

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 14.11.2022 § 80

§ 80

Tapiolan Keskuspysäköinnin osakassopimuksen päivittäminen (kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rantala Katarina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen konsernijaosto ehdottaa, että kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n päivitetyn osakassopimuksen liitteineen, ja

2
valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan osakassopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä tai teknisiä muutoksia.

Käsittely

Rinta-aho, Konttas ja Isotalo poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Yhtiöstä

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka on perustettu vuoden 2008 lopussa. Yhtiö on rakennuttanut Tapiolan keskukseen maanalaisen pysäköintilaitoskokonaisuuden ja keskushuollon tilat, joihin liittyy myös varastotiloja sekä alueellinen yhteisväestönsuoja. Keskushuollon kautta järjestetään keskitetysti merkittävimpien liiketilöiden huolto. Pysäköintilaitoksen ensimmäinen vaihe, Tapionaukion pysäköintilaitos ja sen yläpuoliset Tapionaukion pysäköintipaikat (450 paikkaa) otettiin käyttöön vuonna 2013. Koko pysäköintilaitos ja keskushuolto siihen liittyvine varastotiloineen otettiin käyttöön maaliskuussa 2016. Tämän jälkeen vuonna 2021 on valmistunut kauppakeskus Länsituuleen liittyvä huoltohissiyhteys ja keskushuoltoon liittyvä huoltokäytävä, jota varten on perustettu erillinen D-osakesarja. Yhtiön hallussa olevien pysäköintipaikkojen kokonaismäärä on 2 100, joista 370 on liityntäpysäköintipaikkoja. Pysäköintilaitos sekä keskushuollon tilat on vuokrattu ulkopuoliselle operaattorille.

Yhtiön osakkeenomistajia on tällä hetkellä seitsemän Tapiolan keskuksessa sijaitsevaa kiinteistöä (näistä neljä omistaa LähiTapiola) sekä tämän lisäksi Espoon kaupunki ja Länsimetro Oy. Yhtiön osakkeet

jakautuvat A-, B-, C- ja D-osakkeisiin ja ne oikeuttavat hallitsemaan yhtiöjärjestyksessä määrättyjä tiloja. Kaupunki omistaa yhtiön osakkeista suoraan tällä hetkellä n. 22 %, ja välillisesti Kiinteistö O Kulttuuriaukion kautta n. 0,5 % ja Länsimetron kautta n. 15 % (yht. n. 37 %).

Kaupunki on merkinnyt pysäköintiyhtiön osakkeita tavoitteenaan luovuttaa osakkeita alueen uudistettaville kiinteistöille sitä mukaa, kun uudistushankkeet käynnistyvät. Kaupunki sisällyttää kaavojen yhteydessä laadittaviin maankäyttösopimukseen veloitteen ostaa kaupungilta kaavojen ja rakennuslupien edellyttämät velvoiteautopaikat keskuspysäköintilaitoksesta sekä osallistumaan keskushuoltoon ja yhteisväestönsuojaan. Kaupungin on tarkoitus jäädä pysyvästi yhtiön osakkeenomistajaksi 4 B-osakkeen osalta, sillä kaupungin osittain omistaman Merituulentien talotekniikkarakennuksen, bussiterminaalien ja Länsimetron metroaseman jätehuolto järjestetään Tapiolan Keskuspysäköinnin keskushuollon kautta.

Osakassopimuksen päivitys

Yhtiön tällä hetkellä voimassa oleva osakassopimus on allekirjoitettu 8.5.2017. Tämän jälkeen osakassopimukseen on tehty vielä muutosliitteitä, jotka on päivätty 22.1.2020. Yhtiön pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien tilojen lisärakentamisen ja muutosten sekä osakaskunnassa tapahtuneiden muutosten johdosta yhtiön hallitus esittää, että yhtiön osakassopimus päivitetään vastaamaan nykytilannetta. Osakassopimuksen kokonaisuutena tavoitteena on ollut, että yhtiön osakkailla ja mahdollisilla tulevilla osakkeenomistajilla on käytössään selkeä voimassa oleva osakassopimus, joka vastaa yhtiön nykytilannetta. Päätöksen liitteenä on uusi osakassopimusluonnos liitteineen. Lisäksi päätöksen oheismateriaalina on muutosmerkinnöin varustettu versio osakassopimuksesta, jossa on punaisella korostettu kohdat, joihin on tehty muutoksia suhteessa tällä hetkellä voimassa olevaan osakassopimukseen. Osakassopimuksen päivityksellä ei soviteta merkittävästä muutoksista kaupungin asemaan yhtiön osakkeenomistajana. Osakassopimus on olennainen omistajanohjauksessa käytettävä työväline ja sen pitäminen ajantasaisena on perusteltua.

Osakassopimuksen keskeiset muutokset ovat:

- Osakkaiden sekä osakelukumäärien ja -lajien päivitys nykytilanteeseen.
- Rakennustöiden valmistuttua sopimuskirjausten päivitys nykytilanteeseen. Mahdollinen jatkorakentaminen tulee liittymään läntisen huoltopihavarauksen mahdolliseen toteuttamiseen.
- Lisätty viittaukset Tapionaukion alueen sisältävään maanpäälliseen asemakaavaan ja siihen liittyvään maanvuokrasopimukseen.
- Lisätty ja täydennetty kirjaukset sekä pysäköintioperaattorin että huolto-operaattorin sopimusten osalta.
- Päivitetty kirjaukset arvonlisäverovelvollisuutta koskevilta osin.
- Päivitetty jätehuoltojärjestelyjen kirjauksia huomioiden myös imukuljetus-järjestelmä sekä asunto-osakeyhtiöiden erillissopimukset.
- Päivitetty myös sopimusliitteet mm. toiminta-alueen ja Tapionaukion pysäköintilaitoksen pysty-yhteyksien osalta.
- Eräitä teknisiä tarkistuksia sekä sopimuskirjauksiin että sopimusliitteisiin.
- Muidenkin muutosliitteissä 1 ja 2 (pvm. 22.1.2020) kirjattujen asioiden sisällyttäminen osakassopimukseen ja sen liitteisiin

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous 21.10.2022 hyväksynyt osakassopimuksen yhtiön osalta. Tällä hetkellä osakassopimus on osakkeenomistajien hyväksyttävänä. Päivitetty osakassopimus tulee voimaan ja korvaa yhtiön nykyisen osakassopimuksen, kun kaikki yhtiön osakkaat ovat sen hyväksyneet ja allekirjoittaneet.

Selvyydeksi todetaan, että osakassopimuksen liitteenä 3 on erillinen yhtiön B-osakkeiden osakkeenomistajien välinen osakassopimus, jossa sovitaan tarkemmin B-osakkeiden oikeuttamien keskushuollon tilojen käyttämisestä ja tähän liittyvistä velvoitteista. B-osakkeiden osakassopimus allekirjoitetaan erikseen ja sitä on vastaavasti päivitetty tarvittavilta osin.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Tapiolan Keskuspysäköinti Oy, päivitetty osakassopimus liitteineen

Oheismateriaali

- Tapiolan Keskuspysäköinti Oy, päivitetty osakassopimus muutosmerkinnöin

Tiedoksi