



31.05.2022

Asia/15

§ 124

Helsingin Rudolf Steiner -koulun koulutalohankkeen jatkovalmistelua koskeva sopimus ja tilojen luovuttaminen koulun käyttöön

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

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

C

päätöksi esittää, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan maksettavaksi tuleville Rudolf Steiner-koulun tilavuokriille 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 vuokrakustannuksiin. Tämän päätöksen yhteydessä tulee vastaavasti tarkistaa toimialan vuoden 2022 määrärahoja vuokrakustannusten osalta.

Käsittely

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

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Postiosoite
PL 51300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kasvatusjakoulutus@hel.fi

Käyntiosoite
Töysänkatu 2 D
Helsinki 51
www.hel.fi/kasvatusjakoulutus

Puhelin
+358 9 310 8600
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI2922661800003009
Alv.nro
FI02012566



31.05.2022

Asia/15

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

Liitteet

- 1 HRSK Sopimus koulutalohankkeen jatkovalmistelusta
- 2 Salassa pidettävä (luonnos)

Muutoksenhaku

- A, C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
- B Oikaisuvaatimusohje, kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Kaupunginhallitus on 14.12.2020 § 876 hyväksynyt Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa tehtävän sopimuksen Englantilaisen koulun 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 omistajarvon säilymisestä. Tavoitteena on toteuttaa investoinnit siten, että siihen liittyvät arvonnlisäverot 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 sovitettu yksityisten opetuksen järjestäjien ja kaupungin välisestä yhteistyöstä perusopetuksen järjestämisestä perusopetuslain 4 §:n mukaisesti sekä sopimuskoulujen velvollisuuksista osana kaupungin kouluverkkoa. Kaupunki on vuonna 2018 tehnyt koulusopimuksen myös 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 ao. 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.

Steiner -koulun tilakysymysten pidempiaikaiseksi ratkaisemiseksi tarvittavan tilahankkeen kustannukset ovat huomattavasti korkeammat, kuin mihin lähinnä pienehköihin peruskorjauksiin tarkoitetun 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 huomattavaa



tavia lisäkustannuksia, jotka loppujen lopuksi tulevat kaupungin kustannukseksi.

Voimassa olevan kaupunkistrategian lähtökohtana on, että sopimus- koulujen merkitys osana kaupungin kouluverkkoa tunnistetaan ja turvataan, muun muassa varmistamalla sopimuskoulujen peruskorjaus- ja laajentumishankkeiden sujuva eteneminen.

Uusi 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 kustannukseksi. 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 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 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.

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

Vaikutukset kasvatukseen ja koulutuksen toimialan talousarvioon

Uuden toteutusmallin mukaan yksityisen koulun tilavuokrat tulevat kasvatukseen ja koulutuksen toimialan maksettaviksi. Toimialan vuoden 2022 määrärahoissa ei ole varauksia näihin kustannuksiin. Toteutusmallin muutos edellyttää siksi toimialan määrärahojen vastaavaa lisäämistä vuoden 2022 talousarvioon.

Vuoden 2022 talousarviossa kasvatukseen ja koulutuksen toimialan käyttötalouden määrärahat näkyvät yhtenä kaupunginvaltuustoon sitovana talousarviokohtana. Nykyisessä talousarviokohdassa on jo tälläkin hetkellä noin 160 miljoonan euron edestä kaupungin maksamia avustuksia ja korvauksia muille kasvatukseen ja koulutuksen palveluja järjestäville yhteisöille ja yksityisille kouluille. Kustannusten läpinäkyvyyden turvaamiseksi näiden menojen nyt merkittävästi kasvaessa on perusteltua eriyttää muille kasvatukseen ja koulutuksen järjestäjille maksettavat avustukset ja korvaukset kaupunginvaltuustoon nähden erikseen sitovaksi talousarviokohdaksi.

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 tä-



hän tarvittavat henkilöstöresurssit sopimuksen liitteessä 1 kuvatulla tavalla.

Sopimus on liitteenä 1.

Ohjausryhmä

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

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. Ta-



voitteena on, että hankkeen toteuttaminen voidaan tarvittavien selvitysten valmistuttua tuoda päätöksentekoon syyskaudella 2022.

Lehtikuusentie 4:n tilat ja käyttöoikeuden luovutus

Lehtikuusentie 4:ssä sijaitsevassa koulurakennus on toiminut viime vuodet kaupungin lukioiden väistötilakäytössä. Viimeisimpänä tiloja on käyttänyt Kallion lukio, jonka väistö loppuu Kallion lukion perusparanushankkeen valmistuttua kevään 2022 aikana. 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 liitteenä olevan käyttöoikeussopimuksen Lehtikuusentie 4:n tilojen luovuttamisesta Helsingin Rudolf Steiner -koulun käyttöön. Käyttöoikeussopimus 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.
- Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n mukaan toimialalautakunnan yleiseen toimivaltaan sisältyy hallinto-oikeutensa puitteissa maa- ja vesialueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas



31.05.2022

Asia/15

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 HRSK Sopimus koulutalohankkeen jatkovalmistelusta
- 2 Salassa pidettävä (luonnos)

Muutoksenhaku

- A, C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
- B Oikaisuvaatimusohje, kasvatus- ja koulutuslautakunta

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala