



Omistajaohjauskeskustelut 2025 / Ratakujan Pysäköinti Oy, 31.3.2025 / PT

VD/2061/02.01.02.02/2025

PT/RK-K/JN/OL

Konserniohjaus kävi Ratakujan Pysäköinti Oy:n kanssa 31.3.2025 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelujen tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Keskustelussa olivat läsnä kaupungin puolesta konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen, konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi ja konsernilakimies Otto Lehto sekä yhtiön puolesta hallituksen puheenjohtaja Hannes Oksanen ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita määrääsää pysäköintihallista Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan 61207 tontilla 13. Asunto Oy Vantaan Piccadilly, Asunto Oy Vantaan Ratatie 1 (myöhemmin As Oy Vantaan Piletti), As Oy Vantaan Paddington ja Ratakujan Pysäköinti Oy ovat 25.2.2013 allekirjoittaneet sopimuksen kiinteistön hallinnan jakamisesta. Sopimus koskee Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan (Tikkurila) korttelin tonttia 13 (kiinteistötunnus 92–61–207–13) sekä tontille rakennettua pysäköintilaitosta. Pysäköintilaitos jakautuu toiminnallisesti rakennuksen pysäköintiosaan ja sen yläpuolella sijaitsevaan kattopihaan, jonka hallintaoikeus on As Oy Vantaan Piccadillyllä. Pysäköintilaitoksessa on 233 autopaikkaa ja 6 pienajoneuvopaikkaa. Ratakujan Pysäköinti Oy hallitsee pysäköintilaitoksesta 105 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen ylläpito ja käyttö perustuu pysäköintilaitoksen omistajien välisiin sopimuksiin. Pysäköintilaitoksen tuotot ja kulut tilitetään Ratakujan Pysäköinti Oy:n kautta. Muut pysäköintilaitoksen omistajat vastaavat omaan omistusosuutensa perustuvasta osuudesta laitoksen kuluista ennakkomaksujärjestelyn avulla.

Yhtiöllä on ollut kannattavuushaasteita toimintansa alkuaajoista saakka. Lähimenneisyyttä on myös varjostanut laitoksen vuokrausasteen heikko taso. Vuoden 2024 aikana vuokrausaste oli alimmillaan 41 %. Loppuvuonna tilanne parani merkittävästi yksittäisen suuren asiakkaan myötä, joka vuokrasi yhteensä 40 pysäköintipaikkaa. Tämän myötä vuokrausaste oli vuoden lopussa 87 %. Keskustelussa todettiin, että laitoksen vuokrausastetta voitaisiin edelleen parantaa esimerkiksi markkinoinnin ja mainonnan keinoin.

Yhtiölle asetettiin kaupungin talousarviossa tavoitteeksi saavuttaa voitollinen tilikauden tulos. Yhtiö totesi, että tavoite on hyvin hankala, sillä yhtiö tekee liki liikevaihdon kokoiset poistot pysäköintilaitoksesta. Tämän myötä voitolliseen tulokseen ei voida päästä, vaikka vuokrausaste laitoksessa olisikin hyvin korkea. Konserniohjaus huomioi tämän valmistellessaan yhtiölle asetettavia vuoden 2026 tavoitteita. Muiden tavoitteiden osalta toiminnallisuuteen ja vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet toteutuivat täysin. Yhtiössä toteutettiin vuoden 2024 aikana sähköautojen latausinfraurakka yhtiön paikoille. Talouteen liittyvä ylläpitokustannusten hillitsemisen tavoite ei toteutunut. Ylläpitokustannuksia kasvatti vesivahingosta johtuneet ennakoimattomat korjaukset.

Omistajaohjauskeskustelussa esitetyn raportoinnin mukaan yhtiön liikevaihto vuodelta 2024 oli noin 84 tuhatta euroa ja kuluerät olivat yhteensä 122 tuhatta euroa. Yhtiön poistot olivat noin 88 tuhatta euroa, ja siten myös tilikauden tulos oli noin 89 tuhatta euroa tappiollinen. Laitoksen parantuneen vuokrausasteen myötä yhtiön vuoden 2025 liikevaihto tulee kasvamaan vuoden 2024 tasolta.

Ratikkahankkeen rakentamisvaihe vaikuttaa yhtiön toimintaan merkittävästi, mm. pysäköintilaitokseen johtava nykyinen ajoramppi on poissa käytöstä ja arviolta kolmen autopaikan käyttö estyy.



Odotettavissa on, että pysäköintilaitoksen käyttöön tulee häiriöitä raitiotiehankeen rakentamisvaiheen aikana. Yhtiö huolehtii ratikkahankkeen kanssa neuvottelemalla, että yhtiölle korvataan hankkeen aiheuttama käytön estyminen, mahdolliset muut haitat sekä korvaavan kulkureitin kustannukset.

Ratakujan Pysäköinti Oy:n merkittävimmät sopimukset ovat hallinnanjakosopimus, yhteisjärjestelysopimus sekä rasitesopimus. Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta koskee tonttia sekä sille rakennettua pysäköintilaitosta ja siinä on muun muassa sovittu, että kiinteistöä varten tarvittavat liittymäsopimukset sekä muut kiinteistöä palvelevat sopimukset tehdään yhteisesti kaikkien sopijapuolten nimiin siten, että sopijapuolet vastaavat näistä omistussuhteensa suhteessa. Yhtiö järjestää ylläpito- ja huoltopalvelut koko laitokselle ja laskuttaa ennakkoon arvioperusteella sekä tasaa toteuman perusteella muilta laitoksen omistajilta niiden osuuden kustannuksista. Pysäköintilaitoksen toiminnan järjestäminen perustuu Ratakujan Pysäköinti Oy:n ostopalvelusopimukseen. Yhtiön taloushallintoa hoitaa Vantaan kaupungin talouspalveluyksikkö.

Hallinnanjakosopimuksen osapuolena oleva taloyhtiö on vaatinut hallinnanjakosopimuksen muuttamista siten, että pysäköintipaikkoja koskevat kustannukset jakautuisivat kunkin osapuolen hallinnassa olevien pysäköintipaikkojen eikä kunkin omistaman koko kiinteistöä koskevan määräosan perusteella. Kyseisen taloyhtiön määräosaan sisältyy pysäköintipaikkojen lisäksi myös kattopiha. Muiden osapuolten määräosat vastaavat niiden hallinnassa olevien pysäköintipaikkojen määrää. Ratakujan Pysäköinti Oy on valmis tarkastelemaan hallinnanjakosopimuksen muuttamista kustannusvastuun jakautumisen osalta, mikäli sopimuksen kaikkien osapuolten kanssa päästään yhteisymmärrykseen asiasta. Sopimuksen muuttaminen edellyttää kaikkien neljän osapuolen suostumusta. Kustannusvastuuta koskeva muutos tulisi voimaan aikaisintaan sopimusmuutoksesta alkaen.

Pysäköintikonsernin hallinto on siirtynyt VTK-konsernille kevään 2024 yhtiökokouksen yhteydessä. Samassa yhteydessä myös Ratakujan Pysäköinti Oy:n hallinto on siirretty VTK-konsernin hoidettavaksi siten, että VTK-konsernin Johannes Nieminen toimii yhtiön toimitusjohtajana.

Yhtiö on toimittanut riskienhallintasuunnitelmansa kaupungin Targetor Pro-strategiatyövälineeseen ja sen tulee huolehtia, että riskienhallintasuunnitelma sekä sisäisen valvonnan selonteko ovat ajantasaisia. Riskienhallinnan osalta on tunnistettu, että yksittäiset suuret asiakkuudet muodostavat yhtiön toiminnalle riskin.

Konsernijaosto 19.5.2025 § 23

Vs. kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Ratakujan Pysäköinti Oy, 31.3.2025

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)