



Kaupunginhallituksen konsernijaosto

13.03.2023

## Kokoustiedot

Aika 13.03.2023 klo 09:00 - 09:20

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Guzenina Maria	puheenjohtaja	
	Elo Simon	jäsen	
	Gestrin Christina	jäsen	
	Laakso Mikko	jäsen	
	Lahtinen Teemu	jäsen	
	Laukkanen Antero	jäsen	saapui klo 9.09 § 14
	Palomäki Ulla	jäsen	
	Seppälä Peppi	jäsen	
	Wessman Jaana	jäsen	
Muut saapuvilla olleet			
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja	
	Mäkelä Jukka	kaupunginjohtaja	
	Rinta-aho Harri	kasvun ja oppimisen toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	Kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Isotalo Olli	Kaupunkiympäristön toimialajohtaja	
	Heinaro Mervi	elinvoimajohtaja	
	Konttas Ari	rahoitusjohtaja	
	Pajakoski Johanna	viestintäjohtaja	
	Jyrkkä Maria	taloussuunnittelujohtaja	
	Savolainen Alina	tekninen sihteeri	
	Pirkanniemi Risto	lakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Maria Guzenina  
puheenjohtaja

Risto Pirkanniemi  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Jaana Wessman  
pöytäkirjantarkastaja

Christina Gestrin  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 17.03.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 11		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 12		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 13		Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakkeiden myynti Master Kodit Oy:lle (Kh-asia)	6
§ 14	1, 2	Asunto Oy Mäkkyläntie 17 -nimisen yhtiön osakkeiden myynti (Kh-asia)	10

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/12

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

§ 11

13.03.2023

§ 11

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunginhallituksen konsernijaosto oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.3.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/12

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

§ 12

13.03.2023

§ 12

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jaana Wessman ja Christina Gestrin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/12

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

§ 13

13.03.2023

614/02.05.06/2023

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 13.03.2023 § 13

§ 13

## **Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakkeiden myynti Master Kodit Oy:lle (Kh-asia)**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konsernijaosto ehdottaa, että kaupunginhallitus

1

päättää myydä Master Kodit Oy:lle omaan tai perustettavan asunto-osakeyhtiön tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun taikka Master Kodit Oy:n myöhemmin ilmoittaman tonttirahaston lukuun 35 kpl Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakkeita. Kaupan kohde voidaan myydä myös useammalle edellä mainituista tahoista (yhteisomistus).

Kauppakirjan keskeiset ehdot:

1.1

Myytävien osakkeiden kokonaiskauppahinta on 1 225 000 euroa.

1.2

Osakkeiden omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta, kun yhtiön omistama pysäköintilaitos on rakennettu valmiiksi ja sen käyttöönotto on sallittu rakennusvalvonnan osittaisessa lopputarkastuksessa. Ostaja maksaa kauppahinnan myyjälle omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä. Omistusoikeuden siirtymisestä ja kauppahinnan maksusta laaditaan erillinen kaupan täytäntöönpanoa koskeva toteutuspyytäkirja, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan tavoin.

1.3

Vastuu yhtiövastikkeista ja muista osakkeenomistajalle kuuluvista maksuista ja kustannuksista jakautuu myyjän ja ostajan välillä osakkeiden omistusajankohdan vaihtumisen mukaisesti. Mikäli omistusajankohdan vaihtuessa myyjällä on vielä auki olevia rakentamisaikaisen osakassopimuksen mukaisia rahoitusvelvoitteita yhtiötä kohtaan (esim.

viimeiset urakkasopimuksen erät erääntymättä), vastaa myyjä kuitenkin kaikista tällaisista velvoitteista. Siinä poikkeuksellisessa tilanteessa, että yhtiö ei saa rakentamisinvestointeihin sisältyvää arvonlisäveron osuutta palautuksena milteen osin Suomen valtiolta, vastaa myyjä yhtiön rakentamisaikaisen osakassopimuksen mukaisesti ko. osuuden uudelleenrahoittamisesta yhtiölle.

#### 1.4

Myyjä antaa kauppakirjassa tavanomaiset myyjän vakuutukset kaupan kohteesta. Myyjän vastuuta sen antamien vakuuksien rikkomisesta rajoitetaan tavanomaisin ehdoin määrällisesti ja ajallisesti. Välillisiä ja epäsuoria vahinkoja ei korvata.

#### 2

valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän osakekauppakirjan sekä muut kaupan täytäntöönpanoon liittyvät asiakirjat, sis. täytäntöönpanoa koskeva toteutuspöytäkirja.

Tämän myyntipäätöksen täytäntöönpano on ehdollinen sille, että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös myydä tontti 49-31-125-12 Master Kodit Oy:lle on tullut lainvoimaiseksi.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### **Kaupan kohteena olevasta yhtiöstä**

Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki on Espoon kaupungin, Sato-Pysäköinti Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Espoon Asunnot Oy:n yhdessä vuonna 2022 perustama pysäköintiyhtiö, joka vastaa pysäköintilaitoksen osan toteuttamisesta Hannuksessa sijaitsevalle LPA-1-tontille 49-31-125-10. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan 22.12.2021 lainvoiman saaneen Jerikonpolun asemakaavan edellyttämät veloitteepysäköintipaikat korttelin 31125 AK-tonttien osalta. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on aloitettu ja sen on tarkoitus valmistua vuodenvaihteessa 2023-2024.

Kaupunki on yksi em. pysäköintiyhtiön osakkaista 35 osakkeella, sillä se omistaa tontin 49-31-125-12, joka on yksi asuinkeuhkotontteista, jota pysäköintilaitos tulee palvelemaan. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tullaan esittämään päätettäväksi 27.3. pidettävässä kokouksessa tontin 49-31-125-12 luovuttamista tarjouskilpailussa korkeimman tarjouksen tehneelle Master Kodit Oy:lle. Master Kodit Oy on

ilmoittanut halukkuutensa ostaa kaupungilta myös 35 kappaletta Kiinteistö Finnoonsillan Parkin osakkeita, jotka oikeuttavat 35 nimettyyn pysäköintipaikkaan ko. yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksen osassa. Koska kaupunki on Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakkeenomistaja tontin 49-31-125-12 omistuksen takia, eikä kaupungilla ole muuten tarvetta ko. pysäköintiyhtiön osakkeille, on osakkeet perusteltua myydä samassa yhteydessä tontin luovutuksen kanssa. Osakkeiden kaupan jälkeen kaupunki ei jää enää suoraan pysäköintiyhtiön osakkeenomistajaksi (kaupunki on välillisesti yhtiön osakkeenomistaja Espoon Asuntojen osakeomistuksen kautta, koska Espoon Asunnoilla on kyseissä korttelissa toteutuksessa asuinrakennus, jonka pysäköintipaikat tulevat sijaitsemaan ko. pysäköintilaitoksessa).

Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakkeenomistajat rahoittavat yhtiön pysäköintilaitoksen rakentamiskustannukset omistusosuuttansa vastaavilla svop-rahastosuorituksien osuuksilla sitä mukaa kun pysäköintilaitoksen rakentaminen etenee vuoden 2023 aikana. Yhtiö tulee harjoittamaan arvonlisäverollista pysäköintiliiketoimintaa ja se on hakenut Suomen valtiolta rakentamiskustannuksiin liittyvää arvonlisäveron palauttamista. Väliaikaisesti rakentamisen arvonlisäveron osuus katetaan kaikilta osakkailta hankituilta lyhytaikaisilla lainoilla. Myös Espoon kaupunki on myöntänyt yhtiölle kaupungin omistusosuutta vastaavan lainan tätä varten (n. 270 000 euroa). Siinä poikkeuksellisessa tilanteessa, että yhtiö ei saa rakentamisinvestointeihin sisältyvää arvonlisäveron osuutta palautuksena miltään osin Suomen valtiolta, vastaa kaupunki kustannuksellaan ko. osuuden uudelleenrahoittamisesta yhtiölle siten, että tätä varten myönnetty alv-laina maksetaan yhtiön toimesta takaisin kaupungille ja kaupunki tekee yhtiöön samansuuruisen oman pääoman ehtoisen sijoituksen (SVOP-rahastosijoitus).

### **Kauppakirjan keskeiset ehdot**

Myytävien osakkeiden kokonaiskauppahinta on yhteensä 1 225 000 euroa, eli 35 000 euroa per osake. Osakkeiden kauppahinta kattaa kulut, jotka kaupunki on tähän mennessä ja tulee vuoden 2023 aikana investoimaan yhtiöön sen omistaman pysäköintilaitoksen rakentamisesta johtuen.

Yhtiötä koskevassa rakentamisaikaisessa osakassopimuksessa on sovittu, että osakkeenomistajat eivät luovuta yhtiön osakkeiden omistusoikeutta kolmansille osapuolille ennen kuin yhtiön rakennuttama pysäköintilaitos on valmistunut. Edellä mainitusta syystä osakkeiden kauppakirjassa sovitaan, että osakkeiden omistusoikeus siirtyy ja kauppahinta maksetaan vasta yhtiön pysäköintilaitoksen valmistuttua, joka tapahtuu arviolta vuodenvaihteessa 2023-2024.

Muilta osin kauppakirja tulee sisältämään tavanomaiset osakekauppaa koskevat ehdot ostajan ja myyjän välillä.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/12

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

§ 13

13.03.2023

Osakkeiden kauppakirja on perusteltua allekirjoittaa samanaikaisesti AK-tontin 49-31-125-12 kauppakirjan kanssa, mistä johtuen nyt päätettävän osakkeiden myyntipäätöksen täytäntöönpano sidotaan elinkeino- ja kilpailukykyjaoston tekemän tontin 49-31-125-12 myyntipäätöksen lainvoimaistumiseen.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

#### **Oheismateriaali**

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/12

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

§ 14

13.03.2023

901/02.07.00/2023

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 13.03.2023 § 14

§ 14

## **Asunto Oy Mäkkyläntie 17 -nimisen yhtiön osakkeiden myynti (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Welling Sara

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää, että kaupunginhallitus

1

päätää myydä Asunto Oy Mäkkyläntie 17 -nimisen yhtiön osakkeet n:ot 565-593, 594-622 ja 623-650 velattomaan kauppahintaan 10.000 euroa;

2

valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan liitteenä olevan kauppakirjan sekä päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä muutoksista.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen konsernijaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asunto Oy Mäkkyläntie 17 omistaa kiinteistön 49-51-80-2 sekä sillä sijaitsevan vuonna 1960 valmistuneen kerrostalon. Yhtiö sijaitsee osoitteessa Ruutikatu 7, 02650 Espoo. Espoon kaupunki omistaa yhtiön osakkeet numerot 565-593, 594-622 ja 623-650, jotka oikeuttavat liikehuoneistojen 16-18 hallintaan. Huoneistot on yhdistetty ja niiden yhtiöjärjestyksen mukainen yhteenlaskettu pinta-ala on 87 m<sup>2</sup>. Huoneiston vastikekerroin on kaksi. Huoneisto on toiminut ryhmäperhepäiväkotina 30.11.2019 asti. Kaupungilla ole huoneistolle enää tarvetta.

Kaupungin tavoitteena on luopua sellaisista tiloista ja kiinteistöistä, joita ei tarvita kaupungin omassa toiminnassa ja joiden kaavallinen

kehittämispotentiaali on tarvittaviin panostuksiin nähden vähäinen. Kauppa on siten kaupungin tavoitteiden mukainen.

Myynnin ja markkinoinnin hoiti Tilapalvelut-liikelaitoksen kilpailuttama kiinteistönvälitysliike. Huoneisto on ollut julkisessa myynnissä vuodesta 2020 saakka. Huoneistosta saatiin tarjous 10.000 euroa (velaton kauppahinta), jonka Tilapalvelut-liikelaitos hyväksyi. Kauppahinta on alueen toteutuneisiin kauppahintoihin verrattuna käypä markkinahinta huoneistosta.

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Ei julkaista, Kauppakirjaluonnos

## Oheismateriaali

- Kiinteistörekisterin karttaote
- As Oy Mäkkyläntie 17 tuloslaskelma ja tase
- Yhtiöjärjestys

## Tiedoksi

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 11, § 12, § 13, § 14**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.