



24.08.2020

Asia/21

§ 472

Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen pääomittaminen

HEL 2020-008157 T 00 01 05

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

- hyväksyä 9 050 000 euron suuruisen vastikkeettoman sijoituksen tekemisen Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, sekä
- myöntää kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi vuoden 2020 talousarviomäärärahoja edellä mainitut 9 050 000 euroa vastikkeettoman sijoituksen maksamiseen talousarvion tililtä 8 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi.

Käsittely

Esteellinen: Jenni Rope

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445
mii.aho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Opetus- ja kulttuuriministeriön päätös 28.9.2017
- 2 Arviokirja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 5.5.2015, § 120 Metropolian Myllypuron kampuksen hankesuunnitelman. Kaupunginvaltuuston päätöksen perusteluiden mukaisesti Myllypuron kampus rakennettiin kiinteistösakeyhtiön omistukseen, ja Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen perustamisesta päätettiin kaupunginhallituksessa 2.11.2015, § 1042.

Kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen edellä mainittujen päätösten perustelujen mukaisesti Myllypuron kampuksen rakentaminen rahoitettiin osittain Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevien kaupungin omistamien kiinteistöjen myyntituloilla. Perustelujen mukaan tämä voitiin toteuttaa esimerkiksi siten, että tuloilla maksetaan kaupungin kiinteistösakeyhtiön osakkeiden merkintähinta.

Opetuskiinteistöjen luovutusrajoitukset

Kahta kohdetta lukuun ottamatta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä Helsingissä olleet 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 solmi 12.10.2017 Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevien opetuskiinteistöjen myyntiä koskevan puitesopimuksen Lumo Kodit Oy:n kanssa. Vanha Viertotie 23:n kiinteistö (Vanha Viertotie) ei kuulunut tämän puitesopimuksen piiriin.

Kaupunki haki 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. Kaupungin hakemus koski kaikkia luovutusrajoituksen piirissä olevia Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevia kiinteistöjä, myös Vanhan Viertotien kiinteistöä, joka ei sisällynyt puitesopimuksen mukaiseen kauppaan.

Opetus- ja kulttuuriministeriö teki 28.9.2017 päätöksen (liite 1), 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 vastaava suhteellinen osuus kiinteistöjen käyvästä arvosta pitää sijoittaa oman pääoman ehtoisesti kampuksesta huolehtivaan kiinteistöyhtiöön. Kyseinen summa tulee ottaa huomioon laskettaessa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:ltä Myllypuron kampuksen tiloista perittävää pääomavuokraa.

Ministeriön päätös ja opetuskiinteistöjen myynti puitesopimuksen mukaisesti huomioiden kaupunginhallitus päätti 4.12.2017, 1104 § yhteensä 66 590 000 euron vastikkeettoman sijoituksen tekemisestä Kiinteistö Oy Myllypuron kampuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Päätöksen perustelujen mukaan 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.

Vanhan Viertotien kiinteistö

Vanhan Viertotien kiinteistö ei kuulunut edellä kuvatun, kiinteistöjen myyntiä koskeneen puitesopimuksen piiriin.

Vanhan Viertotien kiinteistön myymistä koskenut itsenäinen järjestely ei myöskään toteutunut eikä kohde nykyisessä tilassaan ole sijoittajia kiinnostava. Tämän johdosta kohde on tarkoitus säilyttää kaupungin omassa myöhemmin tarkentuvassa käytössä tai vuokrata myöhemmin muulle käyttäjälle.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilajärjestelyihin liittyvän sopimuksen mukaisesti ja valtiolta lahjoituksena saatuihin kiinteistöihin liittyvä palautusvelvollisuus huomioon ottaen kaupungin on nyt tarkoitus tehdä kiinteistön käypää arvoa vastaava vastikkeeton sijoitus Kiinteistö Oy Myllypuron kampuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon vähennettynä kaupungin tekemillä kiinteistön arvoon vaikuttavilla investoinneilla. Kiinteistö Oy Myllypuron kampus puolestaan ottaa tämän sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtävän vastikkeettoman sijoituksen huomioon Metropolia Ammattikorkeakoululta perimänsä pääomavuokran perusteessa.



Ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arviokirjan (liite 2) mukaan Vanhan Viertotien käypä arvo on 9 520 000 euroa. Kaupunkiympäristön toimialan laskelmien ja arvion perusteella vuonna 2011 tehty vesikattoremontti (708.219 euroa) vaikuttaa vielä odotettavissa oleva käyttöikä huomioiden 470 000 euron osalta kiinteistön käypään arvoon. Näin kaupungin sijoitus vapaan oman pääoman rahastoon olisi yhteensä 9 520 000 – 470 000 = 9 050 000 euroa.

Opetus- ja kulttuuriministeriö on vahvistanut, että arviokirjan ja kaupungin käypään arvoon vaikuttavia investointeja koskevan selvityksen perusteella 9 050 000 euron suuruinen vastikkeeton sijoitus Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon vastaa ministeriön aiempien päätösten mukaisia linjauksia. Valtion luovuttaman omaisuuden suhteellisen osan palautusvelvollisuus siirtyy vastaavasti Kiinteistö Oy Myllypuron Kampukselle, kuten ministeriön päätöksessä on kuvattu.

Vuoden 2020 talousarvion määrärahoissa on varauduttu tähän vastikkeettomaan sijoitukseen.

Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Helsingin kaupunki on suunnitellut vastikkeettoman sijoituksen tekemistä Kiinteistö Oy Myllypuron kampuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ennen sijoituksen tekemistä on arvioitava, sisältyykö suunniteltuun toimenpiteeseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan komission tiedonannon mukaan valtiontukisääntöjä sovelletaan ainoastaan silloin, kun tuensaajana on yritys, jolla tarkoitetaan oikeudellisesta muodosta tai rahoitustavasta riippumatta taloudellista toimintaa harjoittavaa yksikköä. Taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluita tarjotaan markkinoilla (komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01, kohdat 6 - 12).

Valtiontukiarvioinnissa on selvitettävä, harjoittavatko Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus ja sen vuokralainen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy valtiontukisäännösten mukaista taloudellista toimintaa. Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen vastikkeettomasta sijoituksesta saama taloudellinen hyöty siirtyy edelleen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n



hyödyksi, koska vastikkeeton sijoitus otetaan huomioon ammattikorkeakoululta perityn pääomavuokran perusteessa.

Komission tiedonannon mukaan julkista koulutusta, joka järjestetään valtion rahoittaman ja valvoman kansallisen koulutusjärjestelmän puitteissa, voidaan pitää muuna kuin taloudellisena toimintana. Unionin tuomioistuin 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 tehtäviään väestöään kohtaan. Taloudellista toimintaa ei ole myöskään yliopistojen ja tutkimusorganisaatioiden tietyt toiminnot, kuten riippumattoman T&K-toiminnan harjoittaminen tiedon lisäämiseksi ja ymmärryksen parantamiseksi, yhteistyöhön perustuva T&K-toiminta mukaan luettuna (komission tiedonanto valtioneuvoston käsitteestä 2016/C 262/01, kohdat 28 - 31).

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n toiminta on julkista koulutusta, jota valtio ohjaa ja rahoittaa ammattikorkeakoululain (932/2014) 7 luvun mukaisesti. Oppilaiden maksamilla lukuvuosimaksuilla katetaan vain pieni osa toiminnan kustannuksista, joten niitä ei voi pitää korvauksena tarjotusta palvelusta. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n harjoittama julkinen koulutus ei ole taloudellista toimintaa, eikä vuokranantajana toimivan kiinteistöyhtiön saaman taloudellisen hyödyn huomioiminen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:ltä perityn pääomavuokran perusteessa sisällä SEUT 107(1) artiklan mukaista valtioneuvoston tukea.

Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus on perustettu kaupunginhallituksen päätöksellä 2.11.2015 § 1042 Metropolia Ammattikorkeakoulun käyttöön rakennettavan Myllypuron kampuksen toteuttamista ja omistamista varten. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa. Yhtiö vuokraa omistuksessaan olevaa rakennusta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle. Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus on perustettu omistamaan ja hallinnoimaan opetuskäyttöön rakennettuja tiloja, eikä se vuokraa niitä muuhun tarkoitukseen kuin julkisen koulutuksen järjestämiseen, joten kiinteistöyhtiön ei katsota harjoittavan taloudellista toimintaa. Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon suunniteltuun vastikkeettomaan sijoitukseen ei sisälly SEUT 107(1) artiklan mukaista valtioneuvoston tukea.

Mikäli Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy vuokraa tiloja eteenpäin kolmansille osapuolille, tulee varmistua siitä, että Kiinteistö Oy Myllypuron Kampuksen ja Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n Helsingin kaupungilta saama taloudellinen etu ei siirry kilpailuilla markkinoilla toimivien yritysten hyväksi. Tällaisessa tilanteessa kolmansille osapuolille vuokratuista tiloista tulee periä markkinahintaista vuokraa.



24.08.2020

Asia/21

Lopuksi

Vanhan Viertotien jättäminen kaupungin käyttöön ja siihen liittyvä vastikkeeton sijoitus kiinteistöyhtiölle jatkaa vuonna 2015 alkanutta opetuskiinteistöjen järjestelyä kaupunginvaltuuston päätöksen 29.11.2017, § 414 ja siihen liittyvän kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti, ja on kaupungin kannalta perusteltua.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445
mii.aho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Opetus- ja kulttuuriministeriön päätös 28.9.2017
- 2 Arviokirja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Myllypuron Kampus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunginkanslia