

KOy Koskensillantien pysäköintilaitoksen osakkeiden myynnin esisopimuksen solmiminen YIT Housing Oy:n kanssa

Kunnanhallitus 03.11.2025 § 494
2115/10.03.02.00/2023

Valmistelija

Honkanen Asko, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Tausta

Ostaja on hankkimassa Tuusulan kunnalta Suutarintien kaavan alueelta tontteja 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 toteutettavaksi asuinkerrostaloja varten. Asemakaavamääräykset edellyttävät, että tonteille järjestetään tietty määrä pysäköintipaikkoja, jotka sijoitetaan tonteille.

Asemakaavamääräysten mukaisesti osa vaadittavista pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa myös Koskensillantien pysäköintilaitoksen LPY-tontille 858-1-8069-1, jolle on rakentumassa Koy Koskensillantien pysäköintilaitoksen omistama ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallinnanjakosopimukseen perustuen hallinnoima pysäköintitalo.

Kunta omistaa tämän esisopimuksen allekirjoittamisen ajankohtana Koy Koskensillantien pysäköintilaitoksen koko osakekannan (414 kpl).

Esisopimuksen sisältö

Sopijapuolet sitoutuvat tällä esisopimuksella osakekauppaan, jossa Tuusulan kunta luovuttaa ostajalle omistamiaan Koy Koskensillantien pysäköintilaitoksen osakkeita, jotka oikeuttavat ostajan järjestämään asemakaavamääräysten edellyttämät pysäköintipaikat pysäköintitaloon siltä osin, kun asemakaavan edellyttämät pysäköintipaikkoja ei toteuteta tonteille.

Esisopimuksella sitoudutaan myymään yhteensä 34 kappaletta Koy Koskensillantien pysäköintilaitoksen numeroimattomia osakkeita, jotka oikeuttavat 34 pysäköintipaikan omistukseen ja hallintaan pysäköintitalossa. Näistä pysäköintipaikoista 17 kappaletta tulee osoittaa ostajan hallinnoiman tontin 858-1-8068-9 käytettäväksi ja 17 kappaletta tulee osoittaa myöhemmin ostajan hallinnoiman tontin 858-1-8068-10 käytettäväksi.

Määrää voidaan varsinaisessa osakekaupassa vielä täsmentää, mikäli ko. asuinkerrostalotonttien tarve poikkeaa arvioidusta.

Sopijapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen osakekaupan ennen tontille 858-1-8068-10 valmistuvan asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Myytävien osakkeiden (34 kpl) velaton kokonaiskauppahinta tulee olemaan enintään 816 000 € (alv. 25,5%), eli enintään 24 000 € (alv. 25,5 %) per osake. Tällä hetkellä pysäköintilaitoksen autopaikkakohtainen kustannusarvio on hieman yli 22 000 € (alv 25,5 %) per osake. Osakkeiden kauppahinta myyntihetkellä on sama kuin pysäköintitaloon toteutettavien pysäköintipaikkojen keskimääräinen hankintahinta on, sisältäen suunnittelu-, rakennuttamis- ja rakentamiskustannukset, ennen rakennuttamista ja sen aikana syntyneet hankesuunnittelukulut ja rahoituskulut.

Kattohinnan määrittäminen on ollut tarpeen, jotta ostaja voi edistää hanketta omien rahoitus- ja rakennuslupa-asioiden osalta ennen p-talon valmistumista. Tiedossa ei ole tässä vaiheessa perusteita sille, että kattohintaa tarvitsisi korottaa.

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin kohdistuu osakekohtaista yhtiölainaa. Yhtiölainan määrä tarkentuu lopulliseen osakekauppakirjaan. Ostaja maksaa kauppahinnan velattomana ja myyjä sitoutuu lyhentämään kaupan kohteena olevien osakkeiden lainaosuuden pois lopullisen osakekaupan jälkeen.

Arvio pysäköintilaitoksen autopaikkojen jakaantumisesta eri hankkeille

Käytettävissä olevat paikat

414 ap

Pysäköintipaikkojen käyttäjä	p-talossa	omalla tontilla	yhteensä	osuus hankkeen pakoista p-talossa
<i>Kunnan kiinteistöt</i>				
Kirjasto	18 ap			
Aunela	1 ap			
Kasarmi	3 ap			
Kunnantalon lisäpaikat	65 ap			
<i>Asuinkerrostalohankkeet</i>				
Suutarintie, Avain yhtiöt oy	80 ap	114 ap	194 ap	41 %
Suutarintie, YIT oyj	34 ap	80 ap	114 ap	30 %
Koskensillantie	120 ap	172 ap	292 ap	41 %
Esikunnanpolku	69 ap	168 ap	237 ap	29 %
Autoasemankatu (jos kirjasto puretaan)	0 ap	100 ap	100 ap	0 %
Yleinen pysäköinti	24 ap			

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Kiinteistöosakeyhtiö Koskensillantien pysäköintilaitoksen osakkeiden esisopimuksen YIT Housing Oy:n kanssa.

Käsittely

Käsittelyn aikana esittelijä muutti pohjaehdotusta siten, että pohjaehdotukseen lisättiin kohta: "valtuuttaa lopullisen osakekauppakirjan allekirjoittajien (hallintosäännön 137 §) tarvittaessa tekemään kauppakirjaan tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan." Kunnanhallitus hyväksyi lisäyksen yksimielisesti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- hyväksyä Kiinteistöosakeyhtiö Koskensillantien pysäköintilaitoksen osakkeiden esisopimuksen YIT Housing Oy:n kanssa;

- valtuuttaa lopullisen osakekauppakirjan allekirjoittajien (hallintosäännön 137 §) tarvittaessa tekemään kauppakirjaan tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan.