



Omistajaohjauskeskustelut 2024/ Tikkuparkki Oy, 11.3.2024 / PT

VD/1409/02.01.02.02/2024

PT/RK-K/JN/OL

Konserniohjaus kävi Tikkuparkki Oy:n kanssa 11.3.2023 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 Janne Juntunen ja toimitusjohtaja Hannes Oksanen.

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen perusteella hallita 282/357 määräosaa maanalaisesta tilasta Vantaan kaupungissa sijaitsevien rekisteriyksiköiden 92-421-6-427, 92-421-6-426-M501, 92-61-206-5, 92-61-9902-5, 92-61-9902-1, 92-61-205-2, 92-421-6-272-M501, 92-421-6-16, 92-61-230-3, 92-61-230-1 ja 92-61-9903-4 alueella sekä omistaa ja hallita 282/357 määräosaa edellä mainittuun tilaan rakennetusta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta ja maanpäällisistä liittymistä sekä harjoittaa ko. pysäköintilaitoksessa pysäköintiliiketoimintaa. Muut maanalaisen tilan ja sinne rakennetusta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta ja maanpäällisistä liittymistä omistavat määräosin Asunto Oy Vantaan Tikkurilanaukio ja Asunto Oy Vantaan Piletti. Pysäköintilaitoksen ylläpito ja käyttö perustuu pysäköintilaitoksen omistajien välisiin sopimuksiin. Pysäköintilaitos sijaitsee Tikkurilassa torikannen alla ja sinne on sisäänajo kaupungintalon takaa.

Tikkuparkki Oy:n merkittävimpiä sopimuksia ovat maanvuokrasopimus eri maanomistajien kanssa ja yhteisjärjestelysopimus. Jälkimmäisenä mainittu sopimus on tehty Vantaan kaupungin sekä muiden pysäköintilaitoksen omistajien kanssa ja sen perusteella Tikkuparkki Oy saa käyttää pysäköintilaitoksen 357:stä autopaikasta 282 autopaikkaa, joista kaupungintalon käyttöön osoitettuja paikkoja on yhteensä 105 autopaikkaa. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaan 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 omistaja. Yhtiön toiminta perustuu ostopalvelusopimuksiin.

Yhtiöllä on ollut kannattavuushaasteita toimintansa alkua ajoista saakka suurten poistojen takia. Kannattavuutta on pyritty parantamaan nostamalla vähitellen sopimuspysäköinnin hintoja. Tilikauden 2023 päättyessä yhtiön omistamien autopaikkojen vuokrausaste oli noin 128 %. Vuokrausaste on tyyppillinen pysäköintilaitoksessa, jossa ei ole kullekin käyttäjälle nimettyjä paikkoja. Vuokrausastetta voisi kasvattaa nykyisestä, mutta Vantaan ratikan mahdolliset tulevat vaikutukset laitoksen toiminnalle huomioiden se ei ole tällä hetkellä mielekästä.

Yhtiölle asetettiin kaupungin talousarviossa voitollisen tuloksen saavuttaminen vuoden 2024 loppuun mennessä. Keskustelussa esitetyn raportoinnin perusteella yhtiön liikevaihto oli noin 465 tuhatta euroa ja kulut olivat noin 237 tuhatta euroa yhteensä. Lisäksi yhtiö teki poistoja noin 291 tuhatta euroa. Yrityksen varsinaisen toiminnan tulosta kuvaava liiketappio oli noin 29 tuhatta euroa, mutta yhtiön korko- ja rahoitustuottojen ansiosta tilikauden tulos oli 10 tuhatta euroa positiivinen. Tilikaudelle 2024 yhtiö ennakoii, että yhtiön kannattavuus heikentyy, sillä yhtiön suurimman asiakkaan, Vantaan kaupungin, tilaismäärää on tarkistettu alaspäin tilikauden 2023 lopulla.



Yhtiö jatkaa hinnoittelun kehittämistä ja arvioi muutoksia tehdessään vaikutukset sopimuspysäköinnin ja tilapäispysäköinnin asiakasmääriin. Yhtiön kassassa on toimintansa laajuuteen nähden kertynyt em. suurten poistojen takia huomattavan paljon varoja, joita tullaan hyödyntämään muun muassa perustettavan pysäköintikonsernin toiminnan käynnistämisessä. Varoilla katetaan myös yhtiön parkkilaitokseen kilpailutettu sähköautojen latausinfra, jonka urakkasopimus allekirjoitetaan kevään 2024 aikana. Urakan valmistuttua kaikilla asunto-osakeyhtiöiden paikoilla on latausinfra ja merkittäväällä osalla muita parkkilaitoksen paikkoja on valmius sähkölatausinfraan toteuttamiseen.

Yhtiölle asetettiin vuonna 2023 tavoitteeksi ylläpitokustannusten hillitseminen siten, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä. Yhtiön ylläpitokustannukset toteutuivat kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutosta suuremmin. Syynä yhtiön kiinteistön hoitokulujen kasvuun on erityisesti hissien kasvaneet korjauskulut, sähkön hinnan nousu, veden kohonnut kustannus HSY:n mittarikorjauksen jälkeen ja taloushallinnon palveluiden kasvu. Muut tavoitteet eli yhtiön PTS:ään liittyvä tavoite sekä hiilineutraalisuuteen liittyvä tavoite sähköautojen latausinfraan kartoittamisesta toteutuivat. Parkkilaitokseen on kilpailutettu sähköautojen latausinfraa valmius. Urakka on valmis todennäköisesti syksyyn 2024 mennessä.

Ratikkahankkeen rakentamisvaihe vaikuttaa yhtiön toimintaan merkittävästi, mm. pysäköintilaitokseen johtava ajoramppi joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudelleen. Odotettavissa on, että pysäköintilaitoksen käyttöön tulee häiriöitä raitiotiehankeen rakentamisvaiheen aikana. Yhtiö huolehtii ratikkahankkeen kanssa neuvottelemalla, että yhtiölle korvataan hankkeen aiheuttama käytön estyminen ja muu haitta.

Yhtiön taloushallinto on hoidettu kaupungin talouspalveluissa. Ajoittain talouspalveluiden tuottamiseen on liittynyt yhtiön mukaan haasteita. Yhtiön taloushallintopalvelut tulee resursoida asianmukaisesti huomioiden myös tuleva pysäköintikonsernin muodostaminen. Talouspalvelut on ilmoittanut vahvistavansa resursointia ja varmistavansa riittävän osaamisen pysäköintikonserniin siirryttäessä.

Keskustelussa käsiteltiin myös järjestelyä, jossa Tikkuparkista tehdään perustettavan kaupungin pysäköintikonsernin emoyhtiö. Yhtiöjärjestyksestä tullaan muuttamaan kevään varsinaisessa yhtiökokouksessa nimen ja toimialan osalta. Tikkuparkin liiketoiminta siirretään tämänhetkisten suunnitelmien mukaan uuteen perustettavaan VanPark Oy:öön vuoden 2025 alussa. Pysäköintikonsernin hallintoa hoidetaan jatkossa VTK-konsernin toimesta ja VTK-konsernin työntekijä toimii pysäköintikonsernin yhtiöiden toimitusjohtajana.

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

Konsernijaosto 15.4.2024

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Tikkuparkki Oy, 11.3.2024



Vantaa

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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