

## **OHJE VALTION LUOVUTTAMIA KIINTEISTÖJÄ KOSKEVIA ILMOITUKSIA JA HAKEMUKSIA VARTEN**

Valtio luovutti 1990-luvulla ammatillisten oppilaitosten kunnallistamisen ja yksityistämisen yhteydessä koulutuksen järjestäjille niiden koulutuksessa tarpeelliset kiinteistöt rakennuksineen ja irtaimistoineen. Myös ammattikorkeakoulujen ja ammatillisen aikuiskoulutuskeskuksen valtion omistuksessa olleet kiinteistöt luovutettiin koulutuksen järjestäjille.

### **Palautusvelvollisuus**

Luovutussopimukseen sisältyy ehto palautusvelvollisuudesta tilanteissa, joissa valtion luovuttama omaisuus luovutetaan toiselle, sen käyttötarkoitus muutetaan pysyvästi, toiminta lopetetaan, omaisuus tuhoutuu tai vahingoittuu eikä omaisuutta käytetä muuhun valtionosuuteen oikeuttavaan toimintaan. Palautusvelvollisuuteen sovelletaan luovutussopimuksessa mainittua opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain palautuspykälää (joko L 705/1992 44 § tai L 635/1998 49 §). Vuoden 2015 alusta voimaan tuleen rahoituslain muutoksen (L 1410/2014 53 § 4 mom.) mukaan luovutussopimuksista poiketen palautusta ei määrätä suoritettavaksi, jos omaisuuden luovutuksesta on kulunut yli 30 vuotta.

Opetus- ja kulttuuriministeriö voi hyväksyä valtion luovuttamien kiinteistöjen palautusvelvollisuuden mukaisen osuuden niiden käyvästä arvosta siirrettäväksi ammatillisen koulutuksen ja ammattikorkeakoulutuksen järjestäjäjärakenteen uudistamista tukevaan kehittämiseen siten, että palautusvelvollisuus säilyy alkuperäisen luovutussopimuksen mukaisena, seuraavin perustein:

1. ensisijaisesti koulutuksen järjestäjän koulutuksen kannalta tarpeellisten rakennushankkeiden kustannuksiin
2. jos uusiin rakennushankkeisiin ei ole tarvetta, niin koulutuksen kehittämistä edistäviin muihin investointeihin (kirjanpitolain mukaan taseeseen merkittävät erät). Tällaisia investointeja ovat mm:
  - koulutuksen ja tutkimuksen kannalta tarpeelliset opetuslaitteiden, -koneiden ja välineiden sekä digitaalisten oppimisympäristöjen hankinnat
  - tietojärjestelmien ja sovellusten hankinnat
3. investointeihin, joihin sisältyy sekä kohdan 1 mukainen rakennushanke että kohdan 2 mukainen muu investointi.

### **Ilmoitus olosuhteiden muutoksesta**

Lain mukaan koulutuksen järjestäjän, jolle valtio on luovuttanut korvauksetta kiinteistön, tai tahon, jolla palautusvelvollisuus on myöhemmän siirron seurauksena, on ilmoitettava opetus- ja kulttuuriministeriölle kuuden kuukauden kuluessa omaisuuden toiselle luovuttamisesta, toiminnan lopettamisesta tai omaisuuden käyttötarkoituksen pysyvästä muuttamisesta. Jos ilmoitusta ei ole tehty määräajassa, on valtion lahjoittamaa omaisuutta

vastaava suhteellinen osa omaisuuden käyvästä arvosta palautettava valtiolle Suomen Pankin peruskorkoa vastaavine vuotuisine korkoineen, jollei ministeriö erityisestä syystä toisin päättä.

### Hakemus palautusvelvollisuudesta luopumisesta

Koulutuksen järjestäjä tai taho, jolla valtion korvauksetta luovuttaman omaisuuden palautusvelvollisuus on, voi ilmoitusta antaessaan hakea palautusvelvollisuudesta luopumista ja palautettavaksi määrättävissä olevan euromäärän siirtoa uuteen koulutuksen kannalta tarpeelliseen rakennushankkeen kustannuksiin tai muiden investointien kustannuksiin taikka rakennushankkeisiin ja niiden yhteydessä toteutettaviin muihin investointeihin. Palautusvelvollisuudesta luopumista voi hakea ilmoituksen yhteydessä myös tilanteissa, joissa valtion korvauksetta luovuttamat kiinteistöt tai niistä erotetut määräalat luovutetaan korvauksetta toiselle koulutuksen järjestäjälle esimerkiksi koulutustehtävän siirron johdosta.

Hakemuksessa tulee esittää asian ratkaisemisen kannalta oleelliset tiedot ja toimittaa liitteenä tarvittavat asiakirjat:

- olosuhteissa tapahtunut tai suunniteltu muutos ja sen ajankohta. Muutos voi olla esimerkiksi:
  - *kiinteistön tai määräalan myynti tai pitkäaikainen vuokraus*
  - *rakennuksen myynti tai pitkäaikainen vuokraus*
  - *irtaimen omaisuuden myynti*
  - *kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen purkaminen*
  - *koulutuksen järjestäjämuutokseen yhteydessä tapahtuva kiinteistön siirto uudelle koulutuksen järjestäjälle*
  - *kiinteistön siirto kiinteistöosakeyhtiölle, joka vuokraa sitä koulutustoimintaan*
  - *kiinteistön apportsiirto osakkeita vastaan uudelle osakeyhtiömuotoiselle koulutuksen järjestäjälle tai kiinteistöosakeyhtiölle tai muu oman pääoman lisäyksenä toteutettu järjestely, esimerkiksi SVOP-sijoitus*
  - *alkuperäisen toiminnan päättyminen kiinteistössä, sen osassa tai jossakin rakennuksessa*
  - *kiinteistön, sen osan tai jonkin rakennuksen käyttö muuhun kuin alkuperäiseen toimintaan*
  - *kiinteistön tuhoutuminen tai vahingoittuminen.*
- kopio luovutussopimuksesta, jolla valtio on luovuttanut ko. kiinteistön tai kiinteistöt koulutuksen järjestäjälle
- kopio tai luonnos luovutussopimuksesta, jolla valtion luovuttaman omaisuus tai osa siitä on edelleen siirretty tai on tarkoitus siirtää muulle taholle, ja selvitys siitä, kenellä palautusvelvollisuus on siirron jälkeen
- kopio tai luonnos vuokrasopimuksesta, jolla valtion luovuttama kiinteistö, määräala tai kiinteistöllä sijaitseva rakennus on vuokrattu tai on tarkoitus vuokrata
- kopio tai luonnos kauppakirjasta, jolla valtion luovuttamaa omaisuutta on myyty tai on tarkoitus myydä
- kopio tai luonnos apporti- tai muusta sopimuksesta, jolla kiinteistö on siirretty tai on tarkoitus siirtää uudelle omistajalle
- kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys, jos kiinteistö luovutetaan kiinteistöosakeyhtiölle
- selvitys valtion luovuttamiin kiinteistöihin ja määräaloihin luovutuksen jälkeen tehdyt muutokset sekä kiinteistörekisterin otteet, joista ilmenee valtion luovuttamiin kiinteistöihin ja määräaloihin luovutuksen jälkeen tehdyt muutokset. Näitä ovat esim.:

- kiinteistörekisteriote rekisteriyksiköstä
  - kiinteistörekisterin karttaote
  - muodostumisketju taaksepäin luovutushetkeen asti
  - muodostumisketju eteenpäin luovutushetkestä alkaen
  - muodostajarekisteriyksiköt
  - voimassa olevat muodostuneet yksiköt
  - muodostajaselvitys
- kopiot lainhuutotodistuksista, jotka on tehty valtion luovutuksen jälkeen
  - valtion luovuttaman omaisuuden käypä arvo tulee selvittää esittämällä riippumattoman, auktorisoidun kiinteistön arvioijan laatima arvio valtion luovuttaman kiinteistön käyvästä arvosta sekä sen erittelystä maapohjan käypään arvoon ( $KA_{maa}$ ) ja rakennusten käypään arvoon ( $KA_{rakennus}$ ).
    - käypä arvo on todennäköinen luovutushinta, joka kaupan kohteesta vapailla markkinoilla saataisiin toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa. Tätä vastaava termi on markkina-arvo.
    - Mikäli kaupan kohde on jo myyty vapailla markkinoilla toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa, niin sen käypä arvo on tarjouskilpailun perusteella määräytynyt kauppahinta.
    - Muussa tapauksessa kiinteistön käypä arvo määritetään auktorisoidun kiinteistön arvioijan laatimana arvioina.
    - huonokuntoisuuden vuoksi purettavan rakennuksen käyvän arvon voi purkukustannukset huomioon ottaen katsoa useimmiten laskeneen nolnaan. Näissä tapauksissa tontin arvo määritetään edellä kuvatulla tavalla.
  - palautusvelvollisuuden arvon selvittämiseksi tulee esittää laskelma valtion luovuttamalla kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten nykyhinnasta ja sen erittelystä luovutuksen jälkeen toteutettujen rakennushankkeiden osuuteen ja valtion luovuttaman omaisuuden osuuteen ellei palautusvelvollisuuden arvoa voida muutoin riittävällä tarkkuudella esittää
    - nykyhinta kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksen tarkasteluhetken hintatasolla saadaan vähentämällä ominaisuuksiltaan samanlaisen rakennuksen uushankintahinnasta iän, käytön, kulumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaiseksi muuttumisen johdosta tapahtunut hinnan alentuminen (Haahtela, Yrjänä; Kiiras, Juhani: Talonrakennuksen kustannustieto 2009). Rakennuksen nykyhinta voidaan määrittää esimerkiksi arvioimalla se rakennuksen tai sen osien uudishinnasta Talonrakennuksen kustannustieto -kirjassa esitettyjen nykyhintataulukoiden perusteella.
    - laskelmassa tulee esittää kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten nykyhinta ( $NH_{rak}$ ) ja luovutuksen jälkeen toteutettujen rakennushankkeiden yhteenlaskettu nykyhinta ( $NH_{rak.hank.}$ ) sekä valtion luovuttaman omaisuusosan nykyhinta ( $NH_{valtio}$ ), joka on rakennusten nykyhinta vähennettynä luovutuksen jälkeen toteutettujen rakennushankkeiden nykyhinnalla,
 
$$NH_{valtio} = NH_{rak} - NH_{rak.hank.}$$
    - laskelma valtion luovuttamasta omaisuusosan osuudesta ( $KA_{valtio}$ ) kiinteistön käypää arvoa, joka sisältää maa-alueen käyvän arvon ( $KA_{maa}$ ) lisättyinä valtion luovuttaman omaisuusosan osuudella ( $KA_{rak.valtio}$ ) rakennusten käypää arvoa ( $KA_{rakennus}$ ),
 
$$KA_{valtio} = KA_{maa} + KA_{rak.valtio}$$

$$= KA_{maa} + (NH_{valtio} / NH_{rak.}) \times KA_{rakennus}$$
  - tiedot valtion luovutuksen jälkeen kiinteistöllä toteutetuista rakennushankkeista, niiden kustannuksista, toteutusajankohdista ja saaduista valtionosuuksista tai -avustuksista
    - kunnossapitohankkeita ja muita käyttökustannuksiksi luettavia hankkeita ei oteta huomioon.
  - kiinteistön ja sen eri osien käyttö ennen ja jälkeen olosuhteiden muutosta

- esitys valtion luovuttaman omaisuuden, sen käyvän arvon siirrosta tai kohdentamisesta uuteen rakennushankkeeseen tai muuhun investointiin sekä palautusvelvollisuuden mahdollisesta siirrosta ja seuraavat tiedot:
  - *Kenelle, miten ja mitä tarkoitusta varten kiinteistö tai sen osa luovutetaan?*
  - *Miten kiinteistön mahdollinen myynti toteutetaan?*
  - *Mihin myyntitulo ehdotetaan siirrettäväksi?*
  - *Jääkö valtion luovuttaman omaisuuden tai sen osan palautusvelvollisuus edelleen luovutuksen saajalle vai esitetäänkö se siirrettäväksi toiselle?*
- tiedot rakennushankkeesta, johon valtion luovuttaman omaisuuden myyntituloa tai käypää arvoa esitetään siirrettäväksi
  - *Mitä toimintaa varten rakennushanke toteutetaan?*
  - *Hankkeen laajuus, rakennuskustannukset ja toteuttamisaikataulu*
- tiedot muista investoinneista, joihin valtion luovuttaman omaisuuden myyntituloa tai käypää arvoa esitetään siirrettäväksi
  - *hankintasuunnitelma*
  - *hankintojen käyttötarkoitus ja tarve*
  - *hankintojen kustannusarvio ja aikataulu*
- toiminnalliset ja taloudelliset vaikutukset, jos valtio vaatii palauttamaan luovuttamansa omaisuuden käyvän arvon.

Mikäli olosuhteiden muutoksesta ei ole tehty ilmoitusta määräajassa, tulee hakemuksessa esittää erityinen syy, johon vedotaan palautusvelvollisuudesta luopumiseksi.

Hakemuksen voi tehdä ennen olosuhteiden muutosta. Opetus- ja kulttuuriministeriö antaa asiasta riippuen joko lausunnon tai päätöksen ja edellyttää tarvittaessa selvityksen antamista muutoksen tapahduttua.

Mikäli valtion luovuttamilla kiinteistöillä oleviin rakennusten perustamishankkeisiin on myönnetty valtionosuuksia tai -avustuksia em. olosuhteiden muutosta edeltäneiden 15 vuoden aikana, tulee valtionosuuksien ja -avustusten palauttamista koskevat ilmoitukset ja mahdolliset hakemukset toimittaa aluehallintovirastoon, joka on näissä asioissa toimivaltainen viranomaisena.

### **Päätökset ja niiden ehdot**

Opetus- ja kulttuuriministeriö käsittelee kiinteistöjen edelleen luovutukset tai niiden käyvän arvon siirrot tapauskohtaisesti hakemuksen tai pyytämänsä selvityksen pohjalta. Yli 1 miljoonan euron arvoisten palautusvelvollisuuksia koskevista asioista ministeriö pyytää rahanasiainvaliokunnan lausunnon siinä vaiheessa, kun siirrettävä rahoituksen määrä on tiedossa.

Opetus- ja kulttuuriministeriö voi hyväksyä valtion luovuttaman omaisuuden osuuden käyvästä arvosta siirrettäväksi em. rakennushankkeisiin ja muihin investointeihin edellyttäen, että

- valtion lahjoitusvarallisuuden osuuteen kiinteistöjen käyvästä arvosta, joka siirretään uuteen rakennushankkeeseen ja/tai muuhun investointiin, kohdistuu alkuperäisen luovutussopimuksen mukainen palautus- ja ilmoitusvelvollisuus ja jota vastaava erä tulee kirjata kirjanpidossa investoinnin hankintamenon vähennykseksi lakisääteistä kirjanpitokäytäntöä noudattaen.

- *Koska luovutussopimusten mukaan valtion lahjoitusvarallisuuden palautusvelvollisuus kohdistuu luovutetun omaisuuden käypään arvoon, päättyy palautusvelvollisuus siihen, kun investoinnilla ei enää ole käypää arvoa kuitenkin viimeistään 30 vuoden kuluttua luovutussopimuksen allekirjoittamisesta.*
- uusi rakennushanke ja/tai muu investointi tulee yksilöidä kirjanpidossa ja esittää siihen sisältyvä palautusvelvollisuus tilinpäätöksen liitetiedoissa vastuuna koko sen voimassaolon ajan
- opetus- ja kulttuuriministeriön asettamat muut tapauskohtaiset ehdot toteutuvat.

Palautusvelvollisuuden mukaista osuutta valtion luovuttaman omaisuuden käyvästä arvosta ei hyväksytä siirrettäväksi käyttömenoihin eikä aikaisemmin toteutettuihin hankkeisiin.

Opetus- ja kulttuuriministeriö voi hyväksyä valtion luovuttaman omaisuuden tai sen arvon sekä palautusvelvollisuuden siirron em. edellytyksin joko uudelle koulutuksen järjestäjälle tai kiinteistöosaakeyhtiölle edellyttäen lisäksi, ettei koulutuksen järjestäjältä peritä pääomavuokraa valtion korvauksetta luovuttamasta omaisuusosasta.

### Lisätietoja

Lisätietoja valtion luovuttamien kiinteistöjä koskevien asioiden käsittelystä antavat:

- rakennusneuvos Ritva Kivi ammatillisen koulutuksen kiinteistöt  
puh. 0295 3 30155 tai sähköposti ritva.kivi(at)minedu.fi
- opetusneuvos Eija Somervuori ammattikorkeakoulujen kiinteistöt  
puh. 0295 3 30415 tai sähköposti eija.somervuori(at)minedu.fi

### Ilmoitusten ja hakemusten toimitus

Valtion luovuttamia kiinteistöjä koskevat ilmoitukset ja hakemukset tulee osoittaa opetus- ja kulttuuriministeriölle ja toimittaa joko postitse osoitteeseen

Opetus- ja kulttuuriministeriö  
PL 29  
00023 Valtioneuvosto

tai sähköpostitse osoitteeseen [kirjaamo@minedu.fi](mailto:kirjaamo@minedu.fi).

Sähköpostitse lähetetyt asiakirjat ovat saapuneet opetus- ja kulttuuriministeriöön, jos lähetettyyn viestiin on saatu automaattinen vastaus ”Sähköpostiviestinne on vastaanotettu opetus- ja kulttuuriministeriössä”.

Perustamishankkeisiin myönnettyjä valtionosuuksia ja -avustuksia koskevat ilmoitukset ja hakemukset tulee toimittaa seuraaviin aluehallintovirastoihin:

Etelä-Suomen AVI  
PL 150, 13101 Hämeenlinna

Lounais-Suomen AVI  
PL 22, 20801 TURKU

Länsi- ja Sisä-Suomen AVI  
(myös Itä-Suomen AVIn toimialueelta)  
PL 200, 65101 Vaasa

Lapin AVI  
(myös Pohjois-Suomen AVIn toimialueelta)  
PL 8002, 96101 Rovaniemi