



## § 336

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n perustamiseksi

HEL 2020-006885 T 00 00 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus:

- Perustaa Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy, ruotsiksi Fallkullakilens Parkering Ab, -nimisen pysäköintiyhtiön
- Hyväksyy liitteinä 1-3 olevat Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen ja merkintä- ja käyttösopimusmallin sopimusalueiden 1 ja 2 osalta
- Hyväksyy hallituksen jäsenten palkkioperusteeksi palkkioryhmän C
- Kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita pysäköintiyhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun yhtiön A-osakkeen
- Osoittaa 30 000 euroa talousarvion kohdasta 8 06 02 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, muut kohteet kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi pysäköintiyhtiön A-osakkeen merkitsemistä varten
- Kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan pysäköintiyhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tekemään tarvittaessa perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia
- Kehottaa kaupunkiympäristölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueiden 1 ja 2 tonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus kaupungin määräämin ehdoin tehdä liitteen 3 mukainen merkintä- ja käyttösopimus pysäköintiyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti B-osakkeita pysäköintiyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa pysäköintiyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat indeksitarkistuksineen
- Kehottaa Helsingin kaupungin liikenneliikelaitosta (HKL) tekemään kaupungin määräämin ehdoin sopimusalueen 1 osalta liitteen 3 mukainen merkintä- ja käyttösopimus pysäköintiyhtiön kanssa, merkitsemään/maksamaan käyttämiensä liityntäautopaikkojen mukaisesti C1-osakkeita pysäköintiyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittamaan pysäköintiyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat indeksitarkistuksineen.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Riitta Eloranta, tiimipäällikkö, puhelin: 310 32311  
riitta.eloranta(a)hel.fi  
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi  
Laura Kallinen, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 22520  
laura.kallinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy\_Perustamissopimus
- 2 Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy\_yhtiöjärjestys
- 3 Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy\_merkintäsopimus
- 4 Merkintä- ja käyttösopimuksen liite 1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) Tapanilan Fallkullan kiilan alueen kortteleiden 39280, 39281, 39282, 39283, 39284 ja 39312 asukas-pysäköinti sekä HKL:n liityntäpysäköinti järjestetään keskitetysti. Asemakaavan mukaan kortteleiden autopaikoitus ja liityntäpysäköinti tulee toteuttaa keskitetysti autopaikkatonteille (LPA) 39280/2 ja 39282/1 rakennettaviin pysäköintilaitoksiin.

Toteutettavien pysäköintilaitosten ja autopaikkojen hallinnoimista varten on perustettava pysäköintiyhtiö.

Pysäköintiyhtiön sopimusalueelle 1 autopaikkatontille (LPA) 39280/2 toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan asuntotonttien 39280/5, 39280/6, 39281/2 ja 39312/4 ja liityntäpysäköinnin autopaikat. Pysäköintiyhtiön sopimusalueelle 2 autopaikkatontille (LPA) 39282/1 toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan asuntotonttien 39281/1, 39282/2, 39282/3, 39283/1 ja 39284/1 autopaikat.

Tämän vuoksi alueen asuntotonttien vuokralaiset ja omistajat ovat velvolliset kustannuksellaan sijoittamaan sopimusalueille 1 ja 2 asemakaavan edellyttämät velvoiteautopaikat mainituille autopaikkatonteille



toteutettaviin yksityisiin pysäköintilaitoksiin. Samoin HKL on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan ja hankkimaan sopimusalueelle 1 sijoitettavat liityntäpysäköintipaikat.

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelun (ATT) tehtävä on toteuttaa alueen asuntotontit. Ensimmäisen tontin rakentaminen on jo aloitettu. Tämän vuoksi ATT on ryhtynyt samalla rakennuttamaan perustettavan Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n lukuun pysäköintilaitosta autopaikkatontille (LPA) 39280/2, jotta ensimmäisen asuntotontin asunnot voidaan niiden valmistuessa hyväksyä rakennusvalvonnan toimesta käyttöön otettaviksi. Samoin ensimmäiseen pysäköintilaitokseen on tarkoitus sijoittaa HKL:n käyttöön tulevat liityntäautopaikat.

### Pysäköintiyhtiön toiminnan periaatteet

Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy perustetaan toteuttamaan Falkullan Kiilan alueelle keskitetysti asuntotonttien vuokralaisille ja liityntäpysäköintiä järjestävälle HKL:lle (jäljempänä osakasyhteisöilleen) asemakaavan ja tonttien vuokrasopimusten/kaupunkikirjojen tai kaupungin päätösten edellyttämiä omakustannusperusteisia autopaikkoja. Autopaikkojen toteuttaminen rahoitetaan siten, että autopaikkoja käyttävät osakasyhteisöt tulevat yhtiön osakkaiksi. Autopaikkoihin ei sisälly tonttien liiketilöiden autopaikkoja, koska niitä ei tarvitse asemakaavan mukaan toteuttaa.

Jokainen perustettavan pysäköintiyhtiön osakasyhteisö on tontin luovutusehtojen tai kaupungin päätöksen mukaan velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi yhtiöön, tekemään yhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen ja merkitsemään/ostamaan käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti yhtiön äänivallattomia B1-, B2- ja C1- osakkeita ja tarvittaessa suorittamaan investointimaksuja sekä käyttömaksuja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Helsingin kaupunki merkitsee sopimusalueiden 1 ja 2 osalta yhtiön ainoan äänivaltaisen A-osakkeen.

Toiminnassa osakasyhteisöihinsä/osakkaisiinsa nähden yhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

### Autopaikkojen rahoittaminen



## Investointikustannusten rahoittaminen

Autopaikkojen investointikustannukset rahoitetaan sopimusalueittain yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittävillä B1-, B2- ja C1- osakkeiden merkintähinnoilla ja investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla.

Merkintähinnat ja investointimaksut määritellään sopimusalueittain, eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta autopaikkoihin. Autopaikkojen käytöstä on maksettava erikseen jäljempänä mainittuja käyttömaksuja.

B1-, B2- ja C1- osakkeiden merkintähinta sijoitetaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiön yhtiökokous vahvistaa investointimaksujen perusteet ja yksikköhinnat. Yhtiön hallitus vahvistaa investointimaksujen maksuajan ja -tavan.

## Käyttökustannusten rahoittaminen

Autopaikkojen käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittävillä autopaikkojen kuukausittaisilla käyttömaksuilla siten kuin yhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty.

Käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan sopimusalueilla yhteinäistä hinnoittelua, ellei yhtiö asiassa muuta päättä.

Yhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain käyttömaksujen perusteet ja yksikköhinnat. Yhtiön hallitus vahvistaa käyttömaksujen maksuajan ja -tavan.

## Sopimusalueilla tehtävät sopimukset

Kunkin yhtiön sopimusalueen osalta on tarkoitus tehdä samanlaisin periaattein yhtiön ja kunkin osakasyhteisön välillä merkintä- ja käyttösopimus. Sopimusalueiden merkintä- ja käyttösopimukset pyritään laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla.

## Yhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta

Yhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa kaupungilta osakasyhteisöille viimeistään yhtiön lopullisen toiminta-alueen pysäköintilaitosten ja kaikkien asuntotonttien tultua rakennusvalvonnan toimesta hyväksytyä käyttöön otettaviksi.



Yhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla yhtiöjärjestystä siten, että äänivallattomat B1-, B2- ja C1-osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi ja myymällä tai mitätöimällä A-osake.

## Osakkeiden merkintä sopimusalueilla

### A-osake

Helsingin kaupunki merkitsee sopimusalueilla 1 ja 2 yhteensä yhden (1) pysäköintiyhtiön äänivaltaisen A-osakkeen. A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeen merkintähinta on 30 000 euroa, josta 2 500 euroa kirjataan yhtiön osakepääomaan ja 27 500 euroa kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeen maksuaika ilmenee perustamis- sopimuksesta.

### Autopaikkoihin liittyvät B- ja C-osakkeet

B- ja C-osakkeen numerointi (B1, B2 ja C1) viittaa siihen sopimusalueeseen, jolla asuntontti tai liityntäpysäköintipaikat sijaitsevat ja johon osakkeet muodostetaan. B- ja C-osakkeisiin ei ole liitetty sopimusaluetta koskevaa numerointia, mikäli asia koskee yhteisesti kaikkia B- ja C-osakkeita.

Sopimusalueella 1 merkitään B1- ja C1-osakkeita. Sopimusalueella 2 merkitään ainoastaan B2-osakkeita.

B-osakkeita merkitään asuntontteille toteutettavien asuntojen autopaikkojen osalta ja C-osakkeita liityntäpysäköinnin autopaikkojen osalta.

B- ja C-osakkeiden merkitseminen perustuu yhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

B-osakkeita merkitsevät sopimusalueiden asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt yhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille tai -alueille sijoittamiensa autopaikkojen ja merkintä- ja käyttösopimuksen liitteen 1 mukaisesti.

C-osakkeita merkitsee liityntäpysäköinnin järjestäjänä oleva HKL yhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille tai -alueille sijoittamiensa autopaikkojen ja merkintä- ja käyttösopimuksen liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi (1) pysäköintiyhtiön B1-, B2- tai C1-osake, ellei yhtiön hallitus muuta päätä.



B- ja C-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

B1- ja C1-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitussuuden arvioon 43 407 euroa (sis. alv 24 %) autopaikkaa kohden (rakennuskustannusindeksi 2015 = 100, 3/2020, ind. 104,4). Mainittu merkintähinta ja sen perusteena oleva omarahoitus-osuus tarkentuu vireillä olevan hankkeen kilpailutuksen perusteella.

B1- ja C1-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitussuus vastaa kunkin tontin yhden autopaikan osuutta sopimusalueen 1 pysäköintilaitoksen arvioiduista kokonaishankintakustannuksista, ellei yhtiön hallitus muuta päättä.

B2-osakkeen merkintähinta määräytyy sopimusalueella 2 myöhemmin hankkeen kilpailutuksen perusteella.

B- ja C-osakkeen merkintähinta sijoitetaan pysäköintiyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Mikäli tietyt merkintähinnat eivät riitä kattamaan autopaikkojen investointikustannuksia, yhtiöllä on oikeus ensisijaisesti periä osakasyhteisöiltä investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitussuuden tarkistamisen periaatteet, kuten käytettävä rakennuskustannusindeksi 2015 = 100, tarkistamisen ajankohdat sekä kustannusten muuttuminen, ilmenevät tarkemmin liitteenä 3 olevan merkintä- ja käyttösopimusmallin kohdasta 5.3.1.

Yhtiön hallitus vahvistaa erikseen B-osakkeen sekä C-osakkeen merkintähinnan sekä sen perusteena olevan omarahoitussuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtaisen tai liityntäautopaikkoja koskevan merkintä- ja käyttösopimuksen allekirjoittamista.

Kunkin B-osakkeen merkintähinta eräännyy osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa totin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei yhtiön kanssa toisin sovita.

Kunkin C-osakkeen merkintähinta eräännyy osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa pysäköintiyhtiön hallituksen päätöksestä, ellei yhtiön kanssa toisin sovita.

Yhtiön hallitus



Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi on kaksi vuotta. Helsingin kaupungilla on oikeus nimetä yhtiön tilintarkastaja ja varatilintarkastaja, jota ei kuitenkaan tarvitse valita, jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö.

#### Asiakirjojen valmistelu

Yhtiön perustaminen sekä perustamissopimus, yhtiöjärjestys ja merkintä- ja käyttösopimus on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun, Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen sekä kaupunginkanslian oikeuspalveluiden ja konserniohjaus -yksikön kanssa.

Yhtiön perustaminen ja päätösehdotus noudattaa soveltuvin osin Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan palveluyhtiöiden sekä Postipuiston Pysäköinti Oy:n toteutus- ja rahoitusmallia.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää yhteisöjen ja säätiöiden perustamisesta.

#### Lopuksi

Edellä mainitun perusteella kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n perustamista.

Samalla kaupunginhallituksen konsernijaoston tulee päättää nimetä kaupungin edustajat yhtiön hallitukseen ja kaupungin tarkastuslautakunnan tulee päättää nimetä yhtiön tilintarkastajan ehdolla, että yhtiö päätetään perustaa.

Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n perustamissopimus on liitteenä 1, yhtiöjärjestys liitteenä 2 ja merkintä- ja käyttösopimusmalli liitteenä 3.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Riitta Eloranta, tiimipäällikkö, puhelin: 310 32311  
riitta.eloranta(a)hel.fi  
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi  
Laura Kallinen, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 22520  
laura.kallinen(a)hel.fi



---

## Liitteet

- 1 Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy\_Perustamissopimus
- 2 Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy\_yhtiöjärjestys
- 3 Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy\_merkintäsopimus
- 4 Merkintä- ja käyttösopimuksen liite 1

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano