



Omistajaohjauskeskustelut 2024 / Ratakujan Pysäköinti Oy, 11.3.2024 / PT / PT

VD/1407/02.01.02.02/2024

PT/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Ratakujan Pysäköinti 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 omistaa ja hallita määräosaa 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. Tilikauden aikana pitkäaikaisten sopimusasiakkaiden määrä väheni reilut 30 %, eikä uutta korvaavaa kysyntää ole syntynyt. Yhtiön omistamien autopaikkojen vuokrausaste oli noin 67 % tilikauden päättyessä. Vuokrausaste on laskenut aiemmista vuosista. Toimitusjohtaja kuvasi tätä normaaliksi kysynnän vaihteluksi. Keskustelussa käytiin läpi pysäköintilaitoksen vuokrausasteen nostamiseksi erilaisia keinoja, kuten laitoksen näkyvyyden parantamista mainonnan ja markkinoinnin keinoin. Yhtiön pitäisi pyrkiä toimiin, jotka edistävät pysäköintilaitoksen vuokrausasteen nousua.

Yhtiölle asetettiin kaupungin talousarviossa tavoitteeksi saavuttaa voitollinen tulos vuoden 2024 loppuun mennessä. Yhtiö jatkaa hinnoittelun kehittämistä ja arvioi muutoksia tehdessään vaikutukset sopimuspysäköinnin ja tilapäispysäköinnin asiakasmääriin. Yhtiön parkkilaitoksessa on käynnissä latausinfra asennus kaikkiin autopaikkoihin. Urakka valmistuu tämän vuoden huhtikuussa.

Omistajaohjauskeskustelussa esitetyn raportoinnin mukaan yhtiön liikevaihto vuodelta 2023 oli noin 90 tuhatta euroa ja kuluerät yhteensä olivat 139 tuhatta euroa. Yhtiön poistot olivat noin 77 tuhatta euroa, ja siten myös tilikauden tulos oli noin 54 tuhatta euroa tappiollinen.

Yhtiölle asetettiin vuoden 2023 tavoitteiksi ylläpitokustannusten hillitseminen siten, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä. Yhtiön ylläpitokustannukset toteutuivat kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutosta pienemmin. Yhtiön kiinteistön hoitokulut pienenevät 14,50 % vuodesta 2022. Taustalla hoitokulujen pienemiseen on erityisesti korjauskulujen



vähentyminen sekä sähkön kustannusten pieneneminen. Myös muut tavoitteet eli yhtiön PTS:ään liittyvä tavoite sekä hiilineutraalisuuteen liittyvä tavoite sähköautojen latausinfraan kartoittamisesta toteutuivat.

Ratikkahankkeen rakentamisvaihe vaikuttaa yhtiön toimintaan merkittävästi, mm. pysäköintilaitokseen johtava nykyinen ajoramppi on poissa käytöstä. 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.

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 ennakoon arvioperusteella sekä tasaa toteuman perusteella muilta laitoksen omistajilta niiden osuuden kustannuksista. Pysäköintilaitoksen toiminnan järjestäminen perustuu Ratakujan Pysäköinti Oy:n ostopalvelusopimuksiin. Yhtiön taloushallintoa hoitaa Vantaan kaupungin talouspalveluyksikkö.

Pysäköintikonsernin hallinto siirtyy VTK-konsernille kevään 2024 yhtiökokouksen yhteydessä. Samassa yhteydessä myös Ratakujan Pysäköinti Oy:n hallinto on suunniteltu siirrettäväksi VTK-konsernin hoidettavaksi siten, että VTK-konsernin työntekijä toimii jatkossa yhtiön 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 / Ratakujan Pysäköinti Oy, 11.3.2024

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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