



## Muutos liikuntalaitoksia koskevan pääomavuokrasopimuksen ehtoihin / AK

VD/3094/10.03.02.06/2026

AK/TH/SL/IR

**Esitetään hyväksyttäväksi kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä voimassa olevaan ns. liikuntalaitoksia koskevaan pääomavuokrasopimukseen muutos, jonka mukaisesti pääomavuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja kaupungin puolelta irtisanottavissa päättymään kokonaan tai osittain kunakin vuonna 31.12. noudattaen 12 kuukauden irtisanomisaikaa sekä suorittamalla VTK Kiinteistöt Oy:lle vuokrakohtetta irtisanotuilta osin koskeva pääomavuokrasopimuksessa määritelty vuokrauksen päättymishetken tekninen arvo.**

VTK Kiinteistöt Oy:n ja kaupungin välisissä ns. pääomavuokrasopimuksissa on noudatettu vuodesta 2015 asti vakiintuneita ehtoja, jotka vahvistettiin kaupunginhallituksen yleisjaoston 9.3.2015 § 8 ja teknisen lautakunnan 24.3.2015 § 14 tekemillä päätöksillä. Sittemmin muutoksia on tehty mm. ylläpidon sisällyttämisestä vuokraan (tekninen lautakunta 19.12.2017 § 13) sekä pääomavuokran laskentamalliin (konsernijaosto 9.11.2020 § 4 ja tekninen lautakunta 2.12.2020 § 7).

Kaupunkitilalautakunta hyväksyi 19.11.2025 § 13 VTK Kiinteistöt Oy:n soveltaman pääomavuokrauksen laskentamallin muutokset. VTK Kiinteistöt Oy:n vuokraukseen Vantaan kaupungille on myös liikuntalaitoskiinteistökannan osalta sovellettu muutetun laskentamallin mukaisia ehtoja 1.1.2026 lukien.

Kaupungin käyttöön vuokrattavaa liikuntalaitoskiinteistökantaa koskeva vuokrasopimus on solmittu vuonna 2015. Vuokrauksen kohteena ovat VTK Kiinteistöt Oy:n omistamat liikuntalaitoskiinteistöt (Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistojen sekä Rajakylän tenniskeskuksen rakennukset). Vuokrasopimus on voimassa olevan ehtonsa mukaisesti mahdollista irtisanoa ensimmäisen kerran 31.12.2032, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Pääomavuokran määrittelyn pohjana on sopimuksen mukaisesti vuokrakohteen tekninen arvo, jota tarkistetaan vuosittain huomioimalla rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä arvosta vuokrakohteen vuotuinen kuluminen.

Tikkurilan ja Myyrmäen urheilupuistoihin on tehty ja tehdään suunnitelmien mukaan tulevana vuosina suurehkoja peruskorjauksia ja -parannuksia, joista esimerkkinä ovat Tikkurilan jäähallien kylmäkoneiden uusiminen oheistöineen, Tikkurila Areenan tehdyt ns. jäälaatta sekä pesu- ja pukuhuoneet ja suunnitellut peruskorjaukset (katto) lähivuosina. Kevästä 2023 asti yhtiön ja kaupungin kesken on käyty keskusteluja siitä, millä edellytyksillä investoinnit, joilla vastataan mm. urheilupuistojen kehittämissivioihin ja energiatehokkuuden osalta tiukentuneisiin vaatimuksiin, voidaan yhtiön näkökulmasta toteuttaa jäljellä olevan vuokrakauden kuoletusajoilla.

Neuvotteluissa päädyttiin esittämään kiinteän vuokrakauden pidentämistä, mikä mahdollistaisi vuokrantajalle laajemman peruskorjausten ja rakentamisen toteuttamisen nykyisellä pääomavuokrauksen poistotasolla. Pääomavuokrasopimuksen vuokrakauden pidentäminen jäi odottamaan kohteissa voimassa olevien maanvuokrasopimusten sopimuskausien vastaavaa pidentämistä. Sittemmin linjattiin pääomavuokrauksen vuokrakauden jatkamisesta 31.12.2050 asti. Kaupunkitilalautakunta hyväksyi 20.11.2024 § 13 Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistoja koskevat uudet maanvuokrasopimukset ajalle 1.1.2025–31.12.2050.



Kaupunki on sittemmin todennut, että liikuntapalveluverkkoon liittyvää strategista suunnittelua pidemmällä tähtäimellä palvelee yhtiön investointien suojaus pitkää kiinteää vuokratuottoa paremmin sitoumus yhtiön investointien kuolettamisesta 12 kuukauden irtisanomiskauden aikana. Sopimusmuutos mahdollistaisi kaupungille oikeuden irtisanoa sopimus sen yksittäisen rakennuksen tai useiden rakennuksien osalta, mikäli niitä koskien vuokrauksen jatkaminen muodostuisi epätarkoituksenmukaiseksi. Irtisanominen ja siihen liittyvä teknisen arvon korvaaminen käsiteltäisiin kulloinkin erikseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %).

## Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026 § 12

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä VTK Kiinteistöt Oy:ltä vuokrattavaa liikuntalaitoskiinteistökantaa koskevaan vuokrasopimukseen tehtävä sopimusmuutos, jonka mukaan sopimus on kaupungin puolelta irtisanottavissa kokonaan tai osittain päättymään kunkin vuoden 31.12. noudattaen 12 kuukauden irtisanomisaikaa ja korvaamalla yhtiölle vuokrauksen päättymishetken pääomavuokrasopimuksessa määritelty tekninen arvo irtisanotuilta osin,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan sopimusmuutoksen ja tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia,
- c) todeta, että esitetyn sopimusmuutoksen nojalla tehtävästä irtisanomisesta ja sen kustannusvaikutuksesta päätetään erikseen, ja
- d) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää sopimusmuutosta ei ole allekirjoitettu 31.8.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

### Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan varajäsen Johanna Lähti poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

### Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi