



Omistajaohjauskeskustelut 2022/ Ratakujan Pysäköinti Oy, 27.4.2022

VD/5034/02.01.02.02/2022

RV/K-ML/RK-K/TK

Konserniohjaus kävi Ratakujan Pysäköinti Oy:n kanssa 27.4.2022 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 ja controller sekä yhtiön puolesta hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja.

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. Kannattavuutta on pyritty parantamaan nostamalla vähitellen sopimuspysäköinnin hintoja. Yhtiölle asetettiin kaupungin talousarviossa ja taloussuunnitelmassa 2022–2025 tavoitteeksi saavuttaa voitollinen tulos suunnitelmakauden loppuun mennessä. Jos yhtiö jatkaa systemaattisesti hintojen korottamista, sen on mahdollista saavuttaa positiivinen tulos vuonna 2023, sillä edellytyksellä, että kysyntä ei samanaikaisesti laske liikaa ja että ennakoimattomia korjaustarpeita ei synny. Suuret hinnankorotukset eivät ole mahdollisia ilman, että sopimus- ja lyhytaikaisen pysäköinnin asiakasmäärät pienenisivät, sillä Tikkurilan alueen pysäköintimarkkinat eivät ole toistaiseksi kehittyneet sellaisiksi, että toiminta olisi kannattavaa. Pysäköintilaitoksessa on havaittu vähäisiä vesivuotoja, joiden korjaustavan kartoittamiseksi yhtiö on käynnistämässä toimenpiteet tämän vuoden aikana. Lisäksi yhtiö suunnittelee sähköautojen latauspaikkojen toteuttamista lähivuosien aikana.

Ovk 1–12/2021 raportoinnin mukaan tuottoja kertyi vuoden aikana 72 tuhatta ja kuluja 43 tuhatta euroa. Yhtiön poistot olivat 74 tuhatta euroa ja siten myös tilikauden tulos oli 42 tuhatta euroa tappiollinen.

Yhtiölle asetettiin vuonna 2021 yhteiset tavoitteet kiinteistöyhtiöiden kanssa ja se onnistui saavuttamaan niistä ylläpidon kustannusten liittyvän sekä PTS:n toteuttamiseen liittyvän tavoitteen. Vuodenvaihteessa yhtiöllä ei ollut vielä käytössä uusiutuvaa energiaa, joten ympäristöön liittyvää tavoitetta se ei saavuttanut.

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. Ratakujan Pysäköinti Oy on kilpailuttanut kiinteistönhoidon sopimuksen vuonna 2021.

Yhtiö on toimittanut riskienhallintasuunnitelmansa kaupungin TargetorPro-strategiatyövälineeseen ja sen tulee huolehtia, että riskienhallintasuunnitelma sekä sisäisen valvonnan selonteko ovat ajantasaisia. Yhtiö on suojautunut vahinkoriskejä vastaan kaupungin kilpailuttamin vakuutuksin.

Konsernijaosto 16.5.2022 § 24

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Controller Teija Kauhanen, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)