



Menettelyohjeen antaminen Mercuria Kauppaoppilaitos Oy:lle

VD/6168/00.01.05.03/2025

PT/RK-K/OL

Mercuria kauppaoppilaitos Oy on kaupungin 95,5-prosenttisesti omistama tytäryhtiö, joka tarjoaa järjestämisluvanvaraista perus-, ammatti- ja erikoisammattitutkintokoulutusta erityisesti kaupanalalle. Oppilaitos sijaitsee Martinlaaksossa, yhtiön omistamassa Mercuria-talossa, jota se vuokraa samalla myös Martinlaakson lukion ja Vantaan aikuislukion käyttöön. Yhtiöllä on oppilaitoksen tontista kaupungin kanssa vuoteen 2033 voimassa oleva maanvuokrasopimus.

Vantaan kaupungin sisäinen tarkastus suoritti tarkastuksen Mercuriassa syksyllä 2021 ja jälkitarkastuksen syksyllä 2022. Tarkastusraportti on käsitelty konsernijaostossa 7.2.2022 (§ 5) ja jälkitarkastusraportti 12.12.2022 (§ 9).

Sisäisen tarkastuksen raportin mukaan yhtiön ja kaupungin välinen maanvuokrasopimuksen vuokrataso on perusteettoman alhainen. Maanvuokrasopimus on voimassa vuoteen 2033 saakka. Maanvuokrasopimus on laadittu yhtiön ja kaupungin välillä vuonna 1983 sen jälkeen, kun Kauppiaitten Kauppaoppilaitos on päättänyt vuonna 1981 sijoittua opetusministeriön aloitteesta käytyjen neuvottelujen jälkeen Vantaalle. Sisäisen tarkastuksen näkemyksen mukaan kyseessä on ns. kohtuuton sopimusehto, joka on mahdollista muuttaa, vaikka kyse onkin osapuolia sitovasta määräaikaista sopimuksesta.

Sopimusoikeudellisiin sitoumuksiin on kuitenkin juridisesti haastavaa puuttua jälkikäteen. Vuokrasopimuksen muuttaminen sijaan keskusteluissa nousi tarkastuksen jälkeen esiin myös vaihtoehto, jossa yhtiö ostaisi tontin itselleen.

Konsernijaosto 12.12.2022 (§ 9) kehotti kaupunkiympäristön toimialaa, henkilöstön ja konsernipalveluiden palvelualueita ja yhtiötä yhteistyössä selvittämään tarkoituksenmukaisin tapa ratkaista koulun tontin hallinta- ja omistuskysymys.

Yhtiön ja kaupunki ovat tämän jälkeen käyneet keskusteluja maanvuokrasopimuksen jatkamisesta uusin ehdoin (vuokran määrä). Määräaikaista sopimusta ei neuvotteluissa ole katsottu voitavan vuokran määrän osalta yksipuolisesti muuttaa. Yhtiön tahtotilana on ollut uusi pitkäaikainen sopimus. Yhtiö on myös esittänyt halukkuutensa ostaa tontti. Pitkäaikainen vuokrasopimus tai tontin omistaminen mahdollistaisi kiinteistön ja siten myös oppilaitoksen toiminnan kehittämisen pitkällä aikavälillä.

Kaupunki sen sijaan on tuonut esiin vaihtoehdon, jossa Mercuria siirtyisi Myyrmäkeen Ajopuunpuistoon. Sijoittumisella Ajopuunpuistoon ajateltiin olevan koulutuksellisia ja tiloihin liittyviä synergiaetuja alueella sijaitsevan Metropolian kanssa.

Konsernijaosto päätti 26.8.2024 (§ 8) hyväksyä Mercuria kauppaoppilaitos Oy:n omistajapoliittiset linjaukset, joihin oli kirjattu sijaintipaikan osalta seuraavaa:

Yhtiön sijaintitontin nykyinen maanvuokrasopimus on voimassa vuoteen 2033 saakka. Yhtiön on selvitettävä tulevia sijoittumismahdollisuuksiaan toiminnan kehittämisen sekä tulevaisuuden tarpeiden näkökulmasta. Yhtiön on osana tätä arvioitava myös mahdollisuudet saavuttaa synergioita opetustoiminnassa sekä tilaratkaisuissa sijoittumalla Metropolian lähistölle Myyrmäkeen.



Yhtiö on tämän jälkeen tehnyt selvityksen mahdollisista tilasynergiaeduista Metropolian kanssa. Kasvatuksen ja oppimisen toimiala on tehnyt oman selvityksensä opetuksen synergiaeduista. Selvitykset on esitelty konsernijaoston iltakoululle 16.9.2025.

Selvityksissä ei ole tunnistettu merkittäviä opetustoimintaan tai tilaratkaisuihin liittyviä synergiaetuja, joita voitaisiin saavuttaa vain sillä, että Mercuria toimisi fyysisesti Metropolian läheisyydessä Ajopuunpuistossa. Yhtiö ehdottaa selvityksessään neuvotteluiden käynnistämistä kaupungin kanssa nykyisen tontin ostamisesta.

Mercurian oppilaitoksen toiminnan ja kiinteistön kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaisimmaksi ratkaisuksi on katsottu se, että yhtiö pysyisi nykyisessä sijaintipaikassaan ja ostaisi tontin kaupungilta. Tämä poistaisi samalla sisäisen tarkastuksen mukaan liian alhaiseen maanvuokraan liittyvän ongelman. Yhtiö sekä sen vähemmistöomistaja ovat tontin ostamisen kannalla.

Kaupungin käytäntönä on ollut, ettei se luovu tonteista, joiden kaavamerkintänä on Y. Länsi-Vantaalla Y-tonttivarantoa on niukasti. Mercurian tapauksessa tontti luovutettaisiin kuitenkin kaupungin lähes kokonaan omistamalle yhtiölle. Y-tonttivarannon turvaamiseksi kauppakirjaan voidaan myös sisällyttää ehto, jonka mukaan kaupungilla on tontin lunastusoikeus, mikäli tonttia suunniteltaisiin käytettävän muuhun kuin oppilaitostoimintaan. Näin varmistettaisiin tontin säilyminen Y-tonttikäytössä. Kauppahintana tulotaisiin käyttämään tontin käypää arvoa, joka määritettäisiin ulkopuolisen arvioijan toimesta.

Yhtiölle esitetään annettavan menettelyohje käynnistää neuvottelut kaupungin kanssa nykyisen tontin. Tontin kauppa tuotaisiin konsernijaostoon ennakosuostumusasia neuvotteluratkaisun saavuttamisen jälkeen.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan konsernijaosto päättää menettelyohjeiden antamisesta konserniyhtiölle.

Konsernijaosto 30.9.2025 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- antaa menettelyohjeena Mercuria kauppaoppilaitos Oy:lle, että se käynnistää neuvottelut kaupungin kanssa oppilaitoksen nykyisen tontin ostamisesta; ja
- kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa käynnistämään neuvottelut Mercuria kauppaoppilaitos Oy:n kanssa tontin myynnistä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Konsernilakimies Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)