

JAKELU

Sari Multala
Säde Tahvanainen
Mika Niikko
Ritva Viljanen
Kirsi-Marja Lievonon

Kaupunginhallituksen
konsernijaosto
Ratakujan Pysäköinti
Oy:n hallitus
Tikkuparkki Oy:n hallitus

Riikka Kiljander-Kiiskinen
Pasi Salo

TIKKUPARKKI OY:n SEKÄ RATAKUJAN PYSÄKÖINTI OY:n TARKASTUS

1

Tarkastuksen kohde, tavoite ja tausta

Tarkastuksen kohteena olivat Tikkuparkki Oy sekä Ratakujan Pysäköinti Oy. Tarkastuksen tavoitteena oli erityisesti tarkastella pysäköintiyhtiöiden taloustilannetta sekä varmistaa, että yhtiöiden sopimukset ovat yhtiöiden kannalta tarkoituksenmukaiset ja että niitä noudatetaan ja valvotaan.

2

Tarkastuksen toteutus

Tarkastus toteutettiin touko-elokuussa (lomakausi välissä) 2021 perehtymällä aineistoon sekä tekemällä kysymyksiä sähköpostitse yhtiöiden toimitusjohtajalta (sama toimitusjohtaja kummassakin yhtiössä) sekä kirjanpitäjältä.

Tarkastus kuului sisäisen tarkastuksen tämän vuoden vuosisuunnitelmaan.

3

Olenneiset tarkastushavainnot ja toimenpide-ehdotukset

Sekä Tikkuparkki Oy että Ratakujan pysäköinti Oy ovat tuottaneet tappiota alusta lähtien. Tämä johtuu pitkälti poistoista, jotka ovat kummassakin yhtiössä isot suhteessa liikevaihtoon. Koronapandemian aiheuttama lisääntynyt etätyö on mahdollistanut sen, että varsinkin Tikkuparkin pysäköintilaitokseen on voitu myydä paikkoja merkittävästi enemmän, kuin kapasiteetti sallii. Tästäkin huolimatta yhtiö tuotti siis tappiota.

Sisäisen tarkastuksen näkemyksen mukaan yhtiöiden kulurakenne on sellainen, etteivät yhtiöt pääse niille asetettuihin pitkän tähtäimen taloudellisiin tavoitteisiin (nollatulokseen) nykyisillä taksoilla. Yhtiöt ovat viime syksynä kilpailuttaneet pysäköintilaitosten teknisen isännöinnin ja pysäköintipalveluiden hankinnan, joka on euromääräisesti yhtiöiden selvästi suurin ostopalvelu. Kun huomioidaan, että tiettyihin kustannuseriin (talouspalvelukeskuksen tuottamien talouspalveluiden hinta, kiinteistövero, sähkö, vakuutukset jne.) yhtiöt eivät voi käytännössä itse vaikuttaa, niin voidaan todeta, että yhtiöiden omilla toimilla kulurakenteeseen vaikuttaminen on erittäin vaikeaa. Ainoa mahdollisuus parantaa yhtiöiden kannattavuutta on siten nostaa pysäköintimaksuja, jotka ovat sisäisen tarkastuksen näkemyksen mukaan korotuksista huolimatta edelleen varsin maltilliset.

Yhtiöiden sopimusten ja pysäköintilaitosten kustannustenjaon (parkkiyhtiöt/asunto-osakeyhtiöt) suhteen ei ollut huomautettavaa.

Tarkastetuilta osin voidaan arvioida sisäisen valvonnan olevan tarkastushavaintojen perusteella hyvällä tasolla yhtiöissä.

Seuraavassa on esitetty tarkastushavainnot tiivistetysti ja niiden perusteella tehdyt mahdolliset toimenpide-ehdotukset.



Sisäinen tarkastus / Antti Taavila

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

2. Ratakujan Pysäköinti Oy hallitsee Ratakujan pysäköintilaitoksessa 105/246 määräosaa (autopaikkaa). Joulukuun 2020 tilanteen mukaan yhtiö oli myynyt kuukausikortteja Vantaan kaupungin palvelualueille 30 kpl ja muille (yrityksille ja yksityisille) 66 kpl, eli laskennallisesti käytössä oli 96/105 paikkaa. Tammikuun 2020 tilanne oli kuitenkin se, että kuukausikortteja oli myyty kaupungille sekä yrityksille ja yksityisille yhteensä 121 kpl, eli pysäköintilaitoksessa oli ollut ”ylibuukkaustilanne”.

Ylibuukkaustilanteesta huolimatta Ratakujan Pysäköinti Oy:n tilinpäätös oli selvästi tappiollinen vuodelta 2020. Kuten Tikkuparkin kohdallakin, sisäisen tarkastuksen näkemys on yhtiön vuosittaisista poistoista johtuen se, että ainoa keino päästä edes ”nollatulokseen” on korottaa yhtiön kuukausimaksuja.

3. Kummankin pysäköintilaitoksen tuotot ja kulut tilitetään ao. yhtiöiden (Tikkuparkki Oy ja Ratakujan Pysäköinti Oy) kautta. Muut ao. pysäköintilaitosten omistajat vastaavat omaan omistusosuutensa perustuvasta osuudesta laitosten kuluista ennakkomaksujärjestelyn avulla. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunto-osakeyhtiöt maksavat kuukausittain määräosuuksien mukaista ennakkomaksua, jonka määrä perustuu edellisten vuoden toteutumiin. Tilikauden jälkeen talouspalvelukeskus tekee lopullisen tasauslaskelman, kun ao. tilikauden tulot ja menot ovat selvillä. Ostolaskujen käsittely yhtiöissä tapahtuu siten, että laskun bruttosumma jaetaan %-osuuksilla kustannuspaikoittain ja vain pysäköintiyhtiöille (Tikkuparkki Oy ja Ratakujan Pysäköinti Oy) kuuluvalta osuudelta huomioidaan vähennettävä arvonnalisävero. Vähennettävä arvonnalisävero kirjataan suoraan taseeseen, eikä näy tuloslaskelman puolella. Jos kulut liittyvät suoraan kaupalliseen toimintaan, niin kuluja ei jaeta, vaan ne kirjataan kokonaisuudessaan ao. pysäköintiyhtiölle. Näitä ovat mm. maksut pysäköintikorteista, vakuutusmaksut sekä maksut tilintarkastuspalveluista.

Kustannusten jakautuminen pysäköintilaitoksissa ao. pysäköintiyhtiön ja asunto-osakeyhtiöiden välillä oli havaintojen mukaan kunnossa.

4. Tikkuparkin kolmivuotinen kiinteistönhoitosopimus on ollut voimassa 1.2.2018 lukien (+ 1 vuoden optio), palveluntuottajana Suomen Pysäköintihallinta Oy. Ratakujan kiinteistönhoitosopimus puolestaan on ollut voimassa 18.9.2014 lukien, palveluntuottajana Kirvesniemi Oy (mainittakoon, että Kotikatu Group Oy on vuoden 2020 joulukuussa ostanut Kiinteistöhuolto Kirvesniemi Oy:n koko

osakekannan). Kummankin pysäköintilaitoksen siivouspalveluista on sopimukset Kirvesniemi Oy:n kanssa. Tikkuparkin siivoussopimus on tehty vuonna 2013. Osaa edellä mainituista sopimuksista ei siis ole kilpailutettu yli seitsemään vuoteen.

Toimitusjohtaja ilmoitti, että yhtiöiden hallitukset päättivät keväällä, että vuoden 2021 aikana kilpailutetaan kiinteistönhoidon hankinnat. Hankinnat toteutetaan yhtiöiden yhteishankintana. Tarjouspyyntö on tarkoitus julkaista vielä tämän syksyn aikana. Porrassiivoukset kilpailutetaan samassa yhteydessä. Toimitusjohtaja ilmoitti myös, että Ratakujan kiinteistönhoidon sopimus on irtisanottu päättymään 31.1.2022, jolloin päättyy Tikkuparkin määräaikainen sopimus.

4

Tarkastushavainnot

4.1.

Aiheeseen liittyviä aiempia tarkastuksia/tarkastushavaintoja

Sisäinen tarkastus on aiemmin tehnyt tarkastuksia kyseisiin yhtiöihin: Tikkuparkki Oy:n tarkastuksen ja jälkitarkastuksen (varsinaisen tarkastuksen raportin päivämäärä 9.12.2014 ja jälkitarkastusraportin 26.4.2016) sekä Ratakujan Pysäköinti Oy:n tarkastuksen ja jälkitarkastuksen (varsinaisen tarkastuksen raportin päivämäärä 23.2.2017 ja jälkitarkastusraportin 12.1.2018).

4.2

Tikkuparkki OY

4.2.1

Yhtiön perustamishistoria

Tikkuparkki Oy:n perustamishistoria ulottuu vuoteen 2009, jolloin Vantaan kaupunki ja YIT:n omistama Asunto Oy Leppäpuisto allekirjoittivat toteuttamissopimuksen ja esisopimuksen maanvaihdesta liittyen Tikkurilan keskustan pysäköintijärjestelyihin.

Pysäköintijärjestelyitä ei koskaan kuitenkaan toteutettu sopimuksen mukaisesti liian korkeiden kustannusten johdosta.

Osapuolet etsivät toteuttamiskelpoisempaa vaihtoehtoa ja neuvottelujen tuloksena Asunto Oy Leppäpuisto sekä sen perustama Kulovalkeantien Pysäköinti Oy (myöhemmin Tikkuparkki Oy) solmivat yhdessä KVR-urakkasopimuksen YIT Rakennus Oy:n kanssa pysäköintilaitoksen rakentamisesta. Kaupunginhallitus käsitteli kokonaisuutta kokouksessaan 9.5.2011, jolloin se päätti ostaa Pysäköintiyhtiön (myöh. Tikkuparkki Oy) koko osakekannan 10 963 553 euron kauppahinnalla. Osto rahoitettiin Tilakeskuksen taloussuunnitelmaa muuttamalla (kaupungintalon pysäköintipaikkoihin oli varattu 5,0 milj. euroa ja summa käytettiin osakkeiden ostoon) sekä korottamalla vuoden 2012 Osakkeiden ja osuuksien määrärahaa 5,0 milj. eurolla. Loppukauppahinta, vajaa 1 milj. euroa, rahoitettiin Marja-Vantaan ja keskustan kehittämisrahastosta. Selvytyksen vuoksi mainittakoon, että Tikkuparkki Oy ei omista koko Tikkuparkin pysäköintilaitosta, vaan ainoastaan osan siitä.

Samassa kokouksessa kaupunginhallitus päätti hyväksyä sopimuksen nimeltä *"maalalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja pysäköintiyhtiön ostamisesta kaupungille, pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus sekä esisopimus maanluovutuksesta"*. Sopimuksessa on mm. mainittu, mitkä rakennettavan pysäköintilaitoksen kohteista kuuluvat kaupungille tulevaan urakkahintaan. Sopimuksessa myös mainitaan, että urakan kauppahinta perustuu YIT Infran tekemiin suunnitelmiin sekä laskelmiin ja että kaupunki on tutustunut suunnitelmiin ja hyväksyy ne. Sopimuksen liitteenä on mm. neuvottelumuistio. A.o. neuvottelussa on ollut läsnä kaupungin edustajia ja muistioon on mm. kirjattu, että neuvottelussa on käyty läpi kvr-tarjouksen sisältö sekä kokonaisurakkahinta ja lisäyötarjous (lisäyötarjous sisältyy aiemmin mainittuun 10,9 milj. euron kauppasummaan).

Kaupunginhallituksen päätöksen esittelyosassa todetaan, että kaupungille omistukseen tulevien 282 autopaikan hinta oli 10 963 553 euroa, jolloin yhden autopaikan hinta oli noin 39 000 euroa. Sopimuksessa *"Tikkurilan keskustan maalalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja pysäköintiyhtiön ostamisesta kaupungille"* mainitaan hankkeen kokonaiskustannuksiksi 14,3 milj. € (As. Oy Leppäpuiston osuus n 3,4 milj.). Edellä mainitut hinnat ovat arvonlisäverottomia. Todettakoon, että sopimuksessa on erillisenä kohtana menettelyohje arvonlisäveron takaisin hakemisesta.

Pysäköintilaitoksen vastaanottotarkastus on pidetty 17.12.2012. Yhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjassa 1/2013 on todettu, että pysäköintilaitos on ollut käytössä

osittain ao. päivästä lukien. Kokonaan pysäköintilaitos on ollut käytössä 8.1.2013 alkaen.

4.2.2

Maanvuokrasopimus

Maanalaisen tilan maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.11.2012 (korvaa edellisenä vuonna allekirjoitetun sopimuksen). Maanvuokrasopimuksessa todetaan, että pysäköintilaitosta hoidetaan ja kunnossapidetään yhtenä kokonaisuutena ja että Tikkuparkki Oy vastaa ja sillä on päätösvalta pysäköintilaitoksen ylläpidon ja hoidon järjestämisestä. Maanvuokrasopimuksessa mainitut yhtiöt vastaavat omistusoikeuksiansa mukaisessa suhteessa pysäköintilaitoksen hoidosta ja kunnossapidosta sekä pysäköintilaitoksen käytöstä aiheutuvista kustannuksista. Pääsäännöstä on kuitenkin poikkeuksia, eli Asunto Oy Tikkurilanaukio ja Tikkuparkki Oy vastaavat yksin sopimuksen karttaliitteisiin merkityistä tietyistä tiloista, kuten Tikkuparkki esim. autopesupaikan ja torikauppiaille varatun tilan kustannuksista.

Maanvuokrasopimukseen on myös kirjattu, että pysäköintilaitoksen mahdollinen peruskorjaus ja muut vastaavat investoinnit vaativat kaikkien omistajien hyväksynnän.

4.2.3

Sopimus kiinteistöjen yhteisjärjestelystä

Sopimus kiinteistöjen yhteisjärjestelystä on allekirjoitettu 12.12.2012 ja sopijaosapuolina ovat olleet Vantaan kaupunki, Asunto Oy Vantaan Tikkurilanaukio, Asunto Oy Vantaan Ratatie 1 sekä Tikkuparkki Oy. Sopimukseen on kirjattu, että sopimuksessa on sovittu sopijaosapuolten käyttöön tulevien ao. pysäköintilaitoksen tilojen ja alueiden suunnittelusta, toteutuksesta, käytöstä ja ylläpidosta. Kyseisessä sopimuksessa on kuitenkin sovittu vain mm. kulku- ja hätäpoistumisteistä, kaapeleista ja johdoista sekä valaistuksesta. Sopimukseen on kirjattu, että pysäköintilaitoksen ylläpidosta, hoidosta ja kunnossapidosta on sovittu eri sopimuksessa (edellä mainittu maanvuokrasopimus). Yhteisjärjestelysopimuksessa on erikseen todettu, että pysäköintilaitoksessa olevien pysäköintipaikkojen käyttöoikeuden saaneet tontit ovat velvollisia osallistumaan pysäköintilaitoksen ylläpidosta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuviin kokonaiskustannuksiin hallitsemiensa autopaikkojen mukaisella osuudella riippumatta siitä, onko oikeutetun tontin omistaja myös pysäköintilaitoksen omistajana. Autopaikoituksesta sopimuksessa on sovittu, että maanalaisessa

pysäköintilaitoksessa on kahdessa kerroksessa yhteensä 357 paikkaa. Lisäksi sopimuksessa on sovittu, että Tikkuparkki Oy saa pysyvän oikeuden käyttää 282 autopaikkaa. Tontilla 61206/5 eli kaupungintalolla on pysyvä oikeus käyttää 105 autopaikkaa. Todettakoon, että kiinteistöveron maksaminen tapahtuu edellä mainitulla jakosuhteella (Tikkuparkki Oy maksaa verotuspäätöksensä mukaan 282/357 osaa kiinteistön verotusarvosta).

Sopimusta on muutettu 7.4.2014 päivätyllä sopimuksella. Muutossopimuksessa on mm. tarkennettu kulku- ja pelastusteiden sijainteja. Sopijaosapuoleksi on tullut aiemmin mainittujen lisäksi Asunto Oy Vantaan Paddington ja lisäksi muutossopimuksessa todetaan, että Asunto Oy Vantaan Ratatie 1 on muuttunut Asunto Oy Vantaan Piletti.

Tikkuparkin sopimuksessa on siis mainittu, että ”yhtiöt vastaavat omistusoikeuksiansa mukaisessa suhteessa pysäköintilaitoksen hoidosta ja kunnossapidosta sekä pysäköintilaitoksen käytöstä aiheutuvista kustannuksista. Ratakujan pysäköintilaitoksen vastaavassa sopimuksessa (sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta) todetaan yhteistoiminnan järjestämisestä, että *osapuolet perustavat yhteistoimintaelimen, jonka tehtävänä on neuvotella ja tarvittaessa tehdä päätökset kiinteistön pysäköintiosan huoltoon, kunnossapitoon, peruskorjauksiin ja mahdollisiin muutos- tai parannushankkeisiin liittyvissä asioissa.* Tikkuparkin sopimuksissa ei siis ole otettu yhtä yksiselitteisesti kantaa siihen, miten peruskorjauskustannukset jaetaan. Maanvuokrasopimukseen on tosin kirjattu, että pysäköintilaitoksen mahdollinen peruskorjaus ja muut vastaavat investoinnit vaativat kaikkien omistajien hyväksynnän. Toimitusjohtajan ilmoituksen mukaan asunto-osakeyhtiöt rahoittavat omat osuutensa pysäköintilaitoksen peruskorjausinvestoinneista.

4.2.4

Yhtiön taloustilanne:	2018	2019	2020
Liikevaihto	273 220	324 082	347 238
Liiketoiminnan muut tuot.	56 676	19 391	48 854
Materiaalin ja palv. ostot	- 180 296	- 142 955	- 136 846
Henkilöstökulut	- 10 689	- 12 094	- 12 150
Poistot	- 279 748	- 282 524	- 282 524
Liiketoim. muut kulut	- 23 047	- 19 117	- 25 287

Rahoitustuotot/-kulut	- 1	- 68	- 780
Tilikauden tulos	- 163 885	- 113 285	- 61 495

Tikkuparkki Oy on tuottanut tappiota perustamisestaan lähtien. Vuoden 2020 tilinpäätöksen mukaan yhtiölle on kertynyt taseeseen edellisten vuosien tappioita yhteensä 1 445 509 euroa. Vuoden 2020 tappio on selvästi pienempi kuin aiempina vuosina. Tämä johtuu kuitenkin pitkälti siitä, että pysäköintilaitos on ollut vuonna 2020 huomattavan ”ylibuukattu”. Asiaa on selitetty tarkemmin jäljempänä kohdassa 4.2.5. Todettakoon kuitenkin jo tässä, että esim. joulukuun 2020 tilanteen mukaan pysäköintilaitokseen oli myyty/oli käytössä ao. kuukaudelle yhteensä 530 kuukausikorttia (autopaikkoja kuitenkin pysäköintilaitoksessa siis vain 357 kappaletta).

Omistajapolitiittisena linjauksena valtuustokaudelle 2021-2024 on asetettu, että yhtiö ylläpitää omaisuutensa arvoa oikea-aikaisen kunnossapidon keinoin ja huolehtii siitä, että pystyy suoriutumaan poistoista pitkällä tähtäimellä. Sisäisen tarkastuksen näkemyksen mukaan ns. ”nollatulokseen” pääseminen ei ole mahdollista ilman merkittäviä hinnankorotuksia.

Tasekirjan mukaan konsernitilillä oli yhtiön rahavaroja 734 164 euroa. Tikkuparkilla ei ole limiittiä konsernitilillä.

Kulujen jakaminen

Pysäköintilaitoksen tuotot ja kulut tilitetään Tikkuparkki Oy:n kautta. Muut pysäköintilaitoksen omistajat vastaavat omaan omistusosuutensa perustuvasta osuudesta laitoksen kuluista ennakkomaksujärjestelyn avulla. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunto-osakeyhtiöt (As. Oy Vantaan Tikkurilanaukio sekä As. Oy Vantaan Piletti) maksavat kuukausittain määräosuuksien mukaista ennakkomaksua, jonka määrä perustuu edellisten vuoden toteutumiin. Tilikauden jälkeen talouspalvelukeskus tekee lopullisen tasauslaskelman, kun ao. tilikauden tulot ja menot ovat selvillä.

Ostolaskut

Ostolaskut viedään kirjanpitoon manuaalisesti exceliä hyödyntäen. Ostolaskujen käsittely tapahtuu siten, että laskun bruttosumma jaetaan %-osuuksilla kustannuspaikoittain (Tikkuparkki Oy ja asunto-osakeyhtiöt) ja vain Tikkuparkille kuuluvalta osuudelta huomioidaan vähennettävä arvonlisävero. Vähennettävä arvonlisävero kirjataan suoraan taseeseen, eikä näy tuloslaskelman puolella. Tuloslaskelman puolella Tikkuparkin jako-osuus on siten arvonlisäveroton, asunto-osakeyhtiöiden jako-osuudessa arvonlisävero on siis mukana.

Jos kulut ovat liittyneet suoraan kaupalliseen toimintaan, niin kuluja ei ole jaettu, vaan ne on kirjattu kokonaisuudessaan Tikkuparkki Oy:lle. Näitä ovat mm. maksut pysäköintikorteista, vakuutusmaksut sekä maksut Tikkuparkki Oy:n tilintarkastuspalveluista. Tikkuparkin teknistä isännöintiä ja pysäköintipalveluita hoiti vuosina 2019-2020 Palmia Oy ja niissä Palmian laskuissa, jotka ovat koskeneet pysäköintilaitoksen kaupallista toimintaa, on ollut jo valmiiksi laskuttajan merkintä "Tikkuparkin kaupallista toimintaa palvelevat tehtävät".

Yhtiöstä on myös tehty nk. eriytetty laskelma konsernihallinnon antaman ohjeistuksen mukaisesti.

4.2.5

Vuokraustilanne

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.3

Ratakujan Pysäköinti Oy

4.3.1

Yhtiön perustamishistoria

Kaupungin Yrityspalvelut neuvotteli aikoinaan pysäköintilaitoksen rakentamisesta yhdessä rakennusyhtiöiden kanssa ja neuvotteluissa päädyttiin siihen, että Skanskan ja YIT:n omistamat kolme taloyhtiötä rakennuttivat pysäköintilaitoksen YIT Rakennus Oy:llä. Lisäksi yhtenä rakennuttajana toimi YIT:n perustama Ratakujan Pysäköinti Oy.

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2012 ostaa YIT Rakennus Oy:ltä Ratakujan Pysäköinti Oy:n koko osakekannan sen jälkeen, kun pysäköintilaitos on valmistunut. Ratakujan Pysäköinti Oy ja YIT Rakennus Oy allekirjoittivat 7.2.2013 urakkasopimuksen pysäköintilaitoksen rakentamisesta (selvennettäköön, että pysäköintilaitoksen KVR-urakan tilaajina olivat myös asunto-osakeyhtiöt). Urakkahinta oli 3 000 276 euroa (alv. 0). Selvyyden vuoksi todettakoon, että tämä summa vastasi Ratakujan Pysäköinti

Oy:n osuutta (105/246) pysäköintilaitoksen kokonaiskustannuksista. Lopuista kustannuksista vastasivat asunto-osakeyhtiöt. Kaupunginhallituksen päätöksen esittelyosassa mainitaan, että yhden pysäköintipaikan hinta on 27.259 euroa (ALV 0 %). Lisäksi mainitaan, että yleisen pysäköinnin ohjauksen ja paikannäyttölaitteiden kustannus oli 91.800 euroa (ALV 0 %).

YIT ja Vantaan kaupunki allekirjoittivat 25.2.2013 kauppakirjan, jolla YIT myi Ratakujan Pysäköinti Oy:n osakkeet Vantaan kaupungille 8 000 eurolla. Kauppakirjan ehtojen mukaisesti omistusosuus osakkeisiin siirtyi kaupungille, kun kauppahinta ja urakkahinta oli kokonaisuudessaan maksettu. Kaupunki maksoi 3.4.2014 Marja-Vantaan ja keskustan kehittämisrahastosta sekä osakkeiden kauppahinnan että urakkahinnan YIT:lle. Kaupan yhteydessä Ratakujan Pysäköinti Oy:n taseessa oleva urakkavelka YIT:lle siirtyi urakkavelaksi kaupungille (lyhytaikainen velka). Kaupunginhallitus päätti 21.9.2015 merkitä 5000 uutta osaketta Ratakujan Pysäköinti Oy:ltä, joiden merkintähinta oli 3 001 276,39 €. Osakkeiden maksaminen toteutettiin kuittaamalla merkintähinta yhtiöltä olevalla vastaavansuuruisella saamisella kaupungilta. Merkintähinta kokonaisuudessaan on kirjattu yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

4.3.2

Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta

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 kattopihan, jonka hallintaoikeus on As Oy Vantaan Piccadillyllä (13 paikkaa). Pysäköintilaitoksessa on 233 autopaikkaa ja 6 pienajoneuvopaikkaa. Ratakujan Pysäköinti Oy hallitsee pysäköintilaitoksesta 105 autopaikkaa (Piccadilly, jonka luvussa on muka kattopihan paikat, hallitsee 46 paikkaa, Piletti 58 paikkaa ja Paddington 37 paikkaa). Pysäköintilaitos muodostaa siis toiminnallisen kokonaisuuden, johon kuuluvat autopaikkojen lisäksi ajo- ja jalankulkuväylät, porrashuoneet, autotalliin johtava ajoluiska nosto- ja käyntiovineen, sekä kaikki tätä pysäköintiosaa palvelevat järjestelmät, laitteet ja varusteet.

Yhteistoiminnan järjestämisestä sopimuksessa todetaan, että osapuolet perustavat yhteistoimintaelimen, jonka tehtävänä on neuvotella ja tarvittaessa tehdä päätökset

kiinteistön pysäköintiosan huoltoon, kunnossapitoon, peruskorjauksiin ja mahdollisiin muutos- tai parannushankkeisiin liittyvissä asioissa. Lisäksi sopimuksessa mainitaan, että sopijaosapuolet päättävät yhteistoimintaelimessä hallinto-, hoito- ja kunnossapito- palveluiden järjestämisestä, sisältäen huoltoyhtiön valinnan ja sopimusehdot. Yhteistoimintaelimessä päätetään myös vakuuttamisesta sekä mm. talouden suunnittelun ja laskujen maksamisen järjestämisestä.

Kustannusten jaosta on sovittu siten, että kukin osapuoli vastaa omistussuhteellaan kiinteistön hallinto-, hoito-, kunnossapito- ja käyttökustannuksista. Eräitä poikkeuksia sopimuksessa on kuitenkin mainittu, mm. kattopiha, jonka kustannukset kuuluvat Piccadillyn vastuulle.

Sopimuksen voimassaolosta todetaan, että sopimus on tarkoitettu olemaan voimassa niin kauan, kuin kiinteistön yhteisomistussuhde jatkuu. Todettakoon, että kiinteistöveron maksaminen tapahtuu edellä mainitulla jakosuhteella (Ratakujan Pysäköinti Oy maksaa verotuspäätöksensä mukaan 105/246 osaa kiinteistön verotusarvosta).

4.3.3.

Yhtiön taloustilanne tilinpäätösten 2018 – 2020 mukaan:

	2018	2019	2020
Liikevaihto	66 574	73 621	83 727
Liiketoiminnan muut tuot.	49 671	42 650	41 976
Materiaalin ja palv. ostot	- 90 189	- 80 101	- 76 126
Henkilöstökulut	- 5 878	- 7 611	- 11 365
Poistot	- 74 249	- 74 248	- 74 248
Liiketoim. muut kulut	- 20 498	- 15 074	- 23 748
Rahoitustuotot/-kulut	- 288	- 197	- 515
Tilikauden tulos	- 74 857	- 60 690	- 60 299

Yhtiö on tuottanut tappiota koko olemassaolonsa ajan, sillä taseeseen on 31.12.2020 tilanteen mukaan kertynyt edellisten vuoden alijäämää yhteensä - 444 416 €. Kuten yllä olevasta vuosien 2018-2020 taulukosta ilmenee, yhtiö on viime vuosina pystynyt tuloillaan kattamaan kulunsa, mutta vuosittaiset poistot ovat painaneet ja painavat jatkossakin yhtiön tuloksen tappiolliselle. Markkinatilanne pysäköinnin suhteen Tikkurilassa ei ole vielä kehittynyt siten, että asiointi- ja sopimuspysäköinti olisi keskustan alueella kannattavaa liiketoimintaa. Tilannetta muuttanee ainakin jonkin verran Tikkurilan alueella juuri tapahtunut maksullisen pysäköinnin laajeneminen.

Omistajapoliittisena linjauksena valtuustokaudelle 2021-2024 on asetettu, että yhtiö ylläpitää omaisuutensa arvoa oikea-aikaisen kunnossapidon keinoin ja huolehtii siitä, että pystyy suoriutumaan poistoista pitkällä tähtäimellä. Sisäisen tarkastuksen näkemyksen mukaan ns. "nollatulokseen" pääseminen ei ole mahdollista ilman merkittäviä hinnankorotuksia. Pysäköintilaitoksen maksut olivat aluksi erittäin maltilliset, mutta sittemmin taksoja on merkittävästi nostettu. Siitä ei luonnollisesti ole tietoa, voidaanko hinnankorotuksia edelleen tehdä ilman, että korotuksilla on vaikutuksia sopimus- ja lyhytaikaiseen pysäköintiin. Mikäli Ratakuja Oy aikoo päästä ns. nollatulokseen, sen pitäisi korottaa kuukausimaksun suuruus arviolta n. 115 € / kk, maksun ollessa nyt 75 € / kk.

Tasekirjan mukaan konsernitiliä oli käytetty 43 195 eurolla. Toimitusjohtajan ilmoituksen mukaan yhtiön limiitti on 100 000 euroa.

Kulujen jakaminen

Pysäköintilaitoksen tuotot ja kulut tilitetään Ratakujan Pysäköinti Oy:n kautta. Muut pysäköintilaitoksen omistajat vastaavat omaan omistuosuutensa perustuvasta osuudesta laitoksen kuluista ennakkomaksujärjestelyn avulla (yhtiö perii asunto-osakeyhtiöiltä kuukausittain ennakkomaksua, jonka määrä perustuu edellisten vuoden toteutumiin). Tilikauden jälkeen talouspalvelukeskus tekee lopullisen tasauslaskelman, kun ao. tilikauden tulot ja menot ovat selvillä.

Aivan niin kuin Tikkuparkinkin kohdalla, niin Ratakujan pysäköintilaitoksessa ei jaeta niitä kuluja, jotka liittyvät suoraan kaupalliseen toimintaan, vaan ne kirjataan kokonaisuudessaan Ratakujan Pysäköinti Oy:n menoiksi. (esim. maksut pysäköintikor-teista, vakuutusmaksut sekä maksut Ratakujan pysäköinti Oy:n tilintarkastuspalveluista).

Ostolaskut

Ostolaskujen alv-käsittely sekä kustannusten jakaminen Ratakujan pysäköinti Oy:n sekä asunto-osakeyhtiöiden välillä tapahtuu samalla periaatteella, joka on jo kuvattu Tikkuparkin osalta kohdassa 4.2.4, joten menettelytapaa ei tässä kohdassa toisteta.

4.3.4

Vuokraustilanne

Ratakujan Pysäköinti Oy hallinnoi maanvuokrasopimuksen perusteella 105/246 mää-
räosaa pysäköintilaitoksesta. As Oy Piccadilly hallinnoi 46/246 osaa, As Oy Piletti
58/246 osaa ja As Oy Paddington 37/246 osaa.

Joulukuun 2020 tilanteen mukaan yhtiö oli myynyt kuukausikortteja Vantaan kaupun-
gin palvelualueille 30 kpl ja muille (yrityksille ja yksityisille) 66 kpl. Kaupungin kortit
ovat lähinnä kasvatuksen ja oppimisen toimialan virastohenkilöstölle ostettuja. Li-
säksi joitakin kortteja on hankittu kaupunkikulttuurin toimialalle. Joulukuun tilanteen
mukaan Ratakujan pysäköintilaitoksessa ei ollut samanlaista ylibuukkausta kuin Tik-
kuparkissa, mutta tammikuun 2020 tilanteen mukaan kuukausikortteja oli myyty kau-
pungille sekä yrityksille ja yksityisille yhteensä 121 kpl, kun yhtiöllä oli siis käytettävä-
nään 105 paikkaa.

4.4

Pysäköintilaitosten taksat

		Tikkuparkki	Ratakuja
Ma-Pe	07-18	2 €/h	2 €/h
Ma-Pe	18-24	1 €/h	1 €/h
Ma-Su	24-07	0€/h	0,50 €/h
La-Su	09-24	0,50€/h	0,50 €/h (07-24)

Tikkuparkin sopimuspysäköinnin kuukausihinta on 85 € / kk. Kummankin pysäköintilaitoksen vuorokausihinta on 24 €. Ratakujalla sopimuspysäköinnin hinta on 75 € / kk.

Vertailun vuoksi mainittakoon, että esim. Tampereella Finnpark Hämeenpuiston sopimuspysäköinnin kuukausihinta on 139 €, Finnpark Frenckellin (ydinkeskusta) 208 € ja Tullintorin pysäköintilaitoksessa 208 €. Turun toriparkissa kuukausihinta on 200 €. Edellä mainitut tiedot perustuvat Finnparkin internet-sivujen tietoihin.

4.5

Pysäköintiyhtiöiden ostopalvelusopimukset

Yhtiöiden ostopalvelusopimukset käsitellään tässä yhteisesti, koska ne ovat pitkälti samat kummassakin yhtiössä. Kaupungin kilpailuttamia puitesopimustoimittajia ovat mm. BDO (tilintarkastuspalvelut, 10.3.2021 alkaen KPMG Oy Ab), Marsh (vakuutusmeklari), Lindström Oy (vaihtomatot), Vantaan Energia Oy ja Oomi Energia Oy (sähköntoimitus) sekä If Vahinkovakuutus Oy (vakuutukset).

Muita sopimuksia on mm. Digiteam Oy (internet-sivujen ylläpito, kummallakin yhtiöllä oma sopimuksensa) sekä Assa Abloy (pysäköintilaitosten ovet). Nämä ovat yhtiöiden itsensä hankkimia sopimuksia.

Tärkeimmät sopimukset vuosina 2019-2020 ovat olleet:

Tekninen isännöinti ja pysäköintipalvelut (Tikkuparkki ja Ratakuja)

Aiemmin ko. palveluita hoiti Palmia Oy, mutta pysäköintiyhtiöt kilpailuttivat syksyllä 2020 teknisen isännöinnin ja pysäköintipalveluiden hankinnan. Nykyisin ao. palveluista vastaa Suomen Pysäköintihallinta Oy. Sopimus on ollut voimassa 15.10.2020 lukien. Sopimuksessa todetaan, että se on toistaiseksi voimassa oleva ja että se on mahdollista irtisanoa päättymään aikaisintaan 30.9.2022 (irtisanomisaika kuusi kuukautta). Yksityiskohtainen palvelukuvaus on sopimuksen liitteenä. Sopimuksen liitteenä on myös mm. palveluntuottajan tietoturvasitoumus. Palvelu sisältää teknisen isännöinnin, pysäköintipalvelut, kaupallisen toiminnan palvelut sekä hälytyskäynnit.

Palmian sopimuksen hinnat olivat kiinteät kahden vuoden, jonka jälkeen niihin tehtiin pieni korotus. Laskutukset olivat kirjanpidon mukaan sopimuksen mukaiset. Suomen Pysäköintihallinnan laskutuksista ei myöskään ollut havaintojen perusteella huomautettavaa.

Kiinteistönhoito (Tikkuparkki Oy).

Sopimus on ollut voimassa 1.2.2018 lukien. Kiinteistönhoidon kilpailutus tehtiin syksyllä 2017 ja halvimman tarjouksen teki ISS Palvelut Oy. Yhtiö kuitenkin kieltäytyi allekirjoittamasta kiinteistöhoitosopimusta vaatien tarjouspyynnön yhteydessä esitettyihin sopimusehtoihin muutoksia. ISS Palvelut Oy oli tarjousta antaessaan hyväksynyt myös tarjouspyynnön kelpoisuusehtojen kohdan 10 eli sopimusehdot, mutta kieltäytyi tästä huolimatta allekirjoittamasta sopimusehtojen mukaista sopimusta. Tikkuparkki Oy:n hallitus päätti sulkea ISS Palvelut Oy tarjouskilpailun ulkopuolelle ja valita Suomen Pysäköintihallinta Oy kiinteistönhoidon palveluntuottajaksi.

Sopimuksen kesto on kolme (3) vuotta (alkaen 1.2.2018) ja tilaaja on varannut oikeuden jatkaa sopimuskautta 1 vuoden optiolla. Sopimuksen liitteenä olevassa palvelukuvauksessa on määritelty yksityiskohtaisesti tilaajan ja palveluntuottajan vastuut sekä velvoitteet (esim. kumpi osapuoli vastaa mistäkin kustannuksista). Kirjanpidon mukaan laskutus oli sopimuksen mukaista.

Toimitusjohtajan ilmoituksen mukaan pysäköintiyhtiöiden kiinteistöhoito ja porrassiivoukset tullaan kilpailuttamaan yhteishankintana tämän vuoden aikana.

Porrassiivous (Tikkuparkki Oy)

Porrassiivous on aikanaan kuulunut Suomen pysäköintihallinta Oy:n operointisopimuksen piiriin, mutta ei ole kuulunut ao. sopimuksen kiinteään hintaan, vaan ollut erillisveloitettu. Tämän johdosta sopimus on tehty aikoinaan tehty Suomen pysäköintihallinta Oy:n lukuun vuonna 2013. Kun operointisopimus Suomen Pysäköintihallinta Oy:n kanssa päättyi 2017, siivoussopimus siirtyi Tikkuparkki Oy:lle. Päivitettyä kirjallista uutta sopimusta ei kuitenkaan ole tehty.

Toimitusjohtajan ilmoituksen mukaan pysäköintiyhtiöiden kiinteistönhoito ja porrassiivoukset tullaan kilpailuttamaan yhteishankintana tämän vuoden aikana.

Siivouspalvelut (Ratakujan Pysäköinti Oy)

Ratakujan siivouksesta huolehtii Kirvesniemi Oy. Sopimus on hyväksytty Ratakujan pysäköintilaitoksen yhteistoimintaelimessä ja se on ollut voimassa 19.9.2018 lukien.

Toimitusjohtajan ilmoituksen mukaan pysäköintiyhtiöiden kiinteistönhoito ja porrassiivoukset tullaan kilpailuttamaan yhteishankintana tämän vuoden aikana.

Kiinteistönhuolto (Ratakujan Pysäköinti Oy).

Ratakujan pysäköintilaitoksen kiinteistönhuollosta vastaa Kirvesniemi Oy. Sopimus on tehty Ratakujan pysäköintilaitoksen yhteistoimintaelimen kanssa ja se on ollut voimassa 18.9.2014 lukien. Sopimushinta on tällä hetkellä 506 € / kk (alv. 0). Lisäksi erillistöistä laskutetaan erikseen.

Toimitusjohtajan ilmoituksen mukaan pysäköintiyhtiöiden kiinteistönhoito ja porrassiivoukset tullaan kilpailuttamaan yhteishankintana tämän vuoden aikana.

4.6

Asunto-osakeyhtiöiden asema

Tikkuparkin pysäköintilaitoksen ostamista on käsitelty kaupunginhallituksen kokouksessa 9.5.2011 (45 §). Päätöksen esittelytekstissä todetaan, että sen jälkeen, kun Pysäköintiyhtiö (myöh. Tikkuparkki Oy) on hankittu kaupungin omistukseen, yhtiö on ollut tarkoitus fuusioida Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:öön. Kyseinen pysäköintiyhtiö operoi Tikkurilan korttelin 61204 pysäköintilaitoskokonaisuutta (seurakuntayhtymän ja Tikkurilan sosiaali- ja terveystieteiden kiinteistöt sijaitsevat ao. korttelissa). Kyseistä fuusiota ei koskaan tehty, eikä se sisäisen tarkastuksen näkemyksen olisi

ollut tarkoituksenmukaistakaan. Mainittakoon myös, että Kiinteistö Oy Tikkurilan Keskustapysäköinti on nyttemmin päätetty lakkauttaa ja yhtiö on asetettu selvitystilaan.

Vaikka kumpikin pysäköintiyhtiö onkin kokonaan kaupungin omistamia, niin tulee muistaa, että kumpikin yhtiö omistaa osan pysäköintilaitoskokonaisuudesta, joissa kummassakin tapauksessa on mukana useita asunto-osakeyhtiöitä. Jos yhtiöt fuusioitaisiin, niin erilliset laskelmat pysäköintilaitoskokonaisuuksien yhteisistä menoista tulisi kuitenkin edelleen tehdä. On myös erittäin todennäköistä, että asunto-osakeyhtiöt kokisivat ”epäilyjä” kustannustenjaon oikeellisuuden suhteen (joutuvatko asunto-osakeyhtiöt kustantamaan pysäköintilaitoksen kaupallisia kustannuksia), jos synnytetäisiin suurempi pysäköintiyhtiö. Tikkuparkki Oy on jo esimerkiksi vuosia sitten joutunut tekemään selvityksiä eräälle asunto-osakeyhtiön edustajalle kustannusten jakautumisesta ao. pysäköintilaitoskokonaisuuden osalta. Edellä mainituista syistä johtuen sisäinen tarkastus ei katso kaupungin pysäköintiyhtiöiden fuusiota tarkoituksenmukaiseksi, vaikka onkin aiemmin ollut isomman yhtiökokonaisuuden kannalla.

5

Jälkitarkastus

Jälkitarkastusta ei tehdä.



Antti Taavila
sisäinen tarkastaja



Pentti Asumus
tarkastusjohtaja