



Ennakkosuostumus Tikkuparkki Oy:n yritysjärjestelylle ja pysäköintikonsernin perustaminen

VD/5216/00.01.05.03/2023

PT/K-ML/RK-K/OL

Tausta

Tikkuparkki Oy:n hallitus on pyytänyt konsernijaoston ennakkosuostumusta kaupungin pysäköintikonsernisuunnitelmien edellyttämiin toimenpiteisiin.

Keskitettyä pysäköintiyhtiömallia on pohdittu kaupungilla jo useiden vuosien ajan. Aluekehityksen vauhdittuessa ja kaupunkirakenteen tiivistyessä pysäköintiyhtiöiden perustamisen tarve tulee Kaupunkiympäristön toimialan arvioiden mukaan kasvamaan merkittävästi lähivuosikymmenten aikana.

Pysäköintikonsernin perustamisen tavoitteena on luoda vakiintuneet mallit ja käytännöt sille, miten pysäköintipaikkojen rakentaminen ja hallinnointi Vantaalla jatkossa järjestetään sellaisten kohteiden osalta, joissa kaupungin on aluekehityksen varmistamiseksi vähintään alkuvaiheessa tarpeen olla mukana.

Valmistelussa on havaittu tarve kahdelle erilaiselle pysäköintiyhtiömallille ja näiden emoyhtiölle:

1. Vuorottaispysäköinnin ja lyhytaikaisen pysäköinnin kautta tulonsa hankkiva, kaupunkikonsernin määräysvallassa oleva erittäin hyvillä sijainneilla operoiva yhtiö (vuorottaispysäköintiyhtiö, VanPark Oy, jäljempänä VanPark)
2. Pienet, pääsääntöisesti yhden pysäköintilaitoksen yhtiöt, joiden omistuksesta kaupunki luopuu, kun kaikki pysäköintilaitoksen vaikutusalueella olevat tontit on luovutettu (Aluepysäköintiyhtiöt, joiden perustaminen tuodaan päätöksentekoon myöhemmin)

Pysäköintikonsernin perustamisen tavoitteena on myös keskittää pysäköintitoimintaan liittyvä osaaminen ja useiden eri pysäköintiyhtiöiden omistusten hallinnointi yhdelle toimijalle kaupunkikonsernissa. Pysäköintikonserniin kuuluvat yhtiöt, ja erityisesti konsernin emoyhtiö, osallistuisivat pysäköintilaitoksen sijaintien ja kokojen suunnitteluun läheisessä yhteistyössä kaupungin kanssa huomioiden kaupungin ja eri käyttäjäryhmien tarpeet. Pysäköintikonsernin perustaminen tiivistää kaupunkikonsernia, koska ilman konsernirakennetta kaupungin suoraan omistamien pysäköintiyhtiöiden määrä tulisi lisääntymään tulevana vuosina merkittävästi. Kun pysäköintipaikat omistaa ja niitä operoi kaupunkikonserniin kuuluva yhtiö pysäköinnin käyttäjien tai kiinteistöosakeyhtiöiden sijaan, on kaupungilla myös parempi mahdollisuus määritellä pysäköinnin tavoitteet ja sovellettavat pysäköintikäytännöt omien strategisten liikenteeseen, maankäyttöön sekä muuhun kaupunkirakenteeseen liittyvien tavoitteidensa sekä alueen asukkaiden ja asioiden tarpeiden mukaisesti.

Osaamisen ja omistusten hallinnoinnin keskittämistä ja kaupunkikonsernirakenteen tiivistämistä edistää myös pysäköintiliiketoimintaa jo harjoittavan Tikkuparkki Oy:n yhdistäminen pysäköintikonserniin siten, että Tikkuparkista tehdään pysäköintikonsernin emoyhtiö ja sen vuorottaispysäköintiä hyödyntävä liiketoiminta siirretään perustettavaan VanPark Oy:öön.



Pysäköintikonsernin perustamisesta on keskeistä tehdä päätökset nyt, sillä kaupungin vuorottaispysäköintiyhtiötä koskeva hallintomalli tulee olla linjattu Tikkurilan osaamiskampuksen tontinluovutuskilpailun käynnistyessä.

VanPark Oy:n perustaminen

Emoyhtiö perustaa VanPark Oy:n ja merkitsee sen ainoan äänivaltaisen A-osakkeen. VanPark jää Emoyhtiön määräysvaltaan. Nykyisen Tikkuparkki Oy:n liiketoiminta siirretään VanParkiin. Vastikkeeksi Emoyhtiö saa VanParkin liikkeeseen laskemat, siirtyvää pysäköintilaitoksen määräosaa koskevan osakesarjan kaikki osakkeet. VanParkiin siirretään kaikki Tikkuparkki Oy:n varat lukuun ottamatta osaa kassavaroista, joista siirretään VanParkin toiminnan alkuvaiheen rahoittamisen varmistamiseksi tarvittava määrä. Suurin osa kassavaroista jätetään Emoyhtiöön sen toiminnan rahoittamiseksi. Liiketoimintasiirto on Verohallinnon antaman ennakkoratkaisun mukaan veroneutraali.

Liiketoimintasiirrolla helpotetaan VanParkin toiminnan aloittamista ja toiminnan rahoittamista, koska Tikkuparkki Oy:n harjoittama pysäköintiliiketoiminta tuo VanParkille kassavirtaa jo sen toiminnan aloittamisesta lukien ennen kuin muita pysäköintilaitoksia on rakennettu. Tikkuparkki Oy:ltä siirtyvä määräosa pysäköintilaitoksesta maanvuokraoikeuksineen tuo VanParkille myös tulevien laitosten rakentamiseen tarvittavan rahoituksen hankkimiseksi välttämättömiä vakuuksia.

VanParkiin osakkaiksi tulevat asunto-osakeyhtiöt ja muut kiinteistöosakeyhtiöt merkitsevät niiden velvoitepaikkoja vastaavan määrän VanParkin äänivallattomia osakkeita. Äänivallattomat osakkeet jakautuvat pysäköintilaitoskohtaisiin osakesarjoihin.

Pysäköintioikeudet kaikissa VanParkin omistamissa pysäköintilaitoksissa ovat lähtökohtaisesti nimeämättömiä ja kaikki oikeudet pysäköintioikeuksien luovuttamiseen säilyvät VanParkilla. Yhtiö vuokraa paikkoja suoraan pysäköintiasiakkaille eikä sen osakkeenomistajat saa mitään etuoikeutta tai kiintiötä pysäköintipaikkoihin.

Alkuvaiheessa yhtiö operoi itse kohteitaan. Myöhemmässä vaiheessa kohteet tai osa kohteista voidaan luovuttaa yhdelle tai useammalle operointiyhtiölle operoitavaksi.

VanPark hankkii maat pysäköintilaitoksilleen pääsääntöisesti vuokraamalla tontit kaupungilta pitkäaikaisin sopimuksin.

VanParkin rakennuttamien ja omistamien pysäköintilaitosten toiminta-alueilla olevien tonttien luovutuksen ehtona on, että luovutuksensaaja tekee VanParkin kanssa merkintäsopimuksen velvoitepaikkojaan vastaavasta määrästä VanParkin äänivallattomia osakkeita ja maksaa osakkeiden merkintähinnan. Merkintähinta vastaa luovutetun tontin velvoitepaikkojen osuutta pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista lisättynä yleiskustannuskorvauksella ja se oikeuttaa sijoittamaan kaavan edellyttämät pysäköintipaikat VanParkin pysäköintilaitokseen. Osakeomistus ei tuota pysäköintioikeutta, vaan pysäköintioikeudet perustuvat VanParkin ja pysäköintilaitosten asiakkaiden välisiin sopimuksiin.

Vaiheittain rakentuvilla alueilla vielä luovuttamattomien, mutta myöhemmin VanParkin laitokseen liittyvien tonttien velvoitepaikkojen osuus pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista katetaan lähtökohtaisesti VanParkin ottamalla pankkilainalla. Kaupunki voi toimia lainan takaajana, mikäli tämä on esimerkiksi markkinatilanteen takia välttämätöntä rahoituksen saamiseksi. VanPark kattaa lainan



kustannukset toiminnan tuotoillaan. Pysäköintilaitoksen rakentamisen alkamisen jälkeen yhtiön osakkaiksi tulevien merkintähinta koostuu rakentamiskustannusten ja yleiskustannuskorvauksen lisäksi paikkojen osuudesta VanParkille aiheutuneista rahoituskustannuksista. Laitosten rakentamiskustannuksiin otettujen lainojen kustannukset eivät siten jää VanParkin lopulliseksi kustannukseksi. Merkintähintaa voidaan myös tarkistaa esimerkiksi rakennuskustannusindeksillä.

Kaikki yhtiön käyttökustannukset sekä peruskorjauskustannukset tai niitä koskevat rahoituskustannukset katetaan VanParkin pysäköintiliiketoiminnasta saatavilla tuloilla. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on, että toiminta olisi poistot huomioiden voitollista.

Verohallinnon antaman ennakkoratkaisun mukaan yhtiön toiminta on arvonlisäverollista, joten yhtiö saa vähentää laitosten rakentamiskustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron.

Pysäköintikonsernin emoyhtiö Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy

Tikkuparkki Oy:stä tulee kaupungin kokonaan omistama pysäköintikonsernin emoyhtiö ja sen toiminimi muutetaan Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy:ksi. Tikkuparkin nykyinen pysäköintiliiketoimintakokonaisuus siirretään VanParkiin.

Emoyhtiö tuottaa kaupungille pysäköintitoimintaan ja pysäköinnin järjestämiseen liittyviä asiantuntijapalveluita.

Emoyhtiö voisi tuottaa isännöinti-, kiinteistöhuolto- ja rakennuttamispalveluita VanParkille ja Aluepysäköintiyhtiöille. Nämä palvelut Emoyhtiö ostaisi esimerkiksi VTK Kiinteistöt Oy:ltä tai VTK:n pysäköintikonsernin käyttöön kilpailuttamilta palvelutuottajilta ja myisi ne siis edelleen omille konserniyhtiöilleen. VanPark voi ostaa nämä palvelut myös suoraan ulkopuolisilta tai kaupunkikonserniin kuuluilta palveluntuottajilta.

Emoyhtiö omistaisi VanPark Oy:n ainoan äänivaltaisen A-osakkeen, liiketoimintasiirron vastikkeena saamansa osakkeet, sekä osakkeet, jotka kohdistuvat kaupungin omien hankkeiden (esim. päiväkodit) velvoitepaikkoihin. Kaupunki maksaa omien hankkeidensa pysäköintipaikkoja koskevat osuudet pysäköintilaitosten rakentamiskustannuksista tekemällä pääomasijoituksia Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon ja Emoyhtiö maksaa näillä varoilla osuuden rakentamiskustannuksista VanParkille laitospaikkojen osakkeiden merkintähintana. Kaupunki tekee pääomasijoituksia Emoyhtiöön myös sellaisten osakkeiden merkitsemiseksi, jotka koskevat kaupungin omien hankkeiden paikkoja yksityisesti toteutetuissa laitoksissa.

Emoyhtiö tulisi perustamaan myös eri alueiden kehityksen mukaisessa aikataulussa Aluepysäköintiyhtiöitä, joiden yhtiömalli ja perustamiseen annettava ennakkosuostumus tuodaan päätettäväksi myöhemmin, kun mallille on saatu ennakkoratkaisu Verohallinnolta.

Aikataulu ja päätöksenteko

Tikkuparkin yhtiöjärjestysmuutos on tarkoitus tehdä (yhtiökokous tai osakkeenomistajan päätös) loppuvuonna 2023, VanPark perustaa alkuvuonna 2024 ja liiketoimintasiirto VanParkiin tehdä vuoden 2024 aikana.

Vantaan kaupungin konserniohjeen 6.2 kohdan mukaan tytäryhteisön on hankittava konsernijaoston ennakkosuostumus ennen päätöksentekoa muun muassa seuraavissa asioissa:



- sulautuminen, jakautuminen tai tytäryhteisön perustaminen sekä muu yritysjärjestely kuten yrityskauppa;
- yhtiöjärjestyksen ja sääntöjen muuttaminen;
- periaatteellisesti laajakantoinen tai taloudellisesti merkittävä toiminnan muuttaminen

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 2 momentin mukaan konsernijaosto päättää kaupungin ennakkosuostumusten antamisesta yhteisöille kaupungin omistajapolitiikan mukaisesti.

Konsernijaosto 27.9.2023 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa Tikkuparkki Oy:lle ennakkosuostumus yhtiöjärjestysmuutokselle, uuden tytäryhtiön perustamiseen ja esittelyosassa kuvattuun liiketoimintasiirtoon.

Käsittely:

Päätettiin yksimielisesti hyväksyä esitys sillä lisäyksellä, että Henkilöstön ja konsernipalveluiden palvelualue laatii ja toimittaa Tikkuparkki Oy:n määräosin hallitseman pysäköintilaitoksen muita määräosia hallitseville asunto-osakeyhtiöille informointikirjeen järjestelystä.

Päätös:

Päätettiin antaa Tikkuparkki Oy:lle ennakkosuostumus yhtiöjärjestysmuutokselle, uuden tytäryhtiön perustamiseen ja esittelyosassa kuvattuun liiketoimintasiirtoon. Lisäksi päätettiin, että Henkilöstön ja konsernipalveluiden palvelualue laatii ja toimittaa Tikkuparkki Oy:n määräosin hallitseman pysäköintilaitoksen muita määräosia hallitseville asunto-osakeyhtiöille informointikirjeen järjestelystä.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

Konsernilakimies Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)