

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 17.05.2021 § 39

§ 39

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n A- ja B-osakkeiden myynti Kiinteistö Oy Espoon Raitinkartanolle (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konsernijaosto ehdottaa, että kaupunginhallitus

1
päättää myydä Tapiolan keskuksessa sijaitsevalle Kiinteistö Oy Espoon Raitinkartanolle 59 kpl Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n A-osakkeita (pysäköinti) kokonaishintaan 3 882 697,96 euroa (maaliskuun 2021 elinkustannusindeksin kustannustasossa) ja 45 kpl Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n B-osakkeita (keskushuolto) kokonaishintaan 2 096 455,95 euroa (maaliskuun 2021 elinkustannusindeksin kustannustasossa). Lopulliset kokonaiskauppahinnat määritetään kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin kustannustasossa, ja

2
hyväksyy oheisen kauppakirjaluonnoksen pääehdot ja valtuuttaa teknisen toimen johtajan viimeistelemaan sekä allekirjoittamaan kauppakirjan ja sen liitteenä 4 olevan sopimuksen sekä muut kauppakirjan täytäntöönpanoon liittyvät asiakirjat 30.9.2021 mennessä.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupungin ja Tapiolan keskuksessa sijaitsevan KOy Raitinkartanon kesken allekirjoitettiin 24.11.2016 maankäyttösopimus. KOy Raitinkartanon tonttia koskeva asemakaavanmuutos ja maankäyttösopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 5.12.2016 ja asemakaava tuli voimaan 2.1.2017.

Maankäyttösopimuksen mukaan uudistettavan kiinteistön kaikki asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat pois lukien 44 rasitepaikkaa tontilla nro 49-12-2-16 sijaitsevassa pysäköintitalossa osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta. Tarkka autopaikkojen lukumäärä täsmentyy rakennusluvan ehtojen mukaiseksi. Maankäyttösopimuksessa maanomistaja on sitoutunut ostamaan kaupungilta velvoiteautopaikkojen määrää vastaavan määrän Tapiolaan

Keskuspysäköinti Oy:n A-osakkeita. Vastaavasti kaupunki on sitoutunut myymään em. osakkeet.

Edelleen maankäytösopimuksen mukaan uudistettavan kiinteistön tulee liittyä Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n keskushuoltoon ja järjestää tavara- ja jätehuolto sen kautta. Maankäytösopimuksessa maanomistaja on sitoutunut ostamaan kaupungilta tarvittavan määrän (45 kpl) pysäköintiyhtiön B-osakkeita. Vastaavasti kaupunki on sitoutunut myymään em. osakkeet.

Koska lopullisia kustannuksia ei maankäytösopimuksen allekirjoitushetkellä tarkasti tiedetty, osakehinnat tarkistetaan ja korjataan lopullisia kustannuksia vastaaviksi niiden selvittyä.

Kiinteistö Oy Raitinkartanon omistaman rakennuksen purkutyöt toteutettiin vuonna 2018. Rakennustyöt käynnistettiin vuoden 2018 lopussa. Suunnitelmien mukaan liiketilat valmistuivat huhtikuun 2021 lopussa ja asunnot valmistuvat loppukesällä 2021.

Merimieseläkekassan omistama Kiinteistö Oy Raitinkartano jakautui vuonna 2019 kahdeksi yhtiöksi; liiketilayhtiöksi ja asuntoyhtiöksi. Liiketilyhtiölle, Kiinteistö Oy Espoon Raitinkartanolle, kuuluvat kohteen liiketilat ja asuntoyhtiölle, Asunto Oy Espoon Tapiolan Länsituulelle, kuuluvat kohteen asunnot. Asunnot ovat vapaarahoitteisia myytäviä omistusasuntoja.

Liiketilyhtiön velvoiteautopaikkamäärä on 48 autopaikkaa. Ne osoitetaan kaikki Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

Asuntoyhtiön velvoiteautopaikkamäärä on 55 autopaikkaa. Liiketilyhtiö sopii asuntoyhtiön kanssa siitä, että kiinteistöllä jo olemassa olevat 44 rasitepaikkaa osoitetaan asuntoyhtiön pysyviksi velvoiteautopaikoiksi. Loput asuntoyhtiön tarvitsemat 11 velvoiteautopaikkaa ($55-44=11$) osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

Liiketilyhtiö tulee ostamaan kaupungilta niin liiketilayhtiön kuin asuntoyhtiön tarvitsemat velvoiteautopaikat Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta. Liiketilyhtiö sopii asuntoyhtiön kanssa siitä, että asuntoyhtiön tarvitsemat 11 autopaikkaa tulevat liiketilayhtiön omistukseen, mutta ne osoitetaan asuntoyhtiön pysyviksi velvoiteautopaikoiksi.

Edellä olevan perusteella liiketilayhtiön, KOy Espoon Raitinkartanon, tulee ostaa kaupungilta 59 autopaikan ($11+48$) hallitsemiseen oikeuttavat 59 kpl Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n A-osakkeita.

Maankäytösopimuksen allekirjoittamisajankohtaan verrattuna liiketilojen pysäköintipaikkamäärä on merkittävästi vähentynyt, koska Tapiolan keskuksen kaavoituksessa käytetty pysäköintinormi on merkittävästi pienentynyt.

Kaupunkikirjan liitteenä on kaupungin ja KOy Espoon Raitinkartanon välinen sopimus tontilla nro 49-12-2-16 sijaitsevassa pysäköintitalossa rasitteena olevan 44 velvoiteautopaikan mahdollisesta siirtämisestä Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen ja tähän mahdolliseen siirtoon liittyvistä periaatteista. Mikäli tontti nro 49-12-2-16 ja sillä sijaitseva pysäköintitalo siirtyvät kaupungin omistukseen tai mikäli kaupunki muuten ilmoittaa järjestelyyn ryhtymisestä, KOy Espoon Raitinkartano sitoutuu

siihen, että ko. 44 velvoiteautopaikkaa (jotka on osoitettu asuntoyhtiön pysyviksi velvoiteautopaikoiksi) osoitetaan jatkossa Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n yleisestä pysäköintilaitoksesta, josta kaupunki osoittaa velvoitepaikoiksi hallitsemiaan nimeämättömiä pysäköintipaikkoja. Velvoiteautopaikkojen osoittaminen ei tuota oikeutta käyttää sanottuja pysäköintipaikkoja, vaan paikkojen käyttö perustuu aina pysäköintilaitosta operoivan tahon kanssa solmittuihin erillisiin sopimuksiin ja niiden mukaisiin korvauksiin. Edellä todetusta velvoiteautopaikkojen uudelleen järjestelystä sekä rasitteen poistosta ei makseta korvauksia puolin eikä toisin. Vastaava menettely sisältyy kaupungin ja KOy Raitinlukon kesken tehtyyn maankäyttösopimukseen, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 24.4.2019 ja sama menettely on tarkoitus sisällyttää myös jatkossa vastaaviin maankäyttösopimuksiin.

Rakennusluvan mukaan KOy Espoon Raitinkartanon huolto hoidetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n keskushuollon kautta. Tähän liittyen KOy Espoon Raitinkartanon tulee maankäyttösopimuksen mukaan ostaa kaupungilta 45 kpl Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n B-osakkeita. Asuntoyhtiön huolto hoidetaan myös keskushuollon kautta, mutta tämä hoidetaan palvelusopimuksilla. Asuntoyhtiöt eivät tule Tapiolan Keskus-pysäköinti Oy:n osakkaiksi keskushuollon osalta eikä pääsääntöisesti myöskään pysäköinnin osalta.

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksessa on yhteensä 2100 pysäköintipaikkaa. Yhtiössä on vastaavasti 2100 A-osaketta. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöyhtiö, jossa yksi A-osake vastaa yhtä pysäköintipaikkaa. Pysäköintilaitos on yleinen eikä siinä ole nimettyjä paikkoja. Pysäköintilaitoksen operoinnista vastaa Aimo Park Oy ja laitoksen markkinointinimi on Tapiola Park. Kaupunki omistaa tällä hetkellä 559 yhtiön A-osaketta.

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:ssä on keskushuoltoon liittyen 353 B-osaketta, joista 90 osaketta on tällä hetkellä kaupungin omistuksessa.

Kaupunki on alun perin ollut Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n osakkaana tavoitteenaan tukea osaltaan Tapiolan keskuksen kehittämistä. Kaupunki myy osakkeitaan kehitettäville kiinteistöille, kun kaupungin ja kiinteistöjen kesken tehdään asemakaavanmuutoksiin liittyviä maankäyttösopimuksia.

Kaupunki on rahoittanut oman osakeomistuksensa mukaisen osuuden keskuspysäköinnin ja keskushuollon toteuttamisesta Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n ottamalla kaupungin takaamalla lainoilla.

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintiin liittyvät investoinnit on tehty kokonaisuudessaan vuoden 2020 loppuun mennessä. Pysäköintipaikan hinta eli A-osakkeen hinta maaliskuun 2021 hintatasossa on 65.808,44 euroa/osake. Näin KOy Espoon Raitinkartanolle myytävien 59 A-osakkeen osalta kauppahinnaksi muodostuu maaliskuun 2021 hintatasossa yhteensä 3 882 697,96 euroa. Lopullinen kauppahinta määritetään kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin (1951=100) kustannustasossa. Indeksien alentumista ei oteta huomioon.

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n keskushuoltoon liittyvät investoinnit on tehty pääosin vuoden 2020 loppuun mennessä, mutta vuonna 2021 tehdään vielä vähäisiä investointeja. B-osakkeen hinta maaliskuun 2021 hintatasossa on 46.587,91 euroa/osake. Näin KOy Espoon Raitinkartanolle myytävien 45 B-osakkeen osalta kauppahinnaksi muodostuu maaliskuun 2021 hintatasossa yhteensä 2 096 455,95 euroa. Lopullinen kauppahinta

määritetään kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin (1951=100) kustannustasossa. Indeksien alentumista ei oteta huomioon.

Em. hinnat sisältävät investointikustannusten lisäksi rahoituskustannukset.

KOy Espoon Raitinkartano maksaa A- ja B-osakkeiden kauppahinnat kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä.

Päätöshistoria