



27.06.2022

Asia/11

## § 511

### Rudolf Steiner -koulun koulutalohankkeen jatkovalmistelua koskeva sopimus ja koulutalon hallintamalli

HEL 2022-006459 T 10 01 02

#### Päätös

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

Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

1 HRSK Sopimus koulutalohankkeen jatkovalmistelusta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Asian taustaa

Kaupunginhallitus on 14.12.2020 § 876 hyväksynyt Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa tehtävän sopimuksen Englantilaisen koulun

#### 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

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



koulutalohankkeen jatkovalmistelusta. Englantilaisen koulun tilahankkeessa on pilotoitu uutta toteutus- ja hallintamallia.

Uuden toteutus- ja 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 omistajaravon 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 kiinteistönhuoltoon tarkoitettu rahoitus voidaan jatkossakin käyttää koulurakennuksen ylläpitoon.

Kaupunki on tehnyt alueellaan toimivien yksityisten opetuksen järjestäjien kanssa erilaisin ehdoin sopimuksia (koulusopimus), joissa on sovittu yksityisten opetuksen järjestäjien ja kaupungin välisestä yhteistyöstä perusopetuksen järjestämisestä perusopetuslain 4 §:n mukaisesti sekä sopimuskoulujen velvollisuuksista osana kaupungin kouluverkkoa. Kaupunki on tehnyt vuonna 2018 koulusopimuksen Helsingin Rudolf Steiner -koulun kanssa.

Sopimuskoulujen yksittäisiä peruskorjaushankkeita on toistaiseksi rahoitettu niin sanotulla koululainajärjestelmällä. Koska sopimuskouluille maksettava valtionosuus ei sisällä tilakustannusten pääomaosuutta, on kaupunki muiden mahdollisten rahoittajatahojen puuttuessa lainoittanut kyseisten opetuksen järjestäjien yksittäisiä peruskorjaus- ja -parannus sekä laajennushankkeita koululainajärjestelmällä. Yksityisille kouluille myönnettävän koululainajärjestelmän mukaisia lainoja ei lyhennetä ja ne erääntyvät maksettaviksi vain, jos kyseisiä lainoitettuja opetustiloja ei enää käytetä opetustarkoitukseen.

Yksittäisten sopimuskoulujen kohdalla lainamäärät ovat muodostuneet vuosien varrella suuriksi, ja koululainojen käyttö laajempien korjaushankkeiden rahoittamiseen on sen vuoksi muodostunut ongelmalliseksi. 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 arvonlisäveroja ja kyseiset verot jäävät hankkeen lopullisiksi kustannuksiksi.



Tilojen ylläpitämiseen tarvittavat investoinnit ovat olleet mittaluokaltaan pääosin suhteellisen pieniä ja rahoitustarpeeseen on toistaiseksi voitu vastata yllä kuvatulla koululainajärjestelmällä. Helsingin Rudolf Steiner -koulun kohdalla on kuitenkin päädytty tilanteeseen, jossa sen tällä hetkellä hallinnoimat koulurakennukset ovat lähivuosina kokonaan käyttöikänsä päässä. Opetuksen järjestämisen kannalta tarvittavat tilat esitetään tästä syystä järjestettävän kaupungin omistamaan väistötilakäytöstä vapautuvaan Lehtikuusentie 4:n koulurakennukseen ja sen yhteyteen myöhemmin toteutettavaan laajennusosaan. Korvaavat tilat laajennuksineen toteutetaan nykyiselle oppilasmäärälle.

Helsingin Rudolf Steiner -koulun tilakysymysten pidempiaikaiseksi ratkaisemiseksi tarvittavan tilahankkeen kustannukset ovat huomattavasti korkeammat, kuin mihin lähinnä pienehköihin peruskorjauksiin tarkoitettuna koululainajärjestelmän puitteissa toteutettujen korjausten yhteydessä on varauduttu, minkä johdosta tilojen järjestämiseksi esitetään nyt sovellettavan Englantilaisen koulun tilahankkeessa pilotoitavaa uutta toteutus- ja hallintamallia.

Koska opetuksen viimekätinen järjestämisvastuu helsinkiläisille oppilaille on kaupungilla, joutuu kaupunki viime kädessä huolehtimaan myös riittävien opetustilojen järjestämisestä. Opetustilojen ajautuessa käyttökelvottomaan kuntoon ennakoimattomasti voi tämä aiheuttaa huomattavia lisäkustannuksia, jotka loppujen lopuksi tulevat kaupungin kustannukseksi.

Kaupunkistrategian lähtökohtana on, että sopimuskoulujen merkitys osana kaupungin kouluverkkoa tunnustetaan ja turvataan, muun muassa varmistamalla sopimuskoulujen peruskorjaus- ja laajentumishankkeiden sujuva eteneminen.

## Toteutus- ja hallintamalli

Toteutus- ja hallintamallin tavoitteena on 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 kus-



tannukseksi. Edelleen hallintamallin tavoitteena on, että opetuksen järjestäjän valtionrahoitukseen sisältyvä kiinteistönhuoltoon tarkoitettu rahoitus voidaan jatkossakin käyttää koulurakennuksen ylläpitoon.

Koulutalohankkeella (jäljempänä hanke) on tarkoitus uudistaa edellä kuvattujen yksityisten opetuksen järjestäjien koulutilajärjestelyjä sekä näihin liittyviä rahoitusratkaisuja. Hankkeessa sovellettavassa toimintamallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat omistaa enemmistöosuu- den 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.

Hallintamallissa 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 ilta- 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.

Toteutus- ja hallintamalli mahdollistaa rakentamiseen sisältyvien arvonlisäverojen vähentämisen saadun ennakkoratkaisun ja verotuksen ohjauksratkaisun mukaisesti.

#### Vaikutukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialan talousarvioon

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 31.5.2022 § 124 esittänyt, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan maksettavaksi tuleville Rudolf Steiner -koulun tilavuokrille ja muille kasvatuksen ja koulutuksen järjestäjille toimialan määrärahoista maksettaville menoille perustetaan vuoden 2023 talousarviossa oma talousarviokohta, johon varataan tarvittavat määrärahat ao. kustannusten kattamiseen kaupunkistrategian tuottavuustavoitteen salliman menokasvun ulkopuolisina erinä.



Vuoden 2023 talousarvion ja vuosien 2023–2025 taloussuunnitelman raamissa ja laatimisohejeissa on huomioitu edellä mainittu lautakunnan esitys uuden talousarviokohdan perustamisesta.

## Sopimus

Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen tarkoituksena on sopia hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämisestä tonteille 18625/1 ja 18625/3 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 tähän tarvittavat henkilöstöresurssit sopimuksessa kuvatulla tavalla.

Sopimusluonnos on liitteenä 1.

## Ohjausryhmä

Sopijapuolet perustavat ohjausryhmän hankkeen toteuttamista ja sopijapuolten välistä yhteistyötä varten. Ohjausryhmän tehtävänä on ohjata ja valvoa hankkeen etenemistä.

Kumpikin sopijapuoli nimeää ohjausryhmään kolme jäsentä ja lisäksi Helsingin Rudolf Steiner -koulun kannatusyhdisty ry:n pyydetään nimeämään ohjausryhmään yksi jäsen. Kaupunki ja kannatusyhdistys 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. Taavoitteena on, että hankkeen toteuttaminen voidaan tarvittavien selvitysten valmistuttua tuoda päätöksentekoon syyskaudella 2022.

#### Lehtikuusentie 4:n tilat

Lehtikuusentie 4:ssä sijaitsevassa koulurakennus on toiminut viime vuodet kaupungin lukioiden väistötilakäytössä. Kallion lukio on viimeimpänä käyttänyt tiloja väistötiloina kevääseen 2022 saakka. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ole tiedossa koulurakennukselle omaa käyttöä, eikä kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu ole tunnistanut tiloille muuta kaupungin omaa käyttöä.

Helsingin Rudolf Steiner -koulun Lehtikuusentie 6:ssa sijaitsevat opetustilat on todettu huonokuntoisiksi ja niiden osalta on perusteltua siirtää opetus jo vuoden 2022 syyslukukauden alusta alkaen Lehtikuusentie 4:ään. Uuden hallintamallin mukaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimiala vuokraa koulurakennuksen kaupunkiympäristön toimialalta pääomavuokrauksen periaattein. Kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut tiloihin Helsingin Rudolf Steiner -koulun toiminnan edellyttämät muutostyöt, joiden on tarkoitus valmistua mahdollistaen syyslukukauden aloittamisen koulurakennuksessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja kaupunkiympäristön toimialat ovat kaupunginkanslian johdolla neuvotelleet Lehtikuusentie 4:n tilojen luovuttamisesta Helsingin Rudolf Steiner -koulun käyttöön. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 31.5.2022 § 124 päättänyt luovuttaa Lehtikuusentie 4 sijaitsevan kaupungin omistuksessa olevan koulurakennuksen tilat Helsingin Rudolf Steiner -koulun käyttöön. Käyttöoikeus on voimassa toistaiseksi, kuitenkin siten, että se on päätettävissä aikaisintaan 1.7.2032 ellei laajennushankkeen etenemiseen liittyen osapuolten kesken muuta yhteisesti sovita.

#### 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.



27.06.2022

Asia/11

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 HRSK Sopimus koulutalohankkeen jatkovalmistelusta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Liite 1

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 31.05.2022 § 124

HEL 2022-006459 T 10 01 02

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

A

esitti kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi liitteen 1 mukaisen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa tehtävän sopimuksen Helsingin Rudolf Steiner -koulun koulutalohankkeen jatkovalmistelusta esitetyn hallintamallin mukaisesti.

B



päätti luovuttaa liitteenä 2 olevalla käyttöoikeussopimuksella osoitteessa Lehtikuusentie 4 sijaitsevan kaupungin omistuksessa olevan koulurakennuksen tilat Helsingin Rudolf Steiner -koulun käyttöön.

C

päätti esittää, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan maksettavaksi tuleville Rudolf Steiner-koulun tilavuokrille ja muille kasvatuksen ja koulutuksen järjestäjille toimialan määrärahoista maksettaville menoille perustetaan vuoden 2023 talousarviossa oma talousarviokohta, johon varataan tarvittavat määrärahat ao. kustannusten kattamiseen kaupunkistrategian tuottavuustavoitteen salliman menokasvun ulkopuolisina erinä.

Lisäksi lautakunta korostaa, ettei kasvatuksen ja koulutuksen vuoden 2022 talousarviossa ole määrärahavaroja Rudolf Steiner -koululle luovutettavien tilojen vuokratukustannuksiin. Tämän päätöksen yhteydessä tulee vastaavasti tarkistaa toimialan vuoden 2022 määrärahoja vuokratukustannusten osalta.

#### Käsittely

31.05.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli talous- ja suunnittelupäällikkö Tero Vuontisjärvi, joka poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

#### Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777  
vera.schulman(a)hel.fi