



§ 448

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Postipuiston Pysäköinti Oy:n perustamiseksi ja sopimusmallien hyväksymiseksi sekä osakkeiden merkintäperiaatteiden hyväksyminen

HEL 2019-009088 T 00 00 00

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) korttelit 17123, 17124, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päätti:

- perustaa Postipuiston Pysäköinti Oy, ruotsiksi Postparks Parkering Ab, -nimisen osakeyhtiön
- hyväksyä liitteinä 1–3 olevat Postipuiston Pysäköinti Oy:n perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen sekä merkintä- ja käyttösopimuksen sopimusalueiden 1 ja 2 osalta
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita pysäköintiyhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun pysäköintiyhtiön A-osakkeen
- osoittaa 30 000 euroa talousarvion kohdasta 8 22 19 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, Muut kohteet kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi pysäköintiyhtiön A-osakkeen merkitsemistä varten
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet, kuten allekirjoittamaan perustamissopimuksen, sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tarvittaessa kaupungin osalta tekemään perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia sekä viranomaisten edellyttämiä muutoksia ja tarkennuksia;
- kehottaa kaupunkiympäristölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueiden 1 ja 2 asuntotonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus merkitä kaupungin määräämin ehdoin pysäköintiyhtiön osakkeita, tehdä liitteen 3 mukainen merkintä- ja käyttösopimus pysäköintiyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti pysäköintiyhtiön B- ja/tai C-osakkeita pysäköintiyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa pysäköintiyhtiölle investointikustannusten



kattamiseksi kaupunkiympäristölautakunnan päättämillä perusteilla laskettavat edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat;

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Postipuiston Pysäköinti Oy:n sopimusalueilla 1 ja 2 asuntotonttien osalta noudatettavat pysäköintiyhtiön A-osakkeiden, B-osakkeiden ja C-osakkeiden merkintäperiaatteet ja merkintähintojen määräytymisperiaatteet ehdolla, että kaupunginhallitus päättää perustaa pysäköintiyhtiön ja että pysäköintiyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään perustamisen jälkeisistä suunnatuista osakeanneista, seuraavasti:

A-osake

Sopimusalueilla 1 ja 2 merkitään yhteensä yksi (1) pysäköintiyhtiön A-osake.

Helsingin kaupunki merkitsee A-osakkeen perustamissopimuksesta ilmenevin ehdoin.

A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeen merkintähinta on 30 000,00 euroa, josta 2 500,00 euroa kirjataan pysäköintiyhtiön osakepääomaan ja 27 500,00 euroa kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeen maksuaika ilmenee perustamissopimuksesta.

Autopaikkoihin liittyvät B- ja C-osakkeet

Sopimusalueella 1 merkitään B1- ja C1-osakkeita, ja sopimusalueella 2 merkitään B2- ja C2-osakkeita.

B-osakkeita merkitään asuntotonteille toteutettavien asuntojen autopaikkojen osalta, ja C-osakkeita liiketilojen autopaikkojen osalta.

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

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

Kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi (1) pysäköintiyhtiön B- tai C-osake, ellei pysäköintiyhtiön hallitus muuta päättä.



B- ja C-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

B1- ja C1-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 31 000,00 euroa/autopaikka (RI 2015 = 100, 6/2019, ind. 104,0).

B1- ja C1-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin pysäköintiyhtiön perustamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan mukaista autopaikkojen (kpl) osuutta sopimusalueen 1 pysäköintilaitoksen arvioiduista kokonaishankintakustannuksista, ellei pysäköintiyhtiön hallitus muuta päättä.

B2- ja C2-osakkeen merkintähinta määräytyy sopimusalueella 2 myöhemmin hankkeen kilpailutuksen perusteella.

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

Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen

Helsingin kaupungin tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaessa osakasyhteisön hankintahinnan B1-osakkeen ja C1-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2015 = 100, 6/2019, ind. 104,0) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin hankintahinnan vahvistamishakemus jätetään viranomaisten käsiteltäväksi.

Muissa tapauksissa B1-osakkeen ja C1-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2015 = 100, 6/2019, ind. 104,0) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin kaupungin toimivaltaisessa toimitelmissä päätetään tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta tai kaupasta.

B2- ja C2- osakkeen myöhemmin määräytyvän merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistamisen osalta noudatetaan edellä mainittuja periaatteita, mutta pysäköintiyhtiön hallituksella on oikeus päättää tuolloin tarkemmin indeksitarkistuksen alkamisajankohta ja silloinen indeksin pisteluku.

Mikäli mainitussa päätöksessä tontin luovutus siirretään vaiheittaisen toteuttamisen tai muun syyn vuoksi myöhempään ajankohtaan, niin tällöin B-osakkeen ja C-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta tarkistetaan mainitun indeksin pisteluvun mukaan, joka on voimassa kuukautta ennen tontin lopullisen luovutusasiakirjan allekirjoittamista.



Pysäköintiyhtiön hallituksella on oikeus tarkistaa B- ja C-osakkeiden merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia, mikäli hankkeen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarviosta.

Tällöin kustannustason muutoksen laskennassa voidaan lisäksi ottaa huomioon poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta johtuva korjaus. Korjauksen käytöstä ja sen suuruudesta päättää pysäköintiyhtiön hallitus siten, että päätös osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 1 luvun 7 §:n periaatteiden mukaisesti kohtelee yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti tonttien vuokralaisia tai omistajia.

Pysäköintiyhtiön hallitus vahvistaa erikseen B-osakkeen ja C-osakkeen merkintähinnan sekä sen perusteena olevan omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtaisen merkintä- ja käyttö sopimuksen allekirjoittamista.

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

Pysäköintiyhtiöllä on oikeus tarkistaa indeksitarkistuksista riippumatta B- ja C-osakkeen merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia (sis. alv. 24 %) mahdollista arvonlisäveron muutosta vastavasti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Matti Manninen, projektipäällikkö, puhelin: 310 23332
matti.olavi.manninen(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Nina Toivonen, johtava kaupunginasiamies, puhelin: 09 310 36186
nina.toivonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Postipuiston_pysäköinti_perustamissopimus
- 2 Postipuiston_pysäköinti_Oy_yhtiöjärjestys
- 3 Postipuiston_pysäköinti_Oy_merkintäsopimus_liitteinen

Muutoksenhaku

A + B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Pasilan Postipuiston pohjoisosan uuden asuinalueen rakentaminen alkaa ensimmäisten asuntonttien osalta alueen itäpuolella. Itäpuolinen alue muodostuu kortteleista (AK) 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 sekä (LPA) 17024. Asemakaavan mukaan kortteleiden autopaikointi tulee toteuttaa keskitetysti autopaikkatonteille (LPA) 17124/1 ja 17129/3 rakennettaviin pysäköintilaitoksiin.

Tämän vuoksi alueen asuntonttien vuokralaiset ja omistajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavan edellyttämät velvoiteautopaikat LPA-autopaikkojen korttelialueille 17124 ja 17129 rakennettaviin yksityisiin pysäköintilaitoksiin.

Kortteliin 17124 toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128 ja 17131 autopaikkoja. Mainitut korttelit muodostavat pysäköintiyhtiön sopimusalueen 1. Kortteliin 17129 toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan kortteleiden 17129 ja 17130 autopaikkoja. Mainitut korttelit muodostavat pysäköintiyhtiön sopimusalueen 2.

Toteutettavien pysäköintilaitosten ja autopaikkojen hallinnoimista varten on perustettava pysäköintiyhtiö.

Helsingin kaupungin asuntotuotanto on alueen ensimmäinen asuntontin rakennuttaja, jonka hanke on edennyt toteutukseen. Tämän vuoksi asuntotuotantopalvelu on ryhtynyt samalla rakennuttamaan perustettavan Postipuiston Pysäköinti Oy:n lukuun pysäköintilaitosta autopaikkatontille (LPA) 17124/1, jotta ensimmäisen asuntontin asunnot voidaan niiden valmistuessa hyväksyä rakennusvalvonnan toimesta käyttöön otettaviksi.

Pysäköintiyhtiön toiminnan periaatteet

Perustettavaksi esitetyn Postipuiston Pysäköinti Oy:n tehtävänä on toteuttaa Postipuiston pohjoisosan itäpuoliselle alueelle keskitetysti asuntonttien vuokralaisille tai omistajille (jäljempänä osakasyhteisöilleen) asemakaavan ja tonttien vuokrasopimusten/kaupparakirjojen edellyttämiä omakustannusperusteisia autopaikkoja. Autopaikkojen toteuttaminen rahoitetaan siten, että autopaikkoja käyttävät osakasyhteisöt tulevat perustettavan yhtiön osakkaiksi. Autopaikkoihin sisältyvät myös tonttien liiketilojen autopaikat.



Jokainen perustettavan yhtiön osakasyhteisö on tontin luovutusehtojen mukaan velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi yhtiöön, tekemään yhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen ja merkitsemään/ostamaan käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti yhtiön äänivallattomia B1-, B2-, C1- ja C2-, osakkeita ja tarvittaessa suorittamaan investointimaksuja sekä käyttömaksuja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Helsingin kaupunki merkitsee sopimusalueiden 1 ja 2 osalta yhtiön ai-noan äänivaltaisen A-osakkeen. Yhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa kaupungilta osakasyhteisöille viimeistään yhtiön lopullisen toiminta-alueen pysäköintilaitosten ja kaikkien asuntotonttien rakennusten tultua rakennusvalvonnan toimesta hyväksytyä käyttöön otettaviksi.

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

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

Autopaikkojen rahoittaminen

Investointikustannusten rahoittaminen

Autopaikkojen investointikustannukset rahoitetaan sopimusalueittain yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittävillä B1-, B2-, C1- ja C2-osakkeiden merkintähinnoilla, ja investointimaksuilla, siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla.

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

B1-, B2-, C1- ja C2-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

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

Käyttökustannusten rahoittaminen



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

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

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

Sopimusalueilla tehtävät sopimukset

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

Yhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta

Helsingin kaupunki merkitsee yhtiön ainoan äänivaltaisen A-osakkeen. Yhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa kaupungilta osakasyhteisöille viimeistään yhtiön lopullisen toiminta-alueen pysäköintilaitosten ja kaikkien asuntotonttien tultua rakennusvalvonnan toimesta hyväksytyä käyttöön otettaviksi.

Yhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla yhtiöjärjestystä siten, että äänivallattomat B1-, B2-, C1-, C2-osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi, ja myymällä tai mitätöimällä A-osake.

Osakkeiden merkintä sopimusalueilla

A-osake

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

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

Autopaikkoihin liittyvät B- ja C-osakkeet

Sopimusalueella 1 merkitään B1- ja C1-osakkeita, ja sopimusalueella 2 merkitään B2- ja C2-osakkeita.



B-osakkeita merkitään asuntotonteille toteutettavien asuntojen autopaikkojen osalta, ja C-osakkeita liiketilojen autopaikkojen osalta.

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

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

Kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi (1) pysäköintiyhtiön B- tai C-osake, ellei pysäköintiyhtiön hallitus muuta päättä.

B- ja C-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

B1- ja C1-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitussuuden arvioon 31 000 euroa/autopaikka (RI 2015 = 100, 6/2019, ind. 104,0).

B1- ja C1-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitussuus vastaa tontin pysäköintiyhtiön perustamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan mukaista autopaikkojen (kpl) osuutta sopimusalueen 1 pysäköintilaitoksen arvioiduista kokonaishankintakustannuksista, ellei pysäköintiyhtiön hallitus muuta päättä.

B2- ja C2-osakkeen merkintähinta määräytyy sopimusalueella 2 myöhemmin hankkeen kilpailutuksen perusteella. B- ja C-osakkeen merkintähinta sijoitetaan pysäköintiyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Muutoin osakkeiden merkintäperiaatteiden, merkintähintojen ja niiden indeksitarkistamisen osalta viitataan päätösesityksen kohdassa B mainittuihin seikkoihin.

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

Yhtiön hallitus

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



10.09.2019

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

Asiakirjojen valmistelu

Yhtiön perustaminen sekä perustamissopimus, yhtiöjärjestys ja merkintä- ja käyttö sopimus on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asuntotontit -palvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sekä kaupunginkanslian oikeuspalveluiden kanssa.

Yhtiön perustaminen ja päätösehdotus noudattaa soveltuvin osin Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan palveluyhtiöiden toteutus- ja rahoitusmallia.

Toimivalta

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

Lopuksi

Edellä mainitun perusteella kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Postipuiston Pysäköinti Oy:n perustamista. Samalla kaupunginhallituksen konsernijaoston tulee päättää nimetä kaupungin edustajat yhtiön hallitukseen ja kaupungin tarkastuslautakunnan tulee päättää nimetä yhtiön tilintarkastajan ehdolla, että yhtiö päätetään perustaa.

Postipuiston Pysäköinti Oy:n perustamissopimus on liitteenä 1, yhtiöjärjestys liitteenä 2 ja merkintä- ja käyttö sopimus liitteenä 3.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Matti Manninen, projektipäällikkö, puhelin: 310 23332
matti.olavi.manninen(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Nina Toivonen, johtava kaupunginasiamies, puhelin: 09 310 36186
nina.toivonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Postipuiston_pysäköinti_perustamissopimus
- 2 Postipuiston_pysäköinti_Oy_yhtiöjärjestys
- 3 Postipuiston_pysäköinti_Oy_merkintäsopimus_liitteinen



10.09.2019

Asia/7

Muutoksenhaku

A + B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano