

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	92	23.02.2015	11	
Kaupunginhallitus	113	09.03.2015	1	
Kaupunginvaltuusto	51	23.03.2015	7	

1448-2015 (653, 642)

Turun Suomalaisen Yhteiskoulun lukion kiinteistön hankesuunnitelman ja vuokrasopimuksen hyväksyminen

Tiivistelmä:

Kaupunginvaltuustolle esitetään, että se hyväksyisi Turun Suomalaisen Yhteiskoulun lukion kiinteistön hankesuunnitelman ja vuokrasopimuksen. Lisäksi kaupunginvaltuustolle esitetään, että kaupunki takaisi peruskorjauksen toteuttamiseksi Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:n enintään 9.878.000 euron lainan tai lainoittaa yhdistystä itse, saaden kaikki Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:n omistamaan kiinteistön kohdistuvat panttikirjat itselleen

Kh § 92

Va. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi, vs. lakimies Anne Ala-Nissilä ja johtaja Jukka Laiho:

Vuonna 2009 tehdyssä ja kaupunginvaltuustossa käsitellyssä kouluverkkoselvityksessä (Kv 15.6.2009) on lukioiden osalta tehty kolme päälinjausta: lukiot irrotetaan peruskouluista, lukioiden yksikkökoko kaksinkertaistetaan ja uudet yksiköt sijoitetaan keskusta lähelle toisiaan, jotta opiskelijat voivat vaivattomammin vaihtaa yksikköä.

Turun Suomalaisen Yhteiskoulun lukio sijaitsee osoitteessa Kauppiaskatu 17 (noin 5.800 m²) ja siellä opiskelee noin 650 lukiolaista. Kohde on keskus- tai sijaintinsa ja suuren kokonsa puolesta sovelias lukiokäyttöön myös jatkossa, mutta sen pidemmän tähtäimen käyttö edellyttää peruskorjauksen.

Kohde on ulkoa vuokrattu Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:ltä ja sen peruskorjaus edellyttää nykyisen vuokrasopimuksen uusimisen sekä peruskorjauksen rahoitukseen liittyvien seikkojen ratkaisemisen. Asian valmistelu on tehty konsernihallinnon eri vastuualueiden (strateginen tilojen ohjaus, lakiasiat ja talous) sekä Kiinteistöliikelaitoksen tilapalveluiden toimesta.

Tehtävät korjaukset ja hankkeen kustannusarvio

Kiinteistöliikelaitos on yhdessä tilojen käyttäjän kanssa laatinut Turun Suomalaisen Yhteiskoulun lukion kiinteistön peruskorjausta koskevan hankesuunnitelman. Hankesuunnitelmassa esitettävän peruskorjauksen taustalla ovat kiinteistön teknisessä kunnossa esiintyvät puutteet sekä lukiotoiminnan nykypäivänä ja tulevaisuudessa koulutiloille asettamat opetustilavaatimukset. Lisäksi hankesuunnitelmassa on huomioitu ne tilatarpeet, joita Turun Suomalaisen Yhteiskoulun lukion toimiminen luonnontiedelukiona, lukion merilinja ja kuvataidepainotteisuus edellyttävät.

Tulevassa peruskorjauksessa suoritetaan koko kiinteistön käsittävä talotekniikan (LVIS) uusiminen ja nykyaikaistaminen siltä osin kuin sitä ei aikaisemmin ole tehty, minkä lisäksi kaikkien tilojen pinnat, kalusteet ja varusteet uusitaan. Tilojen käyttötarkoituksen muutoksista aiheutuvia muutostöitä kohdistuu joihinkin aineopetustiloihin (teknisen työn tila muunnetaan musiikin luokaksi) ja entiseen asuntoon (muunnetaan henkilökunnan työtiloiksi). Rakennuksen ns.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	92	23.02.2015	11	
Kaupunginhallitus	113	09.03.2015	1	
Kaupunginvaltuusto	51	23.03.2015	7	

siipiosan vesikatto on taannoin uusittu ja nyt tehtävän peruskorjauksen yhteydessä myös vanhan osan vesikatto uusitaan. Julkisivun rappausta ei tässä yhteydessä uusita, vaan siihen myöhemmin mahdollisesti kohdistuvat korjaukset tulevat vuokranantajan kustannuksellaan tehtäviksi.

Kannatusyhdistyksen kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva vuokrasopimus koskien ennen vuokra-ajan alkua suoritettavia TSYK:n peruskorjauksen edellyttämiä toimenpiteitä ja toimintaperiaatteita sekä peruskorjauksen jälkeen alkavaa uutta vuokrasopimuskautta.

Hankesuunnitelman laadinnan yhteydessä on laadittu kustannusarviot peruskorjauksen kustannuksista. Kiinteistöliikelaitoksen laatiman arvion mukaan peruskorjauksen kustannukset ovat 9.713.000 € (alv 0 %). Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:n laatima kustannusarvio peruskorjaukselle on 8.475.000 € (alv 0 %). Hankesuunnitelmassa määritelty summa 9.713.000 € on hankkeen kattohinta ja hankkeen tavoitehintana pidetään 8.475.000 €.

Mikäli peruskorjauksen edetessä kattohinta ylittyy, tuodaan asia sääntöjen mukaisesti uudelleen päätöksentekoprosessiin. Jos päätöksenteossa ei hyväksytä hankkeelle korotettua kattohintaa, joka riittää peruskorjauksen kustannusten peittämiseen, on kaupungilla oikeus purkaa sopimus. Sopimuksen purun tullessa kyseeseen, on kaupunki velvollinen korvaamaan vuokranantajalle suunnittelusta, urakkasopimukseen sitoutumisesta ja urakan aloittamisesta aiheutuneet kustannukset. Kannatusyhdistyksen tulee hyväksyttävä kaupungilla kohteen suunnitteluun, rakentamiseen ja rahoitukseen liittyvät ratkaisut.

Kaupungille ei kuitenkaan synny korvausvelvollisuutta sellaisessa sopimuksen purkutilanteessa, jossa peruskorjausurakan kustannusarvion ylittyminen johtuu siitä, että rakennus on odotettua merkittävästi huonommassa kunnossa ja vaatii odotettua merkittävästi laajempaa peruskorjausta. Kohteesta teetetään kuntotarkastus ennen jatkosuunnittelun aloittamista.

Korjaustöiden aikataulu ja väistötilat

Tavoitteena on, että TSYK:n koulukiinteistön peruskorjaus alkaa 2.1.2017 ja kohde on käyttöön otettavissa 1.1.2018, jolloin myös uusi vuokraus alkaa. Vuokra-aika on määräaikainen 20 vuotta, minkä lisäksi vuokralaisella on oikeus kahteen viiden vuoden mittaiseen optiokauteen.

Peruskorjauksen ajaksi TSYK:n koulukiinteistö tyhjenetään ja lukion väistötilana toimii Turun ammattikorkeakoululta vapautuvat Sepänkatu 2:n tilat. TSYK:n koulukiinteistön peruskorjauksen aloituspäivämäärään vaikuttaa Turun normaalikoulun peruskorjaus. Sepänkatu 2:n tilat ovat Turun Normaalkoulun oppilaiden käytössä Turun Normaalkoulun peruskorjauksen ajan, eli arviolta vuoden 2016 loppuun asti.

Rahoitusjärjestely ja vuokra

Kiinteistön omistaja vastaa peruskorjauksen toteuttamisesta ja rahoituksesta, sekä hankkii itse suunnittelukustannusten kattamiseksi rahoituksen, joka lisätään otettavan lainan määrään peruskorjaustöiden alkaessa. Lisäksi peruskorjauksen lainan määrään lisätään aikaisemmista korjauksista (mm. liikuntasali) aiheutunut laina, jota on peruskorjauksen alkaessa jäljellä noin 165 000 €. Kiinteistön panttikirjat ovat tällä hetkellä ko. lainan vakuutena.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	92	23.02.2015	11	
Kaupunginhallitus	113	09.03.2015	1	
Kaupunginvaltuusto	51	23.03.2015	7	

Peruskorjauksen rahoituskustannusten edullisuuden takaamiseksi rahoitusratkaisuksi esitetään, että kaupunki takaa Kannatusyhdistyksen lainan saaden vastavakuutena kohteen panttikirjat itselleen. Mikäli kaupunki ei hyväksy kilpailutetun lainatarjouksen korkoa tai muita ehtoja, se voi myöntää Kannatusyhdistykselle peruskorjauksen kuluja vastaavan lainan. Myös tässä tapauksessa kaupunki saa vastavakuutena kohteen panttikirjat. Edellä esitetyn rahoitusjärjestelyn avulla kaupunki turvaa oman luottoriskinsä, mikä syntyy mahdollisen omavelkaisen takauksen antamisesta Kannatusyhdistykselle.

Laadittavan vuokrasopimuksen mukaan kaupunki maksaa Kannatusyhdistykselle vuokraa, joka koostuu perusvuokrasta ja muutostyömaksusta.

- Perusvuokran määrä on 27.300 euroa (4,71 €/m²/kk), sisältäen kohteen pääomavuokran ja osa ylläpitokuluista.

- Vuokran muutostyömaksuosa sisältää toteutuneet lainanhoitokulut, jotka muodostuvat lyhennyksestä ja korosta. Peruskorjauslainan pääomaan lisätään aiempien kohteen korjaukseen otettujen lainojen pääoma, joka on enintään 165.000 euroa. Kokonaislainamäärä on enintään 9,878 M€ (9,713M€+0,165M€). Arvio muutostyömaksun suuruudesta on 8,85 €/m²/kk (korko 2,2 %) ja lopullinen muutostyömaksun suuruus määräytyy toteutuneiden peruskorjausurakan kustannusten ja sen hetkisen korkotason mukaan.

Määräaikaista vuokratuottoa seuraavilla optiokausilla maksetaan vain perusvuokraa, muutostyömaksun perusteena olevan peruskorjauslainan tultua 20 vuoden määräaikaisella sopimuskaudella kuoletuksi.

Arvio kaupungin (Kiinteistöliikelaitoksen) kannatusyhdistykselle maksamasta kokonaisvuokrasta on 943.644 €/v (13,56 €/m²/kk). Vastaava vuokra on nykyisin 233.676 €/v ja osa noususta tulee kiinteistön ylläpitovastuiden uudelleen sopimisesta. Jatkossa Kannatusyhdistys vastaa aiempaa laajemmin kohteen ylläpitoon liittyvistä tehtävistä (vastuu kohteen korjauksista ja kiinteistöjen hoidosta) ja niiden kustannuksista.

Arvio Sivistystoimialan Kiinteistöliikelaitokselle maksamasta uudesta vuokrasta on 1.139.867 €/v (16,38 €/m²/kk). Toimialan kohteesta nykyisin maksama vuokra on 632.304 €/v.

Hankesuunnitelman mukaisen peruskorjauksen ajalta vuokralainen ei maksa tiloista vuokraa.

Lausunnot

Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyysi lausunnot hankesuunnitelmasta, siihen liittyvästä vuokrasopimuksesta sekä tilojen vuokrauksesta peruskorjauksen valmistuttua Kasvatus- ja opetuslautakunnasta, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta sekä Turun Suomalaisen Yhteiskoulun Kannatusyhdistys ry:ltä.

Kasvatus- ja opetuslautakunta toteaa lausunnossaan, että se puoltaa tehtyä suunnitelmaa ja pitää perusteltuna rakennuksen peruskorjaamista lukiokäyttöön. Lausunnon mukaan tilat eivät kaikilta osin vastaa enää nykypäivän vaatimuksia.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	92	23.02.2015	11	
Kaupunginhallitus	113	09.03.2015	1	
Kaupunginvaltuusto	51	23.03.2015	7	

Kasvatus- ja opetuslautakunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että toimialalle kohdistuvat vuokrat ovat nousemassa. Lautakunta toteaa, että asia on toki ymmärrettävää ja luonnollista, koska rakennukseen tehdään mittava peruskorjaus. Lisäksi lautakunta toteaa, että tämän tyyppiset seikat, varsinkin kun näitä kohdistuu useita samoihin vuosiin, eivät lainkaan sovi asetettuun talousraamiin ellei raamia voida tarkastella uudestaan.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti osaltaan hyväksyä esitetyn Turun Suomalaisen Yhteiskoulun peruskorjauksen ja vuokrauksen hankesuunnitelman.

Turun Suomalaisen Yhteiskoulun Kannatusyhdistys ry on hyväksynyt peruskorjauksen hankesuunnitelman ja vuokrasopimuksen.

Liite 1 Hankesuunnitelma

Liite 2 Vuokrasopimus (luonnos)

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

että liitteenä 1 oleva hankesuunnitelma hyväksytään,

että liitteenä 2 oleva vuokrasopimus hyväksytään,

että Turun kaupunki takaa peruskorjauksen toteuttamiseksi Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:n enintään 9.878.000 euron lainan tai lainoittaa yhdistystä itse, saaden Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:n osoitteessa Kauppiaskatu 17 omistaman kiinteistön 853-6-15-11 kaikki panttikirjat itselleen,

että kaupunginhallitus valtuutetaan päättämään ko. lainan ehdoista tai saatavien lainatarjousten mukaan hankkeen mahdollisesta lainoittamisesta ja

että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Päätös Asia pantiin pöydälle Pietarin Maaskolan kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Kh § 113

Pöydältä 23.2.2015 § 92

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 51

Liite 1 Hankesuunnitelma

Liite 2 Vuokrasopimus (luonnos)

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	92	23.02.2015	11	
Kaupunginhallitus	113	09.03.2015	1	
Kaupunginvaltuusto	51	23.03.2015	7	

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

että liitteenä 1 oleva hankesuunnitelma hyväksytään,

että liitteenä 2 oleva vuokrasopimus hyväksytään,

että Turun kaupunki takaa peruskorjauksen toteuttamiseksi Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:n enintään 9.878.000 euron lainan tai lainoittaa yhdistystä itse, saaden Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:n osoitteessa Kauppiaskatu 17 omistaman kiinteistön 853-6-15-11 kaikki panttikirjat itselleen,

että kaupunginhallitus valtuutetaan päättämään ko. lainan ehdoista tai saatavien lainatarjousten mukaan hankkeen mahdollisesta lainoittamisesta ja

että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry
 tpv Konsernihallinto, lakiasiat
 tpv Konsernihallinto, strateginen tilojen ohjaus
 tied Konsernihallinto, talous ja rahoitus