Tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekannan myynti

YLKV 20.10.2026 § 75

411/10.00.02.00/2022

Lisätiedot:
kiinteistöinsinööri Johanna Määttälä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus päätti 4.5.2026 (§ 63, linkki päätökseen) myydä tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3, myöhemmin Tontti) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet (myöhemmin Osakekanta) päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön sekä liitteinä olleiden kiinteistönkauppakirjaluonnoksen ja osakekauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Tontin kauppaan sisältyy tontilla sijaitseva rakennus. Lisäksi kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset tarjouspyyntöön, kiinteistönkauppakirjaluonnokseen ja osakekauppakirjaluonnokseen.

Kaupungin omistama Tontti ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön omistama tontti 235-4-49-28 muodostavat voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisen kaavatontin 4-49-33 (kartta **oheismateriaalina**). Kaavatontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja sillä on asuinrakennusoikeutta 4400 k-m².

Tarjouspyynnön mukaan Tontti ja Osakekanta myydään sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten. Tontti ja Osakekanta myydään hintakilpailun perusteella niistä korkeimman ostotarjouksen tehneelle tarjoajalle. Ilmoitus hintakilpailusta julkaistiin kaupungin internet-sivuilla. Lisäksi hintakilpailusta tiedotettiin sähköpostitse alan toimijoita. Hintakilpailun tarjouspyyntöasiakirjat ovat tutustuttavissa kaupungin internet-sivulla: www.kauniainen.fi/tontit.

Hintakilpailu ja saadut tarjoukset

Hintakilpailun tarjousaika päättyi 31.8.2026 klo 12.00. Määräaikaan mennessä jätettiin kolme (3) ostotarjousta: Avain Yhtiöt Oy, Bonava Suomi Oy, JM Suomi Oy. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tarjouspyynnön mukaan hintakilpailu oli avoin kaikille, jotka täyttävät tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset (tarjoajalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen ja arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset). Tarjoajien tuli ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys 1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo tarjoajan toteuttamasta vähintään yhdestä tiiviin kaupunkiympäristön asuinkerrostalorakentamisen hankkeesta ja 2) eräistä harmaan talouden torjuntaan liittyvistä asiakirjoista. Lisäksi tarjouspyynnössä edellytettiin, että hintakilpailun voittaja toimittaa ennen kilpailun ratkaisua vakuutuksen, ettei kilpailun voittaja tai yksikään sen vastuuhenkilö ole pakotteiden kohteena ja ettei suunniteltuun kauppaan käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatua varoja.

Kaikki tarjoajat ovat ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaneet tarjoajan perustietojen lisäksi selvityksen yleisistä kelpoisuusehdoistaan ja

referenssiluettelon sekä asiakirjat, joista selviää vaaditut harmaan talouden torjuntaan liittyvät seikat. Kaikkien tarjoajien voidaan katsoa täyttävän yleiset kelpoisuusehdot. Kaikki tarjoajat ovat ostotarjouslomakkeen allekirjoituksella vakuuttaneet, että tarjoaja ja yksikään tarjoajan vastuuhenkilö ei ole pakotteiden kohteena ja että suunniteltuun kauppaan ei käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatuja varoja.

Tarjoukset ovat kokonaiskauppahinnan mukaisessa suuruusjärjestyksessä:

Tarjous, nro	Kauppahinta, €/k-m²	Kokonaiskauppahinta, euroa
1	1189 €/k-m²	5 231 600 euroa
2	820 €/k-m²	3 608 000 euroa
3	671 €/k-m²	2 952 400 euroa

Kokonaiskauppahinta on laskettu tarjotun kerrosneliömetrihinnan ja kaavatontin asuinrakennusoikeuden (4400 k-m²) perusteella. Tämän lisäksi kaavatontille saa rakentaa talousrakennuksen (50 k-m²).

Kokonaiskauppahinta jakautuu tarjouspyynnön mukaisesti Tontin (kiinteistönkauppa) ja Osakekannan (osakauppa) kesken siten, että kiinteistönkaupan kauppahinta määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan ja kerrosalamäärän 2450 k-m² perusteella ja osakekaupan kauppahinta määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan ja kerrosalamäärän 1950 k-m² perusteella.

Tarjousten kokonaiskauppahinnan jakautuminen kiinteistönkaupan ja osakekaupan kesken on seuraava:

Tarjous, nro	Kokonaiskauppahinta, euroa	Kiinteistönkaupan kauppahinta, euroa	Osakekaupan kauppahinta, euroa
1	5 231 600 euroa	2 913 050 euroa	2 318 550 euroa
2	3 608 000 euroa	2 009 000 euroa	1 599 000 euroa
3	2 952 400 euroa	1 643 950 euroa	1 308 450 euroa

Kirjanpidon näkökulmasta kaikissa tarjouksissa kokonaiskauppahinnan osalta myyntivoitto olisi positiivinen. Myös kaikissa tarjouksissa erikseen kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppahinnan osalta myyntivoitto olisi positiivinen lukuun ottamatta tarjouksen 3 osakekaupan kauppahintaa, josta aiheutuisi negatiivinen myyntivoitto. Todettakoon, että kiinteistönkaupan osalta kirjanpidollinen myyntivoitto kirjataan maankäytön tulosalueelle ja osakekaupan osalta kaupunginhallituksen tulosalueelle.

Tarjous kokonaiskauppahinnaltaan 5 231 600 euroa esitetään hyväksyttäväksi. Siltä varalta, että tämän tarjouksen antaja kieltäytyy kaupanteosta, esitetään hyväksyttäväksi tarjous kokonaiskauppahinnaltaan 3 608 000 euroa.

<u>Tontin ja osakekannan myynti</u>

Tontti ja Osakekanta esitetään myytäväksi **liitteinä** olevien kiinteistönkauppakirjan ja osakekauppakirjan mukaisesti. Kauppakirjojen kohtaan Rakentamisvelvoite on selvyyden vuoksi muutettu termi ”voimassa olevan asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta” muotoon ”voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta”. Tehty muutos on ilmoitettu tarjouspyyntöaikana kilpailua koskevaan kysymykseen annetussa vastauksessa. Muilta osin kauppakirjoihin ei esitetä muutoksia verrattuna kaupunginhallituksen hyväksymiin ja tarjouspyyntöaineistoon sisältyneisiin kauppakirjaluonnoksiin.

Tarjouspyynnön mukaisesti kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa kaupungin Tontin ja Osakekannan myyntiä koskevasta lainvoimaisesta päätöksestä. Mikäli korkeimman kokonaiskauppahinnan tarjouksen antaja kieltäytyy kaupanteosta, esitetään, että seuraavan hyväksyttäväksi esitettävän tarjouksen perusteella kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut tarjouksen ehdollisen hyväksymisen ehdon täyttymisestä.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja tai hänen sijaisensa oikeutetaan tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kiinteistönkauppakirjaan ja osakekauppakirjaan hyväksyttävä tarjous huomioiden.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä tontista 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeista tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 5 231 600 euroa ja että sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta,

- hyväksyä tontista 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeista tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 3 608 000 euroa siltä varalta, että tarjouksen 5 231 600 euroa antaja kieltäytyy kaupanteosta, ja että sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut ehdollisen hyväksymisen ehdon täyttymisestä,

- myydä tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet liitteenä olevien kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjojen mukaisesti ja

- oikeuttaa kaupunginjohtajan tai hänen sijaisensa tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kiinteistönkauppakirjaan ja osakekauppakirjaan hyväksyttävä tarjous huomioiden.

Asian esittelijä esitti kokouksessa seuraavan, alkuperäisestä päätösesityksestä poikkeavan uuden päätösesityksen:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä tontista 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeista tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 5 231 600 euroa ja että sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta,
- ilmoittaa muille tarjoajille, että ostotarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisesti edelleen voimassa tarjouksessa ilmoitetun mukaisesti (vähintään 30.4.2027 saakka),
- ~~hyväksyä tontista 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeista tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 3 608 000 euroa siltä varalta, että tarjouksen 5 231 600 euroa antaja kieltäytyy kaupanteosta, ja että sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut ehdollisen hyväksymisen ehdon täyttymisestä,~~

- myydä tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet liitteenä olevien kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjojen mukaisesti ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tai hänen sijaisensa tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kiinteistönkauppakirjaan ja osakekauppakirjaan hyväksyttävä tarjous huomioiden.

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä tontista 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeista tarjouksen kokonaiskauppahinnaltaan 5 231 600 euroa ja että sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta,
- ilmoittaa muille tarjoajille, että ostotarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisesti edelleen voimassa tarjouksessa ilmoitetun mukaisesti (vähintään 30.4.2027 saakka),
- myydä tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet liitteenä olevien kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjojen mukaisesti ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tai hänen sijaisensa tekemään tarvittavat täydennykset ja muutokset kiinteistönkauppakirjaan ja osakekauppakirjaan hyväksyttävä tarjous huomioiden.

Liitteet:

Kiinteistönkauppakirja
Osakekauppakirja

Oheismateriaali:

Kartta