



Omistajaohjauskeskustelut 2025 / Ruukkukujan Autopaikat Oy, 7.4.2025

VD/2063/02.01.02.02/2025

PT/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Ruukkukujan Autopaikat Oy:n kanssa 7.4.2025 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 Vantaan kaupungin puolesta konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen ja konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja Sirkku Wallin ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Ruukkukujan Autopaikat Oy omistaa Myyrmäessä sijaitsevan AP-tontin ja sillä sijaitsevan 450 autopaikan pysäköintihallin osoitteessa Tuurakuja 2. Maanpäällinen ja kylmä pysäköintilaitos on rakennettu vuonna 1987. Kaupunki omistaa osakkeista 87,2 % ja toinen kaupunkikonserniin kuuluva yhteisö, VAV Asunnot Oy, omistaa 1,1 %. Muut osakkaat ovat asunto- tai kiinteistöyhtiöitä. Yhtiön omistamaan pysäköintilaitokseen on toteutettu alueen asunto-osakeyhtiöiden ja toimistokiinteistöjen velvoiteautopaikkoja.

Yhtiön taloudellinen tilanne on kehittynyt suunnitellusti. Yhtiön liikevaihto vuodelta 2024 on 70 200 euroa ja isoin kuluerä, kiinteistön hoitokulut, oli noin 66 000 euroa. Yhtiö tekee poistoja vuosittain rakennuksesta 61 150 euroa. Tilikauden tulos oli budjetoidun mukainen, noin 46 000 euroa tappiollinen. Yhtiön kassatilanne on vahva, sen omavaraisuusaste on hyvällä tasolla ja kokonaisuudessaan taloustilannetta voi kuvailla tasaiseksi. Yhtiössä on tehty vähäisiä korjauksia vuoden 2024 aikana. Vuoden aikana erityisiä investointeja ei ole tehty, eikä sillä ole suunnitelmassa merkittäviä investointeja myöskään lähitulevaisuudessa.

Ruukkukujan Autopaikat Oy:lle oli asetettu vuoden 2024 tavoitteeksi kustannusten kehittymisen hillitseminen siten, että ylläpitokustannusten suhteellinen nousu olisi pienempi kuin Tilastokeskuksen julkaiseman kiinteistön ylläpidon kustannusten vertailuindeksin muutos. Yhtiön ylläpitokustannukset kasvoivat tavoitetasoa nopeammin, mikä oli tiedossa jo yhtiön vuoden 2024 talousarvion yhteydessä. Yhtiössä ei toteutettu merkittäviä korjauksia vuoden 2024 aikana. Yhtiön sähkön kulutus kasvoi tilapäisesti sähkömittarin uusimisen yhteydessä. Myöhemmin sähkönkulutus on palautunut normaalille tasolle. Yhtiö selvittää, voiko kyse olla mittarin vaihtoon liittyvästä virheestä, joka sähkönsiirtoyhtiön tulisi hyvittää. Muuna yhtiön tavoitteena oli PTS:n mukainen toiminta hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla. Erillistä ympäristövastuullisuuden tavoitetta yhtiölle ei vuodelle 2024 asetettu, mutta yhtiö huomioi tämän näkökulman ylläpito- ja korjaustoiminnassaan.

Yhtiö huolehtii pysäköintilaitoksen toimintakunnossa pysymisestä sekä päivittää rakennuksen kuntoarvion/pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman. Lähitulevaisuudessa yhtiön kunnossapitotarpeet liittynevät mm. sähköjärjestelmään. Lisäksi laitoksen rakenteiden kunto tulee varmistaa. Mikäli laajempia korjauksia tehdään, on tarkoituksenmukaista kohentaa muutoinkin laitoksen yleisilmettä kaupunkikuvassa.

Keskustelussa puhuttiin myös yhtiön tulevaisuudesta. Yhtiön omistajapoliittiset linjaukset on päivitetty vuoden 2024 aikana, jossa todetaan, että pysäköintilaitos on suunnitelmien mukaan jäämässä alueelle ja että yhtiö huolehtii rakennuksen arvon säilymisestä sekä turvaa laitoksen toimintakunnossa pysymisen.



Yhtiön tontin kehittäminen on mahdollista tulevaisuudessa, mutta se tulisi toteuttaa varmistaen alueen pysäköintiratkaisut ja niiden toimivuus myös jatkossa. Yhtiön kannalta on oleellista, että alueen kehitettävien korttelien autopaikat säilyvät alueen kiinteistönomistajien omistuksessa ja käytössä nykyvelvoitteiden mukaisesti, vaikka alueen tontteja kehitettäisiin. Pysäköintiyhtiön kehittäminen ja korjaaminen tulee perustua ensi sijassa yhtiön saamiin tuloihin.

Yhtiö on toimittanut Targetor-työvälineeseen riskienhallintasuunnitelman ja sisäisen valvonnan selonteon joulukuussa 2024. Seuraavan kerran se raportoi konserniohjauksen ja -valvonnan yksikölle joulukuussa 2025, mikäli riskienhallinnan kannalta toimintaympäristössä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Rakennuksen ikääntymisestä johtuvat ennakoimat korjaustarpeet ovat merkittävin riski yhtiölle. Tätä yhtiö hallitsee ennakoivalla kiinteistön huollolla ja ylläpidolla sekä kiinteistön täysarvovakuutuksella. Lisäksi yhtiö on osallistunut keväällä 2024 hallitustyöskentelyn arviointiin, jonka tulokset olivat erittäin hyvällä tasolla. Kyselyssä havaittiin kehitettävänä kohtina sopimusluettelon käsittely hallituksessa, joka myös toteutettiin vuoden 2024 aikana.

Konsernijaosto 19.5.2025 § 24

Vs. kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Yhtiön esitys / Ruukkukujan Autopaikat Oy, 7.4.2025

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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