



14.12.2020

Asia/16

## § 876

### Englantilaisen koulun koulutalohankkeen jatkovalmistelua koskeva sopimus ja koulutalon hallintamalli

HEL 2020-012488 T 02 05 03 01

#### Päätös

A)

Kaupunginhallitus hyväksyi liitteen 1 mukaisen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa tehtävän sopimuksen Englantilaisen koulun koulutalohankkeen jatkovalmistelusta esitetyn hallintamallin mukaisesti.

B)

Kaupunginhallitus oikeutti teknisen johtajan allekirjoittamaan sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 310 36321  
tuomo.makinen(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Sopimus koulutalohankkeen jatkovalmistelusta  
2 Verohallinnon ohjaus

#### Muutoksenhaku

A) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
B) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kiinteistö Oy Helsingin  
Toimitilat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Asian tausta

Kaupunginhallitus on 30.3.2020 § 222 päättänyt varata tontit 29026/9 ja 29026/10 Englantilaisen koulun säätiö sr:lle perustettavan yhtiön lukuun osittain yksityisellä rahoituksella toteutettavaksi suunnitellun kouluhankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Päätöksen mukaan Haagaan, osoitteeseen Eliel Saarisen tie 41–45 tonttien 29026/9 ja 29026/10 alueelle on tarkoitus rakentaa Englantilaiselle koululle uudisrakennus. Rakennuksen omistajaksi tulee perustettava yhtiö, jossa enemmistöosakkaana on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja vähemmistöosakkaana Englantilaisen koulun säätiö sr.

Kaupunki on tehnyt alueellaan toimivien yksityisten opetuksen järjestäjien kanssa erilaisin ehdoin sopimuksia (koulusopimus), joissa on sovitettu yksityisten opetuksen järjestäjien ja kaupungin välisestä yhteistyöstä perusopetuksen järjestämisestä perusopetuslain 4 §:n mukaisesti sekä sopimuskoulujen velvollisuuksista osana kaupungin kouluverkkoa.

Kaupunki on tämän mukaisesti tehnyt koulusopimuksen Englantilaisen koulun säätiö sr:n kanssa. Sopimuskoulujen yksittäisiä peruskorjaushankkeita on aiemmin rahoitettu niin sanotulla koululainajärjestelmällä. Koska sopimuskouluille maksettava valtionosuus ei sisällä tilakustannusten pääomaosuutta, on kaupunki muiden mahdollisten rahoittajatahojen puuttuessa lainoittanut hankkeita koululainajärjestelmällä. Koululainajärjestelmän mukaisia lainoja ei lyhennetä ja ne erääntyvät maksettaviksi vain, jos kyseisiä lainoitettuja opetustiloja ei enää käytetä opetustarkoitukseen.

Koululainojen vakuuksina ovat koulurakennukset käyvästä arvostaan, käytännössä teknisestä arvostaan. Koska koululainoja ei lyhennetä, on järjestelmän jatkamisen kannalta osoittautunut ratkaisemattomaksi ongelmaksi, että velkamäärät kumuloituvat suhteessa vakuutena olevien koulurakennusten vakuusarvon kehitykseen. Sopimuskoulut eivät kaupungin kouluja koskevista hankkeista poiketen saa valtiolta palautuksena myöskään investointihankkeiden sisältämiä arvonalisäveroja ja kyseiset verot jäävät hankkeen lopullisiksi kustannuksiksi.

Tilojen ylläpitämiseen tarvittavat investoinnit ovat olleet mittaluokaltaan suhteellisen pienimuotoisia ja rahoitustarpeeseen on toistaiseksi voitu vastata yllä kuvatulla koululainajärjestelmällä. Englantilaisen koulun



kohdalla on kuitenkin päädytty tilanteeseen, jossa sen tällä hetkellä hallinnoima koulurakennus on lähivuosina käyttöikänsä päässä. Uudet tarvittavat tilat on tarkoitus toteuttaa korvaavalla uudisrakentamisella. Esitetyn uudisrakentamishankkeen kustannukset ovat huomattavasti korkeammat, kuin mihin lähinnä pienehköihin peruskorjauksiin tarkoitettun koululainajärjestelmän puitteissa toteutettujen korjausten yhteydessä on varauduttu. Englantilaisen koulun tiloja koskevan rakennushankkeen edellyttämän rahoitustarpeen voidaan voimassa olevan kaavan ja muiden lähtötietojen perusteella arvioida olevan noin 40 miljoonaa euroa (alv. 0). Summalle laskettava arvonlisäveron määrä olisi noin 9,6 milj. euroa, mikä nyt esitettävässä uudessa mallissa ei jäisi hankkeen kustannukseksi. Aiempien pienten peruskorjaus- ja laajennushankkeiden yhteydessä koululainajärjestelmän puitteissa myönnettyjen lainojen pääomat ovat olleet vain muutamia miljoonia euroja. Koska opetuksen viimekätinen järjestämisvastuu helsinkiläisille oppilaille on kaupungilla, joutuu kaupunki viime kädessä huolehtimaan myös riittävien opetustilojen järjestämisestä. Opetustilojen ajautuessa käyttökeltomaan kuntoon ennakoimattomasti voi tämä aiheuttaa huomattavia lisäkustannuksia, jotka loppujen lopuksi tulevat kaupungin kustannukseksi.

#### Uusi toteutus- ja hallintamalli

Uusi toteutus- ja hallintamalli on tarkoitus pilotoida Englantilaisen koulun säätiön kanssa yhteistyössä siten, että jatkossa pääasiallisesti kaikki vastaavat yksityisten opetuksen järjestäjien tilahankkeet toteutetaan tämän mallin mukaisesti.

Toteutus- ja hallintamallin suunnittelun tavoitteena on ollut toteuttaa yksityiselle opetuksen järjestäjälle terveelliset ja turvalliset koulutilat nykyisten tilalle. Lähtökohtana on, että yksityisen opetuksen järjestäjän koulukiinteistöinvestointia varten perustetaan erillinen osakeyhtiö (koulutaloyhtiö), joka Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen tytäryhtiönä kuuluisi kaupunkikonserniin.

Hallintamallin tavoitteena on, että koulutaloyhtiön osakkeenomistajat (Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja yksityinen opetuksen järjestäjä) yhdessä huolehtivat hankkeen toteutuksesta sekä elinkaaren aikana koulurakennuksen hyvästä ylläpidosta ja omistaja-arvon säilymisestä. Tavoitteena on toteuttaa investoinnit siten, että siihen liittyvät arvonlisäverot voidaan kaupungin muiden kouluhankkeiden tavoin saada palautuksena takaisin ilman, että ne jäävät investoinnin lopulliseksi kustannukseksi. Edelleen hallintamallin tavoitteena on, että opetuksen järjestäjän valtionrahoitukseen sisältyvä kiinteistöhuoltoon tarkoitettu rahoitus voidaan jatkossakin käyttää koulurakennuksen ylläpitoon. Koulutaloyhtiön rahoitus on huomioitu vuotta 2021 koskevan talousarvioesityksen valmistelussa.



Koulutalohankkeen (jäljempänä hanke) on tarkoitus uudistaa edellä kuvattujen yksityisten opetuksen järjestäjien koulutilajärjestelyjä sekä näihin liittyviä rahoitusratkaisuja. Hankkeessa sovellettavassa toimintamallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat omistaa enemmistöosuuden koulutaloyhtiöistä, joista kunkin yhtiön tarkoituksena olisi rakentaa ja hallinnoida opetustoiminnassa käytettävää/käytettäviä rakennuksia tiettyä sopimuskoulua varten. Lähtökohtaisesti kussakin koulutaloyhtiössä on pienellä omistusosuudella mukana myös kyseinen koulurakennuksessa opetustoimintaa harjoittava yksityinen opetuksen järjestäjä.

Uudessa mallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vuokraa arvonlisäverollisena koulutaloyhtiöltä sen omistamat tilat täysvastuullisesti pääomavuokrauksen periaattein. Tämän jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat edelleen vuokraa tilat arvonlisäverollisena kaupungille siten, että Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat huolehtii vuokrattavien koulutilojen isännöinnistä ja ylläpidon koordinoinnista. Kaupunki puolestaan luovuttaa vuokralle ottamansa koulurakennuksen käyttöoikeuden vastikkeetta koulutaloyhtiössä vähemmistöosakkaana olevalle yksityiselle opetuksen järjestäjälle opetuksen järjestämiseksi tarvittavaksi ajaksi. Muina aikoina kaupungille jää oikeus käyttää vuokrattuja tiloja sekä myös koulurakennuksen hallintaoikeus. Lähtökohtana on, että tilojen ilt- ja viikonloppukäyttö järjestetään kuten muissakin kaupungin hallinnassa olevissa koulurakennuksissa.

Kaupungin ja yksityisen opetuksen järjestäjän välillä on tarkoitus solmia sopimus rakennuksen vastikkeettomasta käytöstä opetustoimintaan ja siihen välittömästi liittyviin tarkoituksiin sekä tähän käyttöön liittyvistä osapuolten vastuista, velvollisuuksista ja kustannusjaosta.

Uusi malli mahdollistaa rakentamiseen sisältyvien arvonlisäverojen vähentämisen asiassa saadun ennakkoratkaisun ja verotuksen ohjausratkaisun mukaisesti, minkä vuoksi hankkeen jatkoselvittäminen on tarkoituksenmukaista.

Verohallinnon arvonlisäverotusta koskeva ohjaus on liitteenä 2.

## Sopimus

Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen tarkoituksena on sopia hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämisestä tonteille 29026/9 ja 29026/10 sekä muusta hankkeen jatkovalmistelusta.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tekee perustettavan koulutaloyhtiön lukuun tehtävien hankintojen hankintapäätökset liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti sekä toimii kyseisten hankintojen tilaajana. Kaupunki sitoutuu toteuttamaan sopijapuolten yhdessä määrittelemät tarvittavat toimenpiteet hankkeen jatkovalmistelussa sekä osoittamaan tä-



hän tarvittavat henkilöstöressit sopimuksen liitteessä 1 kuvatulla tavalla.

Sopimus on liitteenä 1. Sopimuksen liitteet ovat oheismateriaalissa.

#### Ohjausryhmä

Sopijapuolet perustavat ohjausryhmän hankkeen toteuttamista ja sopijapuolten välistä yhteistyötä varten. Ohjausryhmän toiminnan aikana hankkeen valmistelun yhteydessä kaupunki varmistaa toteutus- ja hallinnointimallin valtioneuvoston oikeudellisen arvioinnin.

Ohjausryhmän tehtävänä on ohjata ja valvoa hankkeen etenemistä. Kumpikin sopijapuoli nimeää ohjausryhmään kolme jäsentä ja lisäksi Englantilaisen koulun säätiö sr:ää pyydetään nimeämään ohjausryhmään yksi jäsen. Kaupunki ja Englantilaisen koulun säätiö sr voivat nimetä lisäksi kullekin ohjausryhmään nimeämälleen jäsenelle varajäsenen. Kansliapäällikkö nimeää kaupungin edustajat ohjausryhmään.

Hankkeen jatkovalmistelun kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti perustettava koulutaloyhtiö, jonka lukuun jatkovalmisteluvaiheen hankinnat tehdään. Hankkeen ohjausryhmässä käsitellään sellaiset hankinnat, joiden arvo ylittää 100 000 euroa.

Kaupungin hankkeen hyväksi jatkovalmistelussa tekemät omat työsuoritukset (virkatyö) eivät sisälly hankkeen jatkovalmistelun kustannuksiin eikä niitä ole tarkoitus siirtää perustettavalle koulutaloyhtiölle. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille sen käynnistämävaiheen omista työsuorituksista aiheutuvat kohtuulliset kustannukset Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat kohdistaa perustettavalle koulutaloyhtiölle.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat maksaa jatkovalmistelun hankintoihin ja sen omiin työsuorituksiin liittyvät sellaiset kustannukset, jotka tulevat maksettaviksi ennen koulutaloyhtiön perustamista, ja perii kyseiset kustannukset koulutaloyhtiöltä sen perustamisen jälkeen.

Mikäli kaupunki päättää keskeyttää hankkeen, korvaa kaupunki sopimuksen mukaisista hankkeen jatkovalmistelun aiheuttamista kustannuksista enintään 750 000 euroa.

Kaupunki myöntää tarvittaessa lyhytaikaista vakuudetonta konsernitilin käyttöoikeustilin limiittiä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille hankkeen rahoittamiseen ennen koulutaloyhtiölle haettavaa pitkäaikaista lainarahoitusta. Tarvittavat rahoituspäätökset hankkeen toteuttamiseksi tuodaan päätöksentekoon siinä yhteydessä, kun kaupunki tekee päätöksen hankkeen toteuttamisesta ja toteutusvaiheeseen siirtymisestä. Ta-



14.12.2020

Asia/16

voitteena on, että hankkeen toteuttaminen voidaan tarvittavien selvitysten valmistuttua tuoda päätöksentekoon syyskaudella 2021.

## Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 310 36321  
tuomo.makinen(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sopimus koulutalohankkeen jatkovalmistelusta
- 2 Verohallinnon ohjaus

## Oheismateriaali

- 1 Sopimuksen LIITE1 ja LIITE2

## Muutoksenhaku

- A) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
- B) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kiinteistö Oy Helsingin  
Toimitilat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Tekninen johtaja