



Tilojen vuokraaminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2027 alkaen / AK

VD/4103/10.04.02.00/2026

AK/TH/SL/EN/MH/HN

Esitetään Kaupunginhallituksen 11.5.2026 § 11 kehotuksen mukaisesti emokaupungin omistamien tilojen vuokraamista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle esittelytekstissä ja liitteissä kuvatuin pääehdoin.

Tausta

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2021) mukaisesti Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle (jäljempänä Vake) vuokrattujen tilojen vuokrasopimusten optiokaudet päättyvät vuoden 2026 lopussa.

Vuokrasopimusten päättymisen takia Vaken kanssa on käyty vuokrasopimusneuvottelut kohteiden vuokrausten jatkamisesta. Neuvottelujen kohteena on ollut 17 emokaupungin omistamaa pääosin Vaken käytössä olevaa kohdetta sekä n. 70 Vaken käytössä olevaa tilaa, jotka ovat kaupungin tilojen kuten koulujen ja päiväkotien yhteydessä. Kaupungin Peijaksen sairaalasta omistamat Vakelle vuokratut tilat on jätetty neuvottelujen ulkopuolelle, koska käynnissä ovat neuvottelut kaupungin Peijaksen sairaalassa omistamien tilojen myymisestä HUS-yhtymälle. Neuvottelun kohteena on ollut lisäksi 3 VAV Hoiva-asuntojen omistamaa kohdetta, joiden vuokrasopimuksen Vake on irtisanonut 12/2025 päättymään vuoden 2026 loppuun.

Kaikkien kohteiden ja tilojen vuokrasopimusneuvottelut on käyty yhdessä ja neuvotteluissa on saavutettu kaikkien kohteiden ja tilojen osalta kokonaisratkaisu.

Kaupunginhallitus on 11.5.2026 § 11 päättänyt hyväksyä vuokrasopimusneuvottelun kokonaisratkaisun kaupunkikonsernin omistuksessa olevien tilojen vuokraamisesta Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja kehottanut toimivaltaisia kaupungin toimielimiä ja viranhaltijoita päättämään ja tekemään kokonaisratkaisun mukaiset vuokrasopimukset.

Kaupungin omistamien kohteiden neuvoteltujen vuokrasopimusten pääehdot

Pitkien vuokrasopimusten kohteet

Havukosken paloaseman, Vantaankosken paloaseman, Tammirinteen vastaanottokodin ja Kuuselan perhekuntoutuskeskuksen vuokrasopimuksista on käyty neuvottelut ja saatu neuvottelutulos jo syksyllä 2024, mutta näitä vuokrasopimuksia ei voitu heti neuvottelujen jälkeen tuoda päätöksentekoon, koska vuokraukset ovat vaatineet Vaken puolelta valtion hyväksynnän investointisuunnitelmalle. Vake on nyt saanut investointisuunnitelmalle hyväksynnän näiden kohteiden osalta.

Näiden kohteiden osalta neuvotteluissa päädyttiin pitkiin 20 vuoden vuokrasopimukseen, joissa hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja peruskorjausvastuu on vuokranantajalla. Yhteenvedo kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteenä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimus pohjat sekä vastuunjakotaulukko on liitteenä 2.



Kaupungin suoraan omistamat lyhyempien vuokrasopimusten kohteet

Kaupungin suoraan omistamien kohteiden Katriinan sairaalan, Länsimäen terveysaseman, Tikkurilan neuvolan, Harjulan nuorisokodin, Viertolan vastaanottokodin, Viertolan vastaanottokodin Asolan yksikön, Myyrmäen toimintakeskuksen sekä yhtiömuotoisen Ruskeasannan paloaseman (paloaseman omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta) osalta on päädytty vaihtelevan pituisiin lyhyempiin määräaikaisiin tai toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin, joiden kaikkien osalta hoito- ylläpito ja peruskorjausvastuu on vuokralaisella. Vuokralaisella on peruskorjausvastuun vastapainona oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa, mikäli vuokrakohteessa havaitaan vuokrakauden aikana sellainen vika tai puute, joka estää vuokrakohteen käyttämisen kokonaan tai merkittävältä osin Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön, ja vian tai puutteen korjaamiskustannukset ylittäisivät määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä, mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden vuokran määrä.

Yhteenveto näiden kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteessä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimusmalli sekä vastuunjakotaulukko on liitteenä 3.

Yhtiömuotoiset kohteet

Kaupunki omistaa keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakeomistusten perusteella seuraavat kohteet: Tikkurilan terveysasema (Kiinteistö Oy Tikkurilan terveysasema), Korson terveysasema (Kiinteistö Oy Korson toimistokeskus), Kielotie 20:n Vakelle vuokratut tilat (Kiinteistö Oy Vantaan Säästöalo) ja Hakunilan neuvola (Kiinteistö Oy Hakucenter). Näiden 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. Vastapainona perusparannusvuokralle vuokralaisella on oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa, mikäli perusparannusvuokran määrä ylittää määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä, mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden pääomavuokran määrä.

Yhteenveto näiden kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteessä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimusmalli sekä vastuunjakotaulukko on liitteenä 4.

Tilat kaupungin tilojen yhteydessä

Kaupungin omassa käytössä olevien tilojen kuten koulujen ja päiväkotien yhteydessä olevien Vakelle vuokrattujen tilojen osalta on päädytty ratkaisuun, jossa vuokraukset jatkuvat olennaisilta osin entisillä ehdoilla. Vuokraukset jatkuvat nykyisillä vuokrilla (lisättyä indeksitarkistuksilla) ja vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa oleviksi. Yhteenveto näiden kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteessä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimusten yleiset ehdot sekä vastuunjakotaulukko liitteenä 5.

Päätösvalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin



käytettäväksi luovuttamisesta, 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 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstissä ja liitteissä kuvattujen kohteiden vuokraaminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle esittelytekstissä ja liitteissä kuvatuin pääehdoin,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan kohdekohtaisesti vuokrasopimusten tarkemmista ehdoista ja allekirjoittamaan vuokrasopimukset, ja
- c) todeta, että lopulliset vuokrasopimukset syntyvät vasta, kun vuokrasopimukset on allekirjoitettu.

Liitteet:

- Liite 1. Vuokrasopimusten pääehdot
- Liite 2. Pitkien vuokrasopimusten sopimusluonnokset ja vastuunjakotaulukko
- Liite 3. Lyhyiden vuokrasopimusten sopimusmalli ja vastuunjakotaulukko
- Liite 4. Yhtiömuotoisten vuokrasopimusmalli ja vastuunjakotaulukko
- Liite 5. Kaupungin tilojen yhteydessä olevien tilojen yleiset ehdot ja vastuujakotaulukko

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)