Vantaa

VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistajapoliittisten linjausten hyväksyminen

VD/7398/00.01.01.01/2026

PT/RK-K/OL

Konserniyhteisöjen omistajapoliittisten linjausten yleisessä osassa linjataan kaupungin yhteisöjä koskevaa omistajapolitiikkaa ja erityisessä osassa määritellään yhteisökohtaisesti yhteisöjen tarkoitus konsernissa sekä asema kaupungin palvelutuotannossa. **Kaupunginvaltuusto** on hyväksynyt konserniyhteisöjen omistajapoliittiset linjausten yleisen osan kokouksessaan 19.8.2024 (§ 13).

Konserniyhteisöjen omistajapoliittisten linjausten yleisen osan hyväksymisen jälkeen kaikille kaupungin tytäryhteisöille vahvistetaan yhteisökohtaiset omistajapoliittiset linjaukset, joissa kuvataan muun muassa yhteisön toiminnan tarkoitus, perusteet kaupungin omistajuudelle ja yhteisölle asetettavat pitkän aikavälin tavoitteet. Yhteisökohtaisia omistajapoliittisia linjauksia voidaan tarkistaa valtuustokausittain.

Konsernijaosto antoi 15.6.2026 (§ 7) ennakkosuostumuksen VTK-konsernin yritysjärjestelylle, joka toteutetaan vuodenvaihteessa 2026–2027. Järjestelyn johdosta VTK Kiinteistöt Oy:n omistajapoliittisia linjauksia on päivitettävä ja Vivamus Kiinteistöt Oy:lle tehtävä omat omistajapoliittiset linjauksensa. Nykyiset omistajapoliittiset linjaukset löytyvät konserniyhteisöjen vantaa.fi sivuilta täältä https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/organisaatio/konserniyhteisot.

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä VTK) on kaupungin kokonaan omistama yhtiö ja VTK-konsernin emoyhtiö. Vuodenvaihteessa 2023–2024 toteutettiin yritysjärjestely, jossa VTK:n muu kuin kaupungin peruspalveluihin liittyvä kiinteistöliiketoiminta siirrettiin liiketoimintasiirrolla sen 100-prosenttisesti omistamaan tytäryhtiö Vivamus Kiinteistöt Oy:öön. Järjestelyn myötä VTK Kiinteistöt Oy on toiminut kaupungin sidosyksikkönä, jolta kaupunki vuokraa palveluntuotantonsa käyttöön tarvittavia tiloja. Toisen liiketoimintakokonaisuuden on muodostanut Vivamus Kiinteistöt Oy, joka vastaa yrityksille ja muille toimijoille vuokrattavista toimitiloista, isännöintiliiketoiminnasta sekä muusta markkinoilla tapahtuvasta toiminnasta.

EU-tuomioistuimen muuttuneen sidosyksikön ulosmyyntirajojen arviointia koskevan oikeuskäytännön vuoksi konsernijaosto on antanut 15.6.2026 (§ 7) ennakkosuostumuksen VTK-konsernin yritysjärjestelylle, jonka seurauksena Vivamus siirretään kaupungin suoraan omistukseen.

Vivamus erotetaan VTK Kiinteistöt -konsernista kaupungin suoraan omistukseen järjestelyllä, jonka ensimmäisessä vaiheessa kaupunki on perustanut uuden osakeyhtiön, jonka kaupunki omistaa 100- prosenttisesti. Toisessa vaiheessa Vivamus sulautuu emoyhtiöönsä VTK:hon. Kolmannessa vaiheessa VTK osittaisjakautuu siirtämällä tytäryhtiösulautumisessa vastaanottamansa varat, velat ja vastuut kaupungin perustamalle uudelle osakeyhtiölle. Sulautuminen tapahtuu lähtökohtaisesti 31.12.2026, joka on Vivamuksen ja VTK:n tilikauden viimeinen päivä. Osittaisjakautuminen tapahtuu joko samana päivänä heti sulautumisen jälkeen tai 1.1.2027 kirjanpitokäsittelyyn liittyvien selvitysten lopputuloksesta riippuen.

Järjestelyn myötä VTK-konsernin voimassa olevat omistajapoliittiset linjaukset on tarpeen jakaa erillisiin VTK Kiinteistöt Oy:tä ja Vivamus Kiinteistöt Oy:tä/Vivamus-konsernia koskeviin omistajapoliittisiin linjauksiin, koska Vivamus ja sen tytäryhtiöt eivät järjestelyjen myötä enää kuulu samaan konserniin VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa.

Nykyisiin VTK-konsernia koskevien omistajapoliittisiin linjausten VTK:tä ja Vivamusta koskeviin kohtiin ei ole tarpeen tehdä muita muutoksia kuin se, että jatkossa Vivamukselle asetetaan osingonjakoon liittyvä tavoite. VTK Kiinteistöt Oy:n linjauksiin lisätään maininta merkittävistä investointihankkeista, joiden toteutuminen aikataulussa ja budjetissa on kaupungin kannalta erittäin keskeistä.

VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vivamus Kiinteistöt Oy:n hallitusten kokoonpanoja ja osaamisvaatimuksia koskevilla linjauksilla varmistetaan, että hallituksella on riittävä kokemus, osaaminen ja näkemys yhtiön liiketoiminnasta sekä kykyä itsenäiseen päätöksentekoon ja toimitusjohtajan työskentelyn tukemiseen. Lisäksi edellytetään ajantasaista ymmärrystä liiketoimintaan vaikuttavista tekijöistä, kuten esimerkiksi kestävän ja vastuullisen liiketoiminnan edistämisestä. Vivamuksen hallituksen osaamisvaateisiin on täydennetty kiinteistökehityksen osaaminen. Muilta osin VTK:n tai Vivamuksen osalta ei esitetä omistajapoliittisiin linjauksiin muutoksia osaamisvaateiden, hallituksen koon tai hallituksen kokoonpanon osalta.

Konsernijaosto 9.11.2026

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä liitteenä olevat VTK Kiinteistöt Oy:n sekä Vivamus Kiinteistöt Oy:n/Vivamus-konsernin yhteisökohtaiset omistajapoliittiset linjaukset ja todeta, että linjaukset tulevat voimaan, kun selostusosassa kuvatut yritysjärjestelyt on saatu päätökseen.

Liitteet:
- VTK Kiinteistöt Oy:n yhteisökohtaiset omistajapoliittiset linjaukset
- Vivamus Kiinteistöt Oy:n/Vivamus-konsernin yhteisökohtaiset omistajapoliittiset linjaukset

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: Konsernilakimies Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)