



Sote-käytössä olevien tilojen yhtiöittäminen / PT

VD/5726/00.01.00.01/2026

PT/TH/RK-K/SV/OL/SE

Tausta

Vantaan kaupunki ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialue (jäljempänä Vake) ovat saavuttaneet neuvottelutuloksen kaupungin Vakelle vuokraamista tiloista (kh 11.5.2026 § 11). Muiden kuin kaupungin tilojen yhteydessä olevien tilojen liikehuoneistojen vuokrasopimukset on allekirjoitettu kesällä 2026.

Kilpailu- ja kuluttajaviranomainen on katsonut, että kunnan harjoittama tilojen vuokraustoiminta hyvinvointialueiden käyttöön on kunnan kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, ja tällainen toiminta on pääsääntöisesti yhtiötettävä sote voimaannpanolain mukaisen siirtymäajan päättyessä vuodenvaihteessa 2026–2027. Vaihtoehtona yhtiöittämiselle on tilojen myynti.

Yhtiöittämisvelvollisuus ei koske vähäistä vuokraustoimintaa. Tällä perusteella on katsottu, että yksittäisiä hyvinvointialueelle vuokrattuja huoneita tms. tiloja kaupungin kouluista, päiväkodeista ja vastaavista laitoksista, joita hyvinvointialue käyttää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palveluiden tuottamiseen, ei ole tarvetta yhtiöittää. Tällaisten tilojen yhtiöittäminen olisi myös äärimmäisen epätarkoituksen mukaista. Yhtiöittämisen ulkopuolelle jätetään tässä vaiheessa myös tilat, joista kaupunki on lyhyellä aikavälillä luopumassa.

Yhtiötettävät kohteet

Yhtiötettävät kaupungin suoraan omistamat kohteet:

- Katriinan sairaala,
- Länsimäen terveysasema,
- Tikkurilan neuvolan,
- Harjulan nuorisokoti,
- Viertolan vastaanottokoti,
- Myyrmäen toimintakeskus.

Kaupungin suoraan omistamien kohteiden Vaken kanssa tehdyt vuokrasopimukset ovat vaihtelevan pituisia lyhyempiä määräaikaista tai toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joiden kaikkien osalta hoito- ylläpito ja peruskorjausvastuu on vuokralaisella.

Yhtiötettävät omistukset keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä:

- Ruskeasannan paloasema (Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta),
- Tikkurilan terveysasema (Kiinteistö Oy Tikkurilan terveysasema),
- Korson terveysasema (Kiinteistö Oy Korson toimistokeskus).

Tikkurilan terveysaseman osalta kaupungille jätetään kaupungin omassa käytössä olevien tilojen sekä entisten Osuuspankin tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Kaupunki on ostanut elokuussa 2026 Kiinteistö Oy Korson toimistokeskuksen Kelan omistamat osakkeet, ja omistaa nyt yhtiön koko osakekannan. Yhtiöittäminen koskee koko Kiinteistö Oy Korson toimistokeskuksen osakekantaa mukaan lukien Kelalta ostetut osakkeet.



Yhtiömuotoisten kohteiden osalta on päädytty toistaiseksi voimassa oleviin tai lyhyisiin vuokrasopimuksiin. Vuokralainen maksaa näiden kohteiden hoito- ja ylläpitokustannukset ylläpitovuokralla, joka määritetään todellisten ylläpitokustannusten suuruiseksi ja peruskorjaukset perusparannusvuokralla, jolla laskutetaan vuokrattujen tilojen osuus peruskorjauksen tai uudistuksen kustannuksista kerralla tai erikseen sovittavissa osissa.

Minkään yhtiöitettävän kohteen osalta ei nähdä vuokrasopimusten keston ja kohteiden kunnon takia myyntimahdollisuuksia heti vuokrasopimusten tekemisen jälkeen, vaan kaikkia kohteita pidetään kiinteistökehittämiskohteina hyvinvointialueen lopetettua tilojen käytön. Suoraan omistettujen kohteiden kiinteistökehittäminen on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa siten, että kohteet ovat kaupungin omistuksessa. Tilat ovat kuitenkin hyvinvointialueelle tapahtuvan vuokrauksen ajan yhtiöittämisvelvoitteen piirissä.

Yhtiöittämisen toteuttaminen

Yhtiöittäminen toteutetaan siten, että suoraan omistettujen kohteiden rakennukset siirretään apporttina (rakennukset luovutetaan yhtiön osakkeita vastaan) nykyiselle Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdalle (omistaa tällä hetkellä Ruskeasannan paloaseman). Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden omistusten pl. Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan omistama Ruskeasannan paloasema osalta yhtiöittäminen toteutetaan siten, että yhtiöitettävien tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan apporttina nykyiselle Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdalle. Ruskeasannan paloaseman yhtiöittäminen toteutetaan siten, että yhtiöjärjestyksestä poistetaan määräykset siitä, että yhtiön osakkeet luovat oikeuden hallita tiloja yhtiön omistamassa rakennuksessa, jolloin tilat siirtyvät yhtiön suoraan hallintaan.

Yhtiöitettävien kohteiden arvoista on hankittu ulkopuoliselta kiinteistöarvioijalta AKA-arviot. Arviokirjojen mukainen omistusoikeudella luovutettavien rakennusten ja osakkeiden arvo on yhteensä 39,4 Me. Apporttiomaisuus luovutetaan arviokirjojen mukaisesta arvosta. Apporttina siirrettävällä omaisuudella maksetaan Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan tulevassa osakeannissa liikkeelle laskemat 39 400 kpl uutta osaketta (1 000 euroa/osake), jotka kaupunki merkitsee.

Omistusoikeudella luovutettavien rakennusten ja osakkeiden tasearvo on n. 16,8 Me, joten luovutuksesta seuraa n. 22,5 Me:n kirjanpidollinen luovutusvoitto. Kaupungille ei järjestelyssä tule rahavirtaa, vaan kyse on ainoastaan kirjanpidollisesta voitosta.

Apporttina tehtäviin luovutuksiin voidaan soveltaa varainsiirtoverolain 43 a §:n määräaikaista verovapautta, jolloin luovutuksista ei tule maksettavaa varainsiirtoveroa. Kunnan ei myöskään tarvitse maksaa veroa omalla alueellaan sijaitsevan kiinteistön tuottamasta tulosta.

Luovutettavien rakennusten maapohja eli tontit vuokrataan Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdalle lyhyillä Vaken vuokrasopimusten pituuksia mukailevilla maanvuokravuokrasopimuksilla, jotka jatkuvat Vaken määräaikaisen sopimuskauden jälkeen voimassa vuoden määräaikaisina sopimuskausina. Vuokra-ajan lopuksi yhtiöllä ei olisi maanvuokralain oletussäännösten mukaista velvollisuutta siirtää/purkaa rakennuksia ja laittaa rakennuspaikkoja kuntoon, vaan rakennukset siirtyisivät vuokra-ajan päättyessä kaupungille ilman lunastuskorvausta.

Maanvuokrasopimusten kestot ovat seuraavat:

- Länsimäen terveysasema – 1.1.2027 - 31.12.2031 ja sen jälkeen aina 1 vuoden kerrallaan;



- Katriinan sairaala – 1.1.2027 - 31.12.2033 ja sen jälkeen aina 1 vuoden kerrallaan;
- Tikkurilan neuvola – 1.1.2027 - 30.6.2030 ja sen jälkeen aina 1 vuoden kerrallaan;
- Harjulan nuorisokoti – 1.1.2027 - 30.6.2036 ja sen jälkeen aina 1 vuoden kerrallaan;
- Viertolan vastaanottokoti - 1.1.2027 - 30.6.2036 ja sen jälkeen aina 1 vuoden kerrallaan;
- Myyrmäen toimintakeskus – 1.1.2027 alkaen yhden vuoden ja sen jälkeen aina 1 vuoden kerrallaan.

Kaupunkiympäristön toimialan mukaan maanvuokrasopimuksissa ei edellytetä vuokravakuutta, ellei omistus siirry sote-yhtiöltä toiselle taholle.

Omistusjärjestelyt toteutetaan vuodenvaihteessa 2026–2027.

Katriinan sairaalan tontti käsittää sairaalan alueen lisäksi mm. Katrinebergin kartanon ja yhden asuinkerrostalon. Pelkkä sairaala-alue vuokrataan kiinteistöyhtiölle edellä kuvatulla lyhyellä vuokrasopimuksella Katrinebergin kartanoalueen ja asuinkerrostalon jäädessä kaupungin suoraan omistukseen. Maanvuokra-alueen ulkopuolelle jää lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan 14.4.2026 hyväksymässä asemakaavaluonnoksessa ollut kevyen liikenteen väylä, joka on suunniteltu toteutettavan ennen hyvinvointialueen vuokra-ajan päättymistä.

Koska Katrinebergin alueen asemaakaavoitus on vielä kesken, on tässä vaiheessa kiinteistön hallinnoinnin kannalta järkevää yhtiöittää Katriinan sairaala samaan yhtiöön muiden Sote-kohteiden kanssa. Kaa-voituksen edistyessä tullaan harkitsemaan uudelleen muodostetaanko Katriinan sairaala-alueesta oma erillinen kiinteistöyhtiönsä, joka ryhtyy valmistelemaan alueen kehittämistä Vaken vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseen käyttöön.

Nyt tehtävän järjestelyn jälkeen selvitettäväksi kysymykseksi jää myös se, sulautetaanko Kiinteistö Oy Korson toimistokeskus sote-tilat -yhtiöön vai kannattaako kiinteistöä hallinnoida yhtiömuodossa.

Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilojen toiminnan järjestäminen

Kiinteistö Oy Vantaan helikopteritukikohdasta tulee järjestelyllä kaupungin sote-kiinteistöyhtiö, johon kaikki yhtiötettävät kohteet siirretään. Yhtiön nimeksi on tarkoitus muuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilat (jäljempänä Sote-tilat).

Hyväksyttäväksi esitettävien Sote-tilojen omistajapoliittisten linjausten mukaan yhtiön tehtävänä on vuokrata sen omistamia ja hallinnassa olevia tiloja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja tulouttaa vuokraustoiminnan tuotto Vantaan kaupungille. Yhtiömuodossa omistettujen kohteiden Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman ja Kiinteistö Oy Korson toimistokeskus Oy:n osalta yhtiön tulee huolehtia ko. kiinteistöyhtiöiden omistajatehtävistä. Edelleen esitettyjen omistajapoliittisten linjausten mukaan kunkin Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen vuokraaman kohteen vuokrasopimuksen päätyttyä, kohde siirretään takaisin Vantaan kaupungin omistukseen kiinteistökehittämistä varten. Kaikkien kohteiden vuokrasopimusten päätyttyä yhtiö puretaan selvitystilan kautta.

Omistajapoliittisissa linjauksissa todetaan, että Sote-tiloille asetetaan osingonmaksutavoite vuosittain kaupungin talousarviossa. Vuokrasopimusten vuokrausien lähestyessä loppuaan yhtiö edistää yhteistyössä kaupungin kanssa kiinteistökehitystä omistamiensa kiinteistöjen alueella. Koska kyseessä on kiinteistöyhtiö, yhtiön hallitukseen valitaan omistajapoliittisten linjausten mukaan 3 virkamiestäustaista jäsentä.



Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilat ostavat hallinnolliset palvelut kaupungin omistamalta Vivamus Kiinteistöt Oy:ltä ja yhtiön toimitusjohtajana on suunniteltu toimivan Vivamus Kiinteistöt Oy:n palveluksessa oleva oman toimensa ohella.

Yhtiöstä tehdyn taloudellisen mallinnuksen perusteella yhtiön kassavirta tulee olemaan reilusti positiivinen, koska Vaken maksamat vuokrat ylittävät yhtiön kulut. Myös tulos tulee olemaan selvästi positiivinen poistoista huolimatta ainakin määräaikaisten vuokrakausien ajan tai siihen asti, kunnes Vake luopuu jonkin yhtiön omistaman kiinteistön vuokrauksesta. Vaken luopuessa vuokrakohteesta, yhtiölle aiheutuu rakennuksen sen hetkisen tasearvon suuruinen tappio rakennuksen siirtyessä takaisin kaupungille. Yhtiön tuloslaskelma- ja tasemallinnus on toimitettu kokouksen oheismateriaalina.

Kuntalain 130 §

Kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaan Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kaikkien luovutettavien kohteiden arvo perustuu ulkopuolisen puolueettoman arvioijan AKA-arvioon.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 5 mom. 13 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää konsernijaoston esityksestä mm. tytäryhteisöjen osakkeiden ja osuuksien myymisestä, vaihtamisesta, merkitsemisestä tai ostamisesta. Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 5 mom. 14 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää oman pääoman ehtoisen rahoituksen antamisesta.

Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 3 momentin 5 kohdan mukaan konsernijaosto päättää edustajien nimeämisestä ja menettelyohjeiden antamisesta kuntayhtymien, yhteisöjen ja muiden oikeushenkilöiden yhtiökokouksiin ja muihin kokouksiin, toimituksiin ja tilaisuuksiin, joissa kaupungin etua on valvottava, ellei toisin ole määrätty

Konsernijaosto 29.9.2026 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

- 1) Konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus
 - a) päättää merkitä Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan tulevassa osakeannissa 39 400 kpl yhtiön uusia osakkeita ja maksaa osakkeet liitteenä olevan apporttisopimuksen mukaisella omaisuudella apporttisopimuksen ehtojen mukaisesti;
 - b) kehottaa kaupunkitalautakuntaa tekemään Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan kanssa maanvuokrasopimukset selostusosassa luetelluista suoraan omistetuista kohteista;
 - c) valtuuttaa konsernilakimies Samuli Vartiainen tekemään 1 a) kohdan tarkoittama osakemerkintä;



- d) valtuuttaa kaupunginjohtaja allekirjoittamaan 1 a) kohdan apporttisopimus sekä tekemään liitteenä olevan sopimuksen mukaisiin ehtoihin teknisiä ja vähämerkityksellisiä muutoksia.
- 2) Konsernijaosto päättää ehdollisena 1) kohdan kaupunginhallituksen päätökselle,
- a) hyväksyä liitteenä olevan Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilojen (nyk. Kiinteistö Oy Vantaan Heli-kopteritukikohta) omistajapoliittiset linjaukset;
- b) kehottaa Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohtaa kutsumaan koolle ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään
- maksullisesta osakeannista, joka maksetaan liitteenä olevan apporttisopimuksen mukaisella apporttiomaisuudella,
 - kohdan 1 b) tarkoittamien maanvuokrasopimusten tekemisestä Vantaan kaupungin kanssa,
 - Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta liitteenä olevan yhtiöjärjestyksen mukaisesti,
 - yhtiölle valittavasta uudesta hallituksesta.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginjohtaja muutti tämän asiakohdan liitettä seuraavasti:

Liitteen Kiinteistö Oy Vantaan sote-tilat diaesitys sivu 3:

- ”Yhtiöitettävien kohteiden arvosta on tilattu ulkopuolinen AKA-arvio pl. Kelalta ostetut Korson toimistokeskuksen osakkeet
 - Luovutukset tehdään arvioiden mukaisesta arvosta
 - Kelalta ostettujen osakkeiden arvona pidetään samaa arvoa, jolla kaupunki osti osakkeet”

Muutetaan muotoon:

- *Yhtiöitettävien kohteiden arvosta on tilattu ulkopuoliset AKA-arviot*
 - *Luovutukset tehdään arvioiden mukaisesta arvosta*

Päätös:

Hyväksyttiin esitys muutoksin.

Liitteet:

- Kiinteistö Oy Vantaan sote-tilat diaesitys (29.9)
- Apporttisopimusluonnos
- Omistajapoliittiset linjaukset - Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilat
- Yhtiöjärjestysluonnos

Täytäntöönpano: Konsernipalvelut, Kiinteistöhallinta ja asuminen, esitys kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: Konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)