

SOPIMUS KOULUTALOHANKKEEN JATKOVALMISTELUSTA

1. Sopijapuolet

Helsingin kaupunki (jäljempänä Kaupunki)
PL 1, 00099 Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
PL 58207, 00099 Helsingin kaupunki
Y-tunnus 1958762-2

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

- (1) Kaupunki on tehnyt alueellaan toimivien yksityisten opetuksen järjestäjien kanssa sopimuksia (jäljempänä Koulusopimus), joissa on eritasoisin ehdoin sovittu näiden ao. yksityisten opetuksen järjestäjien ja Kaupungin välinen yhteistyö perusopetuksen järjestämisessä perusopetuslain 4 §:n mukaisesti sekä sopimuskoulujen velvollisuuksista osana Kaupungin kouluverkkoa. Kaupunki on tämän mukaisesti tehnyt Koulusopimuksen Englantilaisen koulun säätiö sr:n kanssa.
- (2) Koulutalohankkeen (jäljempänä Hanke) on tarkoitus uudistaa edellä kuvattujen yksityisten opetuksen järjestäjien koulutilajärjestelyjä sekä näihin liittyviä rahoitusratkaisuja. Hankkeessa sovellettavassa toimintamallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat omistaisi nk. koulutaloyhtiöt, joista kunkin yhtiön tarkoituksena olisi rakentaa ja hallinnoida opetustoiminnassa käytettävää/käytettäviä rakennuksia tiettyä sopimuskoulua varten. Lähtökohtaisesti kussakin koulutaloyhtiössä olisi pienellä omistusosuudella mukana myös ko. koulurakennuksessa opetustoimintaa harjoittava yksityinen opetuksen järjestäjä.

Toimintamallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vuokraisi arvonlisäverollisena koulutaloyhtiöltä sen omistamat tilat täysvastuullisesti pääomavuokrauksen periaattein. Tämän jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat edelleen vuokraisi ko. tilat arvonlisäverollisena Kaupungille siten, että Toimitilat huolehtisi vuokrattavien koulutilojen isännöinnistä ja ylläpidon koordinoinnista. Kaupunki puolestaan luovuttaisi vuokralle ottamansa koulurakennuksen käyttöoikeuden vastikkeetta koulutaloyhtiössä vähemmistöosakkaana olevalle yksityiselle opetuksen järjestäjälle opetuksen järjestämiseksi tarvittavaksi ajaksi. Muina aikoina Kaupungille jäisi oikeus käyttää vuokrattuja tiloja sekä myös koulurakennuksen hallintaoikeus.

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

Yllä kuvattu toimintamalli mahdollistaisi rakentamiseen sisältyvien arvonlisäverojen vähentämisen asiaan saatujen ennakkoratkaisun ja verotuksen ohjausratkaisun mukaisesti, minkä vuoksi Hankkeen jatkoselvittämistä pidetään tarkoituksenmukaisena.

- (3) Sopimuksen tarkoituksena on sopia Hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämisestä tonteille 29026/9 ja 29026/10 sekä muusta Hankkeen jatkovalmistelusta.
- (4) Lisäksi sopimus sisältää sopijapuolten alustavan yhteisen näkemyksen Hankkeen toteutusvaiheesta.

3. Hankkeen jatkovalmisteluvaihe

- (1) Hankkeen jatkovalmistelu jakautuu seuraaviin osa-alueisiin:
 - Toteutusmallin, hankeprosessin ja tavoiteaikataulun tarkentaminen
 - Rakennuttaja- ja suunnitteluorganisaation muodostaminen
 - Hankesuunnittelu
 - Toteutusvaiheen valmistelu
 - Tiedotus ja viestintä

Koulutalohankkeen jatkovalmistelu ja sopijapuolten tehtävät on kuvattu tarkemmin liitteessä 1. Liitteen päivitykset hyväksytään Hankkeen ohjausryhmässä.

- (2) Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat tekee hankintapäätökset perustettavan koulutaloyhtiön lukuun sekä toimii kyseisten hankintojen tilaajana. Hankinnoissa sovelletaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016).
- (3) Kaupunki sitoutuu toteuttamaan sopijapuolten yhdessä määrittelemät tarvittavat toimenpiteet Hankkeen jatkovalmistelussa sekä osoittamaan tähän tarvittavat henkilöstöresurssit liitteessä 1 kuvatusti.

4. Hankkeen toteutusvaihe

- (1) Sopijapuolten alustava näkemys Hankkeen toteutusvaiheesta on kuvattu liitteessä 2. Hankkeen toteutusvaiheeseen siirryttäessä sopijapuolet solmivat uuden sopimuksen toteutusvaiheen sisällöstä liitteeseen 2 perustuen.

5. Hankkeen kustannukset

- (1) Hankkeen jatkovalmistelun kustannuksista vastaa perustettava koulutaloyhtiö, jonka lukuun jatkovalmisteluvaiheen hankinnat tehdään. Hankkeen ohjausryhmässä käsitellään sellaiset hankinnat, joiden arvo ylittää 100 000 euroa. Arvoltaan tätä vähäisemmät ohjausryhmän hyväksymän hankintasuunnitelman mukaiset hankinnat Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat voi tehdä ilman ohjausryhmän etukäteishyväksyntää.
- (2) 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 omista työsuorituksista aiheutuvat ohjausryhmän hyväksymän hinnoittelun mukaiset, kohtuulliset kustannukset Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat laskuttaa perustettavalta koulutaloyhtiöltä.
- (3) 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.
- (4) Mikäli Kaupunki päättää keskeyttää Hankkeen, Kaupunki vastaa Hankkeen jatkovalmistelun kustannuksista enintään 750 000 euroon saakka.
- (5) Kaupunki myöntää tarvittaessa lyhytaikaista vakuudetonta konsernitilin käyttöoikeustilin limiittiä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille Hankkeen rahoittamiseen ennen koulutaloyhtiölle haettavaa pitkäaikaista lainarahoitusta.
- (6) Mikäli Kaupunki tekee päätöksen Hankkeen toteuttamisesta (ja toteutusvaiheeseen siirtymisestä), samassa päätösyhteydessä Kaupunki tekee tarvittavat rahoituspäätökset Hankkeen toteuttamiseksi.

6. Hankkeen ohjausryhmä

- (1) Sopijapuolet perustavat ohjausryhmän Hankkeen toteuttamista ja sopijapuolten välistä yhteistyötä varten. Ohjausryhmän tehtävänä on ohjata ja valvoa Hankkeen etenemistä.
- (2) Kumpikin sopijapuoli nimeää Hankkeen 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 ohjausryhmäjäsenselle varajäsenen.
- (3) Ohjausryhmän kokousten järjestämisestä vastaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat.

- (4) Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii Kaupungin edustaja. Asiat ohjausryhmälle esittelee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen edustaja. Ohjausryhmän sihteerinä toimii Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen edustaja. Kokouksista pidetään pöytäkirjaa.
- (5) Ohjausryhmä kokoontuu noin yhden (1) kuukauden välein ja lisäksi tarvittaessa.
- (6) Ohjausryhmä hyväksyy liitteeseen 1 tehtävät päivitykset.
- (7) Kaupunki päättää Hankkeen toteuttamisesta tai sen keskeyttämisestä. Ohjausryhmä tekee Hankkeen toteuttamista tai sen keskeyttämistä koskevan esityksen Kaupungille.

Päätökset ohjausryhmässä toteutetaan enemmistöperiaatteella siten, että tarvittaessa puheenjohtajan ääni ratkaisee.

7. Sopimuksen muuttaminen ja siirtäminen

- (1) Sopimuksen muuttaminen on mahdollista vain sopijapuolten yhteisesti ja kirjallisesti niin sopiessa.
- (2) Kumpikaan sopijapuoli ei saa siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen sopijapuolen kirjallista suostumusta.

8. Erimielisyydet ja sovellettava laki

- (1) Sopimusta koskevat asiat ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin.
- (2) Mikäli kiistakysymys ei ratkea neuvotteluin, erimielisyydet jätetään ratkaistavaksi Helsingin käräjäoikeuteen.
- (3) Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan kansainvälistä lainvalintaa koskevia säännöksiä.

9. Sopimuksen voimassaolo

- (1) Sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- (2) Sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes Kaupunki tekee päätöksen Hankkeen jatkovalmisteluvaiheen päättymisestä ja toteutusvaiheeseen siirtymisestä tai Hankkeen keskeyttämisestä.
- (3) Sopijapuolet solmivat toteutusvaiheeseen siirryttäessä uuden sopimuksen tämän sopimuksen lukuun 4 perustuen.

10. Sopimusasiakirjat ja niiden etusijajärjestys

- (1) Sopimus muodostuu tästä sopimusasiakirjasta ja sen liitteistä.

- (2) Sopimukseen kuuluvat sen erottamattomina osina seuraavat liitteet:
 1. Suunnitelma koulutalohankkeen jatkovalmisteluvaiheesta
 2. Alustava näkemys koulutalohankkeen toteutusvaiheesta
- (3) Yllä mainitut sopimusasiakirjat ja niiden sisältämät ehdot täydentävät toisiaan.
- (4) Mikäli asiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, noudatetaan kysymyksessä olevan seikan osalta ensisijaisesti tätä sopimusasiakirjaa ja sen jälkeen sopimuksen liitteitä numerjärjestyksessä pienimmästä suurimpaan.

11. Sopimuskappaleet

- (1) Sopimus on tehty kahtena (2) alkuperäiskappaleena, yksi (1) kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä xx.xx.2020

[Asema/nimike, Nimi]
Helsingin kaupunki

[Asema/nimike, Nimi]
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat