

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	70	08.02.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	27	15.02.2016	9	

4397-2015 (653, 642, 041)

Kaupungin vuoden 2016 talousarvioon tehtäviä eräitä muutoksia ja Turun ammattikorkeakoulun kampushankkeeseen liittyvät päätökset

Tiivistelmä: -

Kh § 70

Johtaja Jukka Laiho, rahoituspäällikkö Kari Pentti, johtava kaupunginlakimies Laura Klami ja controller Kim Moisio linna:

Valtuuston päätös AMK kampuksesta

Kaupunginvaltuusto päätti 1.6.2015 § 90 Turun ammattikorkeakoulu Oy:n kampuskokonaisuuden hyväksymisestä muun ohella, että Turun ammattikorkeakoulu Oy:n kampuskokonaisuuden periaateratkaisu sekä olemassa olevien tilojen käytön tehostaminen hyväksytään ja että Kupittaaan kampuksen uudisrakennuksen hankesuunnitelma hyväksytään ja toteutetaan kiinteistöosakeyhtiömuotoisesti. Edelleen valtuusto päätti, että Turun ammattikorkeakoulu Oy:n esitys Turun ammattikorkeakoulun investointirahaston purkamisesta hyväksytään vuoteen 2017 mennessä siten, että Turun ammattikorkeakoulu Oy ostaa 4,5 M€:lla Kiinteistöosakeyhtiö Asemankulman osakkeet, 3,0 M€:lla Koneteknologiakeskuksen kiinteistön ja sijoittaa loput 2,5 M€:a Kupittaaan kampuksen uudisrakennukseen ja että Kiinteistöosakeyhtiö Kupittaaan Asemankulman osakkeet myydään Turun ammattikorkeakoulu Oy:lle 4,5 M€:n kauppahintaan tuolloin tehdyn päätöksen liitteen 5 mukaisilla ehdoilla.

AMK:n hallituksen ehdotus

Turun ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus on 11.1.2016 päivätyssä Turun kaupungille osoitetussa tiedustelussaan esittänyt, että kampushanke toteutetaan osittain poiketen valtuuston 1.6.2015 tekemästä päätöksestä. Yhtiön hallitus on esittänyt muun ohella, että hanke toteutetaan kokonaisuudessa vuokrahankkeena siten, että yhtiö vuokraa kampuksen tilat Turun Teknologia kiinteistöt Oy:ltä ja Turun ammattikorkeakoulu Oy sijoittaa Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n vaihtovelkakirjalainoihin kampushankkeen tarvitseman pääoman ja tulisi samalla yhtiön omistajaksi. Turun ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus on pyytänyt esittämistään toimenpiteistä Turun kaupungilta pääomistajan ennakonäkemyksiä.

Turun ammattikorkeakoulu Oy on esittänyt perusteluinaan muun muassa tavoitteen siitä, että uudiskohteen tiloista tulee sujuva kulku ICT-taloon ja että Turun ammattikorkeakoulu Oy toimii tiloissa vuokralaisena. Tämän yhtiö on katsonut tarkoittavan käytännössä sitä, että on tarkoituksenmukaisinta tehdä suorahankinta ICT-talon omistavalta Turun Teknologia kiinteistöt Oy:ltä.

Turun kaupunginhallituksen konsernijaosto on käsitellyt asiaa 25.1.2016 § 4. Kaupunginhallituksen konsernijaosto on päättänyt ilmoittaa omistajan ennakonäkemyksenä Turun ammattikorkeakoulu Oy:lle konsernijaoston toimivaltaan kuuluvien osien, ettei Turun kaupungilla ole huomautettavaa siihen, että Turun ammattikorkeakoulu Oy etenee kampushankkeen toteuttamisessa ot-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	70	08.02.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	27	15.02.2016	9	

taen huomioon Turun kaupungin kannanotot. Edelleen konsernijaosto on päättänyt ilmoittaa omistajan ennakkonäkemyksenä Turun ammattikorkeakoulu Oy:n tiedusteluun, että Turun ammattikorkeakoulu Oy voi sijoittaa tarvittavan määrän, kuitenkin enintään 18 M€, Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:n liikkeelle laskemaan vaihtovelkakirjalainaan.

Opetus- ja kulttuuriministeriön päätös

Kaupunginhallitus käsitteli 17.12.2015 § 551 kokouksessaan opetus- ja kulttuuriministeriön päätöstä asiassa "Valtion luopuminen Turun kaupungille luovutettujen kiinteistöjen palautusvelvollisuudesta" ja merkitsi tiedoksi ministeriön tekemän päätöksen.

Opetus- ja kulttuuriministeri on 3.12.2015 antanut ratkaisunsa koskien sille esitettyä järjestelyä, jossa Turun ammattikorkeakoulu Oy ostaa ICT-cityn päädyssä olevan tontin omistavan Kiinteistöosakeyhtiö Kupittaaan Asemakulman koko osakekannan ja käynnistää hankkeen jatkovalmistelun. Lisäksi Turun ammattikorkeakoulu Oy ostaa Koneteknologiakeskuksen kiinteistön. Turun ammattikorkeakoulu Oy tekee hankinnat Turun kaupungin sille keräämän investointirahaston avulla.

Turun ammattikorkeakoulu Oy on tiedustellut ministeriöltä, onko suunnitelluilla muutoksilla vaikutusta ministeriön päätökseen. Turun ammattikorkeakoulu Oy:n kertoman ministeriöstä saadun vastauksen mukaan kampushankkeen toteuttamiselle edellä esitetyllä tavalla ei ole estettä. Koska Turun kaupunki on osoittanut opetus- ja kulttuuriministeriölle 3.7.2015 kaupunginjohtajan allekirjoittaman anomuksen, jossa edellä esitetty järjestely on kuvattu, on perusteltua, että myös Turun kaupunki lähettää hanketta koskevat muutokset tiedoksi ministeriölle.

Kiinteistö Oy Kupittaaan Asemankulman osakkeiden myynti

Osana järjestelyä Turun kaupunki myisi Kiinteistö Oy Kupittaaan Asemankulman osakkeet Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle ehdollisella kaupalla.

Kauppakirjaan kirjataan osapuolien tarkoituksena, että Kiinteistö Oy Kupittaaan Asemankulman omistamalle tontille rakennetaan Turun ammattikorkeakoulu Oy:n kampus.

Mikäli osakkeiden kauppasopimuksessa kuvattu purkava ehto ei toteutuisi, Turun TeknologiaKiinteistöt Oy sitoutuisi sopimuksessa innovoimaan Kampushankkeeseen sekä toteuttamisesta jäävän rakennusoikeuden (4.000 kem) rakentamiseen, jolloin kaupan kohde olisi kokonaisuudessaan käytössä kampusta tukevalla tavalla. Turun TeknologiaKiinteistöt Oy sitoutuisi myötävaikuttamaan siihen, että uudisrakennuksen ja ICT-talon välillä on kulkuyhteys, joka mahdollistaisi kohteiden käytön kuin jos kyseessä olisi yksi rakennus.

Turun kaupungin sitoutuminen siirrettävien vuokrasopimusten velvoitteisiin

Kaupunginvaltuusto päätti 1.6.2015 § 90 muun ohella, että Turun kaupunki vastaa toissijaisesti Turun ammattikorkeakoulu Oy:lle siirtyvien ICT-cityn vuokrasopimusten velvoitteista (kerrokset 1 -3 ja toimistotilat kerroksessa 4).

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	70	08.02.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	27	15.02.2016	9	

Tätä päätöstä koskevat sopimusneuvottelut on saatu keskeisiltä osiltaan päätökseen ja vuokrasopimusten siirtoa koskevat sopimusluonnokset ovat nyt tehtävän päätöksen liitteenä. Sitoumus tehtäisiin samankaltaisena kaikkien valtuuston 1.6.2015 § 90 esitettyjen kohteiden osalta.

Muutokset vuoden 2016 talousarvion rahoituslaskelmaan

Kampushanke edellyttää muutamia muutoksia kaupungin vuoden 2016 talousarvioon. Lisäksi samassa yhteydessä tulee tarkistaa kaupungin rahoituslaskelman lainakannan muutoksia ja investointimenoja.

Kaupunginvaltuuston 16.11.2015 § 197 vahvistamassa kaupungin vuoden 2016 talousarviossa on pitkäaikaisten lainojen lisäys merkitty 100 milj. euroksi ja lyhytaikainen velanotto 30 milj. euroksi. Kaupungin pitkäaikaisesta lainakannasta erääntyy vuoden 2016 aikana 50 milj. euron pitkäaikainen laina. Lainakannan lisäykseksi muodostunee näin ollen enimmillään 80 milj. euroa.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 18.1.2016 § 18 talousarvion mukaisen lainanostosuunnitelman.

Talousarvion hyväksymisen jälkeen kaupunki on saanut tiedon kaupungin liikkeelle laskeman ulkomaisen 50 milj. euron joukkovelkakirjalainan ennaikaisesta erääntymisestä. Lainan olisi erääntynyt vuonna 2017 syyskuussa. Kaupunki säästää korkomenoja lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta, koska saa vastaavan lainan tällä hetkellä edullisemmalla korolla. Järjestelystä tulee korkosäästöä vuositason n. 150.000 euroa. Lainan poismaksun takia rahoituslaskelman kohtaa pitkäaikaisten lainojen lisäys ja vähennys – kohtia tulee korottaa kumpaakin 50 milj. eurolla. Lisäksi tulee korottaa rahoituslaskelman lyhytaikaisten lainojen muutos- kohtaa ammattikorkeakoulun investoinnin seurauksena 5 milj. eurolla.

Talousarvion ja talousarviomuutosten mukaisesti kaupungin lainat kehittyvät seuraavasti:

	TA2016	TA muutos2016
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	100 Me	150 Me
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-50 Me	-100 Me
Lyhytaikaisten lainojen lisäys	30 Me	35 Me
Lainakannan muutos	+80 Me	+85 Me

Kaupunginhallitus päättää ko. muutosten jälkeen talousarviovuoden aikana lainannostosuunnitelman tarkentamisesta. Päätöksen pitkäaikaisesta ja lyhytaikaisesta lainannostosta tekee kaupunginhallituksen johtosäännön mukaisesti talous- ja strategiaryhmän johtaja.

Korollisen kokonaisvelan kehitys

	2015	2016
Pitkäaikaiset lainat	452	502
Lyhytaikaiset lainat (kuntatodistukset)	20	55

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	70	08.02.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	27	15.02.2016	9	

Henkilöstökassa	56	56 (arvio)
Tytäryhtiöiden talletukset	70	70 (arvio)
Yhteensä	598	683

Turun ammattikorkeakoulun investointirahaston lakkauttaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2009 § 162 Turun ammattikorkeakoulun investointirahaston perustamisesta ja sen sääntöjen hyväksymisestä. Rahaston perustaminen liittyi Turun ammattikorkeakoulun, Turun kaupungin ja opetusministeriön välille tehtyyn tavoitesopimukseen. Rahaston perustamisella kaupunki sitoutui ammattikorkeakoulun tuleviin investointeihin pitemmällä ajankaksolla. Investointivaraus korvasi aiempaa puuttuvaa rahoitusta käyttötaloudesta.

Turun ammattikorkeakoulun toiminta siirrettiin yhtiömuotoiselle Turun ammattikorkeakoulu Oy:lle vuoden 2014 alussa.

Ammattikorkeakoulun investointirahastoon on rahastoitu noin 15 milj. euroa. Kaupunginvaltuuston 1.6.2015 § 90 päätöksen mukaisesti rahasto puretaan vuoteen 2017 mennessä. Rahaston tarkoituksena on ollut varautua Turun ammattikorkeakoulun tuleviin investointitarpeisiin. Näitä investointimenoja voivat olla uudisrakennus-, perusparannus- tai osakkeiden ostomenot.

Turun kaupunki on sijoittanut Turun ammattikorkeakoulu Oy:öön 5 milj. euroa vuonna 2014 ja 5 milj. euroa tammikuussa 2016. Vuoden 2016 talousarvioon kaupunginhallituksen investointimenoihin on varattu 5 milj. euron investointimääräraha. Vuoden 2016 aikana tehdään vielä 5 milj. euron sijoitus. Tätä var-ten kaupunginhallituksen vuoden 2016 investointimäärärahaa tulee korottaa vielä 5 milj. eurolla.

Turun ammattikorkeakoulu Oy:n tehtävät sijoitukset tehdään yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Sijoitukset eivät lisää kaupungin 91 %:n omis-tusosuutta yhtiöstä.

Edellä esitettyjen sijoitusten jälkeen Turun ammattikorkeakoulu Oy:lle on maksettu yhteensä 15 milj. euroa, joka vastaa investointirahastoon rahastoi-tua määrää. Tämän jälkeen Turun ammattikorkeakoulun investointirahasto voidaan lakkauttaa.

Liite 1	Kauppakirjaluonnos Kiinteistö Oy Kupittaa Ase-mankulman osakkeista
Liite 2	Luonnokset sopimuksiksi vuokrasopimuksen siir- rosta (8 kpl) ICT-cityn kerrokset 1 -3 ja toimistotilat kerroksessa 4

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

- että loput ammattikorkeakoulun investointirahastosta (5 milj. euroa) sijoi-tetaan Turun ammattikorkeakoulu Oy:öön vuonna 2016 ja kaupungin vuoden 2016 talousarviota muutetaan tältä osin eli korotetaan kaupunginhallituksen investointiosan arvopapereihin varattua määrärahaa 5.000.000 euroa

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	70	08.02.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	27	15.02.2016	9	

- että Turun kaupunki myy Kiinteistö Oy Kupittaa Asemakulman osakkeet Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle liitteenä olevan kauppakirjan ehdoin ja kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä tarkennuksia kaupan ehtoihin
- että Turun kaupunki antaa liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen sitoumuksen vuokrasopimusten ehtojen noudattamisesta valtuuston päätöksen 1.6.2015 § 90 mukaisista kohteista ja kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä tarkennuksia vuokrasopimusten ehtoihin
- että kaupunginhallitus valtuutetaan tekemään kampus-ratkaisua koskevat mahdollisesti tarvittavat jatkopäätökset
- että korotetaan kaupungin rahoituslaskelman investointimenot – kohtaa 5.000.000 euroa
- että korotetaan kaupungin rahoituslaskelman lyhytaikaisten muutos – kohtaa 5.000.000 euroa
- että korotetaan kaupungin rahoituslaskelman pitkäaikaisten lainojen lisäys – kohtaa 50.000.000 euroa
- että korotetaan kaupungin rahoituslaskelman pitkäaikaisten lainojen vähennys – kohtaa 50.000.000 euroa
- että Turun ammattikorkeakoulun investointirahasto lakkautetaan ja kumotaan kaupunginvaltuuston 15.6.2009 § 162 hyväksymät rahaston säännöt.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 27

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Kauppakirjaluonnos Kiinteistö Oy Kupittaa Asemakulman osakkeista |
| Liite 2 | Luonnokset sopimuksiksi vuokrasopimuksen siirrostä (8 kpl) ICT-cityn kerrokset 1 -3 ja toimistotilat kerroksessa 4 |

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

- että loput ammattikorkeakoulun investointirahastosta (5 milj. euroa) sijoitetaan Turun ammattikorkeakoulu Oy:öön vuonna 2016 ja kaupungin vuoden 2016 talousarviota muutetaan tältä osin eli korotetaan kaupunginhallituksen investointiosan arvopapereihin varattua määrärahaa 5.000.000 euroa
- että Turun kaupunki myy Kiinteistö Oy Kupittaa Asemakulman osakkeet Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:lle liitteenä olevan kauppakirjan ehdoin ja kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä tarkennuksia kaupan ehtoihin

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	70	08.02.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	27	15.02.2016	9	

- että Turun kaupunki antaa liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen sitoumuksen vuokrasopimusten ehtojen noudattamisesta valtuuston päätöksen 1.6.2015 § 90 mukaisista kohteista ja kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä tarkennuksia vuokrasopimusten ehtoihin
- että kaupunginhallitus valtuutetaan tekemään kampus-ratkaisua koskevat mahdollisesti tarvittavat jatkopäätökset
- että korotetaan kaupungin rahoituslaskelman investointimenot – kohtaa 5.000.000 euroa
- että korotetaan kaupungin rahoituslaskelman lyhytaikaisten muutos – kohtaa 5.000.000 euroa
- että korotetaan kaupungin rahoituslaskelman pitkäaikaisten lainojen lisäys – kohtaa 50.000.000 euroa
- että korotetaan kaupungin rahoituslaskelman pitkäaikaisten lainojen vähennys – kohtaa 50.000.000 euroa
- että Turun ammattikorkeakoulun investointirahasto lakkautetaan ja kumotaan kaupunginvaltuuston 15.6.2009 § 162 hyväksymät rahaston säännöt.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao Kiinteistö Oy Kupittaaan Asemakulma
ao Turun ammattikorkeakoulu Oy
ao Turun TeknologiaKiinteistöt Oy
tpv Konsernihallinto, lakiasiat
tpv Konsernihallinto, talous ja rahoitus