

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 15.08.2022 § 56

§ 56

Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki -nimisen pysäköintiyhtiön perustaminen ja osakkeiden merkitseminen sekä KVR-urakkasopimuksen esisopimuksen hyväksyminen perustettavan yhtiön puolesta (osittain Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Leivo Kimmo
Rantala Katarina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konsernijaosto ehdottaa, että kaupunginhallitus

1

yhdessä Sato-Pysäköinti Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Espoon Asunnot Oy:n kanssa perustaa Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki -nimisen osakeyhtiön merkitsemällä 35 pysäköintiyhtiön osaketta merkintähintaan 0 euroa,

2

hyväksyy liitteenä olevat Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakassopimus-, perustamissopimus- ja yhtiöjärjestysluonnokset sekä perustettavan yhtiön puolesta allekirjoitettavan KVR-urakkasopimuksen esisopimuksen,

3

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan yhtiön perustamiseen liittyvät asiakirjat sekä perustettavan yhtiön puolesta allekirjoitettavan KVR-urakkasopimuksen esisopimuksen sekä valtuuttaa viimeistelemään ja tekemään em. asiakirjoihin tarvittaessa vähäisiä, teknisluonteisia, korjauksia. Lisäksi oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan päättämään muista yhtiön perustamisvaiheessa ilmenevistä käytännön asioista, joihin tarvitaan kaupungin kanta.

Lisäksi kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää, että kaupunkiympäristön toimialajohtaja määrää kaupungin edustajan Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin yhtiökokouksiin ja antaa toimiohjeet yhtiökokousedustajalle, sekä nimeää kaupungin ehdokkaat yhtiön toimielimiin ja tilintarkastajaksi sekä antaa ohjeet kaupunkia hallintoelimityksessä edustaville kaupungin kannan ottamisesta käsiteltäviin asioihin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupunki yhdessä Sato-Pysäköinti Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Espoon Asunnot Oy:n ovat neuvotelleet pysäköintiyhtiön (Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki) perustamisesta. Pysäköintiyhtiön on tarkoitus toteuttaa Hannuksessa sijaitsevaan kortteliin 31125 pysäköintilaitos. Pysäköintiyhtiö tulee myös hallitsemaan pysäköintilaitosta sen toteuttamisen jälkeen. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan 22.12.2021 lainvoiman saaneen Jerikonpolun asemakaavan korttelin 31125 AK-tonttien edellyttämät veloituspysäköintipaikat. Pysäköintiyhtiö tullaan perustamaan kiinteistösaakeyhtiönä.

Jerikonpolun asemakaavassa määritellyt kaupungin omistamat korttelin 31125 AK-tontit ovat suurilta osin jo varattu ulkopuolisille toimijoille toteuttavaksi. Kuitenkin kiinteistön 49-31-9908-13 määräalalla sijaitseva 3800 kerrosneliömetrin AK-tontti on toistaiseksi jäänyt Espoon kaupungin haltuun ja tullaan luovuttamaan myöhemmin ulkopuoliselle toimijalle toteuttavaksi. Kyseistä AK-tonttia ei ole vielä lohkottu asemakaavan mukaiseksi omaksi tontikseen.

Espoon kaupunki on Kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 12.4.2021 § 42:n päätöksen perusteella allekirjoittanut 21.6.2021 Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa on sovittu tiettyjen edellä viitattujen AK-tonttien tulevasta luovutuksesta Skanskalle. Kyseisessä esisopimuksessa lisäksi on sovittu muistakin AK-tonttien toteuttamiseen liittyvistä asioista. Esisopimuksessa Espoon kaupunki on sitoutunut ryhtymään osakkaaksi korttelin AK-tontteja varten perustettavaan yhteiseen pysäköintiyhtiöön ja vastaamaan Espoon kaupungille toistaiseksi jäävän tontin (3800 k-m²) edellyttämien veloituspysäköintipaikkojen kustannuksista.

Espoon kaupunki on edellä mainitun myötä yksi tulevan pysäköintiyhtiön (Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki) osakkaista. Tulevat pysäköintiyhtiön osakkaat ovat kevään 2022 aikana valinneet järjestämänsä urakkakilpailun pohjalta pysäköintilaitoksen toteuttajaksi YIT Suomi Oy:n (YIT). YIT:n kanssa tullaan tekemään alkuun KVR-urakkasopimuksen esisopimus pysäköintilaitoksen rakentamisesta perustuen yhtiön YIT:ltä keväällä 2022 saamaan urakkatarjoukseen. Urakkasopimuksen esisopimuksella sovitaan ennen pysäköintitalon rakentamisen aloittamista tehtävästä suunnittelutyöstä sekä lopullisen urakkasopimuksen tekemisestä perustuen YIT antamaan tarjouksen. YIT on tehnyt kustannusarvion pysäköintilaitoksen rakentamisesta. Kustannusarvion perusteella kaupungille toistaiseksi jäävän tontin osuus pysäköintilaitoksen toteuttamiskustannuksista on noin 1,12 miljoonaa euroa (alv 0 %). Kaupungin osuus toteuttamiskustannuksista maksetaan kaupunkiympäristötoimen omaisuuslajin osakkeet ja osuudet investointimäärärahoista. Pysäköintilaitoksen toteuttamiskustannuksien on arvioitu kokonaisuudessaan olevan noin 9,45 miljoonaa euroa (alv 0 %) ja toteuttamiskustannus yhtä pysäköintipaikkaa kohden on 32 139 euroa (alv 0 %).

Yhtiön pysäköintilaitokseen tulee 250 pysäköintipaikkaa. Jokainen osake tuottaa osakas-pysäköintimaksua vastaan oikeuden yhden ajoneuvon pysäköimiseen osakenumeroa vastaavalla tavalla numeroidulle ja nimetylle pysäköintipaikalle yhtiön pysäköintilaitoksessa.

Espoon kaupunki merkitsee pysäköintiyhtiöstä 35 osaketta, jotka oikeuttavat 35 nimettyyn pysäköintipaikkaan. Osakkeiden merkitsemishinta on 0 euroa. Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen kerättävä rahoitus tullaan keräämään perustajaosakkailta SVOP-rahastosijoituksena tai muuna oman pääoman ehtoisena sijoituksena. Perustajaosakkaat tekevät suoria sijoituksia SVOP-rahastoon tai muuna oman pääoman ehtoisena sijoituksena sitä mukaan, kun pysäköintilaitoksen toteuttaminen edellyttää pääomaa.

Pysäköintiyhtiö tulee hakeutumaan arvolisänverolliseksi toiminnastaan. Tällöin pysäköintiyhtiön rakentamisvaiheen arvonlisäverot palautetaan verottajalta yhtiölle, mutta pysäköintilaitoksen loppukäyttäjät tulevat suorittamaan yhtiölle pysäköintimaksua, johon lisätään arvonlisävero.

Espoon kaupungin tarkoituksena on rahoittaa omistusosuutensa vastaava osuus pysäköintiyhtiön rahoituksesta siten, että rahoitettavat menot ja kulut ilman arvonlisäveroa rahoitetaan oman pääoman ehtoisin sijoituksin (SVOP-rahastosijoituksena) ja arvonlisäveron osuus pysäköintiyhtiölle annettavalla lyhytaikaisella vakuudellisella lainalla. Jotta pysäköintiyhtiö voi saada Espoon kaupungilta lainaa, tulee pysäköintiyhtiön hallituksen tehdä asiasta päätös ja hakea kirjallisesti lainaa Espoon kaupungilta. Lainasta laaditaan erillinen lainasopimus. Pysäköintiyhtiö tulee maksamaan lainaa takaisin kaupungille sitä mukaa, kun verottaja palauttaa rakentamisvaiheen arvonlisäveroja yhtiölle.

Espoon kaupunki tulee myöhemmin luovuttamaan 35 pysäköintiyhtiön osakettaan sille toimijalle, joka tulee toteuttamaan kaupungille tässä vaiheessa jäävän 3 800 kerrosneliömetrin AK-tontin.

Pysäköintilaitoksen rakentamista varten tarvittava rakennuslupa on jo vireillä. Arvioidun aikataulun mukaan varsinainen rakentaminen on mahdollista aloittaa tammi-maaliskuun 2023 aikana ja pysäköintilaitoksen valmistumisajaksi kyseisessä arvioissa on arvioitu vuodenvaihte 2023-2024.

Pysäköintiyhtiön perustamista varten on laadittu luonnos osakassopimuksesta, perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä. Kyseiset luonnokset ovat asian liitteenä

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Osakassopimus - Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki
- 2 Yhtiöjärjestys - Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki
- 3 Perustamissopimus - Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki
- 4 EI JULKAISTA - KVR-urakkasopimuksen esisopimus - Kiinteistö Oy Finnoonsillan parkki

Oheismateriaali

Tiedoksi