



VTK Kiinteistöt Oy:n pääomavuokrasopimusten laskentaperiaatteiden muutos 1.1.2026 alkaen / VTK Kiinteistöt Oy / AK

VD/7064/10.03.02.06/2025

AK/TH/SL/PS

Esitetään VTK Kiinteistöt Oy:n laskentaperiaatteiden muutoksen hyväksymistä. Kokonaisuutena esitetty muutos laskee kaupungin maksamia vuokria vuoden 2026 osalta noin 0,8 milj. euroa vuodessa vuokranantajan laskelman mukaan. Jatkossa kaupungin maksettavaksi olisi tulossa kuitenkin uusien kohteiden osalta rakennusaikaisten maanvuokrien ja kiinteistöverojen vaikutus vuokraan.

VTK Kiinteistöt Oy on kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on osana Vantaan kaupunkikonsernia harjoittaa kiinteistöjen ja huoneistojen vuokrausta sekä tässä tarkoituksessa omistaa ja hallita kiinteistöjä, rakennuksia ja huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita sekä toimia rakennuttajana ja kiinteistökehittäjänä. Yhtiö ei toimi markkinoilla, vaan se on kaupungin sidosyksikkö, jonka toiminta muodostuu tilojen tuottamisesta kaupungin peruspalveluiden käyttöön.

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. Sittenmin 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).

Kaupungin maksamat pääomavuokrat yhtiölle vuonna 2025 ovat yhteensä noin 19,0 milj. euroa ja ylläpitovuokrat noin 4,2 milj. euroa.

VTK Kiinteistöt Oy on pyytänyt konsernijaostolta konserniohjeen mukaista ennakkosuostumusta pääomavuokran laskentatavan muutokseen, joka on hyväksytty konsernijaoston 30.9.2025 § 7 tekemällä päätöksellä.

Pääomavuokran nykymalli

Vuokran määrittelyn pohjana on vuokrakohteen reaaliarvo, jona käytetään kohteen hankintamenoa. Teknistä arvoa (hankintameno) tarkistetaan vuokrakohteen valmistumisvuodesta lukien huomioiden rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä vuokrakohteen vuotuinen kuluminen. Oletuskuluminen on 2,0 % jälleenhankinta-arvosta vuosittain.

Pääomavuokra muodostuu kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 4 %:n poistosta ja 2 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 %:n marginaalilla. Pääomavuokran määrään lisätään vuokranantajan suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista edellä luetelluista eristä, jotka sidotaan



elinkustannusindeksiin (1951=100). Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain 1.4. lukien siten, että jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit.

Pääomavuokraan lisätään ylläpitovuokra, joka sisältää sopimuksessa yksilöidyt kiinteistön ylläpidon kustannukset. Ylläpitovuokra määritetään siten, että veloitettava vuokra vastaa edellisen vuoden toteutuneita kustannuksia elinkustannusindeksin (1951=100) muutoksella tarkistettuna. Myös ylläpitovuokraan lisätään hallinnon yleiskustannus 3 %.

VTK:n esittämä pääomavuokran uusi malli

Uudessa pääomavuokran laskentamallissa vuokran määrittelyn pohjana on edelleen vuokrakohteen reaaliarvo eli hankintameno. Teknisellä arvolla / hankintamenolla tarkoitetaan kohteen toteutuskustannuksia, kuten suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä rakennuttajan hankinnat ja muut kulut, kuten liittymä-, lupa- ja valvontakulut. Uudessa laskentamallissa tarkistetaan pääomavuokran muodostumista siten, että vuokrakohteiden vuotuista oletuskulumista korotetaan 2,0 %:sta 2,5 %:iin ja teknisestä arvosta laskettava korkoelementti muutetaan vastaamaan VTK Kiinteistöt Oy:n velkarahoituksen kesikorkoa. Käytännössä pääomavuokrasta poistetaan siis VTK Kiinteistöt Oy:n perimä 0,5 %:n marginaali. Muutoin uusi laskentamalli vastaa nyt käytössä olevaa mallia.

VTK:n esittämät muut muutokset

Pääomavuokraan nyt sisältyvät erät (käytönaikainen)maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset siirretään veloitettaviksi osana ylläpitovuokraa. Nykymallissa rakennusaikaiset maanvuokrat ja kiinteistöverot ovat jääneet VTK Kiinteistöt Oy:n tappioiksi, koska niitä ei vuokramallin mukaan ole voinut sisällyttää kaupungilta perittäviin vuokriin. VTK esittää, että vuokran määrittelyn pohjaan -hankintameno- laskettaisiin lisäyksenä kohteen rakennusaikana maksetut maanvuokrat ja kiinteistöverot.

Samalla vuokrasopimuksien vastuunjakotaulukoihin tehdään yhteistyössä sovittuja tarkennuksia ja selvennyksiä.

Toteutuneet ylläpidon kustannukset täsmäytetään vuosittain VTK:n veloittamaan vuokraan. Jos kaupungin VTK Kiinteistöt Oy:lle maksamat ylläpitovuokrat alittavat yhtiön toteutuneet ylläpidon kustannukset, VTK Kiinteistöt Oy:llä on oikeus periä tasoitusvuokra, eli ns. 13. kuukauden vuokra. Jos kaupungin VTK Kiinteistöt Oy:lle maksamat ylläpitovuokrat ylittävät toteutuneet ylläpidon kustannukset, VTK Kiinteistöt Oy palauttaa kaupungille ylitetty määrän vastaavin periaattein.

Pääomavuokran laskentamallin muutos vuodelle 2026 laskee kaupungin VTK Kiinteistöt Oy:lle maksamia vuokria arviolta vähintään noin 0,8 milj. euroa vuodessa.

Uuden laskentamallin vaikutus Tilahallinnan vuokriin



Tilahallinta laskuttaa kaikki tilakustannukset sisäisenä vuokrana tilojen käyttäjiltä. Uudessa mallissa rakennusaikaiset maanvuokrat ja kiinteistöverot lisätään sisäiseen vuokraan siten, että ne lankeavat käyttäjien maksettavaksi osana pääomavuokraa sisäisen vuokran määräytymisperiaatteiden mukaisesti.

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

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta konsernijaoston käsitelleen ja antaneen 30.9.2025 § 7 ennakkosuostumuksen VTK Kiinteistöt Oy:lle kaupungilta perittävän pääomavuokratiohteiden vuokran laskentaperiaatteiden muutokseen,
- b) hyväksyä esitystekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n esittämät kaupungilta perittävän vuokran laskentaperiaatteiden muutokset 1.1.2026 alkaen,
- c) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan, tekemään ja allekirjoittamaan lopulliset muutokset kohteiden sopimukseen liitteineen, ja
- d) todeta, että lopulliset muutokset tulevat voimaan vasta kun niitä koskevat sopimukset on allekirjoitettu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)