

Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilat

14.9.2026

Vantaa



Yhtiöitettävät kohteet

- Vantaa ja Vake ovat saavuttaneet neuvottelutuloksen kaupungin Vakelle vuokraamista tiloista (kh 11.5.2026 § 11)
 - Muiden kuin kaupungin tilojen yhteydessä olevien kohteiden vuokrasopimukset on allekirjoitettu kesällä 2026
- Kuntalain pääsäännön mukaisesti kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi
 - Lähtökohtainen velvollisuus yhtiöittää Vakelle vuokratut tilat siirtymäkauden vuokrasopimusten päätyttyä, jos vuokrausta hyvinvointialueelle jatketaan siirtymäajan päätyttyä 31.12.2026
- Yhtiöittämiseen sovellettavat periaatteet:
 - Yksittäisiä hyvinvointialueelle vuokrattuja huoneita tms. tiloja kaupungin kouluista, päiväkodeista ja vastaavista laitoksista, joita hyvinvointialue käyttää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palveluiden tuottamiseen, ei yhtiöitetä
 - Tiloja joista ollaan lyhyellä aikavälillä luopumassa, ei yhtiöitetä

Yhtiöitettävät kaupungin suoraan omistamat kohteet:

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

Yhtiöitettävät omistukset keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä

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

Yhtiöittämisen ulkopuolelle jäävät kohteet:

- Havukosken paloasema (pitkä vuokrasopimus, myydään)
- Vantaankosken paloasema (pitkä vuokrasopimus, myydään)
- Tamminrinteen vastaanottokoti (pitkä vuokrasopimus, myydään)
- Kuuselan perhekuntoutuskeskus (pitkä vuokrasopimus, myydään)
- Viertolan vastaanottokodin Asolan yksikkö (neuvotellaan Vaken kanssa myynnistä)
- Kiinteistö Oy Vantaan Säästöalo (vuokrasopimus toistaiseksi, kiinteistökehittäminen alkamassa)
- Kiinteistö Oy Hakucenter (vuokrasopimus toistaiseksi, kiinteistökehittäminen alkamassa)
- Kaupungin tilojen yhteydessä olevat tilat

Yhtiöittämisen toteuttaminen

- Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdasta tehdään Vantaan sote -kiinteistöyhtiö
 - Yhtiöjärjestys muutetaan ja yhtiöstä tulee ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (Ruskeasannan paloaseman tilat yhtiön hallintaan)
 - Yhtiön nimi muutetaan Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tiloiksi
- Kaupunki tekee Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilojen kanssa maanvuokrasopimukset suoraan omistetuista kohteista ja luovuttaa näiden kohteiden rakennukset yhtiölle apporttina (yhtiön osakkeita vastaan ilman rahavastiketta)
 - Apporttina tehtävään luovutukseen voidaan soveltaa varainsiirtoverolain 43 a §:n määräaikaista verovapautta, jolloin luovutuksista ei tule maksettavaa varainsiirtoveroa
 - Maanvuokrasopimusten kesto kohteittain:
 - 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
 - Vuokravakuutta ei edellytetä
- Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Tikkurilan terveysaseman ja Kiinteistö Oy Korson toimistokeskuksen osakkeet Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tiloille apporttina
 - Apporttina tehtävään luovutukseen voidaan soveltaa varainsiirtoverolain 43 a §:n määräaikaista verovapautta, jolloin luovutuksista ei tule maksettavaa varainsiirtoveroa
 - Kiinteistö Oy Korson toimistokeskuksen osalta kaupunki on ostanut elokuussa 2026 myös Kelan omistamat osakkeet, jotka siirretään myös Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tiloille
 - Oletuksena on, että Vake voisi olla kiinnostunut vuokraamaan myös Kelalta ostettavat tilat
 - Kiinteistö Oy Tikkurilan terveysaseman osalta kaupungin omistukseen jätetään kaupungin omassa käytössä olevien tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet sekä entisten Osuuspankin tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet (tiloilla tarvetta kaupungin omassa käytössä Tikkurilan kirjaston väistötilana)
- Yhtiöitettävien kohteiden arvosta on tilattu ulkopuoliset AKA-arviot
 - Luovutukset tehdään arvioiden mukaisesta arvosta
- Omistusjärjestelyt toteutetaan vuodenvaihteessa 2026-2027

Yhtiön toiminnan järjestäminen

Kiinteistö Oy Vantaan Soten hallinnolliset palvelut ostetaan Vivamus Kiinteistöt Oy:ltä

- Myös oto-toimitusjohtajaksi Vivamus Kiinteistöt Oy:n palveluksessa oleva henkilö

Yhtiön hallitukseen valitaan 3 jäsentä, jotka ovat viranhaltijataustaisia

Yhtiöön kertyvä voitto jaetaan kaupungille

- Kiinteistö Oy Vantaan Sote on tuloverovelvollinen tekemästään tuloksesta, mutta yhtiö voi jakaa kaupungille osinkoa ilman kaupungin osinkoverovelvollisuutta
 - Yhtiön 2027 osinkotavoitteeksi ajateltu 2 Me
 - kaupunki on tuloverovelvollinen ainoastaan oman kunnan ulkopuolella harjoittamansa elinkeinotoiminnan tulosta, kuten osinkotulosta

Vaken vuokrasopimuksen päätyttyä kunkin suoraan omistetun kohteen maanvuokrasopimus päättyy ja kohde palautuu maanvuokrasopimuksen lunastusehdon perusteella kaupungille ilman erillistä korvausta

- Kaikki yhtiöön siirrettävät kohteet ovat Vaken vuokrasopimusten päättymisen jälkeen kiinteistökehitettäviä kohteita (pl. Ruskeasannan paloasema, jonka kiinteistön omistaa Finavia ja jonka maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2032)
- Kiinteistökehittäminen tarkoituksenmukaisinta tehdä kaupungin suorassa omistuksessa

Vantaan Päätöksenteko

1. Konsernijaosto päättää (29.9.2026)

- Esittää kh:lle, että kh päättää luovuttaa suoraan omistettujen kiinteistöjen rakennukset ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet apportina (oman pääoman ehtoinen sijoitus) Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tiloille yhtiön osakkeita vastaan, ja että kh kehottaa Kaupunkitilalautakuntaa tekemään Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilojen kanssa maanvuokrasopimukset suoraan omistetuista kohteista
- Päättää ehdollisena kh:n päätökselle Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilojen (Koy Vantaan Helikopteritukikohta) omistajapoliittisista linjauksista
- Päättää ehdollisena kh:n päätökselle kehottaa Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohtaa kutsumaan koolle yhtiökokouksen päättämään
 - maksullisesta osakeannista, joka maksetaan apporttiomaisuudella,
 - Maanvuokrasopimusten tekemisestä
 - Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta
 - Hallituksen valinnasta

2. Kh päättää kojan esityksestä (5.10.2026/19.10.2026)

- luovuttaa suoraan omistettujen kiinteistöjen rakennukset ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet apportina (oman pääoman ehtoinen sijoitus) Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tiloille, ja että kh kehottaa Kaupunkitilalautakuntaa tekemään Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilojen kanssa maanvuokrasopimukset suoraan omistetuista kohteista

3. Kaupunkitilalautakunta päättää kh:n päätöksen jälkeen

- Maanvuokrasopimusten tekemisestä Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilojen kanssa

4. Konsernijaosto päättää (9.11.2026/7.12.2026)

- Antaa menettelyohjeet Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan yhtiökokoukseen marras- /joulukuussa 2026, jolla
 - Muutetaan yhtiöjärjestys.
 - Valitaan uusi hallitus
 - Päätetään tehdä apporttiluovutuksen edellyttämä osakeanti sekä
 - Päätetään tehdä maanvuokrasopimukset