



18.12.2017

Asia/6

§ 1135

V 17.1.2018, Kiinteistöjen vaihto Helsingin kaupungin ja Englantilaisen koulun säätiön kesken

HEL 2017-002530 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan tekemään Englantilaisen koulun kanssa kiinteistövaihdon liitteenä 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisesti mm. seuraavin ehdoin:

1

Helsingin kaupunki luovuttaa Englantilaisen koulun säätiölle 12 834 m²:n suuruisen tontin ja sillä olevan kokonaisalaltaan 9 064 m²:n suuruisen rakennuksen liittymiseen osoitteesta Vanha viertotie 23, 00350 Helsinki.

2

Englantilaisen koulun säätiö luovuttaa Helsingin kaupungille 2 048 m²:n suuruisen tontin ja sillä olevan kokonaisalaltaan 4 326 m²:n suuruisen rakennuksen liittymiseen osoitteesta Mäntytie 14, 00270 Helsinki.

3

Englantilaisen koulun säätiö suorittaa kaupungille välirahaa 10 000 000 euroa.

Vaihto tehdään liitteenä 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

B

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan tarvittaessa tekemään vähäisiä muutoksia vaihtokirjan ehtoihin.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276



18.12.2017

Asia/6

juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vaihtokirjaluonnos 16.3.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Englantilaisen koulun säätiö sr

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistöjen vaihto

Esityksen mukaan kaupunki vaihtaa Englantilaisen koulun säätiön kanssa rakennettuja kiinteistöjä siten, että kaupunki vastaanottaa säätiön nykyisen Meilahdessa sijaitsevan koulukiinteistön ja luovuttaa säätiölle nyt Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön vuokraamansa Vanhan Viertotien kiinteistön.

Mäntytie 14

Englantilainen koulu toimii osoitteessa Mäntytie 14, 00270 Helsinki. Englantilaisen koulun säätiö on etsinyt koululle uusia tiloja ja neuvotte-luja on käyty vuodesta 2010 alkaen. Koulun oppilasmäärät ovat kasva-neet ja nykyiset tilat Mäntytiellä ovat käyneet ahtaiksi ja huonokuntoi-siksi. Säätiön tarkoituksena on saada yhteiset tilat koko koululle: ala- ja yläkoululle, lukiolle ja esikoululle. Tällä hetkellä yläkoulu ja lukio toimi-vat eri paikassa.

Mäntytien rakennuksen peruskorjaus tulisi suunnitelmien mukaan kal-liimmaksi kuin uuden rakentaminen. Lisärakentamista varten tontilla ei ole rakennusoikeutta tarpeeksi koulun tilatarpeisiin.

Vanha viertotie 23

Vanha viertotie 23 on vuokrattu Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle. Metropolia siirtää oman ilmoituksensa mukaan Vanhan viertotien toi-minnat uudelle Myllypuroon syksyllä 2019 valmistuvalle kampukselle.



Kaupungilla ei ole omaa käyttöä kiinteistölle sen jälkeen. Kaupunkiympäristön toimiala ei näe estettä kohteen myymiselle Englantilaisen koulun säätiölle.

Esittelijän perustelut

Omistusoikeus

Kiinteistönvaihdolla molemmat osapuolet saavat kokonaan omistukseensa asemakaavan mukaiset tontit rakennuksineen välirahan maksumista vastaan.

Vanhan viertotien kiinteistön luovutushinta on yhteensä 13 300 000 euroa. Mäntytien kiinteistön luovutushinta on yhteensä 3 300 000 euroa. Englantilaisen koulun säätiö maksaa kaupungille välirahaa 10 000 000 euroa.

Kiinteistöjen vaihdon ehtona on, että Englantilaisen koulun säätiön hallitus hyväksyy neuvotellun vaihtokaupan ja että kaupunki myöntää säätiölle lyhennysohjelmallisen lainan.

Hallintaoikeus

Mäntytien kiinteistön hallinta jää Englantilaisen koulun säätiölle siihen saakka, kunnes Vanhan viertotien saneeraus on valmis ja säätiö on ottanut sen käyttöönsä viimeistään 31.12.2021. Säätiö ei maksa kaupungille vuokraa ajalta, jolloin Mäntytien kiinteistö on kaupungin omistuksessa mutta säätiön hallinnassa.

Vuokrasopimuksen siirto

Kaupunki siirtää Metropolian kanssa tekemänsä Vanhan viertotien kiinteistön alkuperäisen vuokrasopimuksen säätiölle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

Kiinteistöjen ylläpito

Mäntytie 14

Säätiö hoitaa ja ylläpitää omalla kustannuksellaan hallinnassaan olevaa Mäntytien kiinteistöä hallinta-ajan päättymiseen saakka. Hoito- ja ylläpitovelvollisuus ei sisällä velvoitetta ryhtyä peruskorjaus- tai perusparannustoimenpiteisiin.

Vanha viertotie 23

Säätiö vastaa Vanhan viertotien kiinteistön muista hoito- ja ylläpitotoimenpiteistä (muista kuin korjauksista) sekä näihin liittyvistä kustannuksista.



Metropolian voimassa oleva vuokrasopimus siirretään vaihtokirjan allekirjoituksella säätiölle. Jos kiinteistöä ei voida käyttää Metropolian vuokrausajana vuokralaisen toimintaan terveys- ja turvallisuussyistä ja Metropolia esittää korjausvaatimuksia, on sovittu, että kaupunki korjaa kustannuksellaan tilat käyttökelpoiseen kuntoon.

Kaupunki neuvottelee säätiön valtuuttamana ja puolesta Metropolian tilojen tyhjentämisestä ja vuokrasopimuksen päättämisestä. Kaupunki vastaa vuokrasopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista.

Käyttötarkoitussidonnaisuus

Säätiötä sitoo 15.12.1995 allekirjoitetun lahjakirjan ehto, jonka mukaan säätiö joutuu maksamaan kaupungille Mäntytien kiinteistön maksamattomana olevan kauppahinnan, mikäli Mäntytien kiinteistö luovutetaan tai sillä olevaa rakennusta käytetään muuhun kuin koulutarkoitukseen.

Kaupunki vapauttaa säätiön lahjakirjan maksuveloitteesta kiinteistöjen omistuksen luovutushetkellä. Osapuolet ovat sopineet korvaavan veloitteen perustamisesta Vanhan viertotien kiinteistöön.

Säätiön korvaava velvoite on sopimussakko 900 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Sopimussakko erääntyy maksettavaksi, kun säätiö luovuttaa Vanhan viertotien kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden (ei koske nykyistä vuokralaista Metropolia) tai käyttää kiinteistöä muuhun kuin yllä määriteltyyn käyttötarkoitukseen eikä lopeta käyttötarkoituksen vastaista toimintaa 30 päivän kuluessa saatuaan siitä kaupungilta kirjallisen huomautuksen.

Nyt sovittu uusi luovutus- ja käyttötarkoitussidonnaisuutta koskeva velvoite on voimassa niin kauan kuin säätiö omistaa Vanhan viertotien kiinteistön.

Koulu on käynnistänyt keskustelut kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa koulusopimuksen tekemiseksi koulun ja kaupungin välille. Koulusopimus on tarpeellinen, koska koulu on järjestelyn edellytyksenä myöhemmin v. 2020 hakemassa peruskorjauslainaa sopimuskouluihin sovellettavin ehdoin.

Verot

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa kiinteistöjen kiinteistöveroista hallinta-ajoiltaan.

Kiinteistöjen luovutusrajoitukset



18.12.2017

Vanha viertotie 23:n kiinteistö on siirtynyt vuonna 1995 korvauksetta Suomen valtiolta Helsingin kaupungille edelleen käytettäväksi opetus-tarkoituksiin. 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 määrä on ulkopuolisen arvioitsijan 29.8.2016 tehdyn arvion mukaan Vanhan viertotien osalta 0,94 milj. euroa.

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 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.

Kiinteistöjen luovuttamista koskevaan puitesopimuksen kannalta opetus- ja kulttuuriministeriön päätös tarkoittaa sitä, että se osuus 13,3 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 olevan kiinteistön osuus kauppahinnasta on yhteensä 13,3 miljoonaa euroa ja kiinteistöihin kohdistuvat käypää arvoa korottavat kaupungin investoinnit on alustavasti arvioitu yhteensä 0,94 miljoonan euron suuruisiksi. Näin ollen kaupungin tulee opetus- ja kulttuuriministeriön päätöksessä todettujen ehtojen täyttämiseksi sijoittaa kiinteistöjen kauppahinnasta Kiinteistö Oy Myllypuron kampukseen vastikkeetta alustavan arvion mukaan 12,36 miljoonaa euroa.

Kiinteistönvaihdon talousarviovaikutteisuus sekä rahoittaminen

Kiinteistönvaihdosta kirjataan tuloja yhteensä 13 300 000 euroa. Tulot jakautuvat maanmyynnistä ja rakennuksesta saataviin tuloihin. Lisäksi



18.12.2017

tuloista kirjataan tase arvon osuus investointitalouden maanmyynteihin ja rakennusten myynteihin. Pääosa tuloista kirjautuu käyttötalouden puolelle talousarviokohtaan Kaupunkirakenne.

Järjestelyssä saatava luovutushinnaltaan 3 300 000 euron suuruinen Mäntytien kiinteistö on menovaikutteinen. Järjestelyyn käytetään kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitettua kiinteistöjen oston tarkoitettua määrärahaa.

Kiinteistönvaihdon toteuduttua kaupunginhallitus myöntää 12 360 000 euroa vuoden 2018 talousarvion kohdasta 8 06 02 Arvopaperit, Muut kohteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi vastikkeettoman sijoituksen maksamiseen Kiinteistö Oy Myllypuron Kampukselle. Määrärahan suuruus tarkentuu kaupunginhallituksen päätöksen yhteydessä.

Päätöksen mukaan valtionavustuksia vastaava suhteellinen osuus kiinteistöjen käyvästä arvosta pitää sijoittaa oman pääoman ehtoisesti kampuksessa huolehtivaan kiinteistöyhtiöön. Kyseinen summa tulee ottaa huomioon laskettaessa Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:ltä Myllypuron kampuksen tiloista perittävää pääomavuokraa.

Järjestelyyn tarvittava lainarahoitus

Järjestelyn toteutumisen edellytyksenä on, että koulu saa kaupungilta Vanhan viertotien koulurakennuksen oston tarvittavaa välirahaa varten 10 000 000 euron suuruisen hankintalainan. Lainaa varten tarvittavat määrärahat sisältyvät vuoden 2018 talousarvion kohdalle 9 01 02 02, muut koululainat.

Vanhan viertotien koulurakennuksen kunto edellyttää lisäksi, että rakennuksen vapauduttua Metropolia Ammattikorkeakoulun käytöstä, Englantilainen koulu tarvitsee lainaa myös peruskorjausta varten. Koulun arvioima lainatarve on 15 000 000 euroa, ja sitä vastaava määrärahatarve on huomioitu vuoden 2018 talousarviossa taloussuunnitelma- vuodelle 2020. Kyseisen lainan koulu on ilmaissut tarvitsevansa sopimuskouluille luodun koululainajärjestelmän mukaisin lainaehdoin.

Lopuksi

Ottaen huomioon Vanha viertotie 23:n tulevan vapautumisen Metropolia Ammattikoululta ja Englantilaisen koulun säätien tarpeen uusille koulutiloille on perusteltua toteuttaa neuvoteltu kiinteistöjen vaihtokauppa. Järjestelyssä molemmat osapuolet saavat etua, koulu saadessaan kohtuullisilla muutoksilla käyttökelpoisen hyvän koulurakennuksen ja kaupunki löytäessään uuden käyttäjän olemassa olevaan mutta tyhjäksi jäävään rakennukseensa. Samalla koulun nykyinen kiinteistö vapautuu kehittämiskohteeksi.



18.12.2017

Asia/6

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vaihtokirjaluonnos 16.3.2017

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Englantilaisen koulun säätiö sr

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.03.2017 § 131

HEL 2017-002530 T 10 01 01 01

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupunki vaihtaa kiinteistöjä Englantilaisen koulun säätiön kanssa liitteenä nro 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Helsingin kaupunki luovuttaa Englantilaisen koulun säätiölle 12 834 m²:n suuruisen tontin ja sillä olevan kokonaisalaltaan 9 064 m²:n suuruisen rakennuksen liittymiseen osoitteesta Vanha viertotie 23, 00350 Helsinki.

Postiosoite

PL 10
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



18.12.2017

Asia/6

2

Englantilaisen koulun säätiö luovuttaa Helsingin kaupungille 2 048 m²:n suuruisen tontin ja sillä olevan kokonaisalaltaan 4 326 m²:n suuruisen rakennuksen liittymiseen osoitteesta Mäntytie 14, 00270 Helsinki.

3

Englantilaisen koulun säätiö suorittaa kaupungille välirahaa 10 000 000 euroa.

Muuten vaihto tehdään liitteenä nro 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunnalla on tarvittaessa oikeus tehdä vähäisiä muutoksia vaihtokirjan ehtoihin.

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus osoittaa kiinteistölautakunnan käyttöön vaihtoa varten tarvittavan 3,3 miljoonan euron suuruisen määrärahan.

Vaihto voidaan toteuttaa vasta, kun siihen on osoitettu tarvittavat määrärahat.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Leena Suikkanen, myyntineuvottelija, puhelin: 310 34297
leena.suikkanen(a)hel.fi