittavaa tulosta. Yhtiöjärjestysluonnos on muodoltaan Patentti- ja rekisterihallituksen sähköisestä järjestelmän tuottaman mukainen sekä sisällöltään yksinkertainen ja yhtiöjärjestys tullaan päivittämään vastaamaan suunniteltua hanketta hankkeen edetessä. Yhtiöjärjestykseen tullaan muun muassa päivittämään huoneistoselitelmä ja hallittavan kiinteistön kiinteistötunnus, koska vuokraoikeuden laitostunnus saadaan vasta kun yhtiölle vuokrataan sen tarvitsema määräala.

Sopimusten hyväksymisen jälkeen omistajaohjaus laittaa vireille yhtiön perustamisen ja rekisteröinnin. Tämän jälkeen yhtiön hallitus pystyy järjestäytymään ja ottamaan hankkeen operatiivisen vastuun ja alkaa johtamaan sitä. Konsernijaostoston kokouksessa 26.1.2021 § 6 yhtiön hallitukseen nimettiin Teppo Rantanen (pj), Sami Uusitalo, Janne Kytö ja henkilöstön edustajaksi Helena Nieminen.

### **Tiedoksi**

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

### **Liitteet**

- 1 Perustamissopimus (luonnos)
  - 2 Yhtiöjärjestys
  - 3 Kartta Rakennuksen osat
- 

### **Kaupunginhallituksen konsernijaosto, 26.01.2021, § 6**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Arto Vuojolainen, Teppo Rantanen

### **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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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 oli**

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.

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.

#### **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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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 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 arvioitsijalla 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 kiinteistöstä. 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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 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

### **Kokouskäsitely**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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.

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 30.03.2021 kaupungin internetsivulle:

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

Päätös on lähetetty sähköpostilla 01.04.2021.

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

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Kaupunginhallitus

Tampere  
01.04.2021

Juho-Pekko Ryhänen  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§27

### 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 haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
Aleksis Kiven katu 14-16 C, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

#### 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.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.