



17.01.2018

Ärende/7

§ 7

Byte av fastigheter mellan Helsingfors stad och Englantilaisen koulun säätiö

HEL 2017-002530 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige

A

bemyndigade stadsmiljönämnden att utföra ett fastighetsbyte med stiftelsen Englantilaisen koulun säätiö i enlighet med utkastet till byteskontrakt som finns som bilaga 1 bl.a. på följande villkor:

1

Helsingfors stad överlåter till Englantilaisen koulun säätiö en tomt på 12 834 m² och den byggnad på 9 064 m² som finns på tomten samt anslutningarna till den på Gamla chaussén 23, 00350 Helsingfors.

2

Englantilaisen koulun säätiö överlåter till Helsingfors stad en tomt på 2 048 m² och den byggnad på 4 326 m² som finns på tomten samt anslutningarna till den på Tallvägen 14, 00270 Helsingfors.

3

Englantilaisen koulun säätiö betalar en mellanskillnad på 10 000 000 euro till staden.

Bytet görs i enlighet med villkoren i utkastet till byteskontrakt som finns som bilaga 1.

B

bemyndigade stadsmiljönämnden att vid behov göra små justeringar i byteskontraktets villkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi



17.01.2018

Ärende/7

Bilagor

1 Vaihtokirjaluonnos 16.3.2017

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Englantilaisen koulun säätiö sr

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Fastighetsbyte

Enligt förslaget byter staden byggda fastigheter med Englantilaisen koulun säätiö så att staden tar emot stiftelsens nuvarande skolfastighet i Mejlans och överlåter till stiftelsen den fastighet på Gamla chaussén som staden hyrt ut till Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy.

Tallvägen 14

Engelska skolan verkar på Tallvägen 14, 00270 Helsingfors. Englantilaisen koulun säätiö har sökt efter nya lokaler för skolan och förhandlingar har förts sedan 2010. Skolans elevantal har ökat och de befintliga lokalerna på Tallvägen har blivit trånga och i dåligt skick. Stiftelsens syfte är att få gemensamma lokaler för hela skolan: årskurserna 1–6 och 7–9 samt gymnasiet och förskoleundervisningen. För närvarande arbetar årskurserna 7–9 och gymnasiet på ett annat ställe.

Att bygga om skolhuset på Tallvägen skulle enligt planerna bli dyrare än att bygga ett nytt. Byggrätten på tomten är inte tillräcklig för att tillåta tillbyggnad enligt skolans behov.

Gamla chaussén 23

Gamla chaussén 23 är uthyrd till Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy. Metropolia flyttar enligt egen anmälan verksamheten på Gamla chaussén till det nya campusområdet som blir färdigt i Kvarnbäcken under hösten 2019. Därefter har staden ingen egen användning för fastighe-



17.01.2018

Ärende/7

ten. Stadsmiljösektorn ser inget hinder för att objektet säljs till Englantilaisen koulun säätiö.

Föredragandens motiveringar

Äganderätt

Genom fastighetsbytet får båda parterna de detaljplaneenliga tomterna inklusive byggnaderna helt i sin ägo mot betalning av en mellanskillnad.

Överlåtelsepriset för fastigheten på Gamla chaussén är totalt 13 300 000 euro. Överlåtelsepriset för fastigheten på Tallvägen är totalt 3 300 000 euro. Englantilaisen koulun säätiö betalar mellanskillnaden på 10 000 000 euro till staden.

Ett villkor för fastighetsbytet är att styrelsen för Englantilaisen koulun säätiö godkänner den bytesaffär som förhandlats fram och att staden beviljar stiftelsen ett lån med ett amorteringsprogram.

Besittningsrätt

Besittningen av fastigheten på Tallvägen förblir hos Englantilaisen koulun säätiö fram till att saneringen av fastigheten på Gamla chaussén är färdig och stiftelsen tagit den i bruk, senast 31.12.2021. Stiftelsen betalar inte hyra till staden för den tid som fastigheten på Tallvägen är i stadens ägo men i stiftelsens besittning.

Överlåtelse av hyresavtalet

Staden överlåter det ursprungliga hyresavtalet som den ingått med Metropolia om fastigheten på Gamla chaussén till stiftelsen vid tidpunkten för undertecknandet av byteskontraktet.

Underhåll av fastigheterna

Tallvägen 14

Stiftelsen sköter och underhåller på egen bekostnad den fastighet på Tallvägen som är i dess besittning fram till att besittningstiden utgår. Skötsel- och underhållsskyldigheten omfattar ingen skyldighet till renoverings- eller ombyggnadsåtgärder.

Gamla chaussén 23

Stiftelsen ansvarar för andra skötsel- och underhållsåtgärder (utöver renoveringsåtgärder) på fastigheten på Gamla chaussén och kostnader relaterade till dem.



Det gällande hyresavtalet med Metropolia överläts till stiftelsen genom undertecknandet av byteskontraktet. Om fastigheten av hälso- eller säkerhetsskäl inte kan utnyttjas för hyresgästens verksamhet under Metropolias hyrestid och Metropolia ställer krav på renovering har man kommit överens om att staden på egen bekostnad renoverar lokalerna så att de är i funktionsdugligt skick.

Staden förhandlar med fullmakt av stiftelsen och på stiftelsens vägnar om tömningen av Metropolias lokaler och om avslutandet av hyresavtalet. Staden ansvarar för eventuella kostnader som orsakas av att hyresavtalet avslutas.

Ändamålsbundenhet

Ett villkor i det gåvobrev som undertecknats 15.12.1995 binder stiftelsen att betala den obetalda köpesumman för fastigheten på Tallvägen till staden om fastigheten överläts eller om byggnaden på fastigheten används för något annat ändamål än skolverksamhet.

Vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheterna befriar staden stiftelsen från skyldigheten att betala enligt gåvobrevet. Parterna har avtalat om en ersättande skyldighet för fastigheten på Gamla chaussén.

Stiftelsens ersättande skyldighet är ett avtalsvite på 900 000 euro som är bundet vid levnadskostnadsindex. Avtalsvitet förfaller till betalning när stiftelsen överlåter ägande- och besittningsrätten för fastigheten på Gamla chaussén (gäller inte den nuvarande hyresgästen Metropolia) eller använder fastigheten för något annat ändamål än det som fastställs ovan och inte avslutar den verksamhet som är i strid med användningsändamålet inom 30 dagar efter att stiftelsen fått en skriftlig anmärkning om det av staden.

Den nu överenskomna nya skyldigheten gällande överlåtelse- och ändamålsbundenhet gäller så länge stiftelsen äger fastigheten på Gamla chaussén.

Skolan har inlett diskussioner med fostrans- och utbildningssektorn om att ingå ett skolavtal mellan skolan och staden. Skolavtalet är behövligt eftersom skolan som en förutsättning för arrangemanget senare år 2020 ska ansöka om ombyggnadslån i enlighet med de villkor som tillämpas på avtalsskolorna.

Beskattning

Under sina respektive besittningsperioder ansvarar parterna för fastighetsskatten för de fastigheter som överläts.

Begränsningar i överlåtelse av fastigheter

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



17.01.2018

Fastigheten på Gamla chaussén 23 har 1995 utan vederlag överlåtits från finska staten till Helsingfors stad för undervisningsändamål. De överlåtna fastigheterna omfattas av en s.k. evig överlåtelsebegränsning med anledning av övergångsbestämmelserna i lagen om finansiering av undervisnings- och kulturverksamhet.

Staden har sökt om tillstånd hos undervisnings- och kulturministeriet för användning av inkomsterna från försäljning av de fastigheter som omfattas av överlåtelsebegränsningen för finansiering av byggandet av campusprojektet, med de investeringar som gjorts i byggnaderna mellan tidpunkten för försäljningen och överföringen år 1995, vilka höjer det verkliga värdet, borträknade.

Stadens motsvarande investeringar i fastigheter uppgick enligt en utomstående bedömning 29.8.2016 till 0,94 miljoner euro i fråga om Gamla chaussén.

Undervisnings- och kulturministeriet beslutade 28.9.2017 att staten inte kommer att bestämma att de i affären ingående av staten överlåtna byggnadernas relativa andel av det verkliga värdet på den egendom som inte längre används för sådan verksamhet som berättigar till statsunderstöd ska återbetalas, om donationsmedlen och återbetalningskyldigheten för dessa överförs till att gälla för det nya campusprojektet i Kvarnbäcken. Enligt beslutet ska den relativa andelen av fastigheternas verkliga värde, som motsvarar statsunderstöden, investeras på villkor för eget kapital i det fastighetsbolag som tar hand om campus. Summan i fråga ska beaktas vid beräkning av den kapitalhyra som tas ut hos Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy för lokalerna i Kvarnbäckens campus.

Med tanke på ramavtalet om överlåtelse av fastigheterna innebär undervisnings- och kulturministeriets beslut att den andel av den fasta köpesumman på 13,3 miljoner euro som gäller de fastigheter som omfattas av överlåtelsebegränsningen utan vederlag ska investeras i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus, med de investeringar som staden gjort i fastigheterna i fråga, vilka höjer dessas verkliga värden, borträknade.

Den fastighetens andel av köpesumman för vilken överlåtelsebegränsningen gäller uppgår till sammanlagt 13,3 miljoner euro och stadens investeringar i fastigheterna, vilka höjer dessas verkliga värden, har preliminärt beräknats uppgå till sammanlagt 0,94 miljoner euro. Enligt en preliminär uppskattning ska staden härigenom i syfte att uppfylla villkoren i undervisnings- och kulturministeriets beslut utan vederlag investera 12,36 miljoner euro av köpesumman för fastigheterna i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus.

Fastighetsbytets finansiering och inverkan på budgeten

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



17.01.2018

Genom fastighetsbytet upptas inkomster på totalt 13 300 000 euro. Inkomsterna fördelas på inkomster från markförsäljningen och inkomster från byggnaden. Dessutom upptas inkomsternas balansvärde på markförsäljningen inom investeringsekonomin och på försäljningen av byggnaderna. Största delen av inkomsterna upptas i driftsekonomidelen på budgetmomentet Stadsstruktur.

Fastigheten på Tallvägen som förvärvas i och med arrangemanget och vars överlåtelsepris uppgår till 3 300 000 euro påverkar utgifterna. För arrangemanget används det anslag som anvisats stadsmiljönämnden för köp av fastigheter.

Efter att fastighetsbytet skett beviljar stadsstyrelsen 12 360 000 euro från momentet 8 06 02 Värdepapper, Övriga objekt, till stadsstyrelsens disposition, i budgeten 2018 för betalning av en investering utan vederlag i Fastighets Ab Kvarnbäckens campus. Anslaget omfattning preciseras i samband med stadsstyrelsens beslut.

Enligt beslutet ska den relativa andelen av fastigheternas verkliga värde, som motsvarar statsunderstöden, investeras på villkor för eget kapital i det fastighetsbolag som tar hand om campus. Summan i fråga ska beaktas vid beräkning av den kapitalhyra som tas ut hos Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy för lokalerna i Kvarnbäckens campus.

Lånefinansiering för arrangemanget

Förutsättningen för att arrangemanget ska kunna genomföras är att skolan beviljas ett upphandlingslån på 10 000 000 euro för den mellanskillnad som krävs för köpet av skolbyggnaden. De anslag som krävs för lånet ingår i momentet 9 01 02 02, Övriga skollån, i budgeten 2018.

Skolbyggnadens skick på Gamla chaussén förutsätter dessutom att Engelska skolan tar ett lån för ombyggnad efter att byggnaden frigjorts från yrkeshögskolan Metropolias bruk. Det beräknade lånebehovet är 15 000 000 euro och ett motsvarande behov av anslag har beaktats i budgeten 2018 för ekonomiplaneåret 2020. Skolan har uttryckt sig vara i behov av ifrågavarande lån med de lånevillkor som uppgjorts för avtalskolorna i skollånesystemet.

Till slut

Med beaktande av att Gamla chaussén 23 kommer att frigöras från yrkeshögskolan Metropolia och att Englantilaisen koulun säätiö är i behov av nya skollokaler är det motiverat att genomföra den fastighetsbytesaffär som det förhandlats om. Arrangemanget är fördelaktigt för båda parterna eftersom skolan får en funktionsduglig skolbyggnad genom skäliga ändringar och staden får en ny brukare av en befintlig byggnad



17.01.2018

Ärende/7

som kommer att bli tom. Samtidigt blir skolans befintliga fastighet ledig som utvecklingsobjekt.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Vaihtokirjaluonnos 16.3.2017

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Englantilaisen koulun säätiö sr

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fastighetsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.12.2017 § 1135

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



17.01.2018

Ärende/7

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
juha.viljakainen(a)hel.fi

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.



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