

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 96

§ 96

Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkin osakkeiden myynti Master Kodit Oy:lle

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

päätää 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 toteutuspöytäkirja, 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 miltaan 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 toteutuspyytäkirja.

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

Kaupunginhallitus:
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 velvoitepysäköintipaikat 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 asuinrakennusalueesta, 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.

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

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 13.03.2023 § 13

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konsernijaosto ehdottaa, että kaupunginhallitus

1

päätää 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 toteutuspöytäkirja, 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 eräänymättä), vastaa myyjä kuitenkin kaikista tällaisista velvoitteista. Siinä poikkeuksellisessa tilanteessa, että yhtiö ei saa rakentamisinvestointeihin sisältyvää arvonlisäveron osuutta palautuksena miltään 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.

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi