



§ 1042

V 29.11.2017, Kiinteistö Oy Myllypuron kampuksen pääomittaminen ja talousarviomäärärahojen ylitysoikeus

HEL 2017-011310 T 00 01 05

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunginhallituksen ylittämään vuoden 2017 talousarviomäärärahoja seuraavasti:

- talousarviokohta 8 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, Khn käytettäväksi 45 590 000 euroa vastikkeettoman sijoituksen maksamiseen Kiinteistö Oy Myllypuron Kampukselle.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Puitesopimus
- 2 Opetus- ja kulttuuriministeriön päätös 28.9.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginvaltuusto päätti 5.5.2015, § 120 hyväksyä 11.12.2014 päivätyn Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman siten, että



13.11.2017

hankkeen enimmäislaajuus on 56 015 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 165 000 000 euroa huhtikuun 2014 kustannustasossa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen perusteluissa todettiin muun muassa, että Myllypuron kampus tulee perustettavan Helsingin kaupungin omistaman kiinteistöosakeyhtiön omistukseen. Kiinteistöosakeyhtiö myös toteuttaa hankkeen, ja kiinteistöosakeyhtiön perustamista koskeva asia tuodaan päätöksentekoon erikseen.

Kaupunginhallitus päätti 2.11.2015, § 1042 kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalvelut-osastoa perustamaan kiinteistöosakeyhtiön Metropolia Ammattikorkeakoulun käyttöön rakennettavan Myllypuron kampuksen toteuttamista ja omistamista varten sekä hyväksyä perustettavan kiinteistöosakeyhtiön kaikkien osakkeiden merkitsemisen kaupungin lukuun. Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus merkittiin kaupparekisteriin 1.2.2016. Kaupungin omistusosuus yhtiöstä on 100 %.

Kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen edellä mainittujen päätösten perustelujen mukaisesti Myllypuron kampuksen rakentaminen tullaan rahoittamaan osittain Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olevien kaupungin omistamien kiinteistöjen myyntituloilla. Perustelujen mukaan tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että tuloilla maksetaan kaupungin omistukseen tulevien rakennuttamisen toteuttavan ja kampuksen omistajaksi tulevan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden merkintähintoja.

Kiinteistöjen myynti

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016, § 122 oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevien kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevan puitesopimuksen ja siinä tarkoitetut kiinteistökaupat Merasco Real Estate Ltd Oy:n kanssa yhtiön tai perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ja muutoin puitesopimuksesta ilmenevien sopimusehtojen mukaisesti:

Puitesopimuksen kohteena ovat Helsingin kaupungin omistamat, nykyisin Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevat kiinteistöt osoitteissa:

- Abrahaminkatu 1–3, Bulevardi 29–31, kiinteistötunnus 91-4-77-3,
- Agricolankatu 1–3, kiinteistötunnus 91-11-334-8,
- Albertinkatu 40–42 (Kalevankatu 37–43, Eerikinkatu 36),
- Onnentie 18, kiinteistötunnus 91-25-899-18,



- Sofianlehdonkatu 5, kiinteistötunnus 91-24-948-1
- Tukholmankatu 10, kiinteistötunnus 91-15-526-3.

Kiinteistöjen myyntiä koskeva puitesopimus on tehty 12.10.2017 Lumo Kodit Oy:n kanssa, joka toimii kaupassa Merasco Real Estate Ltd Oy:n perustamien kiinteistösaakeyhtiöiden valtuuttamana ja lukuun. Puitesopimuksen mukaan kiinteistöjen kauppahinta muodostuu kiinteästä osuudesta sekä muuttuvasta osuudesta.

Kauppahinnan kiinteä osuus on 80,9 miljoonaa euroa. Kauppahinnan muuttuva osuus perustuu kunkin kiinteistön uuden kaavan salliman rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan mukaisen rakennusoikeuden määrän lisääntymiseen ja kunkin kiinteistön käyttötarkoituksen muutokseen.

Kauppahinnan kiinteä osuus maksetaan seuraavasti:

- yhteensä 61 228 500 euroa puitesopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja
- 19 671 500 euroa 31.12.2017 mennessä.

Kauppahinnan kiinteä osuus jakautuu eri kiinteistöjen osalta seuraavasti:

- Abrahaminkatu 1–3, 14,6 miljoonaa euroa,
- Agricolankatu 1–3, 8,2 miljoonaa euroa,
- Albertinkatu 40–42 (Kalevankatu 37–43, Eerikinkatu 36), 18,5 miljoonaa euroa,
- Bulevardi 29–31, 5,5 miljoonaa euroa,
- Onnentie 18, 3,5 miljoonaa euroa,
- Sofianlehdonkatu 5, 6,6 miljoonaa euroa, ja
- Tukholmankatu 10, 24 miljoonaa euroa.

Mahdollinen kauppahinnan muuttuva osuus maksetaan kustakin myytävästä kiinteistöstä sen jälkeen, kun kiinteistöä koskeva kaavamuutos tai käyttötarkoituksen muutosta koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa solmittu vuokrasopimus on päättynyt ja Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy on luovuttanut kiinteistön hallinnan ostajalle.



Kaupan yhteydessä kaupungin ja Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n väliset myytäviä rakennuksia koskevat vuokrasopimukset säilyvät voimassa ja siirtyvät ostajatahoille.

Kiinteistöjen luovutusrajoitukset

Osoitteissa Onnentie 18 ja Sofianlehdonkatu 5 sijaitsevia Metropolian hallinnassa olevia kiinteistöjä lukuun ottamatta edellä mainitut myydyt kiinteistöt ovat siirtyneet vuonna 1995 korvauksetta Suomen valtiolta Helsingin kaupungille edelleen käytettäväksi opetustarkoituksiin. Luovutetut kiinteistöt ovat opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain siirtymäsäännösten johdosta ns. ikuisen luovutusrajoituksen piirissä.

Kaupunki on hakenut opetus- ja kulttuuriministeriöltä lupaa luovutusrajoitusten alaisten kiinteistön myyntihintojen käyttämiseen kampushankkeen rakentamisen rahoittamiseen vähennettynä rakennuksiin myyntihetken ja vuonna 1995 tapahtuneen siirron välillä tehdyillä käypää arvoa korottavilla investoinneilla. Tällaisten kaupungin kiinteistöihin tekemien investointien yhteismäärä on ulkopuolisen arvioitsijan 29.8.2016 tehdyn arvion mukaan myytyjen kohteiden osalta 4,21 miljoonaa euroa. Investoinnit jakautuvat kiinteistöittäin seuraavasti:

- Agricolankatu 1–3, 350 000 euroa,
- Albertinkatu 40–42 (Kalevankatu 37–43, Eerikinkatu 36), yhteensä 880 000 euroa,
- Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 29–31, yhteensä 1 040 000 euroa, ja
- Tukholmankatu 10, 1 940 000 euroa.

Kaupungin hakemus koski kaikkia luovutusrajoituksen piirissä olevia Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevia kiinteistöjä. Edellä mainittuun kiinteistökauppaan sisältyy sellaisia kiinteistöjä, jotka eivät olet luovutusrajoituksen piirissä (Onnentie 18 sekä Sofianlehdonkatu 5), ja toisaalta kauppaan ei sisälly luovutusrajoituksen piirissä oleva Vanhan Viertotien kiinteistö.

Opetus- ja kulttuuriministeriö teki 28.9.2017 päätöksen, jonka mukaan valtio ei tule määräämään palautettavaksi kaupan kohteena olevien valtion luovuttamien rakennusten suhteellisen osan osuutta valtionosuuskäytöstä pois jäävän omaisuuden käyvästä arvosta, mikäli lahjoitusvarat ja niitä koskeva palautusvelvollisuus siirretään uuteen Myllypuron kampushankkeeseen. Päätöksen mukaan valtionavustuksia vastaan suhteellinen osuus kiinteistöjen käyvästä arvosta pitää sijoittaa



13.11.2017

oman pääoman ehtoisesti kampuksesta huolehtivaan kiinteistöyhtiöön. Kyseinen summa tulee ottaa huomioon laskettaessa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:ltä Myllypuron kampuksen tiloista perittävää pääomavuokraa.

Kiinteistöjen luovuttamista koskevaan puitesopimuksen kannalta opetus- ja kulttuuriministeriön päätös tarkoittaa sitä, että se osuus 80,9 miljoonan euron kiinteästä kauppahinnasta, joka kohdistuu luovutusrajoituksen alaisiin kiinteistöihin, tulee sijoittaa vastikkeetta Kiinteistö Oy Myllypuron kampukseen vähennettynä kaupungin ko. kiinteistöihin tekemillä käypää arvoa korottavilla investoinneilla.

Luovutusrajoituksen piirissä olevien kiinteistöjen osuus kauppahinnasta on yhteensä 70,8 miljoonaa euroa ja kiinteistöihin kohdistuvat käypää arvoa korottavat kaupungin investoinnit yhteensä 4,21 miljoonaa euroa. Näin ollen kaupungin tulee opetus- ja kulttuuriministeriön päätöksessä todettujen ehtojen täyttämiseksi sijoittaa kiinteistöjen kauppahinnasta Kiinteistö Oy Myllypuron kampukseen vastikkeetta 66,59 miljoonaa euroa.

Vanhan Viertotien kiinteistön osalta vastikkeetta kampusyhtiöön sijoitettava määrä tarkentuu sen jälkeen, kun kiinteistön myynnistä on päätetty ja sovittu. Sijoitettava määrä tulee perustumaan kauppahintaan vähennettynä kaupungin kiinteistöön tekemien käypää arvoa korottavien investointien määrällä.

Myöhemmin erikseen tarkastellaan myös mahdolliset myytyihin kiinteistöihin liittyvät lisäkauppahinnat.

Toteutuneesta kiinteistökaupasta ja mahdollisista lisäkauppahinnoista ilmoitetaan opetus- ja kulttuuriministeriölle ministeriön päätöksessä 28.9.2017 edellytetyn mukaisesti.

Talousarvio 2017

Kaupungin vuoden 2017 talousarviossa on varauduttu Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen pääomittamiseen edellä mainitun kiinteistökaupan alkuperäisen useampivuotisen maksuaikataulun mukaan.

Talousarviossa on varattu talousarviokohdalle 8 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, Khn käytettäväksi 21 miljoonaa euroa vastikkeettoman sijoituksen maksamiseen Kiinteistö Oy Myllypuron Kampukselle.

Talousarviossa varattu määräraha huomioon ottaen talousarviokohdalle 8 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, Khn käytettäväksi tarvitaan 45,59 miljoonan euron ylitysoikeus, jotta luovutusrajoituksen alaisista kiinteistöistä vuonna 2017 saatava kauppahinta voidaan opetus- ja kult-



tuuriministeriön päätöksessä linjattujen periaatteiden mukaisesti sijoittaa vastikkeettomasti Kiinteistö Oy Myllypuron Kampukseen ja käyttää kampuksen rakentamiskustannusten osittaiseen kattamiseen.

Valtiontuki

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallinnassa olevien kiinteistöjen myyntitulot on tarkoitus sijoittaa vastikkeettomasti Kiinteistö Oy Myllypuron kampukseen. Vastikkeettoman varallisuuden siirron osalta on arvioitava, onko luovutusta pidettävä EU:n valtiontukisäännösten mukaisena valtiontukena.

Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen saama taloudellinen hyöty valuu edelleen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hyödyksi, koska tämän määrän osalta ammattikorkeakoululta ei peritä pääomavuokraa.

Valtiontukiarvioinnissa ensimmäinen tarkasteltava seikka on se, harjoittavatko kiinteistöosakeyhtiö ja ammattikorkeakoulu valtiontukisäännösten mukaista taloudellista toimintaa.

Euroopan komission tiedonannon (2016/C 262/01) mukaan julkista koulutusta, joka järjestetään valtion rahoittaman ja valvoman kansallisen koulutusjärjestelmän puitteissa, voidaan pitää muuna kuin taloudellisena toimintana. Unionin tuomioistuimien on katsonut, että perustaessaan ja pysyttäessään tällaisen julkisen koulutusjärjestelmän, joka saa yleensä rahoituksensa julkisista varoista eikä oppilailta tai heidän vanhemmiltaan, valtio ei pyri harjoittamaan voittoa tuottavaa toimintaa, vaan se suorittaa yhteiskunnallisia, kulttuurisia ja koulutuksellisia tehtäviä väestöään kohtaan. Taloudellista toimintaa ei myöskään ole yliopistojen ja tutkimusorganisaatioiden toiminnot kuten riippumattoman T&K-toiminnan harjoittaminen tiedon lisäämiseksi ja ymmärryksen parantamiseksi yhteistyöhön perustuva T&K-toiminta mukaan luettuna.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n toiminta on julkista koulutusta, jota valtio rahoittaa ja valvoo kansallisen koulutusjärjestelmän puitteissa. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:tä ei voida siten pitää taloudellisen toiminnan harjoittajana eikä sille annettavaa alennettua vuokraa voida pitää valtiontukena.

Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen toimialana on vuokrata Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle tiloja. Vuokralainen ei harjoita taloudellista toimintaa. Kiinteistöosakeyhtiön tavoitteena ei ole myöskään tuottaa voittoa. Koska yhtiö ei vuokraa toimitilaa taloudellista toimintaa harjoittaville yhtiöille, sen ei voida katsoa toimivan kilpailluilla markkinoilla. Yhtiön ei voida tämän vuoksi katsoa harjoittavan taloudellista toimintaa.



Koska kumpikaan yhtiöistä ei harjoita taloudellista toimintaa, ei niiden saamaa tukea ole pidettävä kiellettyinä valtiontukena.

Mikäli Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy vuokraa Myllypuron kampuksen tiloja kolmansille osapuolille, tulee varmistua siitä, että Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen ja Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n Helsingin kaupungilta saama tuki ei tule kilpailluilla markkinoilla vuokrattavien tilojen hyväksi, ja että kyseisistä tiloista peritään markkinahintaista vuokraa.

Täytäntöönpano

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy sille tehdyn esityksen, kaupunginhallitus tulee

- hyväksymään 66 590 000 miljoonan euron suuruisen vastikkeettoman sijoituksen tekemisen Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon,
- myöntämään kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi 66 590 000 euroa talousarvion tililtä 8 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, Khn käytettäväksi, vastikkeettoman sijoituksen maksamiseen Kiinteistö Oy Myllypuron kampukselle, sekä
- kehottamaan kaupunkiympäristön toimialaa yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa huolehtimaan puitesopimusjärjestelyn mukaisien muuttuvien kauppahintojen määrittelyyn, toteutumisen seurantaan ja maksamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista sekä niihin liittyen tarvittavista ilmoituksista opetus- ja kulttuuriministeriölle.

Lopuksi

Myllypuron kampushanke on merkitty Helsingin kaupungin talousarviossa 2017 esitettyihin vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin uudis- ja peruskorjaushankkeisiin, vuosina 2016–2019 toteutettavana 165 miljoonan euron suuruisena hankkeena.

Kaupunki saa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevista ns. ikuisen luovutusrajoituksen alaisista kiinteistöistä (pl. Vanha Viertotie 23) kiinteänä kauppahintana 70,8 miljoonaa euroa. Opetus- ja kulttuuriministeriön päätöksen mukaisesti kaupungille ei aseteta palautusvelvollisuutta kauppahinnan osalta, jos kauppahinta käytetään Myllypuron kampushankkeen oman pääoman ehtoiseen rahoittamiseen. Kauppahinnasta saadaan vähentää kaupungin kiinteistöihin tekemien käypää arvoa korottavien investointien osuus, joka on myytyjen luovutusrajoitusten alaisten kiinteistöjen osalta yhteensä 4,21 miljoonaa euroa.



13.11.2017

Asia/38

Kampusyhtiöön sijoitettavaksi määräksi muodostuu siten 66,59 miljoonaa euroa.

Myllypuron kampuksen rakennuttamisaikataulu ja kiinteistöyhtiön kasvavirtaennusteet sekä kiinteän kauppahinnan maksuaikataulu huomioon ottaen on tarkoituksenmukaista tehdä Kiinteistö Oy Myllypuron Kampukseen vuonna 2017 kertasijoitus, jonka määrä vastaa myytävistä luovutusrajoituksen alaisista kiinteistöistä saatavaa kauppahinnan kiinteää osuutta vähennettynä kiinteistöihin kohdistuvilla opetus- ja kulttuuriministeriön hyväksymillä käypiä arvoja korottaneilla investoinneilla. Pääomitus tehdään vastikkeettomana sijoituksena, joka merkitään yhtiön omaan pääomaan, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Nyt myydyistä kiinteistöistä myöhemmin mahdollisesti saatavan kauppahinnan muuttuvan osan sekä erikseen myytävän Vanha Viertotie 23 -kiinteistön myyntihinnan osalta tullaan tarkastelemaan erikseen kaupungin mahdollista palautusvelvollisuutta valtiolle ja/tai velvollisuutta käyttää kauppahinta Myllypuron kampushankkeen rahoittamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Puitesopimus
- 2 Opetus- ja kulttuuriministeriön päätös 28.9.2017

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Taloushallintopalvelu