



Ennakkosuostumus Tikkuparkki Oy:lle aluepysäköintiyhtiöiden perustamiselle

VD/5216/00.01.05.03/2023

PT/K-ML/RK-K/OL

Tausta

Tikkuparkki Oy:n hallitus on pyytänyt konsernijaoston ennakkosuostumusta perustaa pysäköintiyhtiöitä (ns. Aluepysäköintiyhtiöt) kaupungin pysäköintikonsernisuunnitelmien edellyttämällä tavalla.

Konsernijaosto päätti 27.9.2023 (§ 5) antaa Tikkuparkki Oy:lle ennakkosuostumuksen järjestelylle, jossa Tikkuparkki Oy:stä tehdään kaupungin pysäköintikonsernin emoyhtiö Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy (jäljempänä Emoyhtiö), ja jossa se siirtää nykyisen liiketoimintansa perustettavalle VanPark Oy:lle. Konsernijaoston päätöksen selostusosassa todetaan, että 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.

Verohallinto on antanut ennakkoratkaisun Aluepysäköintiyhtiön toiminnan arvonlisäverollisuudesta 27.10.2023. Ratkaisun mukaan esitetyn mallin mukainen Aluepysäköintiyhtiön toiminta on arvonlisäverollista eli pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksiin sisältyvät arvonlisäverot ovat vähennyskelpoisia.

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. Pienet, pääsääntöisesti yhden pysäköintilaitoksen yhtiöt, joiden omistuksesta kaupunki luopuu, kun kaikki pysäköintilaitoksen vaikutusalueella olevat tontit on luovutettu (**Aluepysäköintiyhtiöt**)
2. Vuorottaispysäköinnin ja lyhytaikaisen pysäköinnin kautta tulonsa hankkiva, kaupunkikonsernin määräysvallassa oleva erittäin hyvillä sijainneilla operoiva yhtiö (VanPark Oy, jonka perustamisesta konsernijaosto päättänyt 27.9.2023)

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 pysäköintilaitokset rakentaa kaupunkikonserniin rakentamisvaiheessa kuuluva yhtiö, 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.

Aluepysäköintiyhtiöiden perustaminen ja pysäköintilaitosten rakentamisen rahoittaminen

Emoyhtiö perustaa kunkin Aluepysäköintiyhtiön eri alueiden kehityksen mukaisessa aikataulussa. Kaupunkiympäristön toimialalta saatujen arvioiden mukaan sellaisia pysäköintilaitoksia, joiden rakentamisvaiheessa kaupungin tulee alkuvaiheessa olla mukana, on tulossa seuraavan viiden vuoden aikana ainakin Kivistöön (2–3 laitosta), Korsoon (1–2 laitosta), Hakunilaan (2 laitosta). Pidemmällä aikavälillä määrän arvioidaan olevan vielä suurempi.

Emoyhtiö merkitsee Aluepysäköintiyhtiön ainoan äänivaltaisen A-osakkeen. Aluepysäköintiyhtiöt hankkivat maat pysäköintilaitoksilleen pääsääntöisesti vuokraamalla tontit kaupungilta pitkäaikaisin sopimuksin.

Kunkin Aluepysäköintiyhtiön muiksi osakkaiksi tulevat ensivaiheessa velvoitepaikkansa yhtiön pysäköintilaitoksesta osoittavat asunto-osakeyhtiöt, muut kiinteistöyhtiöt tai muut alueelle rakennushankkeita toteuttavat toimijat, jotka merkitsevät tai ostavat Emoyhtiöltä omistamansa/hallitsemansa tontin velvoitepaikkoja vastaavan määrän Aluepysäköintiyhtiön äänivallattomia B-osakkeita. Aluepysäköintiyhtiöllä on siten paikkamäärää vastaava määrä B-osakkeita. Jokainen B-osake tuottaa osakkaalle oikeuden käyttää yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa yhtiön pysäköintilaitoksessa pysäköintimaksua vastaan. Vain alueelle rakennushankkeita toteuttavat voivat ensivaiheessa merkitä tai ostaa Aluepysäköintiyhtiön B-osakkeita. Osakkeiden edelleen luovuttamiselle ei kuitenkaan aseteta rajoituksia sen varmistamiseksi, että yhtiön toiminta katsotaan arvonalisäverolliseksi ja rakennuskustannuksiin sisältyvät arvonalisäverot voidaan vähentää.

Niiden tonttien luovutuksensaajien osalta, jotka tulevat Aluepysäköintiyhtiön osakkeenomistajiksi ennen pysäköintilaitoksen rakentamisen alkamista, tontin luovutuksen ehtona on, että luovutuksensaaja merkitsee velvoitepaikkojaan vastaavan määrän Aluepysäköintiyhtiön äänivallattomia B-osakkeita ja maksaa osakkeiden merkintähinnan. Merkintähinta vastaa luovutetun tontin velvoitepaikkojen osuutta pysäköintilaitoksen arvioiduista rakentamiskustannuksista. Osakkeiden merkintä oikeuttaa sijoittamaan asemakaavan edellyttämät velvoitepaikat Aluepysäköintiyhtiön pysäköintilaitokseen.

Lähtökohtaisesti pysäköintilaitosta aletaan rakentamaan aikaisintaan, kun noin 60–70 % alueen tonteista on luovutettu ja siten noin 60–70 % laitoksen rakentamiskustannuksista kerätty. Pysäköintiyhtiö järjestää väliaikaisia pysäköintipaikkoja ennen laitoksen rakentamisen valmistumista toiminta-alueelle rakennettujen ja käyttöönotettujen asuin-, toimitila- ja muiden rakennusten tarpeen mukaan. Väliaikaisten paikkojen rakentamiskustannukset luetaan osaksi pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksia.

Mikäli pysäköintilaitoksen rakentaminen aloitetaan ennen kuin kaikkia alueen tontteja on luovutettu rakennuttajille, Emoyhtiö merkitsee luovuttamatta olevien tonttien velvoitepaikkoja koskevat B-osakkeet nimelliseen merkintähintaan. Näiden B-osakkeiden osuus pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista rahoitetaan ensisijaisesti Aluepysäköintiyhtiön ottamalla pankkilainalla, jota käsitellään Emoyhtiön osakslainana eli Emoyhtiö maksaa Aluepysäköintiyhtiölle maksuja sille pankkilainasta aiheutuvien kattamiseksi. Ellei pysäköintilaitoksen rahoitusta saada muuten järjestettyä,



Emoyhtiö voi myös maksaa luovuttamattomien tonttien velvoitepaikkoja koskevat osuudet rakentamiskustannuksista B-osakkeiden merkintähintana.

Pysäköintilaitoksen rakentamisen alkaessa luovuttamatta olevien tonttien luovutuksen ehtona on, että luovutuksensaaja ostaa Emoyhtiöltä tontin velvoitepaikkoja vastaavan määrän Aluepysäköintiyhtiön B-osakkeita. Kauppahinta vastaa määrältään Emoyhtiölle väliaikaisesta omistamisesta aiheutuneita kustannuksia (rahoitus- ja muut kustannukset) mahdollisesti rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Tontin luovutuksensaaja veloitetaan luovutussopimuksessa myös maksamaan ostamiinsa osakkeisiin kohdistuva osakaslainaosuus Aluepysäköintiyhtiölle. Tontin luovutuksensaaja tekee Aluepysäköintiyhtiön kanssa velvoitepaikkasopimuksen, joka oikeuttaa sijoittamaan asemakaavan edellyttämät velvoitepaikat Aluepysäköintiyhtiön pysäköintilaitokseen.

Kun kaikki pysäköintilaitoksen toiminta-alueella olevat tontit on luovutettu, Aluepysäköintiyhtiön hallinto luovutetaan B-osakkeiden omistajille ja Emoyhtiö jää omistamaan vain mahdollisia kaupungin omia velvoitepaikkoja koskevat B-osakkeet.

Aluepysäköintiyhtiön toiminta ja sen rahoittaminen

Pysäköintioikeudet Aluepysäköintiyhtiöiden laitoksissa ovat lähtökohtaisesti nimeämättömiä ja yhtiöllä on lähtökohtaisesti oikeus myydä pysäköintituotteita myös muille kuin omista-asiakkaille.

Pysäköintiyhtiö ei voi kuitenkaan myydä pysäköintituotteita niin paljon, että omistaja-asiakkaiden pysäköintioikeus vaarantuisi.

Jokainen yhtiön B-osake tuottaa osakkaalle oikeuden käyttää yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa yhtiön pysäköintilaitoksessa tai väliaikaisella pysäköintialueella pysäköintimaksua vastaan.

Pysäköintioikeudet ovat edelleen luovutettavissa. Aluepysäköintiyhtiön toiminnan kulut katetaan osakkailta perittävillä pysäköintimaksuilla ja ulkopuolisilta asiakkailta perittävillä maksuilla. Osakkailta perittävät maksut ovat lähtökohtaisesti lähellä omakustannehintaa ja ulkopuolisilta asiakkailta perittävät maksut markkinahintaisia.

Aluepysäköintiyhtiöt eivät omista pysäköintilaitosrakennukseen mahdollisesti muita asemakaavassa edellytettyjä tiloja, kuten yhteisoleskelu-, liikunta- tai liiketiloja vaan tällaiset muut tilat tulevat hallinnanjakosopimuksella jonkun muun tahon omistukseen. Tilat voidaan kuitenkin toteuttaa pysäköintiyhtiön toimesta ja tilojen omistajan kustannuksella osana pysäköintilaitoksen rakentamista edellyttäen, että tilojen omistaja ja pysäköintiyhtiö ovat näin sopineet.

Emoyhtiön hallinta-aikana Aluepysäköintiyhtiöt ostavat isännöinti-, kiinteistöhuolto- ja rakennuttamispalvelut lähtökohtaisesti Emoyhtiöltä tai muulta kaupunkikonserniin kuuluvalla yhtiöllä. Emoyhtiö ostaisi esimerkiksi VTK Kiinteistöt Oy:ltä tai VTK:n pysäköintikonsernin käyttöön kilpailuttamilta palveluntuottajilta ja myisi ne siis edelleen omille konsernityhtiöilleen. Aluepysäköintiyhtiöt voivat vaihtoehtoisesti tehdä palvelusopimukset myös suoraan palveluntuottajien kanssa.

Kaupungin omien hankkeiden paikat Aluepysäköintiyhtiöiden laitoksissa

Emoyhtiö merkitsee myös Aluepysäköintiyhtiön laitokseen mahdollisesti tulevien kaupungin omien hankkeiden (esim. päiväkodit) velvoitepaikkoja koskevat B-osakkeet ja maksaa niiden merkintähinnan. Merkintähinta vastaa kaupungin oman hankkeen velvoitepaikkojen osuutta pysäköintilaitoksen arvioiduista rakentamiskustannuksista.



Kaupunki maksaa omien hankkeidensa pysäköintipaikkoja koskevat osuudet pysäköintilaitosten rakentamiskustannuksista tekemällä pääomasijoituksia Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon ja Emoyhtiö maksaa näillä varoilla osuuden rakentamiskustannuksista Aluepysäköintiyhtiöille osakkeiden merkintähintana.

Kaupungin omien hankkeiden velvoitepaikkoja koskevat B-osakkeet jäävät Emoyhtiön omistukseen ja Emoyhtiö vuokraa kaupungille näitä osakeomistukseensa perustuvia pysäköintioikeuksia.

Aikataulu ja päätöksenteko

Emoyhtiö perustaa kunkin Aluepysäköintiyhtiön eri alueiden kehityksen mukaisessa aikataulussa. Kaupunkiympäristön toimialalta saatujen arvioiden mukaan ensimmäinen Aluepysäköintiyhtiö perustettaisiin vuoden 2026 aikana.

Tikkuparkki Oy:n yhtiöjärjestystä muutetaan kevään 2024 varsinaisessa yhtiökokouksessa siten, että yhtiön toiminimi muutetaan Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy:ksi ja yhtiöjärjestys muiltakin osin pysäköintikonsernin emoyhtiön toimintaa vastaavaksi ja päivitettävien omistajapolitiittisten linjausten mukaisiksi muun muassa toimialan ja hallintoa koskevien määräysten osalta.

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

- tytäryhteisön perustaminen
- yhtiöjärjestyksen 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 13.12.2023 § 5

Kaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään antaa Tikkuparkki Oy:lle ennakkosuostumus yhtiöjärjestysmuutoksen valmistelulle ja aluepysäköintiyhtiöiden perustamiselle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

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