



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Aika 10.03.2022, klo 07:30 - 07:52

Paikka Sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

- § 64 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**
- § 65 Ainolan pysäköintiyhtiön perustaminen**
- § 66 Takauksen myöntäminen Ainolan pysäköintiyhtiölle**



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Mikko Taavitsainen, 1. varapuheenjohtaja
Willem van Schevikhoven, 2. varapuheenjohtaja
Henry Berg, saapui 07:49
Ismo Nöjd
Katri Kuusikallio
Laura Virkkunen
Pirjo Komulainen
Tiia Östberg
Tomi Passi
Tuija Kuusisto

Muut saapuvilla olleet

Iiris Laukkanen, hallintojohtaja, sihteeri
Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja
Jorma Piisinen, valtuuston 1. varapuheenjohtaja
Hanna Graeffe, valtuuston 2. varapuheenjohtaja
Petri Graeffe, valtuuston puheenjohtaja
Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja
Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja, saapui 07:34
Kirsi Rinne, talousjohtaja, saapui 07:36

Poissa

Eemeli Peltonen, puheenjohtaja
Heli I Komulainen, viestintäjohtaja
Toni Pallaspuuro, tietohallintojohtaja
Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja
Kristiina Soots, palvelualuejohtaja
Mika Lindgren, vt. henkilöstöjohtaja

Allekirjoitukset

Eemeli Peltonen
Puheenjohtaja

Iiris Laukkanen
Sihteeri



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 64

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 10.3.2022 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Käsittely

Kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Mikko Taavitsainen toimi kokouksen puheenjohtajana Eemeli Peltosen poissaollessa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Talousjaosto, § 30,28.10.2021

Talousjaosto, § 2,28.01.2022

Kaupunginhallitus, § 34,31.01.2022

Kaupunginhallitus, § 55,07.03.2022

Kaupunginhallitus, § 65, 10.03.2022

§ 65

Ainolan pysäköintiyhtiön perustaminen

JARDno-2021-2113

Talousjaosto, 28.10.2021, § 30

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
projektipäällikkö

Tausta

Ainolan aluekeskuksen kehittäminen käynnistyi vuonna 2004, kun Järvenpään yleiskaava 2020 hyväksyttiin (kaupunginvaltuusto 9.8.2004 § 64). Koska Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan uusia asemakaavoja laaditaan vain kaupungin omistamalle maalle, jäi hanke odottamaan maanhankinnan edistymistä. Neuvottelut maiden hankkimisesta aloitettiin vuonna 2004, ja kokonaisuudessaan maat saatiin hankittua vuonna 2017 lukuisten prosessien ja päätösten jälkeen.

Vuonna kaupunkikehityslautakunta 21.12.2017 esitti kaupunginhallitukselle vuoden 2018 kaavoitusohjelman hyväksymistä, minkä kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 8.1.2018. Kaavoitusohjelmassa esitetty Ainolan aluekeskuksen suunnittelualue oli kooltaan noin 21 hehtaaria ja rajautuu pohjoisessa Poikkitie (mt 145) tiealueeseen, lännessä pääraataan, etelässä asutus- ja peltoalueisiin sekä idässä Lidl:n logistiikkakeskuksen tonttiin ja viheralueisiin.

Kaavasuunnittelun tavoitteena oli luoda edellytykset pääraataan ja Ainolan uuteen asemaan tukeutuvan, urbaanin, kestävän ja laadukkaan aluekeskuksen rakentumiselle eteläiseen Järvenpäähän. Tavoitteena oli luoda kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas aluekeskus, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, kestävä liikennejärjestelmä sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti. Asuminen alueelle suunniteltiin kerrostalovaltaiseksi, mutta myös matalammilla kaupunkitaloilla ja yhtiömuotoisella omakotitaloasumisella on paikkansa alueella. Alueelle tavoiteltiin yhteensä noin 100 000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa.

Asemakaava kuulutettiin 16.5.2018 vireille ja osallistumis-arviointisuunnitelma julkaistiin. Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.10.-6.11.2018. Luonnoksen nähtävillä oloaikana asemakaavahanke kuitenkin pysähtyi odottamaan ratkaisuja Pasila-Riihimäki hankkeen osalta, sillä asemakaava-alueetta ei voitu suunnitella irrallisena ratahankkeesta mm. aseman siirron vuoksi. Kun Pasila-Riihimäki rataosuuden rahoitus varmistui syksyllä 2020 ja radan rakentamisaikatauluun ja



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

toteutussuunnitelmiin saatiin selvyys, asemakaavahanke voitiin käynnistää uudelleen ja kumppanihakua aloittaa.

Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelien pysäköinti

Keväällä 2021 järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu korttelista 2135 ja neuvottelumenettelyyn perustuva kilpailu korttelista 2134. 20.5.2021 kaupunkikehityslautakunta, 31.5.2021 kaupunginhallitus ja 20.6.2021 kaupunginvaltuusto valitsivat yhteistyökumppanit alueen toteutukseen. Päätöksen liitteenä olevassa kilpailuohjelmassa todettiin, että keskuskorttelien autopysäköinti tulee sijoittumaan maanpäälliseen keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos sijoittuu korttelin 2135 koilliskulmaan ja se tulee korttelien 2135 sekä 2134 yhteiskäyttöön. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kaupunki.

Pysäköintilaitokseen tullaan sijoittamaan noin 400 pysäköintipaikkaa neljään tasoon. Kilpailuun ja neuvottelumenettelyyn osallistuvat toimijat sitoutuivat tarjouksen jättäessään kilpailuohjelmassa esitettyyn pysäköintiratkaisuun sekä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn. Velvoitepaikkojen ulosostomenettelyssä valittu toimija sitoutui maksamaan kertakorvauksena kaupungille 10.000 euroa kustakin asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikasta, jonka kaupunki kaavan perusteella alueelle toteuttaa. Samassa yhteydessä kaupunki sitoutui tarjoamaan alueelle asukkaiden käyttöön pysäköintitalosta vähintään asemakaavan velvoittaman määrän autopaikkoja. Tuleva alueen asukas voi ostaa pysäköintilaitoksesta joko autopaikkaosakkeen tai nimeämättömään autopaikkaan oikeuttavan pysäköintioikeuden. Mikäli esimerkiksi toimija ostaa tontin, jossa on asuinrakennusoikeutta 3.300 k-m², tulee toimija maksaa tontinluovutuksen yhteydessä kertakorvauksena velvoitepaikan ulosostomaksun 30 autopaikasta eli yhteensä 300.000 euroa.

Pysäköintilaitoksen toteuttaminen

Pysäköintiyhtiö on tarkoitus toteuttaa kahdessa vaiheessa, sillä kaikille pysäköintipaikoille ei ole kysyntää vielä siinä vaiheessa, kun alueen ensimmäiset kerrostalot nousevat. Alue rakentuu vaiheistetusti. Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus toteuttaa 100 nk. liityntäpysäköintipaikkaa ("Liipy"), joiden rakentamiskustannuksista Väylävirasto korvaa 1,125 milj. €. Liipy-paikkojen korvaaminen perustuu MAL-sopimukseen, jossa valtio on sitoutunut osallistumaan 50 %:lla liityntäpysäköinnin rakentamiskustannuksiin tämän hankkeen osalta (Helsingin seudun MAL-sopimus 8.10.2020 § 8, HSL-toimikunta 27.11.2020). Väyläviraston korvausvastuusta ja sitoutumisesta hankkeeseen laaditaan aiesopimus syksyn 2021 aikana. Lisäksi ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan 160 kpl normaaleja, asuinkäyttöön tarkoitettuja pysäköintipaikkoja, joista rakennusliikkeet korvaavat 21.6.2021 valtuuston myyntipäätöksen mukaisesti 10,00t€/ap x 160 ap =1,6 milj. €. Ko. urakka tullaan kilpailuttamaan.

Toisessa vaiheessa toteutetaan 140 kpl pysäköintipaikkaa, jotka rakentaa YIT. YIT ei peri kaupungilta maksua rakentamishankkeesta. YIT:n ja kaupungin välillä on aiemmin osana Perhelän korttelin -hanketta sovittu järjestely (Kaupungin ja YIT:n välinen toteuttamissopimus 8.1.2020), jossa kaupunki on päättänyt hyväksyä Asemanmäen pysäköintitalon osakkeiden myynnin YIT:lle. Vastineeksi YIT on sitoutunut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

rakentamaan kaupungille 140 pysäköintipaikkaa, jotka toteutetaan Ainolan pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa kaupungin omistamalle kiinteistölle, josta muodostetaan kiinteistötoimituksessa erillinen, itsenäinen kiinteistö palvelemaan pysäköintiyhtiötä ja -laitosta.

Hankkeen aikataulu on seuraavanlainen:

- 6/2021-1/2022: yhtiömuodon valinta ja yhtiön perustaminen sekä aiesopimus liipy-paikoista Väyläviraston kanssa
- 1-3/2022: rahoituspäätökset, toteuttamissopimus väyläviraston kanssa
- 1-5/2022: kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus
- 8-10/2022: rakennusurakan aloittaminen
- 7/2023: pysäköintilaitoksen vaihe 1 käyttöönotettavissa
- 1-12/2025: pysäköintilaitoksen vaihe 2 käyttöönotettavissa

Hankkeen aikataulun kannalta kriittistä on se, että pysäköintilaitos on käyttöönotettavissa silloin, kun alueen ensimmäiset uudet asukkaat muuttavat asuntoihinsa sisään.

Yhtiömuoto ja yhtiön hallinnointi

Suunniteltu pysäköintiyhtiö on taustaselvitysten valossa perustettava kaupungin suoraan omistamaksi tytäryhtiöksi. Tällöin kaupunki olisi pysäköintiyhtiön perustamisvaiheessa ja pysäköintilaitoksen rakentamisvaiheessa ainoa osakkeenomistaja ja omistaisi 100 % pysäköintiyhtiön osakkeista. Myöhemmässä vaiheessa, kun pysäköintilaitos on valmistunut, kaupungin olisi tarkoitus myydä enintään 50 % pysäköintiyhtiön osakkeista asunto-osakeyhtiöiden osakkaille. Kaupungin on tarkoitus jatkossa omistaa yli 50 % pysäköintiyhtiön osakkeista. Kaupungin omistukseen jää 100 kpl Liipy-paikkoja sekä vähintään 100 kpl pysäköintipaikkoja, joita on tarkoitus vuokrata (vrt. kilpailuohjelma: pysäköintioikeus nimeämättömään paikkaan). Kun kyseessä on osakeyhtiö, on sillä hallitus ja ylintä päätöksentekovaltaa käyttää yhtiökokous. Koska kaupunki haluaa säilyttää itsellään määräysvallan (yksinkertainen ääntenenemmistö) yhtiöön, tulee kaupungin omistukseen jäädä yli puolet yhtiön osakkeista.

Pysäköintiyhtiössä suositeltava yhtiörakenne on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jossa kukin yhtiön osake tuottaa osakkeenomistajalle oikeuden hallita joko nimeämätöntä tai yhtiöjärjestyksessä nimenomaisesti määriteltyä pysäköintipaikkaa yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa. Yhtiöön sovellettavalla lailla on olennainen merkitys osakkeenomistajien oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta. OYL:ia soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä muun muassa päätöksentekovaatimukset ovat AsOYL:ia joustavammat. Yhtiöön on syytä soveltaa pääasiallisesti osakeyhtiölain säännöksiä. Yhtiön perustaa ensivaiheessa kaupunki yksin, jolloin kaupunki myös määrää yhtiöjärjestyksen sisällön.

Yhtiön toimialana olisi maanvuokraoikeuden perusteella hallita kiinteistöä, jolle pysäköintilaitos rakennetaan sekä omistaa ja hallita kiinteistöille tulevaa



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

pysäköintilaitosta. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on mahdollista ottaa useita eri osakesarjoja, jotka tuottavat osakkeenomistajille erilaisia oikeuksia.

Kun kyse on pysäköintiyhtiöstä, jota on tarkoitus tulla omistamaan muun muassa huomattava määrä yksityishenkilöitä, ei ole luontevaa laatia yhtiölle osakassopimusta. Kun osakassopimusta ei ole, yhtiötä ja sen toimintaa sääntelee ainoastaan osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestyksen määräykset.

Tarkoitus on, että kaupunki perustajaosakkaana perustaa yhtiön täysin valmiiksi siten, että jokainen osake syntyy jo perustamisvaiheessa. Tällöin uusien osakkeenomistajien ottaminen mukaan ei tapahtuisi yhtiön suuntaamalla osakeannilla, vaan kaupunki myisi yhtiön osakkeita. Yhtiön osakkeiden myynti toteutettaisiin tavallisena osakekauppana. Kaupunki voi myydä osakkeita ilman, että osakeluovutuksesta syntyy kaupungille tuloveroseuraamuksia.

Yhtiön verotuksellinen tarkastelu on esitetty seikkaperäisesti yhtiön perustamista koskevassa lainopillisessa tarkastelussa. Tältä osin ALV-käsittely ja mahdollisesti varainsiirtoverokäsittely kaipaavat lisäselvityksiä ja mahdollisesti ennakkoratkaisun hakemista.

Tiivistettynä ALV:n osalta pysäköintilaitoshankkeen elinkaaren aikana tulee huomioidavaksi:

- tontin vuokra Kaupungilta pysäköintiyhtiölle, veroton vai verollinen
- saako rakentamisen arvonnisäverokustannuksia vähentää kaikilta osin, ei milteään osin tai tietyiltä osin
- toiminnan aikaisiin ylläpitokustannuksiin liittyvät arvonnisäverot, saadaanko vähentää kaikilta osin, ei milteään osin tai tietyiltä osin.

Keskeinen kysymys liittyy rakentamisen alv-kustannuksiin. Siltä osin kuin osakkeet on tarkoitus myydä yksityishenkilöille heidän omaan pysäköintikäyttöön, ei alv tule olemaan vähennyskelpoinen erä. Sen sijaan, jos paikkoja on tarkoitus vuokrata verollisesti (arvion mukaan n. 100 paikkaa, jotka luovutettaisiin Q-parkille tms. ja omana kysymyksenään Liipy-paikat), on alv-vähennys selvittämisen arvoinen.

Kun yleinen arvonnisäverokanta on 24 % tarkoittaa tämä sitä, että arvonnisäverollisiin kustannuksiin sisältyy veroa $24/124 = 19,4$ % eli kyse on siitä, saadaanko rakentamiskustannuksista vähennysoikeuden avulla säästettyä n. 20 % vai ei. Kutakin 1 M€ suuruista rakentamiskustannusta kohden puhutaan siis n. 200.000 euron säästömahdollisuudesta.

Ennakkoratkaisun avulla saataisiin varmuus vähennysoikeuden olemassaolosta (erityisenä mielenkiinnon kohteena Liipy-paikat) ja muutoinkin toimiohje eri tilanteita varten, koska saman pysäköintiyhtiön omistamassa rakennuksessa tulee olemaan useanlaisella tavalla hallittuja pysäköintipaikkoja, joiden loppukäyttötarkoitus myös eroaa toisistaan.

Varainsiirtoveron osalta on tärkeää voida selvittää, johtaako YIT-sopimuksen mukaisen saatavan (jonka maksaminen on sovittu tapahtuvaksi luontoissuorituksena rakentamispalvelun muodossa) arvon siirtäminen Kaupungilta pysäköintiyhtiölle



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

siihen, että Verohallinnon mielestä kyse on rakennuksen omistusoikeuden vastikkeellisesta luovuttamisesta, jolloin pysäköintiyhtiö joutuu maksamaan rakentamispalvelun arvosta varainsiirtoveroa 4 % (40.000 euroa kutakin 1 M€ kohden). Aikaisempi KHO:n oikeuskäytäntö viittaa verovelvollisuuteen, mutta tilanteet eivät ole täysin vastaavia rakenteeltaan. Virheellinen menettely varainsiirtoveron osalta voi johtaa veronkorotuksiin, jos Verohallinto puuttuu menettelyyn.

Pysäköintiyhtiön rahoitus ja talous

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa 6,5 M€:n suuruisella lainalla, jolle haetaan kaupungin takaus. Jo rakentamisaikana kaupunki saa tuloja velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn liittyen yhteensä 3,0 M€. Näillä tuloilla kaupunki voi pääomittaa yhtiötä sijoittamalla ulosostomaksut edelleen yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, joilla voi lyhentää yhtiön rakennusaikaista lainaa. Kun rakennusurakan ensimmäinen vaihe on valmis, maksaa myös väylävirasto MAL-sopimuksen mukaisen maksuosuutensa 1,125 M€ kaupungille, jolla yhtiön rakennusaikaista lainaa voi lyhentää vastaavasti kuin ulosostomaksujen kanssa.

Kun asukkaat muuttavat alueelle, ostavat he kaupungilta autopaikkaosakkeita vuosien 2023-2026 aikana vuosittain noin 1,125 m€:n edestä, eli yhteensä 4,5 M€:n arvosta. Kuten edellä on todettu, on osakkeiden myynti kaupungille verovapaata. Osan summasta kaupunki voi käyttää yhtiön rakennusaikaisen lainan lyhentämiseen. Koska tuloja kertyy enemmän kuin mitä pysäköintitalon rakentaminen maksaa, syntyy kaupungille yli 2 m€ voittoa lainan lyhennysten jälkeenkin (oletuksena autopaikan rakennuskustannus 25.000 €/autopaikka ja autopaikan ulosmyyntihinta 22.500 €/autopaikka). Hankkeen menot ovat yhteensä 6,5 M€ ja tulot 8,625 M€. Mikäli autopaikan rakentamiskustannus olisikin 30.000 €/autopaikka, ylittäisivät tulot yhä menot 0,83 M€:lla.

Pysäköintilaitoksen ylläpito tapahtuu hoitovastikkeilla. Käyttötalousmenoja kaupungille syntyy Liipy-paikkojen ylläpidosta noin 20.000 euroa vuodessa, mikä on kuitenkin vähemmän kuin mitä luovutetun Asemanmäen pysäköintilaitoksen ylläpito on maksanut. Ensimmäisinä vuosina kaupungin osuus ylläpidosta voi olla suurempi, mikäli pysäköintilaitoksen käyttöaste jää pysäköintilaitoksen alkuvaiheessa alhaiseksi. Tätä riskiä pienentää oleellisesti se, että laitos rakennetaan kahdessa vaiheessa.

Ehdotus

Esittelijä: Kirsi Rinne, talousjohtaja

Talousjaosto merkitsee Ainolan aluekeskuksen pysäköintijärjestelyn valmistelutilanteen tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
projektipäällikkö

Liitteet

- 1 Liite / Pysäköintiyhtiö yhtiöjärjestys luonnos
- 2 Liite / Pysäköintiyhtiö perustamissopimus, henkilötiedot poistettu
- 3 Ainolan aluekeskuksen kaavaehdotus

Ainolan aluekeskuksen kehittäminen kokonaisuutena

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa on Ainolan aluekeskuksen alue osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueelle on osoitettu taajamatoimintojen lisäksi päärata ja liityntäpysäköintialue. Järvenpään yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Meneillään olevassa asemakaavassa aluekehittämishankkeen tavoitteeksi on mainittu päärataan ja Ainolan uuteen asemaan tukeutuvan, urbaanin, kestävän ja laadukkaan aluekeskuksen rakentuminen. Hankkeen tavoitteena on luoda kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas aluekeskus, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, kestävä liikennejärjestelmä sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti.

Pelkästään aseman itäpuoliselle alueelle tavoitellaan yhteensä noin 107.000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa sekä noin 2.300 uutta asukasta.

Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelien pysäköinti

Keväällä 2021 järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu kortteleista 2134 ja 2135 (ks. Liite 1 Ainolan aluekeskuksen kaavaehdotus). 20.5.2021 kaupunkikehityslautakunta, 31.5.2021 kaupunginhallitus ja 20.6.2021 kaupunginvaltuusto valitsivat yhteistyökumppanit alueen toteutukseen.

Päätöksen liitteenä olevassa kilpailuohjelmassa todettiin, että keskuskorttelien autopysäköinti tulee sijoittumaan maanpäälliseen keskitettyyn pysäköintilaitokseen, joka asemakaavassa on sijoitettu korttelin 2135 koilliskulmaan. Pysäköintilaitos tulee korttelien 2135 sekä 2134 yhteiskäyttöön. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kaupunki.

Pysäköintilaitokseen tullaan sijoittamaan noin 400 pysäköintipaikkaa neljään tasoon. Kilpailuun ja neuvottelumenettelyyn osallistuvat toimijat sitoutuivat tarjouksen jättäessään kilpailuohjelmassa esitettyyn pysäköintiratkaisuun sekä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn. Kilpailussa ja siihen liittyvässä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyssä valitut toimijat sitoutuivat maksamaan kertakorvauksena kaupungille 10.000 euroa (ALV 0 %) kustakin asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikasta, jonka kaupunki kaavan perusteella alueelle toteuttaa. Mikäli esimerkiksi toimija ostaa tontin, jossa on asuinrakennusoikeutta 3.300 k-m², tulee toimija maksaa tontinluovutuksen yhteydessä kertakorvauksena velvoitepaikan ulosostomaksun 30 autopaikasta (1 autopaikka/110 k-m²) eli yhteensä 300.000 euroa.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Samassa yhteydessä kaupunki sitoutui tarjoamaan alueelle asukkaiden käyttöön tulevasta pysäköintitalosta vähintään asemakaavan velvoittaman määrän autopaikkoja.

Pysäköintilaitoksen toteuttaminen

Pysäköintitaloon tulee toteuttaa noin 100 liityntäpysäköintipaikkaa ("Liipy"), joiden rakentamiskustannuksista Väylävirasto korvaa MAL-sopimukseen ja edelleen kaupunginhallituksen 7.12.2021 § 324 hyväksymään aiesopimukseen perustuen puolet eli noin 1,1 miljoonaa euroa. Lisäksi pysäköintitaloon tulee toteuttaa noin 300 pysäköintipaikkaa tulevien asukkaiden käyttöön.

YIT:n ja kaupungin välillä on aiemmin osana Perhelä -hanketta sovittu järjestely (Kaupungin ja YIT:n välinen toteuttamissopimus 8.1.2020), jossa kaupunki on päättänyt hyväksyä Asemanmäen pysäköintitalon osakkeiden myynnin YIT:lle. Vastineeksi YIT on sitoutunut rakentamaan Ainolan uuteen pysäköintilaitokseen 138 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintilaitos rakennetaan kaupungin omistamalle kiinteistölle, josta muodostetaan kiinteistötoimituksessa itsenäinen kiinteistö palvelemaan pysäköintilaitosta.

Hankkeen aikataulu on seuraavanlainen:

- 6/2021-2/2022: yhtiömuodon valinta ja yhtiön perustaminen sekä aiesopimus liipy-paikoista Väyläviraston kanssa
- 1-5/2022: rahoituspäätökset (SVOP-sijoitus, lainan takaus, TA-muutokset), toteuttamissopimus Väyläviraston kanssa
- 1-5/2022: kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus
- 8-10/2022: rakennusurakan aloittaminen
- 7/2023: pysäköintilaitos käyttöönotettavissa

Hankkeen aikataulun kannalta kriittistä on se, että pysäköintilaitos on käyttöönotettavissa silloin, kun alueen ensimmäiset uudet asukkaat muuttavat asuntoihinsa sisään. Tämä tarkoittaa sitä, että pysäköintitalon rakentamisen tulee alkaa syksyllä 2022, ja edelleen, rakentamisen kilpailuttamisen, keväällä 2022.

Miksi ja millaisen yhtiö kunta perustaa?

Pysäköintiyhtiön perustamisen ja operoinnin voidaan katsoa kuuluvan kaupungin toimialaan. Ainolan aluekeskuksen kaupunkirakenne on niin tiivis, että pysäköinti on järjestettävä keskitetysti. Korttelikokonaisuutta ei ole kuitenkaan mahdollista toteuttaa yhden toimijan puolesta, sillä tällöin hankekoko muodostuisi liian suureksi rakentamishankkeiden riskien hallinnan näkökulmasta. Kortteliin tuleekin viisi eri rakennuttajaa, jotka kaikki tarvitsevat pysäköintipaikkoja. Lisäksi pysäköintipaikkoja tarvitaan julkiseen palveluun eli liityntäpysäköintiin. Paikkojen ajallinen tarve ajoittuu pitkälle aikajalalle eikä kaikkia toimijoita vielä tiedetä, sillä vasta kaksi viidestä rakentajasta on valittu korttelin toteuttajiksi. Korttelikokonaisuus olisikin mahdoton toteuttaa, mikäli toimijat veloitettaisiin rakentamaan omat pysäköintipaikkansa tai sopimaan siitä keskenään. Liityntäpysäköinti tuo markkinaehtoisuuden toteuttamisen näkökulmasta uuden haasteensa. Liityntäpysäköintiä ei ole kyetty



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

toteuttamaan markkinaehtoisesti käytännössä missään päin Suomea. Kaupungin omistus yhtiössä perustuukin kaupungin tarkoitukseen edistää tiiviin kaupunkirakenteen luomista asemaseudun ympärille. Pysäköintiyhtiön avulla voidaan edistää kaupungin tavoitteita tiiviistä ja sekoittuneesta, julkiseen liikenteeseen tukeutuvasta ja sen käyttöä edistävästä kaupunkirakenteesta.

Pysäköintiyhtiöt kuuluvat laajemminkin kaupunkien toimialaan, pelkästään Järvenpään kaupungilla on omistuksia useissa eri pysäköintiyhtiöissä. Tilanne on vastaava myös muissa kaupungeissa.

Suunniteltu pysäköintiyhtiö on taustaselvitysten valossa suositeltavaa perustaa kaupungin suoraan omistamaksi tytäryhtiöksi (Kaija Pulkkinen/Eversheds). Tällöin kaupunki olisi pysäköintiyhtiön ainoa osakkeenomistaja ja omistaisi 100 % pysäköintiyhtiön osakkeista.

Yhtiön toimialana on hallita maanvuokraoikeuden nojalla Järvenpään kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 186-401-47-1) sekä omistaa ja hallita kiinteistölle rakennettavaa, sen lähialueella sijaitsevia asunto- ja muita tontteja sekä liityntäpysäköintiä palvelevaa, pysäköintilaitosta sekä harjoittaa ko. pysäköintilaitoksessa pysäköintiliiketoimintaa.

Laitoksen kaikki paikat tulevat olemaan nimeämättömiä autopaikkoja, joita asukkaiden tai vierailijoiden on mahdollista vuokrata joko pitkäaikaiseen tai lyhytaikaiseen käyttöön. Liityntäpysäköintipaikkojen käyttäjiä halliin voidaan ottaa sisään enintään 100 autoa kerrallaan.

Yhtiöjärjestysluonnos ja perustamissopimusluonnos ovat päätöksen liitteenä.

Verotuksellinen arviointi

ALV- käsittely kaipaa ennakkoratkaisun hakemista. Ennakkoratkaisujen haku on aloitettu, mutta niiden käsittelyaika on muutamasta kuukaudesta jopa vuoteen.

Tiivistettynä ALV:n osalta pysäköintilaitoshankkeen elinkaaren aikana tulee huomioitavaksi:

- tontin vuokra Kaupungilta pysäköintiyhtiölle, veroton vai verollinen
- saako rakentamisen arvonlisäverokustannuksia vähentää kaikilta osin, ei miltään osin tai tietyiltä osin
- toiminnan aikaisiin ylläpitokustannuksiin liittyvät arvonlisäverot, saadaanko vähentää kaikilta osin, ei miltään osin tai tietyiltä osin.

Keskeinen kysymys liittyy rakentamisen alv-kustannuksiin. Oletettavaa on, että koska kaikki autopaikat tulevat verolliseen käyttöön, on rakentamisen alv kokonaisuudessaan vähentämiskelpoinen. Kun yleinen arvonlisäverokanta on 24 % tarkoittaa tämä sitä, että arvonlisäverollisiin kustannuksiin sisältyy veroa $24/124 = 19,4$ % eli kyse on siitä, saadaanko rakentamiskustannuksista vähennysoikeuden avulla säästettyä n. 20 % vai ei. Kutakin 1 M€ suuruista rakentamiskustannusta kohden puhutaan siis n. 200.000 euron säästämahdollisuudesta.

Pysäköintiyhtiön rahoitus ja talous



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa noin 5,5 M€ suuruisella lainalla, jolle haetaan kaupungin takaus. Takaus tuodaan käsittelyyn erillisenä asiana.

Yhtiön hankintamenoksi kaupungin taseelle muodostuu yhtiöön tehtyjen sijoitusten yhteismäärä. Kaupungin on tarkoitus tehdä sijoituksia yhtiöön, esimerkiksi YIT:n saatavan konvertointi yhtiön omaksi pääomaksi, mikä kasvattaa yhtiön osakkeiden hankintameno-olettamaa. Mikäli kaupunki päättäisi myydä yhtiön osakkeita, on osakekohtainen myyntivoitto sitä pienempi, mitä suurempi hankintameno-olettama on. Koska osakkeiden hankintameno-olettama on olennaisesti pienempi kuin osakkeiden oletettu myyntihinta, on koko pysäköintilaitoksen myynnistä saatavissa voittoa. Tässä vaiheessa tarkoituksena ei ole kuitenkaan myydä yhtiön osakkeita, vaan omistaa yhtiö 100 %:sti. Käytännössä myyntioptio on käytettävissä 10 vuoden kuluttua liittyen tehtäviin ALV-vähennyksiin.

Kaupunki saa jo pysäköintihallin rakentamisaikana tuloja velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn liittyen yhteensä noin 3,5 M€. Velvoitepaikkojen myynti näkyy kaupungin tuloksessa käyttöomaisuuden nettomyynneissä. Saaduilla myyntituloilla kaupunki voi tarvittaessa pääomittaa yhtiötä sijoittamalla ulosostomaksuja yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, joilla yhtiö voi lyhentää rakennusaikaista lainaansa. Myös Väyläviraston maksuosuudella on tarkoitus lyhentää lainaa vastaavasti kuin ulosostomaksujen kanssa. Mikäli Väylä maksaa avustuksen kaupungille, se sijoitetaan yhtiöön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Pysäköintilaitoksen ylläpito rahoitetaan autopaikoista perittävillä vuokrilla ja omistajilta perittäviltä hoitovastikkeilla. Liityntäpysäköintipaikkojen ylläpito maksaa kaupungille noin 30.000 euroa vuodessa. Pysäköintilaitoksen vuokratuotot kompensoivat myös liityntäpysäköinnin kustannuksia. Oletettavaa onkin, että pysäköintiyhtiö saa vuokratuloja vähintään sen verran kuin pysäköintilaitoksen ylläpito maksaa. Ensimmäisinä vuosina kaupungin ylläpitokustannukset voivat olla suuremmat, mikäli pysäköintilaitoksen käyttöaste jää alkuvaiheessa alhaiseksi.

Hanke edellyttää talousarviomuutoksia, sillä pääomituksen ei ole tehty talousarviovarausta. Rakentamisen valmistelun pääomitus, lainan lyhennykseen tarkoitetut sijoitukset yhtiön vapaaseen omaan pääomaan ja YIT:n saatavan konvertointi ja Väylän rahoitusosuuden sijoitus yhtiön rakennusrahastoon merkitään talousarvion investointiosaan kohtaan osakkeet ja osuudet. Perustamisvaiheen ja rakentamisen valmistelun pääomitusta lukuun ottamatta talousarviomuutokset tuodaan käsittelyyn myöhemmin keväällä, kun kassavirtojen ajoittumisesta (Väylä, YIT, lainojen lyhennysohjelma) on käytettävissä tarkemmat laskelmat. Rakentamisen valmisteluun ja yhtiön käynnistämiseen esitetään 350te sijoitusta ja vastaavaa talousarviomuutosta vuodelle 2022 ja se tuodaan päätöksentekoon osana talousarviomuutost käsittelyä.

Yhteistyökumppanit asiakokonaisuuden valmistelussa

Asiakokonaisuutta on valmisteltu yhteistyössä asianajotoimistojen Everheads (yhtiön perustaminen, verotukselliset seikat) ja BDO (talousnäkökulma) kanssa. Molemmat toimistot ovat antaneet lainopillista näkökulmaa päätöksökokonaisuuden valmisteluun.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Asiakokonaisuutta on valmisteltu myös yhteistyössä tulevien rakennuttajien kanssa, jotta kokonaisuudesta saadaan toiminnallisesti toimiva kokonaisuus. Mestariyhtiöt on ollut mukana lähinnä yhtiön operatiivisen toiminnan ja pysäköintilaitoksen rakennuttamisen näkökulmasta.

Toimivalta

Hallintosääntö (voimassa 1.8.2021 alkaen), 9 §.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Talousjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy KOy Ainolan Pysäköinti -yhtiön perustamisen liitteenä olevan perustamiskirjan ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti
2. päättää sijoittaa 350.000 euroa yhtiön vapaan pääoman rahastoon yhtiön perustamista sekä rakentamishankkeen suunnittelua ja kilpailusta varten.
3. Päätös on ehdollinen sille, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kyseistä sijoitusta koskevan talousarviomuutoksen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 31.01.2022, § 34

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Ainolan aluekeskuksen kaavaehdotus
- 2 Liite / Pysäköintiyhtiö yhtiöjärjestys luonnos
- 3 Liite / Pysäköintiyhtiö perustamissopimus, henkilötiedot poistettu

Ainolan aluekeskuksen kehittäminen kokonaisuutena

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa on Ainolan aluekeskuksen alue osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueelle on osoitettu taajamatoimintojen lisäksi päärata ja liityntäpysäköintialue. Järvenpään yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Meneillään olevassa asemakaavassa aluekehittämishankkeen tavoitteeksi on mainittu päärataan ja Ainolan uuteen asemaan tukeutuvan, urbaanin, kestävä ja laadukkaan aluekeskuksen rakentuminen. Hankkeen tavoitteena on luoda kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas aluekeskus, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen,



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

työpaikat, lähipalvelut, kestävä liikennejärjestelmä sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti.

Pelkästään aseman itäpuoliselle alueelle tavoitellaan yhteensä noin 107.000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa sekä noin 2.300 uutta asukasta.

Ainolan aluekeskuksen keskuskorttelien pysäköinti

Keväällä 2021 järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu kortteleista 2134 ja 2135 (ks. Liite 1 Ainolan aluekeskuksen kaavaehdotus). 20.5.2021 kaupunkikehityslautakunta, 31.5.2021 kaupunginhallitus ja 20.6.2021 kaupunginvaltuusto valitsivat yhteistyökumppanit alueen toteutukseen.

Päätöksen liitteenä olevassa kilpailuohjelmassa todettiin, että keskuskorttelien autopysäköinti tulee sijoittumaan maanpäälliseen keskitettyyn pysäköintilaitokseen, joka asemakaavassa on sijoitettu korttelin 2135 koilliskulmaan. Pysäköintilaitos tulee korttelien 2135 sekä 2134 yhteiskäyttöön. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kaupunki.

Pysäköintilaitokseen tullaan sijoittamaan noin 400 pysäköintipaikkaa neljään tasoon. Kilpailuun ja neuvottelumenettelyyn osallistuvat toimijat sitoutuivat tarjouksen jättäessään kilpailuohjelmassa esitettyyn pysäköintiratkaisuun sekä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn. Kilpailussa ja siihen liittyvässä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyssä valitut toimijat sitoutuivat maksamaan kertakorvauksena kaupungille 10.000 euroa (ALV 0 %) kustakin asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikasta, jonka kaupunki kaavan perusteella alueelle toteuttaa. Mikäli esimerkiksi toimija ostaa tontin, jossa on asuinrakennusoikeutta 3.300 k-m², tulee toimija maksaa tontinluovutuksen yhteydessä kertakorvauksena velvoitepaikan ulosostomaksun 30 autopaikasta (1 autopaikka/110 k-m²) eli yhteensä 300.000 euroa. Samassa yhteydessä kaupunki sitoutui tarjoamaan alueelle asukkaiden käyttöön tulevasta pysäköintitalosta vähintään asemakaavan velvoittaman määrän autopaikkoja.

Pysäköintilaitoksen toteuttaminen

Pysäköintitaloon tulee toteuttaa noin 100 liityntäpysäköintipaikkaa ("Liipy"), joiden rakentamiskustannuksista Väylävirasto korvaa MAL-sopimukseen ja edelleen kaupunginhallituksen 7.12.2021 § 324 hyväksymään aiesopimukseen perustuen puolet eli noin 1,1 miljoonaa euroa. Lisäksi pysäköintitaloon tulee toteuttaa noin 300 pysäköintipaikkaa tulevien asukkaiden käyttöön.

YIT:n ja kaupungin välillä on aiemmin osana Perhelä -hanketta sovittu järjestely (Kaupungin ja YIT:n välinen toteuttamissopimus 8.1.2020), jossa kaupunki on päättänyt hyväksyä Asemanmäen pysäköintitalon osakkeiden myynnin YIT:lle. Vastineeksi YIT on sitoutunut rakentamaan Ainolan uuteen pysäköintilaitokseen 138 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintilaitos rakennetaan kaupungin omistamalle kiinteistölle, josta muodostetaan kiinteistötoimituksessa itsenäinen kiinteistö palvelemaan pysäköintilaitosta.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hankkeen aikataulu on seuraavanlainen:

- 6/2021-2/2022: yhtiömuodon valinta ja yhtiön perustaminen sekä aiesopimus liipy-paikoista Väyläviraston kanssa
- 1-5/2022: rahoituspäätökset (SVOP-sijoitus, lainan takaus, TA-muutokset), toteuttamissopimus Väyläviraston kanssa
- 1-5/2022: kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus
- 8-10/2022: rakennusurakan aloittaminen
- 7/2023: pysäköintilaitos käyttöönotettavissa

Hankkeen aikataulun kannalta kriittistä on se, että pysäköintilaitos on käyttöönotettavissa silloin, kun alueen ensimmäiset uudet asukkaat muuttavat asuntoihinsa sisään. Tämä tarkoittaa sitä, että pysäköintitalon rakentamisen tulee alkaa syksyllä 2022, ja edelleen, rakentamisen kilpailuttamisen, keväällä 2022.

Miksi ja millaisen yhtiö kunta perustaa?

Pysäköintiyhtiön perustamisen ja operoinnin voidaan katsoa kuuluvan kaupungin toimialaan. Ainolan aluekeskuksen kaupunkirakenne on niin tiivis, että pysäköinti on järjestettävä keskitetysti. Korttelikokonaisuutta ei ole kuitenkaan mahdollista toteuttaa yhden toimijan puolesta, sillä tällöin hankekoko muodostuisi liian suureksi rakentamishankkeiden riskien hallinnan näkökulmasta. Kortteliin tuleekin viisi eri rakennuttajaa, jotka kaikki tarvitsevat pysäköintipaikkoja. Lisäksi pysäköintipaikkoja tarvitaan julkiseen palveluun eli liityntäpysäköintiin. Paikkojen ajallinen tarve ajoittuu pitkälle aikajanelle eikä kaikkia toimijoita vielä tiedetä, sillä vasta kaksi viidestä rakentajasta on valittu korttelin toteuttajiksi. Korttelikokonaisuus olisikin mahdoton toteuttaa, mikäli toimijat velvoitettaisiin rakentamaan omat pysäköintipaikkansa tai sopimaan siitä keskenään. Liityntäpysäköinti tuo markkinaehtoisuuden toteuttamisen näkökulmasta uuden haasteensa. Liityntäpysäköintiä ei ole kyetty toteuttamaan markkinaehtoisesti käytännössä missään päin Suomea. Kaupungin omistus yhtiössä perustuukin kaupungin tarkoitukseen edistää tiiviin kaupunkirakenteen luomista asemaseudun ympärille. Pysäköintiyhtiön avulla voidaan edistää kaupungin tavoitteita tiivistä ja sekoittuneesta, julkiseen liikenteeseen tukeutuvasta ja sen käyttöä edistävästä kaupunkirakenteesta.

Pysäköintiyhtiöt kuuluvat laajemminkin kaupunkien toimialaan, pelkästään Järvenpään kaupungilla on omistuksia useissa eri pysäköintiyhtiöissä. Tilanne on vastaava myös muissa kaupungeissa.

Suunniteltu pysäköintiyhtiö on taustaselvitysten valossa suositeltavaa perustaa kaupungin suoraan omistamaksi tytäryhtiöksi (Kaija Pulkkinen/Eversheds). Tällöin kaupunki olisi pysäköintiyhtiön ainoa osakkeenomistaja ja omistaisi 100 % pysäköintiyhtiön osakkeista.

Yhtiön toimialana on hallita maanvuokraoikeuden nojalla Järvenpään kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 186-401-47-1) sekä omistaa ja hallita kiinteistölle rakennettavaa, sen lähialueella sijaitsevia asunto- ja muita tontteja sekä liityntäpysäköintiä palvelevaa, pysäköintilaitosta sekä harjoittaa ko. pysäköintilaitoksessa pysäköintiliiketoimintaa.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Laitoksen kaikki paikat tulevat olemaan nimeämättömiä autopaikkoja, joita asukkaiden tai vierailijoiden on mahdollista vuokrata joko pitkäaikaiseen tai lyhytaikaiseen käyttöön. Liityntäpysäköintipaikkojen käyttäjiä halliin voidaan ottaa sisään enintään 100 autoa kerrallaan.

Yhtiöjärjestysluonnos ja perustamissopimusluonnos ovat päätöksen liitteenä.

Verotuksellinen arviointi

ALV- käsittely kaipaa ennakkoratkaisun hakemista. Ennakkoratkaisujen haku on aloitettu, mutta niiden käsittelyaika on muutamasta kuukaudesta jopa vuoteen.

Tiivistettynä ALV:n osalta pysäköintilaitoshankkeen elinkaaren aikana tulee huomioitavaksi:

- tontin vuokra Kaupungilta pysäköintiyhtiölle, veroton vai verollinen
- saako rakentamisen arvonlisäverokustannuksia vähentää kaikilta osin, ei miltään osin tai tietyiltä osin
- toiminnan aikaisiin ylläpitokustannuksiin liittyvät arvonlisäverot, saadaanko vähentää kaikilta osin, ei miltään osin tai tietyiltä osin.

Keskeinen kysymys liittyy rakentamisen alv-kustannuksiin. Oletettavaa on, että koska kaikki autopaikat tulevat verolliseen käyttöön, on rakentamisen alv kokonaisuudessaan vähentämiskelpoinen. Kun yleinen arvonlisäverokanta on 24 % tarkoittaa tämä sitä, että arvonlisäverollisiin kustannuksiin sisältyy veroa $24/124 = 19,4$ % eli kyse on siitä, saadaanko rakentamiskustannuksista vähennysoikeuden avulla säästettyä n. 20 % vai ei. Kutakin 1 M€ suuruista rakentamiskustannusta kohden puhutaan siis n. 200.000 euron säästömahdollisuudesta.

Pysäköintiyhtiön rahoitus ja talous

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa noin 5,5 M€ suuruisella lainalla, jolle haetaan kaupungin takaus. Takaus tuodaan käsittelyyn erillisenä asiana.

Yhtiön hankintamenoksi kaupungin taseelle muodostuu yhtiöön tehtyjen sijoitusten yhteismäärä. Kaupungin on tarkoitus tehdä sijoituksia yhtiöön, esimerkiksi YIT:n saatavan konvertointi yhtiön omaksi pääomaksi, mikä kasvattaa yhtiön osakkeiden hankintameno-olettamaa. Mikäli kaupunki päättäisi myydä yhtiön osakkeita, on osakekohtainen myyntivoitto sitä pienempi, mitä suurempi hankintameno-olettama on. Koska osakkeiden hankintameno-olettama on olennaisesti pienempi kuin osakkeiden oletettu myyntihinta, on koko pysäköintilaitoksen myynnistä saatavissa voittoa. Tässä vaiheessa tarkoituksena ei ole kuitenkaan myydä yhtiön osakkeita, vaan omistaa yhtiö 100 %:sti. Käytännössä myyntioptio on käytettävissä 10 vuoden kuluttua liittyen tehtäviin ALV-vähennyksiin.

Kaupunki saa jo pysäköintihallin rakentamisaikana tuloja velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn liittyen yhteensä noin 3,5 M€. Velvoitepaikkojen myynti näkyy kaupungin tuloksessa käyttöomaisuuden nettomyynneissä. Saaduilla myyntituloilla kaupunki voi tarvittaessa pääomittaa yhtiötä sijoittamalla ulosostomaksuja yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, joilla yhtiö voi lyhentää rakennusaikaista



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

lainaansa. Myös Väyläviraston maksuosuudella on tarkoitus lyhentää lainaa vastaavasti kuin ulosostomaksujen kanssa. Mikäli Väylä maksaa avustuksen kaupungille, se sijoitetaan yhtiöön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Pysäköintilaitoksen ylläpito rahoitetaan autopaikoista perittävillä vuokrilla ja omistajilta perittäville hoitovastikkeilla. Liityntäpysäköintipaikkojen ylläpito maksaa kaupungille noin 30.000 euroa vuodessa. Pysäköintilaitoksen vuokratuotot kompensoivat myös liityntäpysäköinnin kustannuksia. Oletettavaa onkin, että pysäköintiyhtiö saa vuokratuloja vähintään sen verran kuin pysäköintilaitoksen ylläpito maksaa. Ensimmäisinä vuosina kaupungin ylläpitokustannukset voivat olla suuremmat, mikäli pysäköintilaitoksen käyttöaste jää alkuvaiheessa alhaiseksi.

Hanke edellyttää talousarviomuutoksia, sillä pääomituksen ei ole tehty talousarviovarausta. Rakentamisen valmistelun pääomitus, lainan lyhennykseen tarkoitetut sijoitukset yhtiön vapaaseen omaan pääomaan ja YIT:n saatavan konvertointi ja Väylän rahoitusosuuden sijoitus yhtiön rakennusrahastoon merkitään talousarvion investointiosaan kohtaan osakkeet ja osuudet. Perustamisvaiheen ja rakentamisen valmistelun pääomitusta lukuun ottamatta talousarviomuutokset tuodaan käsittelyyn myöhemmin keväällä, kun kassavirtojen ajoittumisesta (Väylä, YIT, lainojen lyhennysohjelma) on käytettävissä tarkemmat laskelmat. Rakentamisen valmisteluun ja yhtiön käynnistämiseen esitetään 350te sijoitusta ja vastaavaa talousarviomuutosta vuodelle 2022 ja se tuodaan päätöksentekoon osana talousarviomuutuskäsittelyä.

Yhteistyökumppanit asiakokonaisuuden valmistelussa

Asiakokonaisuutta on valmisteltu yhteistyössä asianajotoimistojen Everheads (yhtiön perustaminen, verotukselliset seikat) ja BDO (talousnäkökulma) kanssa. Molemmat toimistot ovat antaneet lainopillista näkökulmaa päätöskokonaisuuden valmisteluun.

Asiakokonaisuutta on valmisteltu myös yhteistyössä tulevien rakennuttajien kanssa, jotta kokonaisuudesta saadaan toiminnallisesti toimiva kokonaisuus. Mestariyhtiöt on ollut mukana lähinnä yhtiön operatiivisen toiminnan ja pysäköintilaitoksen rakennuttamisen näkökulmasta.

Toimivalta

Hallintosääntö (voimassa 1.8.2021 alkaen), 9 §.

Talousjaosto käsittelee asiaa kokouksessaan 28.1.2022. Yhtiön hallitus nimetään myöhemmin. Ainakin rakentamisaikainen hallitus on tarkoituksenmukaista koota asiantuntijoista ja viranhaltijoista.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy KOy Ainolan Pysäköinti -yhtiön perustamisen liitteenä olevan perustamiskirjan ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti
2. päättää sijoittaa 350.000 euroa yhtiön vapaan pääoman rahastoon yhtiön perustamista sekä rakentamishankkeen suunnittelua ja kilpailusta varten.
3. Päätös on ehdollinen sille, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kyseistä sijoitusta koskevan talousarviomuutoksen.

Käsittely

Esittelijä poisti asian esittelystä.

Päätös

Asia poistettiin esittelystä.

Kaupunginhallitus, 07.03.2022, § 55

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
projektipäällikkö

Liitteet

- 1 Liite / Pysäköintiyhtiö yhtiöjärjestys luonnos
- 2 Liite / Pysäköintiyhtiö perustamissopimus, henkilötiedot poistettu

Tausta

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa on Ainolan aluekeskuksen alue osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueelle on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen lisäksi päärata ja liityntäpysäköintialue. Järvenpään yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Meneillään olevassa asemakaavassa aluekehittämishankkeen tavoitteeksi on mainittu päärataan ja Ainolan uuteen asemaan tukeutuvan, urbaanin, kestävän ja laadukkaan aluekeskuksen rakentuminen. Hankkeen tavoitteena on luoda kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas aluekeskus, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, kestävä liikennejärjestelmä sekä Ainolan aseman liityntäpysäköinti.

Pelkästään aseman itäpuoliselle alueelle tavoitellaan yhteensä noin 107.000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa sekä noin 2.300 uutta asukasta.

Aikaisemmat päätökset koskien Ainolan keskuskorttelien pysäköintiä

Keväällä 2021 järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu kortteleista 2134 ja 2135. 20.5.2021 kaupunkikehityslautakunta, 31.5.2021 kaupunginhallitus ja 20.6.2021



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kaupunginvaltuusto valitsivat yhteistyökumppanit (Hartela, NCC, HOK) alueen rakennuttajiksi. 14.2022 kaupunginvaltuusto valitsi vielä uuden yhteistyökumppanin (Marvea) korttelin 2135 rakennuttajaksi. Asemakaava on hyväksymiskäsittelyssä (Kaupunkikehityslautakunta 17.2.2022, Kaupunginhallitus 7.3.2022, Kaupunginvaltuusto 21.3.2022). Useat jo hankkeeseen sitoutuneet rakennuttajakumppanit ja hyväksymiskäsittelyssä oleva asemakaava varmistaa sen, että aluekeskuksen rakentaminen on lähdössä joutuisasti rakentumaan.

Rakennuttajakumppaneita valittaessa on sovittu, että keskuskorttelien (2135, 2134) autopysäköinti tulee sijoittumaan maanpäälliseen keskitettyyn pysäköintilaitokseen, joka asemakaavassa on sijoitettu korttelin 2135 koilliskulmaan. Pysäköintilaitos tulee korttelien 2135 sekä 2134 yhteiskäyttöön. Myyntipäätöksissä ja niiden pohjalta allekirjoitetuissa kiinteistöjen kauppakirjoissa on sovittu, että pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kaupunki.

Pysäköintilaitokseen tullaan sijoittamaan noin 400 pysäköintipaikkaa neljään tasoon. Kilpailuun ja neuvottelumenettelyyn osallistuvat toimijat sitoutuivat tarjouksen jättäessään kilpailuohjelmassa esitettyyn pysäköintiratkaisuun sekä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn. Kilpailussa ja siihen liittyvässä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyssä valitut toimijat sitoutuivat maksamaan kertakorvauksena kaupungille 10.000 euroa (alv 0 %) kustakin asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikasta, jonka kaupunki kaavan perusteella alueelle toteuttaa. Mikäli esimerkiksi toimija ostaa tontin, jossa on asuinrakennusoikeutta 3.300 k-m², tulee toimija maksaa tontinluovutuksen yhteydessä kertakorvauksena velvoitepaikan ulosostomaksun 30 autopaikasta (1 autopaikka/110 k-m²) eli yhteensä 300.000 euroa. Samassa yhteydessä kaupunki sitoutui tarjoamaan alueelle asukkaiden käyttöön tulevasta pysäköintitalosta vähintään asemakaavan velvoittaman määrän autopaikkoja.

Pysäköintitaloon tulee toteuttaa noin 100 liityntäpysäköintipaikkaa ("Liipy"), joiden rakentamiskustannuksista Väylävirasto korvaa MAL-sopimukseen ja edelleen kaupunginhallituksen 7.12.2021 § 324 hyväksymään aiesopimukseen perustuen puolet eli noin 1,1 miljoonaa euroa. Lisäksi pysäköintitaloon tulee toteuttaa noin 300 pysäköintipaikkaa tulevien asukkaiden käyttöön.

YIT:n ja kaupungin välillä on aiemmin osana Perhelä -hanketta sovittu järjestely (Kaupungin ja YIT:n välinen toteuttamissopimus 8.1.2020), jossa kaupunki on päättänyt hyväksyä Asemanmäen pysäköintitalon osakkeiden myynnin YIT:lle. Vastineeksi YIT on sitoutunut rakentamaan Ainolan uuteen pysäköintilaitokseen 138 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen

Pysäköintilaitos rakennetaan kaupungin omistamalle kiinteistölle, josta muodostetaan kiinteistötoimituksessa itsenäinen kiinteistö palvelemaan pysäköintilaitosta. Hankkeen aikataulu on seuraava:

- 6-12/2021: aiesopimus Väylän kanssa, velvoitepaikkojen ulosostosopimukset rakennuttajien kanssa
- 1-3/2022: eri yhtiömuotojen vertailu ja talousvaikutusten arviointi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 3-6/2022: yhtiön perustaminen ja rakentamislainan takaaminen
- 2-6/2022: suunnittelu, kilpailutus, ja urakoitsijan valinta
- 6-8/2022: toteutussopimus Väylän kanssa
- 8-12/2022: rakennusluvan hakeminen ja maatöiden aloittaminen
- 1/2023: varsinaisen rakentamisen aloitus
- 10/2023: pysäköintilaitos käyttöönotettavissa

Hankkeen aikataulun kannalta kriittistä on se, että pysäköintilaitos on käyttöönotettavissa silloin, kun alueen ensimmäiset uudet asukkaat muuttavat asuntoihinsa sisään. Tämä tarkoittaa sitä, että pysäköintitalon rakentamisen tulee alkaa syksyllä 2022.

Miksi ja millaisen yhtiön kaupunki perustaa?

Pysäköintiyhtiön perustamisen ja operoinnin voidaan katsoa kuuluvan kaupungin toimialaan. Ainolan aluekeskuksen kaupunkirakenne on niin tiivis, että pysäköinti on järjestettävä keskitetysti. Korttelikokonaisuutta ei ole kuitenkaan mahdollista toteuttaa yhden toimijan puolesta, koska hankekoko muodostuisi liian suureksi rakentamishankkeiden riskien hallinnan näkökulmasta. Kortteliin tulee kuusi eri rakennuttajaa, jotka kaikki tarvitsevat pysäköintipaikkoja rakentamilleen taloille. Lisäksi pysäköintipaikkoja tarvitaan julkiseen palveluun eli liityntäpysäköintiin. Paikkojen ajallinen tarve ajoittuu pitkälle aikajalalle eikä kaikkia toimijoita vielä tiedetä, sillä vasta neljä rakentajista on valittu korttelin toteuttajiksi. Korttelikokonaisuus olisikin mahdoton toteuttaa, mikäli toimijat velvoitettaisiin rakentamaan omat pysäköintipaikkansa tai sopimaan siitä keskenään. Liityntäpysäköinti tuo markkinaehtoisuuden toteuttamisen näkökulmasta uuden haasteensa. Liityntäpysäköintiä ei ole kyetty toteuttamaan markkinaehtoisesti käytännössä missään päin Suomea. Kaupungin omistus yhtiössä perustuukin kaupungin tarkoitukseen edistää tiiviin kaupunkirakenteen luomista asemaseudun ympärille. Pysäköintiyhtiön avulla voidaan edistää kaupungin tavoitteita tiiviistä ja sekoittuneesta, julkiseen liikenteeseen tukeutuvasta ja sen käyttöä edistävästä kaupunkirakenteesta.

Pysäköintiyhtiöt kuuluvat laajemminkin kaupunkien toimialaan, pelkästään Järvenpään kaupungilla on omistuksia useissa eri pysäköintiyhtiöissä. Tilanne on vastaava myös muissa kaupungeissa.

Suunniteltu pysäköintiyhtiö on taustaselvitysten valossa suositeltavaa perustaa kaupungin suoraan omistamaksi tytäryhtiöksi (Kaija Pulkkinen/Eversheds). Tällöin kaupunki olisi pysäköintiyhtiön ainoa osakkeenomistaja ja omistaisi 100 % pysäköintiyhtiön osakkeista. Yhtiön toimialana on hallita maanvuokraoikeuden nojalla Järvenpään kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 186-401-47-1) sekä omistaa ja hallita kiinteistölle rakennettavaa, sen lähialueella sijaitsevia asunto- ja muita tontteja sekä liityntäpysäköintiä palvelevaa, pysäköintilaitosta sekä harjoittaa ko. pysäköintilaitoksessa pysäköintiliiketoimintaa.

Laitoksen kaikki paikat tulevat olemaan nimeämättömiä autopaikkoja, joita asukkaiden tai vierailijoiden on mahdollista vuokrata joko pitkäaikaiseen tai lyhytaikaiseen käyttöön. Liityntäpysäköintipaikkojen käyttäjiä halliin voidaan ottaa sisään enintään 100 autoa kerrallaan.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Yhtiöjärjestysluonnos ja perustamissopimusluonnos ovat päätöksen liitteenä.

Vaihtoehtoisten operointi- ja yhtiömallien vertailu

Yhtiömuotoa valittaessa on kiinnitetty huomiota siihen, että pysäköintitalon operointi olisi yhtiön näkökulmasta yksinkertaista mutta samalla sellaista, että pysäköintitalon käyttöaste olisi mahdollisimman suuri. Toisaalta operointi- ja yhtiömallia on tarkasteltu siitä näkökulmasta, että hallin käyttö olisi pysäköintihallia käyttävälle asukkaalle mahdollisimman selkeää. Yhtiömuotoa valittaessa ja operointimallia suunniteltaessa on pyritty malliin, joka mahdollistaa koko pysäköintihallin arvonlisäverollisen toiminnan ja siten arvonlisäverojen vähentämisen rakentamisen kustannuksista.

Käytännössä yhtiömuodoista on voitu valita joko keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja (tavallisen) kiinteistöosakeyhtiön väliltä. Koska keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä kukin osake oikeuttaa hallitsemaan tiettyä kiinteistön osaa, esimerkiksi parkkiruutua, ei keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö sovellu tilanteeseen, missä pysäköinti perustuu nimeämättömiin pysäköintipaikkoihin. Nimetyt autopaikkaosakkeet tarkoittaisivat sitä, että niiltä osin rakentamisen arvonlisäveroa ei voisi vähentää. Nimetyt autopaikkaosakkeet eivät myöskään mahdollista pysäköintihallin tehokasta käyttöä. Em. syistä johtuen yhtiömuodoksi on valikoitunut kiinteistöosakeyhtiö.

Vaihtoehtona olisi ollut myös se, että kaupunki olisi rakennuttanut pysäköintitalon omaan taseeseensa, ja vain operoinut tilojen vuokraamista pysäköintiyhtiön avulla. Järjestelyn haittapuolena olisi ollut se, että kaupungin on tehtävä omistamistaan rakennuksista 20 vuoden tasapoistot, mikä heikentäisi kaupungin tulosta vuosittain 350.000 – 400.000 euroa.

Yhtiön on suunniteltu lyhentävän lainaansa siten, että kaupunki sijoittaa rakennusliikkeiltä saamansa velvoitepaikkojen ulosostomaksut edelleen yhtiöön ns. SVOP-sijoituksia. Saaduilla SVOP-sijoituksilla yhtiö lyhentää lainaansa. Kaupungin olisi ollut mahdollista myös jättää sijoitukset tekemättä ja osakkeen omistajana maksaa hoitovastikkeen lisäksi pääomavastiketta, millä lainaa olisi yhtiön toimesta lyhennetty. Yhtiön hoitokulujen tai saamien vuokratuottojen näkökulmasta ei ole väliä kummalla tavalla lainaa lyhennetään. Kaupungin näkökulmasta on taloudellisesti järkevämpää lyhentää lainaa SVOP-sijoitusten avulla, jolloin maanmyyntitulot parantavat kaupungin tulosta ja svop sijoitus lisää investointeja. Pääomavastikkeina toteutetuista lyhennyksistä osa kirjautuu tulosvaikutteisesti, kun vain yhtiön taseeseen lainan lyhennysrahastoon siirtyvä osuus pääomavastikkeesta kirjataan investointeihin. Pääomavastikkeilla lainaa lyhennettäessä kaupungille syntyisi vuosittain noin 55.000-60.000 euron suuruinen negatiivinen käyttötalousmeno, joka nyt valitussa mallissa jää syntymättä.

Verotuksellinen arviointi

Alv- käsittely kaippaa ennakkoratkaisun hakemista. Ennakkoratkaisujen haku on aloitettu, mutta niiden käsittelyaika on muutamasta kuukaudesta jopa vuoteen.

Tiivistettynä alv:n osalta pysäköintilaitoshankkeen elinkaaren aikana tulee huomioitavaksi:



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- tontin vuokra Kaupungilta pysäköintiyhtiölle, veroton vai verollinen
- saako rakentamisen arvonlisäverokustannuksia vähentää kaikilta osin, ei miltyään osin tai tietyiltä osin
- toiminnan aikaisiin ylläpitokustannuksiin liittyvät arvonlisäverot, saadaanko vähentää kaikilta osin, ei miltyään osin tai tietyiltä osin.

Keskeinen kysymys liittyy rakentamisen alv-kustannuksiin. Oletettavaa on, että koska kaikki autopaidat tulevat verolliseen käyttöön, on rakentamisen alv kokonaisuudessaan vähentämiskelpoinen. Kun yleinen arvonlisäverokanta on 24 % tarkoittaa tämä sitä, että arvonlisäverollisiin kustannuksiin sisältyy veroa $24/124 = 19,4\%$ eli kyse on siitä, saadaanko rakentamiskustannuksista vähennysoikeuden avulla säästettyä n. 20 % vai ei. Kutakin 1 M€ suuruista rakentamiskustannusta kohden puhutaan siis n. 200.000 euron säästömahdollisuudesta. Yhtiömuoto ja operointimalli on rakennettu siten, että alv on vähennettävissä koko rakennuksen osalta.

Pysäköintiyhtiön rahoitus ja talous

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa lainalla, jolle haetaan kaupungin takaus. Takauspäätös tuodaan käsittelyyn erillisenä asiana.

Yhtiön hankintamenoksi kaupungin taseelle muodostuu yhtiöön tehtyjen sijoitusten yhteismäärä. Kaupungin on tarkoitus tehdä sijoituksia yhtiöön, esimerkiksi YIT:n saatavan konvertointi yhtiön omaksi pääomaksi, mikä kasvattaa yhtiön osakkeiden hankintamenoa. Mikäli kaupunki päättäisi myydä yhtiön osakkeita, on osakekohtainen myyntivoitto sitä pienempi, mitä suurempi hankintameno on. Koska osakkeiden hankintameno on suunnitelluista svop-sijoituksista huolimatta olennaisesti pienempi kuin osakkeiden oletettu myyntihinta, on koko pysäköintilaitoksen myynnistä saatavissa voittoa. Tässä vaiheessa tarkoituksena ei ole kuitenkaan myydä yhtiön osakkeita, vaan omistaa yhtiö 100 %:sti. Käytännössä myyntioptio on käytettävissä 10 vuoden kuluttua, kun alv-vähennyksistä syntyvät takaisinmaksuvelvoitteet päättyvät.

Kaupunki saa jo pysäköintihallin rakentamisaikana tuloja velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn liittyen yhteensä noin 3,6 M€. Velvoitepaikkojen myynti näkyy kaupungin tuloksessa käyttöomaisuuden nettomyynneissä. Saaduilla myyntituloilla kaupungin on tarkoitus pääomittaa yhtiötä sijoittamalla saadut ulosostomaksut yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, joilla yhtiö voi edelleen lyhentää lainaansa. Myös Väyläviraston maksuosuudella on tarkoitus lyhentää lainaa vastaavasti kuin ulosostomaksujen kanssa.

Pysäköintilaitoksen ylläpito rahoitetaan autopaidoista perittävillä vuokrilla ja omistajalta perittävillä hoitovastikkeilla. Liityntäpysäköintipaikkojen ylläpito maksaa kaupungille noin 30.000 euroa vuodessa. Pysäköintilaitoksen muut vuokratuotot kompensoivat liityntäpysäköinnin kustannuksia. Oletettavaa onkin, että pysäköintiyhtiö saa vuokratuloja vähintään sen verran kuin pysäköintilaitoksen ylläpito maksaa.

Ainolan alueen pysäköintiratkaisuihin kytkeytyviä velvoitepaikkojen ulosostomaksuista kertyviä maanmyyntituloja ja kaupungin tekemiä pääomasijoituksia ei ole huomioitu kaupungin talousarviossa. Yhtiöjärjestelyn toteuttaminen esityksen mukaisesti



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

edellyttää talousarviomuutoksia kaudelle 2022-2029. Talousarviomuutokset talousohjelmakautta koskien tuodaan päätettäväksi vuoden 2022 kassavirtojen ajoittumisesta ja suuruudesta (Väylä, YIT, lainojen lyhennysohjelma) on käytettävissä tarkemmat laskelmat. Hahmotelma tulevista talousarviomuutoksista on esitetty oheismateriaalina.

Yhteistyökumppanit asiakokonaisuuden valmistelussa

Asiakokonaisuutta on valmisteltu yhteistyössä asianajotoimistojen Everheads (yhtiön perustaminen, verotukselliset seikat) ja BDO (talousnäkökulma) kanssa. Molemmat toimistot ovat antaneet lainopillista näkökulmaa päätöskokonaisuuden valmisteluun.

Asiakokonaisuutta on valmisteltu myös yhteistyössä tulevien rakennuttajien kanssa, jotta kokonaisuudesta saadaan toiminnallisesti toimiva kokonaisuus. Mestariyhtiöt on ollut mukana lähinnä yhtiön operatiivisen toiminnan ja pysäköintilaitoksen rakennuttamisen näkökulmasta.

Aikaisemmat käsittelyt

Talousjaosto 28.1.2022 ja Kaupunginhallitus 24.1.2022 (iltakoulu) ja 7.2.2022 (päätös vetovoimamäärärahasta kilpailutuksen käynnistämiseen).

Toimivalta

Hallintosääntö (voimassa 1.8.2021 alkaen), 9 §.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy KOy Ainolan Pysäköinti -yhtiön perustamisen liitteenä olevan perustamiskirjan ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Käsittely

Puheenjohtajan asiasta tiedusteltua kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään torstaina 10.3. kello 7.30. Jatkokokous pidetään etäyhteyksin sähköisenä kokouksena.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään torstaina 10.3. kello 7.30. Jatkokokous pidetään etäyhteyksin sähköisenä kokouksena.

Kaupunginhallitus, 10.03.2022, § 65

Valmistelija / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
projektipäällikkö



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Liitteet

- 1 Liite / Pysäköintiyhtiö yhtiöjärjestys luonnos
- 2 Liite / Pysäköintiyhtiö perustamissopimus, henkilötiedot poistettu
- 3 Liite / kassavirta
- 4 Liite / tuloslaskelma
- 5 Liite / tase

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali_korjattu_hahmotelma_ta-muutoksista
- 2 Oheismateriaali / asian yleisesittely

Talousjaosto 28.10.2021 § 30

Talousjaosto 28.1.2022 § 2

Kaupunginhallitus 31.1.2022 § 34

Kaupunginhallitus 7.3.2022 § 55

Kaupunginhallituksen kokouksen 7.3.2022 jälkeen valmistelu on jatkunut seuraavasti:

- Liitteet, oheismateriaali ja päätöksen kuvausteksti on päivitetty suunnitelman mukaisten poistojen osalta.

Tausta

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa on Ainolan aluekeskuksen alue osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueelle on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen lisäksi päärata ja liityntäpysäköintialue. Järvenpään yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Meneillään olevassa asemakaavassa aluekehittämissankkeen tavoitteeksi on mainittu päärataan ja Ainolan uuteen asemaan tukeutuvan, urbaanin, kestävä ja laadukkaan aluekeskuksen rakentuminen. Hankkeen tavoitteena on luoda kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas aluekeskus, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, kestävä liikennejärjestelmä sekä Ainolan aseman liityntäpysäköinti.

Pelkästään aseman itäpuoliselle alueelle tavoitellaan yhteensä noin 107.000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa sekä noin 2.300 uutta asukasta.

Aikaisemmat päätökset koskien Ainolan keskuskorttelien pysäköintiä

Keväällä 2021 järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu kortteleista 2134 ja 2135. 20.5.2021 kaupunkikehityslautakunta, 31.5.2021 kaupunginhallitus ja 20.6.2021 kaupunginvaltuusto valitsivat yhteistyökumppanit (Hartela, NCC, HOK) alueen rakennuttajiksi. 14.2022 kaupunginvaltuusto valitsi vielä uuden yhteistyökumppanin (Marvea) korttelin 2135 rakennuttajaksi. Asemakaava on hyväksymiskäsittelyssä (Kaupunkikehityslautakunta 17.2.2022, Kaupunginhallitus 7.3.2022, Kaupunginvaltuusto 21.3.2022). Useat jo hankkeeseen sitoutuneet rakennuttajakumppanit ja hyväksymiskäsittelyssä oleva asemakaava varmistaa sen, että aluekeskuksen rakentaminen on lähdössä joutuisasti rakentumaan.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Rakennuttajakumppaneita valittaessa on sovittu, että keskuskorttelien (2135, 2134) autopysäköinti tulee sijoittumaan maanpäälliseen keskitettyyn pysäköintilaitokseen, joka asemakaavassa on sijoitettu korttelin 2135 koilliskulmaan. Pysäköintilaitos tulee korttelien 2135 sekä 2134 yhteiskäyttöön. Myyntipäätöksissä ja niiden pohjalta allekirjoitetuissa kiinteistöjen kauppakirjoissa on sovittu, että pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kaupunki.

Pysäköintilaitokseen tullaan sijoittamaan noin 400 pysäköintipaikkaa neljään tasoon. Kilpailuun ja neuvottelumenettelyyn osallistuvat toimijat sitoutuivat tarjouksen jättäessään kilpailuohjelmassa esitettyyn pysäköintiratkaisuun sekä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn. Kilpailussa ja siihen liittyvässä velvoitepaikkojen ulosostomenettelyssä valitut toimijat sitoutuivat maksamaan kertakorvauksena kaupungille 10.000 euroa (alv 0 %) kustakin asemakaavan mukaisesta pysäköintipaikasta, jonka kaupunki kaavan perusteella alueelle toteuttaa. Mikäli esimerkiksi toimija ostaa tontin, jossa on asuinrakennusoikeutta 3.300 k-m², tulee toimija maksaa tontinluovutuksen yhteydessä kertakorvauksena velvoitepaikan ulosostomaksun 30 autopaikasta (1 autopaikka/110 k-m²) eli yhteensä 300.000 euroa. Samassa yhteydessä kaupunki sitoutui tarjoamaan alueelle asukkaiden käyttöön tulevasta pysäköintitalosta vähintään asemakaavan velvoittaman määrän autopaikkoja.

Pysäköintitaloon tulee toteuttaa noin 100 liityntäpysäköintipaikkaa ("Liipy"), joiden rakentamiskustannuksista Väylävirasto korvaa MAL-sopimukseen ja edelleen kaupunginhallituksen 7.12.2021 § 324 hyväksymään aiesopimukseen perustuen puolet eli noin 1,1 miljoonaa euroa. Lisäksi pysäköintitaloon tulee toteuttaa noin 300 pysäköintipaikkaa tulevien asukkaiden käyttöön.

YIT:n ja kaupungin välillä on aiemmin osana Perhelä -hanketta sovittu järjestely (Kaupungin ja YIT:n välinen toteuttamissopimus 8.1.2020), jossa kaupunki on päättänyt hyväksyä Asemanmäen pysäköintitalon osakkeiden myynnin YIT:lle. Vastineeksi YIT on sitoutunut rakentamaan Ainolan uuteen pysäköintilaitokseen 138 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen

Pysäköintilaitos rakennetaan kaupungin omistamalle kiinteistölle, josta muodostetaan kiinteistötoimituksessa itsenäinen kiinteistö palvelemaan pysäköintilaitosta. Hankkeen aikataulu on seuraava:

- 6-12/2021: aiesopimus Väylän kanssa, velvoitepaikkojen ulosostosopimukset rakennuttajien kanssa
- 1-3/2022: eri yhtiömuotojen vertailu ja talousvaikutusten arviointi
- 3-6/2022: yhtiön perustaminen ja rakentamislainan takaaminen
- 2-6/2022: suunnittelu, kilpailutus, ja urakoitsijan valinta
- 6-8/2022: toteutussopimus Väylän kanssa
- 8-12/2022: rakennusluvan hakeminen ja maatoiden aloittaminen
- 1/2023: varsinaisen rakentamisen aloitus
- 10/2023: pysäköintilaitos käyttöön otettavissa



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hankkeen aikataulun kannalta kriittistä on se, että pysäköintilaitos on käyttöön otettavissa silloin, kun alueen ensimmäiset uudet asukkaat muuttavat asuntoihinsa sisään. Tämä tarkoittaa sitä, että pysäköintitalon rakentamisen tulee alkaa syksyllä 2022.

Miksi ja millaisen yhtiön kaupunki perustaa?

Pysäköintiyhtiön perustamisen ja operoinnin voidaan katsoa kuuluvan kaupungin toimialaan. Ainolan aluekeskuksen kaupunkirakenne on niin tiivis, että pysäköinti on järjestettävä keskitetysti. Korttelikokonaisuutta ei ole kuitenkaan mahdollista toteuttaa yhden toimijan puolesta, koska hankekoko muodostuisi liian suureksi rakentamishankkeiden riskien hallinnan näkökulmasta. Kortteliin tulee kuusi eri rakennuttajaa, jotka kaikki tarvitsevat pysäköintipaikkoja rakentamilleen taloille. Lisäksi pysäköintipaikkoja tarvitaan julkiseen palveluun eli liityntäpysäköintiin. Paikkojen ajallinen tarve ajoittuu pitkälle aikajalalle eikä kaikkia toimijoita vielä tiedetä, sillä vasta neljä rakentajista on valittu korttelin toteuttajiksi. Korttelikokonaisuus olisikin mahdoton toteuttaa, mikäli toimijat veloitettaisiin rakentamaan omat pysäköintipaikkansa tai sopimaan siitä keskenään. Liityntäpysäköinti tuo markkinaehtoisuuden toteuttamisen näkökulmasta uuden haasteensa. Liityntäpysäköintiä ei ole kyetty toteuttamaan markkinaehtoisesti käytännössä missään päin Suomea. Kaupungin omistus yhtiössä perustuukin kaupungin tarkoitukseen edistää tiiviin kaupunkirakenteen luomista asemaseudun ympärille. Pysäköintiyhtiön avulla voidaan edistää kaupungin tavoitteita tiivistä ja sekoittuneesta, julkiseen liikenteeseen tukeutuvasta ja sen käyttöä edistävästä kaupunkirakenteesta.

Pysäköintiyhtiöt kuuluvat laajemminkin kaupunkien toimialaan, pelkästään Järvenpään kaupungilla on omistuksia useissa eri pysäköintiyhtiöissä. Tilanne on vastaava myös muissa kaupungeissa.

Suunniteltu pysäköintiyhtiö on taustaselvitysten valossa suositeltavaa perustaa kaupungin suoraan omistamaksi tytäryhtiöksi (Pulkkinen/Eversheds). Tällöin kaupunki olisi pysäköintiyhtiön ainoa osakkeenomistaja ja omistaisi 100 % pysäköintiyhtiön osakkeista. Yhtiön toimialana on hallita maanvuokraoikeuden nojalla Järvenpään kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 186-401-47-1) sekä omistaa ja hallita kiinteistölle rakennettavaa, sen lähialueella sijaitsevia asunto- ja muita tontteja sekä liityntäpysäköintiä palvelevaa, pysäköintilaitosta sekä harjoittaa ko. pysäköintilaitoksessa pysäköintiliiketoimintaa.

Laitoksen kaikki paikat tulevat olemaan nimeämättömiä autopaikkoja, joita asukkaiden tai vierailijoiden on mahdollista vuokrata joko pitkäaikaiseen tai lyhytaikaiseen käyttöön. Liityntäpysäköintipaikkojen käyttäjiä halliin voidaan ottaa sisään enintään 100 autoa kerrallaan.

Yhtiöjärjestysluonnos ja perustamissopimusluonnos ovat päätöksen liitteenä.

Vaihtoehtoisten operointi- ja yhtiömallien vertailu

Yhtiömuotoa valittaessa on kiinnitetty huomiota siihen, että pysäköintitalon operointi olisi yhtiön näkökulmasta yksinkertaista mutta samalla sellaista, että pysäköintitalon



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

käyttöaste olisi mahdollisimman suuri. Toisaalta operointi- ja yhtiömallia on tarkasteltu siitä näkökulmasta, että hallin käyttö olisi pysäköintihallia käyttävälle asukkaalle mahdollisimman selkeää. Yhtiömuotoa valittaessa ja operointimallia suunniteltaessa on pyritty malliin, joka mahdollistaa koko pysäköintihallin arvonlisäverollisen toiminnan ja siten arvonlisäverojen vähentämisen rakentamisen kustannuksista.

Käytännössä yhtiömuodoista on voitu valita joko keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja (tavallisen) kiinteistöosakeyhtiön väliltä. Koska keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä kukin osake oikeuttaa hallitsemaan tiettyä kiinteistön osaa, esimerkiksi parkkiruutua, ei keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö sovellu tilanteeseen, missä pysäköinti perustuu nimeämättömiin pysäköintipaikkoihin. Nimetyt autopaikkaosakkeet tarkoittaisivat sitä, että niiltä osin rakentamisen arvonlisäveroa ei voisi vähentää. Nimetyt autopaikkaosakkeet eivät myöskään mahdollista pysäköintihallin tehokasta käyttöä. Em. syistä johtuen yhtiömuodoksi on valikoitunut kiinteistöosakeyhtiö.

Vaihtoehtona olisi ollut myös se, että kaupunki olisi rakennuttanut pysäköintitalon omaan taseeseensa, ja vain operoinut tilojen vuokraamista pysäköintiyrityksen avulla. Järjestelyn haittapuolena olisi ollut se, että kaupungin on tehtävä omistamistaan rakennuksista 20 vuoden tasapoistot, mikä heikentäisi kaupungin tulosta vuosittain 350.000 – 400.000 euroa. Poistojen tekemisestä on säädetty kirjanpitolain 5 luvun 12 §:ssä, jonka mukaan sellainen kirjanpitovelvollinen, jonka toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, saa poistaa pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen hankintamenon sen vaikutusaikana ilman ennalta laadittua suunnitelmaa edellyttäen, että poistamisessa noudatetaan jatkuvuutta ja johdonmukaisuutta. Tämä poikkeus koskee kuitenkin vain keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja asunto-osakeyhtiöitä. Poikkeus ei ulotu tavallisiin kiinteistöyhtiöihin, joita ei ole vapautettu suunnitelman mukaisten poistojen tekemisestä. Tavallisen kiinteistöyhtiön on siis tehtävä suunnitelman mukaiset poistot pääsäännön mukaisesti. Pysyviin vastaaviin kuuluvien aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden hankintamenot tulee poistaa vaikutusaikanaan. Pysyvien vastaavien vaikutusajalla tarkoitetaan hyödykkeen taloudellista pitoaikaa. Pysyvien vastaavien hankintameno jaksotetaan poistoina kuluksi pääsääntöisesti hyödykkeen koko taloudelliselle pitoajalle. Taloudellisen pitoajan päätyttyä on hyödykkeen hankintamenon oltava kokonaan poistettu mahdollista jäännösarvoa lukuun ottamatta. Nyt käsillä olevassa tapauksessa on oletettu, että autojen pysäköinnille on tarvetta vähintään seuraavien 50 vuoden ajan, mistä johtuen poistot on laskelmassa esitetty 50-vuoden tasapoistoina (Suulamo/BDO).

Yhtiön on suunniteltu lyhentävän lainaansa siten, että kaupunki sijoittaa rakennusliikkeiltä saamansa veloittepaikkojen ulosostomaksut edelleen yhtiöön ns. SVOP-sijoituksina ja hoitovastikkeina. Saaduilla tuloilla (vuokratulot, sijoitukset) yhtiö lyhentää lainaansa. Kaupungin olisi ollut mahdollista myös jättää sijoitukset tekemättä ja osakkeen omistajana maksaa hoitovastikkeen lisäksi pääomavastiketta, millä lainaa olisi yhtiön toimesta lyhennetty. Yhtiön hoitokulujen tai saamien vuokratuottojen näkökulmasta ei ole väliä kummalla tavalla lainaa lyhennetään. Kaupungin näkökulmasta on kuitenkin taloudellisesti järkevämpää lyhentää lainaa SVOP-sijoitusten avulla, jolloin maanmyyntitulot parantavat kaupungin tulosta ja svop sijoitus lisää investointeja. Pääomavastikkeina toteutetuista lyhennyksistä osa



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kirjautuu tulosvaikutteisesti, kun vain yhtiön taseeseen lainan lyhennysrahastoon siirtyvä osuus pääomavastikkeesta kirjataan investointeihin.

Verotuksellinen arviointi

Alv- käsittely kaipaa ennakkoratkaisun hakemista. Ennakkoratkaisujen haku on aloitettu, mutta niiden käsittelyaika on muutamasta kuukaudesta jopa vuoteen. Tiivistettynä alv:n osalta pysäköintilaitoshankkeen elinkaaren aikana tulee huomioitavaksi:

- tontin vuokra Kaupungilta pysäköintiyhtiölle, veroton vai verollinen
- saako rakentamisen arvonlisäverokustannuksia vähentää kaikilta osin, ei miltään osin tai tietyiltä osin
- toiminnan aikaisiin ylläpitokustannuksiin liittyvät arvonlisäverot, saadaanko vähentää kaikilta osin, ei miltään osin tai tietyiltä osin.

Keskeinen kysymys liittyy rakentamisen alv-kustannuksiin. Oletettavaa on, että koska kaikki autopaikat tulevat verolliseen käyttöön, on rakentamisen alv kokonaisuudessaan vähentämiskelpoinen. Kun yleinen arvonlisäverokanta on 24 % tarkoittaa tämä sitä, että arvonlisäverollisiin kustannuksiin sisältyy veroa $24/124 = 19,4\%$ eli kyse on siitä, saadaanko rakentamiskustannuksista vähennysoikeuden avulla säästettyä n. 20 % vai ei. Kutakin 1 M€ suuruista rakentamiskustannusta kohden puhutaan siis n. 200.000 euron säästömahdollisuudesta. Yhtiömuoto ja operointimalli on rakennettu siten, että alv on vähennettävissä koko rakennuksen osalta.

Pysäköintiyhtiön rahoitus ja talous

Pysäköintilaitos on tarkoitus rakentaa lainalla, jolle haetaan kaupungin takaus. Takauspäätös tuodaan käsittelyyn erillisenä asiana.

Yhtiön hankintamenoksi kaupungin taseelle muodostuu yhtiöön tehtyjen sijoitusten yhteismäärä. Kaupungin on tarkoitus tehdä sijoituksia yhtiöön, esimerkiksi YIT:n saatavan konvertointi yhtiön omaksi pääomaksi, mikä kasvattaa yhtiön osakkeiden hankintamenoa. Mikäli kaupunki päättäisi myydä yhtiön osakkeita, on osakekohtainen myyntivoitto sitä pienempi, mitä suurempi hankintameno on. Koska osakkeiden hankintameno on suunnitelluista svop-sijoituksista huolimatta olennaisesti pienempi kuin osakkeiden oletettu myyntihinta, on koko pysäköintilaitoksen myynnistä saatavissa voittoa. Tässä vaiheessa tarkoituksena ei ole kuitenkaan myydä yhtiön osakkeita, vaan omistaa yhtiö 100 %:sti. Käytännössä myyntioptio on käytettävissä 10 vuoden kuluttua, kun alv-vähennyksistä syntyvät takaisinmaksuveloitteet päättyvät.

Kaupunki saa jo pysäköintihallin rakentamisaikana tuloja velvoitepaikkojen ulosostomenettelyyn liittyen yhteensä noin 3,6 M€. Velvoitepaikkojen myynti näkyy kaupungin tuloksessa käyttöomaisuuden nettomyynneissä. Saaduilla myyntituloilla kaupungin on tarkoitus pääomittaa yhtiötä sijoittamalla saadut ulosostomaksut yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, joilla yhtiö voi edelleen lyhentää lainaansa. Myös Väyläviraston maksuosuudella on tarkoitus lyhentää lainaa vastaavasti kuin ulosostomaksujen kanssa.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Pysäköintilaitoksen ylläpito rahoitetaan autopaikoista perittävillä vuokrilla ja omistajalta perittäviltä hoitovastikkeilla. Liityntäpysäköintipaikkojen ylläpito maksaa kaupungille noin 40.000 euroa vuodessa, ja muiden paikkojen ylläpito noin 120.000 euroa vuodessa. Pysäköintilaitoksen vuokratuotot kompensoivat ylläpidon kustannuksia. Oletettavaa onkin, että pysäköintiyhtiö saa vuokratuloja enemmän kuin mitä kuin pysäköintilaitoksen ylläpito maksaa.

Ainolan alueen pysäköintiratkaisuihin kytkeytyviä velvoitepaikkojen ulosostomaksuista kertyviä maanmyyntituloja ja kaupungin tekemiä pääomasijoituksia ei ole huomioitu kaupungin talousarviossa. Yhtiöjärjestelyn toteuttaminen esityksen mukaisesti edellyttää talousarviomuutoksia kaudelle 2022-2029. Talousarviomuutokset talousohjelmakautta koskien tuodaan päätettäväksi vuoden 2022 kassavirtojen ajoittumisesta ja suuruudesta (Väylä, YIT, lainojen lyhennysohjelma) on käytettävissä tarkemmat laskelmat. Hahmotelma tulevista talousarviomuutoksista on esitetty oheismateriaalina.

Yhteistyökumppanit asiakokonaisuuden valmistelussa

Asiakokonaisuutta on valmisteltu yhteistyössä asianajotoimistojen Everheads (yhtiön perustaminen, verotukselliset seikat) ja BDO (talousnäkökulma) kanssa. Molemmat toimistot ovat antaneet lainopillista näkökulmaa päätöskokonaisuuden valmisteluun.

Asiakokonaisuutta on valmisteltu myös yhteistyössä tulevien rakennuttajien kanssa, jotta kokonaisuudesta saadaan toiminnallisesti toimiva kokonaisuus. Mestariyhtiöt on ollut mukana lähinnä yhtiön operatiivisen toiminnan ja pysäköintilaitoksen rakennuttamisen näkökulmasta.

Aikaisemmat käsittelyt

Talousjaosto 28.1.2022 ja Kaupunginhallitus 24.1.2022 (iltakoulu) ja 7.2.2022 (päätös vetovoimamäärärahasta kilpailutuksen käynnistämiseen).

Toimivalta

Hallintosääntö (voimassa 1.8.2021 alkaen), 9 §.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy KOy Ainolan Pysäköinti -yhtiön perustamisen liitteenä olevan perustamiskirjan ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Käsittely

Talousjohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa. Kokous keskeytettiin 7.45 - 7.49 väliseksi ajaksi Henry Bergin liittymiseksi kokoukseen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tiedoksi

hankekehityspäällikkö, maankäyttöjohtaja, toimitusjohtaja (Mestariyhtiöt),
kaupunkikehitysjohtaja, talousjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 56, 07.03.2022

Kaupunginhallitus, § 66, 10.03.2022

§ 66

Takauksen myöntäminen Ainolan pysäköintiyhtiölle

JARDno-2021-2445

Kaupunginhallitus, 07.03.2022, § 56

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

Tausta

Pysäköintiyhtiön perustamista käsitellään erillisessä pykälässä, jossa on taustoitettu asiaa aikaisempien päätösten ja sitoutumisten pohjalta. Erillisessä pykälässä on myös kuvattu sitä, miksi ja millaisen yhtiön kunta perustaa, ja perusteltu sitä, kuinka tällaiseen yhtiö- ja operointimalliin on esiselvitysten pohjalta päädytty. Myös yhtiön taloudellista tilannetta on kuvattu erillisessä pykälässä.

Kaupungin aikeena on perustaa kaupungin omistukseen tuleva yhtiö, joka rakennuttaa Ainolaan pysäköintilaitoksen, johon toteutetaan 300 asukas- ja 100 liikeympärympäristöpysäköintipaikkaa. Kaupungin omistamaan yhtiöön toteutettava keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa Ainolan aluekeskuksen tiiviin rakentumisen ja pysäköintipaikkojen toteuttamisen sekä kortteliin tulevan asuntorakentamisen että julkisen liikenteen edellyttämän liikeympäristöpysäköinnin tarpeisiin. Kaupunki on sitoutunut alueen tontinluovutusten yhteydessä toteuttamaan alueen asukkaiden käyttöön vähintään asemakaavan velvoittaman määrän autopaikkoja.

Kaupungin omistus yhtiössä perustuu kaupungin tarkoitukseen edistää tiiviin kaupunkirakenteen luomista asemaseudun ympärille. Pysäköintiyhtiön avulla voidaan edistää kaupungin tavoitteita tiivistä ja sekoittuneesta, julkiseen liikenteeseen tukeutuvasta ja sen käyttöä edistävästä kaupunkirakenteesta.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tarkoitus rahoittaa lainalla, jonka saamiseksi edellytetään kaupungin takaus.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen

Pysäköintilaitos rakennetaan kaupungin omistamalle kiinteistölle, josta muodostetaan kiinteistötoimituksessa itsenäinen kiinteistö palvelemaan pysäköintilaitosta. Hankkeen aikataulu on seuraava:

- 6-12/2021: aiesopimus Väylän kanssa, velvoitepaikkojen ulosostosopimukset rakennuttajien kanssa
- 1-3/2022: eri yhtiömuotojen vertailu ja talousvaikutusten arviointi
- 3-6/2022: yhtiön perustaminen ja rakentamislainan takaaminen
- 2-6/2022: suunnittelu, kilpailutus, ja urakoitsijan valinta



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 6-8/2022: toteutus sopimus Väylän kanssa
- 8-12/2022: rakennusluvan hakeminen ja maatöiden aloittaminen
- 1/2023: varsinaisen rakentamisen aloitus
- 10/2023: pysäköintilaitos käyttöön otettavissa

Hankkeen aikataulun kannalta kriittistä on se, että pysäköintilaitos on käyttöön otettavissa silloin, kun alueen ensimmäiset uudet asukkaat muuttavat asuntoihinsa sisään. Tämä tarkoittaa sitä, että pysäköintitalon rakentamisen tulee alkaa syksyllä 2022.

Hankkeen rahoitussuunnitelma

Pysäköintitalon rakennusurakan hinnaksi on arvioitu 8,2 miljoonaa euroa (alv 0 %) olettaen, että pysäköintipaikan hinnaksi muodostuu kilpailutuksessa 20.000 euroa /autopaikka. Vastaavien toteutuneiden hankkeiden mukaan pysäköintipaikan rakentamiskustannukseksi on arvioitu em. 20.000 euroa/autopaikka $\pm 10\%$. Tämänhetkisessä markkinatilanteessa rakentamiskustannuksiin kohdistuu painetta, mistä johtuen takausta haetaan enimmäislainamäärälle, joka on arvioitu perustuen maksimissaan 9 miljoonaan euron hankekustannuksille. Lopullinen hinta selviää urakkakilpailutuksessa, joka järjestetään huhti-/toukokuussa 2022.

Hanke tullaan rahoittamaan lainalla ja kaupungin tekemin pääomasijoituksin, jotka katetaan Väyläviraston liityntäpysäköintiin osoittamista korvauksista, YITn 138/400 autopaikan rakennusvastuusta sekä alueen rakennusliikkeiltä perittävillä ulosostomaksuilla.

- YIT Suomi Oyj on velkaa Järvenpään kaupungille 138 autopaikan rakennusurakan, joka kohdistuu kyseisen pysäköintitalon rakentamiseen. Näin ollen YIT tulee rakentamaan pysäköintitalosta osan, tai mahdollisesti, mikäli joku toinen yritys voittaa rakennusurakan ja edelleen rakentaa koko pysäköintilaitoksen, maksamaan 138/400 osuuden rakentamiskustannuksista.
- Väylävirasto on sitoutunut korvaamaan noin 1,1 miljoonan euron verran rakentamiskustannuksista, jotka kohdistuvat liityntäpysäköintipaikkojen rakentamiseen.
- Rakennusliikkeet osallistuvat pysäköintitalon rakentamiskustannuksiin ulosostomaksujen muodossa laskennallisesti arviolta noin 3,6 miljoonalla eurolla.

Sekä Väylän avustus että rakennusliikkeiden ulosostomaksut maksetaan ensin kaupungille ja ne tuloutuvat yhtiölle myöhemmin kaupungin tekeminä pääomasijoituksina. Edellä mainitut rahoituslähteet huomioiden yhtiö tarvitsee rakentamisaikana lainaa maksimissaan 5,9 miljoonaa euroa. Lainaa maksetaan alueen tontinmyynnin edetessä takaisin nopeassa tahdissa. Mikäli kaupunki sijoittaa yhtiöön kaikki pysäköintipaikkojen ulosostomenettelyn kautta saadut maanmyyntitulot, jää lainasta yhtiön pysäköintipaikkojen vuokraustoiminnan tuotoilla katettavaksi maksimissaan 1,2 miljoonaa euroa.

Pysäköintilaitoksen ylläpito rahoitetaan autopaikoista perittävillä vuokrilla. Koko pysäköintilaitoksen ylläpito maksaa noin 147 000 euroa vuodessa, josta liityntäpysäköintipaikkojen osuus on noin 36 750 euroa. Vuokratuotot pysäköintilaitoksesta ovat koko alueen rakennuttua noin 250 000 euroa vuodessa. Ensimmäisinä vuosina tuotot jäävät alhaisemmiksi, koska alueella ei ole vielä riittävästi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

asukkaita täyttämään hallia. Täyteen kapasiteettiinsa pysäköintilaitos saadaan 3-5 vuodessa riippuen siitä, kuinka nopeasti asuinrakentamishankkeet etenevät. Jo ennen asemakaavan hyväksymistä tehdyt kiinteistökaupat kielivät siitä, että alueen rakentaminen on lähdössä joutuisasti liikkeelle.

Yhtiön tuloslaskelma, tase ja kassavirtalaskelma on esitetty päätöksen liitteenä.

Kuntalain mukaiset takauksen antamisen edellytykset

Kuntalain 129 §:n:

- 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla.
- 2 momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.
- 3 momentin mukaan sen estämättä, mitä kuntalain 129 §:n 2 momentissa säädetään, kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, joka liittyy sen liikuntalain (390/2015), kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain (166/2019), museolain (314/2019), teatteri- ja orkesterilain (730/1992) tai nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen.
- 4 momentin mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään (EUn valtioneuvoston päätökset).

Pysäköintiyhtiön kohdalla kaupunki on takaamassa tytäryhteisönsä velkaa. Takaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille määrättyistä tehtävistä, kun otetaan huomioon hankkeeseen kohdennettava ulkopuolinen rahoitus, sen kaupungille tuottamat tulovirrat ja mahdolliset epävarmuustekijät, joten hankkeet riskit ovat hallittavissa. Lisäksi kaupunki edellyttää takaukselle riittävän kattavat vastavakuudet. Valtioneuvoston päätöksen edellytykset huomioidaan takausprovision määrittelyssä.

Tilinpäätöksessä 31.12.2021 konsernin puolesta annettujen vastuusitoumusten jäljellä oleva lainapääoma oli 139 miljoonaa euroa ja muiden puolesta 8,7 miljoonaa euroa. Lisäksi oli 1 takaus, joista ei vielä ole tehty lainasitoumusta.

Pysäköintiyhtiölle annettava takaus ja sen avulla toteutettava pysäköintilaitos edistää kaupungin tavoitteita tiivistä ja sekoittuneesta, julkiseen liikenteeseen tukeutuvasta ja sen käyttöä edistävästä kaupunkirakenteesta ja on siten perusteltu kaupungin toimialaan kuuluvana toimintana.

EU:n valtioneuvoston päätökset

Kuntalain 129 §:n 4 momentin mukaan kunnan on sen antamien takausten osalta otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 ja 108 artiklassa säädetään.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

SEUT 108 artiklassa määritellään komission yksinomainen toimivalta sekä jäsenvaltion velvollisuus etukäteen ilmoittaa valtioneudesta niissä tilanteissa, joissa ei ole säädetty poikkeusta ilmoitusvelvollisuudesta.

EU-komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneutuksiin takauksina (2008/C 155/02). Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtioneutaus (kunnan takaus) ole valtioneutaus:

- lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
- takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
- takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta

EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtioneutaksi.

Koska kyse on perustettavasta yhtiöstä, perustuu yhtiön taloudellisen tilanteen arviointi yhtiön suunnitelmiin ja niiden mukaisiin talouslaskelmiin (liitteenä). Yhtiön ylläpito ja käyttö tullaan rahoittamaan pysäköintipaikkojen vuokraamisesta saaduilla tuloilla ja omistajilta perittävillä vastikkeilla. Pysäköintimaksut asetetaan tasolle, jolla paikat saadaan vuokrattua ja jolla saadaan katettua yhtiön menot. Tehtyjen laskelmien perusteella yhtiö tuottaa voittoa 2025 vuodesta alkaen. Yhtiön lainanhoitokustannukset katetaan osittain em. voitoilla ja osittain kaupungin tekemillä pääomasijoituksilla.

Yhtiön ollessa täydessä käytössä, sen arvioidaan tuottavan yli 100 000 euroa voittoa vuodessa. Tehdyn riskianalyysien perusteella pysäköintiyhtiön tulos olisi positiivinen, vaikka rakentamiskustannukset olisivat 10 % ja hoitokulut 20 % ennakoitua suuremmat ja näiden lisäksi käyttöaste jäisi 15 %-yksikköä suunniteltua pienemmäksi.

Myönnettävän takauksen laajuus voidaan mitata eikä se ylitä missään vaiheessa 80 %:ia lainasaamisesta. Takauksen markkinaperusteinen hinta on määritelty EU:n komission takaustiedonannon kohdan 3.3 mukaisen safe harbour -maksun perusteella. PK-yritysten yksittäisten takausten arvioinnissa valtioneutauksista ei katsota tueksi, jos siihen liittyvä pienin vuosimaksu veloitetaan em. taulukon mukaisesti. Taulukossa viitataan Standard & Poor's-, Fitch- ja Moody's-luokituksiin, joita useimmiten käytetään pankkialalla alan omien luokittelujärjestelmien yhdistämiseksi. Luokituksina voidaan käyttää myös kansallisia tai pankkien maksuhäiriöriskien kuvaamisessa käyttämiä luokitusjärjestelmiä, jos ne perustuvat maksuhäiriöiden



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

todennäköisyyteen yhden vuoden aikana, mikä on luokituslaitosten luokitusten perustana. Muiden järjestelmien pitäisi vastata tätä luokitusta kyseisen luokitusperusteen mukaisesti.

Koska kyse on perustettavasta yhtiöstä, käytettävissä ei ole valmista luottoluokitusta, joten takausprovision arvioinnin perusteena on käytetty vastaavan liityntä- ja asukaspysäköintiä harjoittavan Espoon Urheilupuistoon toteutetun pysäköintiyhtiön luottoluokitusta. Asiakastiedon Rating Alfa luottoluokitus kyseiselle yhtiölle on AA. Muiden tarkistettujen suurehkojen noin 400-600 autopaikkaisten pysäköintiyhtiöiden luottoluokitus oli usein joko A+ tai AA. Safe harbour taulukon mukaan yhtiön luottoluokitukseen pohjautuva provisio olisi edellä esitettyihin perustuen 0,55 %.

Järvenpään kaupungin linjaukset

Kaupungin omistajaohjeistuksessa (KV 15.11.2010 § 87) takauksista sanotaan: Pääsääntöisesti kaupunki myöntää takauksia vain tytäryhteisöille eli yhteisöille, joissa kaupungilla on määräysvalta. Kaupunki voi myöntää tapauskohtaisesti harkinnan perusteella omavelkaisia takauksia, täytetakauksia tai toissijaisia takauksia.

Omistajaohjeistus on parhaillaan päivitettävänä, mutta myös nykyohjeistuksen mukaisesti takaus on myönnettävissä seuraavien periaatteiden mukaan:

- takaus voidaan myöntää koko hankkeelle tai osalle hanketta tarvittavalle lainan määrälle
- kaupunki vaatii takaukselle vastavakuuden tai panttauskielto- eli ns. negative pledge- sitoumuksen
- kaupunki perii yhteisöiltä tapauskohtaisesti asetettavan takausprovision
- kaupunki edellyttää tilinpäätöstietojen toimittamista takauksen voimassaoloaikana eli tilinpäätöstiedot on toimitettava joka vuosi.

Johtopäätös

Edellä esitetyn johdosta Järvenpään kaupunki voi myöntää omistamansa KOy Ainolan Pysäköinti yhtiön korkeintaan 5,9 miljoonan euron lainalle korkeintaan 80% prosentin omavelkaisen takauksen. Takauksen myötä kaupunki mahdollistaa Ainolan aluekeskuksen toteutumisen yleiskaavalle ja asemakaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Kuntalain mukaan takaukselle pitää olla vastavakuus. Vastavakuuden ei tarvitse kattaa koko takaussummaa. Vastavakuudeksi esitetään KOy Ainolan Pysäköinti haettavaan kaupungin omavelkaiseen takaukseen on yhtiön panttikirjat. Ainolan Pysäköinti Oy:n antaman vastavakuuden arvo määritellään kattavaksi suhteessa nostettavaan lainamäärään.

Takauksesta ja vakuuksista laaditaan erilliset asiakirjat, joissa takauksen kohteena oleva laina, takaus ja vakuudet yksilöidään molemminpuolisilla allekirjoituksilla.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää omavelkaisen takauksen KOy Ainolan Pysäköinnille enintään 5.900.000 euron 20 vuoden pankkilainalle.
2. että, takauksen suuruus on enintään 80% lainan vuotuisesta jäännöspääomasta.
3. että, lainasta peritään 0,55 % takausprovisiota vuosittain lainan jäljellä olevalle pääomalle.
4. hyväksyä takauksen vastavakuudeksi yhtiön panttikirjat.
5. valtuuttaa kaupunginhallituksen yksilöimään lainan, johon takauspääätös kohdistuu, ja takauksen vakuudeksi annetun vastavakuuden.

Käsittely

Puheenjohtajan asiasta tiedusteltua kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään torstaina 10.3. kello 7.30. Jatkokokous pidetään etäyhteyksin sähköisenä kokouksena.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian jatkokokoukseen, joka pidetään torstaina 10.3. kello 7.30. Jatkokokous pidetään etäyhteyksin sähköisenä kokouksena.

Kaupunginhallitus, 10.03.2022, § 66

Valmistelija / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite / kassavirta
- 2 Liite / tuloslaskelma
- 3 Liite / tase

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali - Takausmaksutaulu
- 2 Oheismateriaali / asian yleisesittely

Kaupunginhallitus 7.3.2022 § 56

Kaupunginhallituksen kokouksen 7.3.2022 jälkeen valmistelu on jatkunut seuraavasti:

- Liitteet, oheismateriaali ja päätöksen kuvausteksti on päivitetty suunnitelman mukaisten poistojen osalta.

Tausta

Pysäköintiyhtiön perustamista käsitellään erillisessä pykälässä, jossa on taustoitettu asiaa aikaisempien päätösten ja sitoutumisten pohjalta. Erillisessä pykälässä on myös



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kuvattu sitä, miksi ja millaisen yhtiön kunta perustaa, ja perusteltu sitä, kuinka tällaiseen yhtiö- ja operointimalliin on esiselvitysten pohjalta päädytty. Myös yhtiön taloudellista tilannetta on kuvattu erillisessä pykälässä.

Kaupungin aikeena on perustaa kaupungin omistukseen tuleva yhtiö, joka rakennuttaa Ainolaan pysäköintilaitoksen, johon toteutetaan 300 asukas- ja 100 liikeympäristöpysäköintipaikkaa. Kaupungin omistamaan yhtiöön toteutettava keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa Ainolan aluekeskuksen tiiviin rakentumisen ja pysäköintipaikkojen toteuttamisen sekä kortteliin tulevan asuntorakentamisen että julkisen liikenteen edellyttämän liikeympäristön tarpeisiin. Kaupunki on sitoutunut alueen tontinluovutusten yhteydessä toteuttamaan alueen asukkaiden käyttöön vähintään asemakaavan velvoittaman määrän autopaikkoja.

Kaupungin omistus yhtiössä perustuu kaupungin tarkoitukseen edistää tiiviin kaupunkirakenteen luomista asemaseudun ympärille. Pysäköintiyhtiön avulla voidaan edistää kaupungin tavoitteita tiivistä ja sekoittuneesta, julkiseen liikenteeseen tukeutuvasta ja sen käyttöä edistävästä kaupunkirakenteesta.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tarkoitus rahoittaa lainalla, jonka saamiseksi edellytetään kaupungin takaus.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen

Pysäköintilaitos rakennetaan kaupungin omistamalle kiinteistölle, josta muodostetaan kiinteistötoimituksessa itsenäinen kiinteistö palvelemaan pysäköintilaitosta. Hankkeen aikataulu on seuraava:

- 6-12/2021: aiesopimus Väylän kanssa, velvoitepaikkojen ulosostosopimukset rakennuttajien kanssa
- 1-3/2022: eri yhtiömuotojen vertailu ja talousvaikutusten arviointi
- 3-6/2022: yhtiön perustaminen ja rakentamislainan takaaminen
- 2-6/2022: suunnittelu, kilpailutus, ja urakoitsijan valinta
- 6-8/2022: toteutussopimus Väylän kanssa
- 8-12/2022: rakennusluvan hakeminen ja maatoiden aloittaminen
- 1/2023: varsinaisen rakentamisen aloitus
- 10/2023: pysäköintilaitos käyttöönotettavissa

Hankkeen aikataulun kannalta kriittistä on se, että pysäköintilaitos on käyttöönotettavissa silloin, kun alueen ensimmäiset uudet asukkaat muuttavat asuntoihinsa sisään. Tämä tarkoittaa sitä, että pysäköintitalon rakentamisen tulee alkaa syksyllä 2022.

Hankkeen rahoitussuunnitelma

Pysäköintitalon rakennusurakan hinnaksi on arvioitu 8,2 miljoonaa euroa (alv 0 %) olettaen, että pysäköintipaikan hinnaksi muodostuu kilpailutuksessa 20.000 euroa /autopaikka. Vastaavien toteutuneiden hankkeiden mukaan pysäköintipaikan rakentamiskustannukseksi on arvioitu em. 20.000 euroa/autopaikka $\pm 10\%$. Tämänhetkisessä markkinatilanteessa rakentamiskustannuksiin kohdistuu painetta,



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

mistä johtuen takausta haetaan enimmäislainamäärälle, joka on arvioitu perustuen maksimissaan 9 miljoonaan euron hankekustannuksille. Lopullinen hinta selviää urakkakilpailutuksessa, joka järjestetään huhti-/toukokuussa 2022.

Hanke tullaan rahoittamaan lainalla ja kaupungin tekemin pääomasijoituksin, jotka katetaan Väyläviraston liityntäpysäköintiin osoittamista korvauksista, YITn 138/400 autopaikan rakennusvastuusta sekä alueen rakennusliikkeiltä perittävillä ulosostomaksuilla.

- YIT Suomi Oyj on velkaa Järvenpään kaupungille 138 autopaikan rakennusurakan, joka kohdistuu kyseisen pysäköintitalon rakentamiseen. Näin ollen YIT tulee rakentamaan pysäköintitalosta osan, tai mahdollisesti, mikäli joku toinen yritys voittaa rakennusurakan ja edelleen rakentaa koko pysäköintilaitoksen, maksamaan 138/400 osuuden rakentamiskustannuksista.
- Väylävirasto on sitoutunut korvaamaan noin 1,1 miljoonan euron verran rakentamiskustannuksista, jotka kohdistuvat liityntäpysäköintipaikkojen rakentamiseen.
- Rakennusliikkeet osallistuvat pysäköintitalon rakentamiskustannuksiin ulosostomaksujen muodossa laskennallisesti arviolta noin 3,6 miljoonalla eurolla.

Sekä Väylän avustus että rakennusliikkeiden ulosostomaksut maksetaan ensin kaupungille ja ne tuloutuvat yhtiölle myöhemmin kaupungin tekeminä pääomasijoituksina. Edellä mainitut rahoituslähteet huomioiden yhtiö tarvitsee rakentamisaikana lainaa maksimissaan 5,9 miljoonaa euroa. Lainaa maksetaan alueen tontinmyynnin edetessä takaisin nopeassa tahdissa. Mikäli kaupunki sijoittaa yhtiöön kaikki pysäköintipaikkojen ulosostomenettelyn kautta saadut maanmyyntitulot, jää lainasta yhtiön pysäköintipaikkojen vuokraustoiminnan tuotoilla katettavaksi maksimissaan 1,2 miljoonaa euroa.

Pysäköintilaitoksen ylläpito rahoitetaan autopaikoista perittävillä vuokrilla. Koko pysäköintilaitoksen ylläpito maksaa noin 147 000 euroa vuodessa, josta liityntäpysäköintipaikkojen osuus on noin 36 750 euroa. Vuokratuotot pysäköintilaitoksesta ovat koko alueen rakennuttua noin 250 000 euroa vuodessa. Ensimmäisinä vuosina tuotot jäävät alhaisemmiksi, koska alueella ei ole vielä riittävästi asukkaita täyttämään hallia. Täyteen kapasiteettiinsa pysäköintilaitos saadaan 3-5 vuodessa riippuen siitä, kuinka nopeasti asuinrakentamishankkeet etenevät. Jo ennen asemakaavan hyväksymistä tehdyt kiinteistökaupat kielivät siitä, että alueen rakentaminen on lähdössä joutuisasti liikkeelle.

Yhtiön tuloslaskelma, tase ja kassavirtalaskelma on esitetty päätöksen liitteenä.

Kuntalain mukaiset takauksen antamisen edellytykset

Kuntalain 129 §:n:

- 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 2 momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.
- 3 momentin mukaan sen estämättä, mitä kuntalain 129 §:n 2 momentissa säädetään, kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, joka liittyy sen liikuntalain (390/2015), kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain (166/2019), museolain (314/2019), teatteri- ja orkesterilain (730/1992) tai nuorisolain mukaisen tehtävän edistämiseen.
- 4 momentin mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään (EUn valtioneuvoston päätökset).

Pysäköintiyhtiön kohdalla kaupunki on takaamassa tytäryhteisönsä velkaa. Takaus ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille määräytyistä tehtävistä, kun otetaan huomioon hankkeeseen kohdennettava ulkopuolinen rahoitus, sen kaupungille tuottamat tulovirrat ja mahdolliset epävarmuustekijät, joten hankkeet riskit ovat hallittavissa. Lisäksi kaupunki edellyttää takaukselle riittävän kattavat vastavakuudet. Valtioneuvoston päätösten edellytykset huomioidaan takausprovision määrittelyssä.

Tilinpäätöksessä 31.12.2021 konsernin puolesta annettujen vastuusitoumusten jäljellä oleva lainapääoma oli 139 miljoonaa euroa ja muiden puolesta 8,7 miljoonaa euroa. Lisäksi oli 1 takaus, joista ei vielä ole tehty lainasitoumusta.

Pysäköintiyhtiölle annettava takaus ja sen avulla toteutettava pysäköintilaitos edistää kaupungin tavoitteita tiiviistä ja sekoittuneesta, julkiseen liikenteeseen tukeutuvasta ja sen käyttöä edistävästä kaupunkirakenteesta ja on siten perusteltu kaupungin toimialaan kuuluvana toimintana.

EU:n valtioneuvoston päätökset

Kuntalain 129 §:n 4 momentin mukaan kunnan on sen antamien takausten osalta otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 ja 108 artiklassa säädetään.

SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

SEUT 108 artiklassa määritellään komission yksinomainen toimivalta sekä jäsenvaltion velvollisuus etukäteen ilmoittaa valtioneuvostosta niissä tilanteissa, joissa ei ole säädetty poikkeusta ilmoitusvelvollisuudesta.

EU-komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneuvostoon takauksina (2008/C 155/02). Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtioneuvoston takaus (kunnan takaus) ole valtioneuvoston tuki:

- lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
- takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
- takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta

EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtioneuoksi.

Koska kyse on perustettavasta yhtiöstä, perustuu yhtiön taloudellisen tilanteen arviointi yhtiön suunnitelmiin ja niiden mukaisiin talouslaskelmiin (liitteenä). Yhtiön ylläpito ja käyttö tullaan rahoittamaan pysäköintipaikkojen vuokraamisesta saaduilla tuloilla ja omistajilta perittävillä vastikkeilla. Pysäköintimaksut asetetaan tasolle, jolla paikat saadaan vuokrattua ja jolla saadaan katettua yhtiön menot. Tehtyjen laskelmien perusteella yhtiö tuottaa positiivista kassavirtaa vuodesta 2025 alkaen. Yhtiön tulos pyritään säätämään sellaiseksi, ettei yhtiölle synny verotettavaa tuloa. Yhtiön lainanhoitokustannukset katetaan osittain em. vuokratuotoilla ja osittain kaupungin tekemillä pääomasijoituksilla.

Myönnettävän takauksen laajuus voidaan mitata eikä se ylitä missään vaiheessa 80 %:ia lainasaamisesta. Takauksen markkinaperusteinen hinta on määritelty EU:n komission takaustiedonannon kohdan 3.3 mukaisen safe harbour -maksun perusteella. PK-yritysten yksittäisten takausten arvioinnissa valtioneuokautusta ei katsota tueksi, jos siihen liittyvä pienin vuosimaksu veloitetaan em. taulukon mukaisesti. Taulukossa viitataan Standard & Poor's-, Fitch- ja Moody's-luokituksiin, joita useimmiten käytetään pankkialalla alan omien luokittelujärjestelmien yhdistämiseksi. Luokituksina voidaan käyttää myös kansallisia tai pankkien maksuhäiriöriskien kuvaamisessa käyttämiä luokitusjärjestelmiä, jos ne perustuvat maksuhäiriöiden todennäköisyyteen yhden vuoden aikana, mikä on luokituslaitosten luokitusten perustana. Muiden järjestelmien pitäisi vastata tätä luokitusta kyseisen luokitusperusteen mukaisesti.

Koska kyse on perustettavasta yhtiöstä, käytettävissä ei ole valmista luottoluokitusta, joten takausprovision arvioinnin perusteena on käytetty vastaavan liityntä- ja asukaspysäköintiä harjoittavan Espoon Urheilupuistoon toteutetun pysäköintiyhtiön luottoluokitusta. Asiakastiedon Rating Alfa luottoluokitus kyseiselle yhtiölle on AA. Muiden tarkistettujen suurehkojen noin 400-600 autopaikkaisten pysäköintiyhtiöiden luottoluokitus oli usein joko A+ tai AA. Safe harbour taulukon mukaan yhtiön luottoluokitukseen pohjautuva provisio olisi edellä esitettyihin perustuen 0,55 %.

Järvenpään kaupungin linjaukset

Kaupungin omistajaohjeistuksessa (KV 15.11.2010 § 87) takauksista sanotaan: Pääsääntöisesti kaupunki myöntää takauksia vain tytäryhteisöille eli yhteisöille, joissa kaupungilla on määräysvalta. Kaupunki voi myöntää tapauskohtaisesti harkinnan perusteella omavelkaisia takauksia, täytetakauksia tai toissijaisia takauksia.

Omistajaohjeistus on parhaillaan päivitettävänä, mutta myös nykyohjeistuksen mukaisesti takaus on myönnettävissä seuraavien periaatteiden mukaan:



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- takaus voidaan myöntää koko hankkeelle tai osalle hanketta tarvittavalle lainan määrälle
- kaupunki vaatii takaukselle vastavakuuden tai panttauskielto- eli ns. negative pledge- sitoumuksen
- kaupunki perii yhteisöiltä tapauskohtaisesti asetettavan takausprovision
- kaupunki edellyttää tilinpäätöstietojen toimittamista takauksen voimassaoloaikana eli tilinpäätöstiedot on toimitettava joka vuosi.

Johtopäätös

Edellä esitetyn johdosta Järvenpään kaupunki voi myöntää omistamansa KOy Ainolan Pysäköinti yhtiön korkeintaan 5,9 miljoonan euron lainalle korkeintaan 80% prosentin omavelkaisen takauksen. Takauksen myötä kaupunki mahdollistaa Ainolan aluekeskuksen toteutumisen yleiskaavalle ja asemakaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Kuntalain mukaan takaukselle pitää olla vastavakuus. Vastavakuuden ei tarvitse kattaa koko takaussummaa. Vastavakuudeksi esitetään KOy Ainolan Pysäköinti haettavaan kaupungin omavelkaiseen takaukseen on yhtiön panttikirjat. Ainolan Pysäköinti Oy:n antaman vastavakuuden arvo määritellään kattavaksi suhteessa nostettavaan lainamäärään.

Takauksesta ja vakuuksista laaditaan erilliset asiakirjat, joissa takauksen kohteena oleva laina, takaus ja vakuudet yksilöidään molemminpuolisilla allekirjoituksilla.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää omavelkaisen takauksen KOy Ainolan Pysäköinnille enintään 5.900.000 euron 20 vuoden pankkilainalle.
2. että, takauksen suuruus on enintään 80% lainan vuotuisesta jäännöspääomasta.
3. että, lainasta peritään 0,55 % takausprovisiota vuosittain lainan jäljellä olevalle pääomalle.
4. hyväksyä takauksen vastavakuudeksi yhtiön panttikirjat.
5. valtuuttaa kaupunginhallituksen yksilöimään lainan, johon takauspäätös kohdistuu, ja takauksen vakuudeksi annetun vastavakuuden.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

hankekehityspäällikkö, maankäyttöjohtaja, toimitusjohtaja (Mestariyhtiöt), kaupunkikehitysjohdaja, talousjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§64, §65, §66

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).