



§ 58

Yhtiön perustaminen Kaarelan Kuninkaantammen alueen pysäköintin järjestämiseksi

HEL 2022-000749 T 00 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päätti:

- perustaa Lammenrannan Pysäköinti Oy, ruotsiksi Dammstrandens Parkering Ab -nimisen yhtiön
- hyväksyä liitteinä 1–3 olevat Lammenrannan Pysäköinti Oy:n perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen sekä sopimuksen Lammenrannan Pysäköinti Oy:n B-osakkeiden merkinnästä ja yhtiön toiminnan periaatteista
- hyväksyä hallituksen jäsenten palkkioperusteeksi palkkioryhmän C
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita yhtiön 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 yhtiön A-osakkeen merkitsemistä varten
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tekemään tarvittaessa perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia
- kehottaa kaupunkiympäristölautakuntaa huolehtimaan siitä, että [alueen] tonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus kaupungin määräämin ehdoin tehdä liitteen 3 mukainen sopimus yhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti B-osakkeita yhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa yhtiölle investointikustannusten kattamiseksi edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat indeksitarkistuksineen

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Vallius, tiimipäällikkö, puhelin: 310 28623
nina.vallius(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



- 1 Lammenrannan Pysäköinti Oy_perustamissopimus_luonnos
- 2 Lammenrannan Pysäköinti Oy_yhtiöjärjestys_luonnos
- 3 Lammenrannan Pysäköinti Oy_merkintäsopimus_luonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarelan) Kuninkaantammen Lammenrannan asemakaava-alueen kortteleiden 33414, 33415, 33416, 33417, 33418, 33419 ja 33420 asukaspysäköinti on tarkoitus järjestää keskitetysti. Tätä tarkoitusta varten on tarpeen perustaa alueellinen pysäköintiyhtiö. Pysäköintiyhtiön tarkoituksena on alueen pysäköinnin järjestämiseksi rakentaa alueen asemakaavamääräysten mukainen pysäköintilaitos, sekä koordinoida alueen asemakaavan mukaisten ns. velvoitepysäköintipaikkojen toteuttaminen pysäköintiyhtiön osakkaiksi tulevien alueen asuntoyhteisöjen kesken.

Pysäköintiyhtiön toiminnan periaatteet

Lammenrannan Pysäköinti Oy (pysäköintiyhtiö) perustetaan toteuttamaan Kuninkaantammen Lammenrannan asemakaava-alueella sijaitsevien asuntotonttien asemakaavassa ja rakennusluvassa edellytetty velvoitepysäköinti autopaikkatontille (LPA) 33417/3 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa.

Tätä tarkoitusta varten pysäköintiyhtiö vuokraa pitkäaikaisesti Helsingin kaupungilta autopaikkatontin (LPA) 33417/3, hallitsee sitä ja omistaa sille rakennettavan pysäköintilaitoksen sekä luovuttaa tai vuokraa pysäköintilaitokseen sijoitettavia pysäköintipaikkoja tai tiloja. Pysäköintiyhtiö vastaa toteuttamansa pysäköintilaitoksen kunnossa- ja puhtaanapidosta, ylläpidosta ja uudistamisesta.

Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella. Pysäköintiyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Autopaikkojen toteuttaminen rahoitetaan siten, että autopaikkoja käytävät osakasyhteisöt tulevat pysäköintiyhtiön osakkaiksi. Autopaikkoihin ei sisälly tonttien liiketilojen autopaikkoja, koska niitä ei tarvitse asemakaavan mukaan toteuttaa.



Osakasyhteisö on velvollinen sijoittamaan pysäköintiyhtiön toteuttamalle autopaikkatontille (LPA) rakennettavaan pysäköintilaitokseen liitteestä 1 ilmenevän velvoitepaikkojensa määrän, mihin sisältyy myös osakasyhteisön hallinnoimien liike- ja muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen pysäköintipaikat.

Pysäköintiyhtiö voi tarjota toimialansa mukaisia palveluita myös muille kuin osakkaille, mikäli siitä ei aiheudu haittaa osakkaille tai niiden osoittamille käyttäjille. Perittävien korvausten suuruudesta päättää tällöin pysäköintiyhtiön hallitus. Mainitusta toiminnasta syntyvät mahdolliset tuotot on käytettävä ensisijaisesti ylläpidosta ja muusta pysäköintiyhtiön toiminnasta syntyvien kustannusten kattamiseen.

Pysäköintiyhtiöllä on oikeus vuokrata kulloinkin vapaina olevia pysäköintipaikkoja ja myös pysäköintipaikkoja, joiden käyttöoikeus ei ole alkanut, hallituksen päättämällä tavalla edellyttäen, että tästä ei aiheudu haittaa osakkaiden tai niiden osoittamien käyttäjien pysäköintitoiminnalle.

Pysäköintiyhtiöllä on oikeus luovuttaa pysäköinnin valvonta tai pysäköintitoiminta kokonaisuudessaan operaattorin hoidettavaksi pysäköintiyhtiön ja operaattorin välillä sovittavien tavanomaisten ehtojen mukaisesti.

Edellytysten täytyessä pysäköintiyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi ja kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Autopaikkojen rahoittaminen

Investointikustannusten rahoittaminen

Autopaikkojen investointikustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein osakkailta suunnattujen osakeantien perusteella perittävillä B-osakkeiden merkintähinnoilla ja investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla.

Merkintähinnat ja investointimaksut eivät sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta mihinkään palveluun. Pysäköintiyhtiön palvelujen käytöstä on maksettava erikseen jäljempänä mainittuja käyttömaksuja.

B-osakkeiden merkintähinta ja mahdolliset investointikustannukset kirjataan pysäköintiyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Pysäköintiyhtiö voi myös järjestää investointikustannusten kattamiseksi lisärahoitusta rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Pysäköintiyhtiön omin vakuuksin. Lainojen maksuun



tarvittavat varat kerätään investointimaksuina osakkailta yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

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

Käyttökustannusten rahoittaminen

Pysäköintiyhtiön käyttö- ja ylläpitokustannukset rahoitetaan osakkailta perittävillä käyttömaksuilla. Käyttömaksujen osalta noudatetaan yhteistä hinnoittelua, ellei pysäköintiyhtiö muuta päättä.

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

Osakkaiden kanssa tehtävät sopimukset

Pysäköintiyhtiön ja kunkin tulevan osakkaan välillä on tarkoitus tehdä merkintäsopimus samanlaisin periaattein ja samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla.

Merkintäsopimuksen ehdot voivat kuitenkin vaihdella osakkaiden välillä muun muassa pysäköintiyhtiön pysäköintilaitoksen pitkästä toteutusaikasta johtuen, koska esimerkiksi rakentamiskustannukset ja kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö, verotuskäytäntö ja viranomais määräykset voivat aika ajoin muuttua merkittävästi.

Yhtiön hallinnon luovutus

Yhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa kaupungilta viipymättä osakkaille, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt käytteenotetuiksi pysäköintiyhtiön pysäköintilaitoksen ja osakkaiden tonteilleen rakennuttamat rakennukset. Pysäköintiyhtiön hallitus määrää hallinnon luovutuksen tarkan ajankohdan.

Pysäköintiyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla pysäköintiyhtiön äänivallattomat osakelajit äänivaltaisiksi siten, että kukin osake tuottaa yhden äänen ja poistamalla mahdollisuus vaikuttaa yhtiössä A-osakkeella.

A-osake luovutetaan hallinnon luovutuksen yhteydessä korvauksetta pysäköintiyhtiölle ja se mitätöidään tai mahdollisuus vaikuttaa yhtiössä A-osakkeella poistetaan muulla vastaavalla tarkoituksenmukaisella tavalla. Pysäköintiyhtiön hallitus päättää tarkan tavan siitä, miten menettellään A-osakkeen kanssa samalla, kun se päättää hallinnon luovutuksen ajankohdasta.



Osakkeiden merkintä sopimusalueilla

A-osake

Helsingin kaupunki merkitsee perustamissopimuksessa mainitun yhden (1) pysäköintiyhtiön äänivaltaisen A-osakkeen. A-osake tuottaa yhden äänen ja on pysäköintiyhtiön B-osakkeiden merkintää ja yhtiön toiminnan periaatteita koskevan sopimuksen kohdan 6. mukaiseen hallinnon luovutukseen saakka pysäköintiyhtiön ainoa äänivaltaisen osake.

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 perustamissopimuksesta.

B-osakkeet

Pysäköintiyhtiön B-osakkeet liittyvät asemakaavan mukaan asuntotonteille toteutettavien asuntojen pysäköintipaikkoihin (asukaspysäköintipaikka). B-osakkeet eivät tuota pysäköintiyhtiössä äänioikeutta. B-osakkeita merkitsevät pysäköintipaikkojensa mukaisesti osakkaat. Äänivallattomat B-osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi pysäköintiyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä.

B-osakkeen merkintähinta määritetään yhtäläisin perustein ottaen huomioon pysäköintiyhtiön yhtiökokouksen osakeantivaltuutuksen ja hallituksen suunnattuja osakeanteja koskevien antipäätösten ehdot ja osakkeiden merkintää koskevat periaatteet sekä osakasyhteisön osuus pysäköintipaikkoihin liittyvistä investoinneista.

B-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 42 082 euroa (sis. alv 24%) /pysäköintipaikka (rakennuskustannusindeksi 2015 = 100, 06/2021, ind. 108,02). Mainittu merkintähinta ja sen perusteena oleva omarahoitusosuus tarkentuvat vireillä olevan hankkeen kilpailutuksen perusteella.

B-osakkeen merkintähinta sijoitetaan pysäköintiyhtiön sijoitetun vapaan omaan rahastoon.

Mikäli merkintähinnat eivät riitä kattamaan pysäköintipaikkojen investointikustannuksia, pysäköintiyhtiöllä on oikeus periä osakasyhteisöiltä investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus tarkistetaan liitteenä 3 olevan sopimuksen Lammenrannan Pysäköinti Oy:n B-osakkeiden merkinnästä ja yhtiön toiminnan periaatteista kohdan 5.3.2 mukaisesti.



Yhtiön hallitus ja tilintarkastaja

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi on kaksi (2) vuotta sitten, että toimikausi päättyy vaalia tai valintaa seuraavan toisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvita. Tilintarkastajan toimikausi on kaksi (2) vuotta siten, että toimikausi päättyy vaalia tai valintaa seuraavan toisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Asiakirjojen valmistelu

Yhtiön perustaminen sekä perustamissopimus, yhtiöjärjestys ja sopimus yhtiön B-osakkeiden merkinnästä ja yhtiön toiminnan periaatteista on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sekä kaupunginkanslian oikeuspalveluiden ja konserniohjaus -yksikön kanssa.

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

Valtiontukiarviointi

Pysäköintilaitos perustetaan alueellisen velvoitepysäköinnin rakentamista ja toteuttamista varten. Komissio on valtiontuen käsitettä koskevassa tiedonannossa määritellyt kriteerit, joiden täytyessä infrastruktuurin rakentamisen tukemisella ei ole vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan tai kilpailuun. Komissio katsoo, että vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kauppaan tai kilpailuun vääristyminen on yleensä pois suljettua infrastruktuurin rakentamisessa silloin, kun i) infrastruktuuri ei kilpaile suoraan toisen infrastruktuurin kanssa, ii) yksityinen rahoitus on alalla ja kyseisessä jäsenvaltiossa vähäistä ja iii) infrastruktuurin tarkoituksena ei ole valikoivasti suosia tiettyä yritystä tai toimialaa vaan se hyödyttää koko yhteiskuntaa (Euroopan komission tiedonanto 2016/C 262/01, kohta 211).

Pysäköintilaitoksen suunnittelu ja rakentaminen alueellisen velvoitepysäköinnin toteuttamiseksi edellyttää kaupungin osallistumista hankkeeseen, koska ainoastaan yksityisellä rahoituksella hanketta ei ole mahdollista toteuttaa. Pysäköintilaitoksen rakentaminen osana velvoitepy-



säköinnin toteuttamista vähentää autopaikkojen määrää kortteleissa ja katu ympäristöissä sekä vaikuttaa merkittävästi alueiden käyttöön.

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että infrastruktuurien rakentamiseen edellä mainituissa tilanteissa myönnettyä rahoitusta ei käytetä tukemaan infrastruktuurin operointia tai muuhun taloudelliseen toimintaan. Ristiintukeminen voidaan sulkea pois pitämällä erillistä kirjanpitoa yksikön harjoittamasta taloudellisesta toiminnasta. (Euroopan komission tiedonanto 2016/C 262/01, kohta 212). Jos pysäköintiyhtiö harjoittaa taloudellista toimintaa esimerkiksi vuokraamalla ylimääräisiä autopaikkoja ulkopuolisille tahoille, kirjanpito on tältä osin eriytettävä.

Toimivalta

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

Lopuksi

Kaupunginkanslian oikeuspalvelut huolehtii yhtiön perustamisen edellyttämistä toimenpiteistä ja kaupunginhallituksen konsernijaostolle on valmisteltu ehdotus yhtiön hallituksen jäsenistä. Lisäksi tarkastuslautakunnan tulee nimetä perustettavan yhtiön tilintarkastaja ehdolla, että yhtiö päätetään perustaa.

Perustamissopimus on liitteenä 1, yhtiöjärjestys liitteenä 2, sopimus yhtiön B-osakkeiden merkinnästä ja yhtiön toiminnan periaatteista on liitteenä 3.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Vallius, tiimipäällikkö, puhelin: 310 28623
nina.vallius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lammenrannan Pysäköinti Oy_perustamissopimus_luonnos
- 2 Lammenrannan Pysäköinti Oy_yhtiöjärjestys_luonnos
- 3 Lammenrannan Pysäköinti Oy_merkintäsopimus_luonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano