

No ED 3767

OSAKASSOPIMUS

Helsingin kaupunki

Föreningen Konstsamfundet r.f.

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

1. Helsingin kaupunki, y-tunnus 0201256-6 (jäljempänä "Kaupunki")
PL 1
00099 Helsingin kaupunki
2. Föreningen Konstsamfundet r.f., y-tunnus 0200196-3 (jäljempänä "Konstsamfundet")
Mannerheimintie 20 A 1
00100 Helsinki

(jäljempänä myös "Osapuoli" ja "Osapuolet")

Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors hyväksyy ja allekirjoittaa omalta osaltaan tämän sopimuksen sen jälkeen, kun Osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja kyseinen kiinteistöyhtiö on perustettu ja rekisteröity.

Osakassopimuksen allekirjoittaessaan Yhtiö ottaa vastatakseen tämän sopimuksen kohdassa 3.9 mainitut velvoitteet ja sitoumukset.

2. TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunki omistaa Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelissa nro 194 olevan tontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-4-194-1) ja sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Tontilla sijaitsee Lasipalatsi sekä ns. Turun kasarmi. Turun kasarmissa on aikaisemmin ollut linja-autoasema ja Lasipalatsin aukio on toiminut kaukoliikenteen lähtölaiturialueena.

Lasipalatsin rakennus valmistui vuonna 1936 (arkkitehdit Viljo Revell, Heimo Riihimäki ja Niilo Kokko) ja rakennuksen oli tarkoitus palvella vuoden 1940 olympialaisten kisavieraita. Liikehuoneistoja, ravintoloita ja elokuvateatterin sisältävä Lasipalatsi suunniteltiin alun perin väliaikaisrakennukseksi, joka oli tarkoitus myöhemmin purkaa suuremman liikerrakennuksen tieltä. Lasipalatsi suojeltiin ja peruskorjattiin vuonna 1998 kulttuuri- ja mediakeskukseksi. Siinä yhteydessä määriteltiin rakennuksen suojeluarvot ja suojeltavat sisätilat. Lasipalatsin kerrosala on noin 5 500 k-m².

Konstsamfundet omistaa ja ylläpitää Amos Andersonin taidemuseota, joka on Suomen suurin yksityinen taidemuseo. Museo sijaitsee Helsingin keskustassa, Forumin korttelissa Amos Andersonin (1878-1961) vuonna 1913 rakennuttamassa yksityistalossa osoitteessa Yrjönkatu 27, 00100 Helsinki, joka Andersonin kuoleman jälkeen muutettiin museoksi. Amos Anderssonin taidemuseo tunnetaan monipuolisesta ja vaihtelevasta näyttelytoiminnastaan sekä laajasta modernin taiteen kokoelmastaan. Museo toimii Yrjönkadulla yhdeksässä kerroksessa ja tilat ovat hajanaisia, pieniä ja sokkeloisia. Teosten kuljetus, näyttelyjen rakentaminen ja teosten käsittely on hankalaa tiloissa, jotka on alun perin rakennettu muu-

hun käyttöön. Museon toiminnan kehittämiseksi uudet toimivammat tilat ovat välttämättömiä.

Amos Anderssonin taidemuseon tilojen ratkaisuvaihtoehtona on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa Amos Andersonin taidemuseo (jäljempänä "Museo") Kampin kaupunginosan tontilla 1 sijaitsevan Lasipalatsin yhteyteen. Pääosa näyttelytiloista toteutettaisiin maanalaisissa tiloissa Lasipalatsin ja Turun kasarmi -rakennuksen välisen Lasipalatsi aukion alle ja muut tilat peruskorjauksena itse Lasipalatsiin. Suunnitelmat on esitetty oheisessa hankesuunnitelmassa (liite 1).

Osapuolet ovat todenneet, että Museon uusi sijainti olisi erinomainen useasta syystä. Historiallisesti arvokkaalle rakennukselle (Lasipalatsi) turvattaisiin tärkeä kulttuurillinen tulevaisuus. Uudesta Museosta katutason alueineen voidaan kehittää Helsingin kaupunkikuvassa uusi tapahtuma- ja kohtaamispaikka. Museon toiminta ja tapahtumat laajentuisivat toriaukiolle tarjoten sille uuden identiteetin. Näyttävine sisäänkäynteineen Museo liittyisi kansallisesti merkittävimpien kulttuurirakennusten – Kiasma, Tennispalatsi, Helsingin Taidehalli, Musiikkitalo, Kansallismuseo, Finlandia-talo, Oopperatalo – sarjaan, johon tulee myös kuulumaan suunniteltu keskustakirjasto. Uudesta Museosta saavutettaisiin myös kaupungin maanalaisen jalankulkuverkoston liikennevirrat Pissararadan lippuhallin kautta.

Osapuolet ovat päättäneet perustaa yhteisen kiinteistöyhtiön, joka toteuttaa hankesuunnitelmasta ilmenevän uudisrakentamis- ja peruskorjaushankkeen.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia yhteishankkeen toteuttamisesta sekä lain ja yhtiöjärjestyksen säännöksiä täydentävästi Osapuolten yhteisesti perustettavan kiinteistöyhtiön päätöksenteosta ja sen osakkaiden välisistä suhteista yhtiön osakkeenomistajina.

3. HANKKEEN TOTEUTTAMINEN

3.1 Yleistä

Helsingin kaupunginhallitus on 16.12.2013 päättänyt varata Konstsamfundetille n. 7.137 m² suuruisen määräalan tontista 91-4-194-1 Amos Andersonin taidemuseohankkeen suunnittelua varten 30.6.2015 saakka. Hanke edellyttää kaavamuutosta, joka käynnistetään vuoden 2014 aikana.

Haahtela-rakennuttaminen Oy on laatinut hankesuunnitelman 20.6.2013 (liite 1), jossa on esitetty Museon sijoittaminen Lasipalatsin yhteyteen. Hankesuunnitelmassa on esitetty Museon tilatarpeet, rakennuspaikka, toteutusaikataulu ja investointitarpeet sekä luonnospiirustukset uudistilojen sijainnista.

Museon varsinaiset näyttelytilat (n. 6.041 m²) sijoittuvat ja rakennetaan pääosin Lasipalatsin ja ns. Turun kasarmin välisen Lasipalatsinaukion alle. Aukio elävöitetään taidetoriksi. Lasipalatsiin sijoittuu pienimuotoista näyttelytoimintaa, esittävää taidetta sekä Museon hallinto ja muita Museon toimintaa tukevia tiloja (n. 2.519 m²). Lasipalatsin muut tilat (2.869 m²), kuten liiketilat, jäävät kaupungin omistukseen.

Museon arvioidut rakennuskustannukset (alv 0 %) ovat 41,4 M€, josta maan alle sijoittuvan uudisrakennuksen osuus on 36,2 M€ ja Lasipalatsin rakennuksen peruskorjauksen osuus 5,2 M€. Kaupungille jäävien Lasipalatsin tilojen peruskorjauksen hinta on 5,0 M€. Yhteensä rakennuskustannukset ovat 46,4 M€. Kustannukset täsmentyvät jatkosuunnittelun aikana.

Osapuolet perustavat tässä sopimuksessa tarkoitettua yhteistä kulttuurihanketta varten keskinäisen kiinteistöyhtiön (jäljempänä ”Yhtiö”), joka vuokraa Kaupungilta laadittavassa asemakaavan muutoksessa tarkemmin määriteltävän määräalan tontista 91-4-194-1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Yhtiö rakennuttaa maanalaisen uudisrakennuksen ja korjauttaa ja muuttaa Lasipalatsin huonetilat pääosin taidemuseoksi ja muiksi kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi Osapuolten sopiman rakentamisaikataulun ja kustannustavoitteen mukaisesti.

Ns. Pissararadan keskusta-aseman lippuhalli oheistoimintoinen on suunniteltu sijoitettavaksi Museon maanalaisen tilojen viereen. Pissararatahanke ei kuulu eikä suoraanaisesti vaikuta tässä sopimuksessa tarkoitettuun museohankkeeseen, mutta tämän hankkeen suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä on molempien hankkeiden suunnitelmat sovittava yhteen.

Kaupunki sijoittaa alueella olevat rakennukset ja rakennelmat (Lasipalatsi) apporttina Yhtiöön ja Konstsamfundet maanalaisen uudisrakennuksen rakentamista ja Lasipalatsin peruskorjausta varten rahapanoksen. Konstsamfundet merkitsee ne yhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat rakennettaviin uusiin maanalaisiin tiloihin ja osakkeet, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksessä erikseen määriteltyihin toimisto- ja näyttelytiloihin sekä auditorioon Lasipalatsin 2. kerroksessa ja sisäänkäynti- ja aulatiloihin 1. kerroksessa. Kaupunki merkitsee yhtiössä ne osakkeet, jotka oikeuttavat muihin Lasipalatsin tiloihin. Torialue (ns. Lasipalatsin Aukio) jää Yhtiön hallintaan.

Kumpikin Osapuoli vastaa hallitsemiensa tilojen rakentamis-/peruskorjauskuluista, kuitenkin niin, että Konstsamfundet vastaa Kaupungin hallintaan jäävien Lasipalatsin rakennuksen tilojen peruskorjauskuluista tässä sopimuksessa sovittuun määrään saakka sen johdosta, että Kaupunki sijoittaa rakennuksen Yhtiöön apporttina.

Hankkeen rahoitus voi tapahtua joko Yhtiön ottamilla lainoilla, jonka kustannukset kohdistetaan vastikkeena perittävin maksuin tai lainaosuusmaksuin sen Osakkaan osakkeisiin, jonka tilojen rakentamiseen/korjaukseen lainavarat käytetään, edellä mainituin poikkeuksin, tai Osapuolen Yhtiöön tekemillä rahastosuorituksilla. Koska kiinteistöyhtiö on keskinäinen, Yhtiön hoito- ja pääomakulut rahoitetaan jatkossa osakkailta perittävillä yhtiövastikkeilla, jotka pääasiallisesti katetaan Osapuolten rakennuksissa toimivilta vuokralaisilta perimillä vuokratuloilla.

Tarkoituksena on, että rakennuskohteen valmistuttua Konstsamfundetin hallitsemat tilat vuokrataan Museolle tai sen toimintaa ylläpitävälle yhtiölle ja Kaupungin hallitsemat tilat vuokrataan eri toimijoille, joiden toiminta tukee Osapuolten tavoitteita uuden keskeisen kulttuuritapahtuma- ja -kohtaamispaikan luomiseksi ja ylläpitämiseksi.

Lasipalatsin Aukio elävöitetään taidetoriksi, jolle Museon toiminta ja tapahtumat laajentuvat tarjoten sille uuden identiteetin siten, että aukion alueella on avoin liikumismahdollisuus ja sen läpi jalankulun painopistesuunnissa.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää kaavamutosta.

3.2 Tontti, kaavoitus ja varaus

Tontin 91-4-194-1 pinta-ala on 18.890 m² ja alueella on voimassa vuonna 1906 vahvistettu asemakaava nro 447 (kaavan mukainen käyttötarkoitus Y = Yleisten rakennusten korttelialue). Tontti on rakennuskiellossa asemakaavan laatimista varten. Hankkeen edellyttämää kaavamutos valmistellaan vuonna 2014 ja tarkoitus on, että se tulee kaupungin valtuuston käsittelyyn vuoden 2015 alussa. Yhtiö vastaa kustannuksellaan asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä rakennushankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

Tämän hankkeen tarkoittama osa tontista on sen koillisosa (Mannerheimintien ja Turun kasarmin välinen alue, osoite Mannerheimintie 22-25) ja sen suuruus n. 7.137 m². Alueen ohjeellinen sijainti käy ilmi oheisesta karttapiirroksesta (liite 2). Alue määräytyy lopullisesti asemakaavamutoksessa ja siihen liittyvässä tonttijaossa. Kaupunki on varannut Konstsamfundetille mainitun tonttialueen 16.12.2013. Varaus siirretään Yhtiölle heti kun se on rekisteröity. Yhtiö ottaa vastatakseen kaikista tonttivarauksen mukaisista velvoitteista ja kustannuksista.

3.3 Maanvuokrasopimus

Kaupunki ja Yhtiö solmivat alueesta 60 vuoden maanvuokrasopimuksen. Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena kohtuullista käypää vuokratasoa ottaen huomioon vuokra-alueen sijainti ja rakennusten käyttötarkoitus. Maanvuokrasopimus solmitaan kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja Kaupunki on luovuttanut Lasipalatsin apporttina Yhtiölle. Mikäli vuokrasopimusta tarvitaan ennen sitä esimerkiksi rakennusluvan hankkimista varten, solmitaan tätä varten lyhytaikainen vuokrasopimus Kaupungin ja Yhtiön välillä.

Yhtiöllä on etuoikeus 60 vuoden vuokra-ajan päättyessä saada tontti välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen ja kaupungin vastaavissa vuokrasopimuksissa soveltamia tavanomaisia ehtoja noudattaen sekä edellyttäen, että Yhtiö on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja tontti voidaan muutoinkin vuokrata vastaavaan tarkoitukseen.

Vuokrasopimus tehdään Kaupungin soveltamin tavanomaisin ehdoin, jotka pääkohdat käyvät ilmi liitteestä 3.

3.4 Rakennusprojekti

Uudisrakentamis- ja peruskorjausprojektin pääasiallinen sisältö käy ilmi oheisesta Osapuolten yhdessä hyväksymästä hankesuunnitelmasta (liite 1). Yhtiön hallitus päättää käytettävästä urakkamuodosta.

3.5 Projektioorganisaatio

Osapuolten yhteisesti perustama Yhtiö toimii peruskorjaus- ja uudisrakennusprojektin rakennuttajana.

Yhtiön hallitus vastaa projektin käytännön toteutuksesta. Jos Yhtiön hallitus yksimielisesti katsoo aiheelliseksi, perustetaan projektia varten rakennustoimikunta, jonka jäsenet hallitus yksimielisesti nimeää ja jossa molemmilla Osapuolilla on edustus. Rakennustoimikunta voi tehdä päätöksiä hallituksen asettamien valtuuksien puitteissa.

3.6 Yhtiö

3.6.1 Yhtiön perustaminen

Osapuolet perustavat yhdessä Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors-nimisen keskinäisen kiinteistöyhtiön. Yhtiön toiminimi on suomeksi Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi. Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita 7.137 m² suurista määräalaa Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin nro 194 tontista nro 1 (kiinteistötunnus 91-4-194-1) ja omistaa sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Yhtiö voi harjoittaa hallinnassaan olevissa tiloissa ja alueilla vuokraustoimintaa. Yhtiön yhtiöjärjestys on liitteenä 4.

Yhtiön osakepääoma on perustamisvaiheessa 11.429 euroa. Yhtiön jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.

Osakepääoman lisäksi Yhtiöllä on rakennusrahasto, jota osakkaat kartuttavat yhtiö-osuuksiensa suhteessa tai muulla tässä sopimuksessa ja yhtiöjärjestyksessä tai osakkaiden keskenään erikseen sopimassa suhteessa. Yhtiökokouksessa voidaan osakkaiden yksimielisillä päätöksillä perustaa Yhtiölle myös muita rahastoja.

Yhtiössä on perustamisvaiheessa yhteensä 11.429 osaketta. Osakkeet n:ot A1 – A6041 kuuluvat osakesarjaan A, osakkeet n:ot B1 – B2519 osakesarjaan B ja osakkeet n:ot C1 – C2869 osakesarjaan C.

Osakesarjan A osakkeet oikeuttavat uusien maanalaisten tilojen hallintaan. Osakesarjan B osakkeet oikeuttavat Lasipalatsin 2. kerroksen Simonkadun puoleisessa siivessä olevien toimistotilojen, Lasipalatsin pohjoisosassa 2. kerroksessa olevan auditorion (Bio Rex), museokauppatilojen ja näyttelytilojen sekä 1. kerroksessa olevan pääsisäänkäynnin ja aulatilojen hallintaan. Osakesarjan C osakkeet oikeuttavat Lasipalatsin muihin osakkeiden perusteella hallittaviin tiloihin, jotka käyvät ilmi yhtiöjärjestyksestä. Kaikki muut Yhtiön omistamat tilat, rakenteet ja laitteet ovat Yhtiön hallinnassa.

Perustamisvaiheessa Osapuolet merkitsevät Yhtiön osakkeet seuraavasti:

Konstsamfundet merkitsee kaikki A-sarjan osakkeet n:ot A1 - A6041 sekä kaikki B-sarjan osakkeet n:ot B1 – B2519, yhteensä 8.560 osaketta.

Kaupunki merkitsee kaikki C-sarjan osakkeet n:ot C1 – C2869, yhteensä 2.869 osaketta.

Kaikkien osakkeiden merkintähinta on 1,00 euro/osake, eli A-sarjaan kuuluvien osakkeiden osalta 6.041,00 euroa, B-sarjaan kuuluvien osakkeiden osalta 2.519,00 euroa ja C-sarjaan kuuluvien osakkeiden osalta 2.869,00 euroa. Merkintähinta maksetaan rahassa.

Yhtiö perustetaan viipymättä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

3.6.2 Yhtiöjärjestyksen muutos ja osakeanti

Yhtiön yhtiöjärjestyksen määräykset osakkeiden tuottamasta hallintaoikeudesta, osakkeiden lukumäärästä sekä niiden jakautumisesta Osapuolten kesken täsmennetään myöhemmin erikseen heti sen jälkeen, kun rakennusten lopulliset suunnitelmat ovat valmiit ja asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Kiinteistötekniiset tilat ovat ensisijaisesti Yhtiön hallinnassa eikä osakkeilla. Liitteenä 4 olevan yhtiöjärjestyksen, joka hyväksytään Yhtiön perustamisessa, mukaan B- ja C-sarjan osakkeet muodostavat vain yhden osakeryhmän per osakesarja, joka oikeuttaa kaikkiin B- ja C-sarjaan kuuluvien tilojen hallintaan. Tarkoitus on, että B- ja C-sarjan osakkeet jaetaan lopullisessa yhtiöjärjestyksessä useampaan eri osakeryhmään, jotka oikeuttavat eri tiloihin. Tämä edellyttää myös osakeantia ja yhtiöjärjestyksen muuttamista, jotka toteutetaan heti kun lopulliset suunnitelmat ovat valmiit ja asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

Osakeanti toteutetaan siten, että osakkeet jakautuvat tilojen ja osapuolten kesken heidän pääomapanostensa mukaisessa suhteessa, jossa huomioidaan sekä apportin arvo että alla kohdassa 3.7.1 mainitut Projektikustannukset. Osakkeiden jakosuhte määrittyy kohdassa 3.7.1 mainitun tavoitehinalaskelman mukaan, eikä sitä muuteta myöhemmin, vaikka lopulliset Projektikustannukset poikkeaisivat tavoitehinalaskelmasta. Osakeannissa pyritään siihen, että Yhtiön osakepääoma jää mahdollisimman alhaiseksi.

Osakeannissa A- ja B-sarjaan kuuluvien osakkeiden merkintähinta on 1,00 euro/osake. C-sarjaan kuuluvien osakkeiden yhteenlaskettu merkintähinta on Lasipalatsi-rakennuksen apporttiarvo. Merkintähinta merkitään Yhtiön rakennusrahastoon. Konstsamfundet maksaa merkintähinnan rahassa. Kaupunki maksaa merkintähinnan panemalla Lasipalatsi-rakennuksen apporttina Yhtiöön.

Catella Property Oy on 4.2.2014 päivätyllä arviokirjalla arvioinut Lasipalatsi-rakennuksen markkina-arvoksi 30.900.000 euroa jakautuen siten, että Kaupungin hallintaan tulevien tilojen arvo on 21.200.000 euroa ja Konstsamfundetin hallintaan tulevien tilojen arvo 9.700.000 euroa. Ottaen huomioon tilojen käyttötarkoituksen muutos ja peruskorjaustarpeet ja -kustannukset, jotka Kaupungin hallintaan tulevien tilojen osalta ovat 5.000.000 euroa ja Konstsamfundetin hallintaan tulevien tilojen osalta 5.200.000 euroa, apporttiarvo tulee Kaupungin hallintaan tulevien tilojen osalta olemaan 16.200.000 euroa ja Konstsamfundetin hallintaan tulevien tilojen osalta 4.500.000 euroa, eli yhteensä 20.700.000 euroa. Konstsamfundet tulee vastaamaan

oman osuutensa apporttiarvosta maksamalla alla kohdan 3.7.1 mukaisesti Kaupungin vastuulle tulevat Projektikustannukset 5.000.000 euron määrään asti.

Osapuolet toteavat, että Lasipalatsi on suojeltu ja kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus. Ne Lasipalatsin tilat, joihin B-sarjan osakkeet oikeuttavat, tulevat tukemaan yleishyödyllistä museotoimintaa ja muodostamaan osan museokokonaisuutta.

3.6.3 Yhtiön hallinto ja päätöksenteko rakennusvaiheen aikana

Yhtiön hallitus rakennusvaiheen aikana koostuu 3 - 7 jäsenestä, joista Kaupunki nimeää yhden jäsenen, jos hallituksen jäsenten määrä on enintään neljä, kaksi jäsentä, jos jäsenten määrä on viis tai kuusi, ja kolme jäsentä, jos jäsenten määrä seitsemän. Konstsamfundet nimeää muut jäsenet. Yksi Konstsamfundetin nimeämisestä hallituksen jäsenistä valitaan hallituksen puheenjohtajaksi.

3.6.4 Yhtiön lukuun solmittuja sopimuksia

Konstsamfundet on Kaupungin suostumuksella solminut / solmii tässä osakassopimuksessa tarkoitetun rakennushankkeen edellyttämät projektinjohtopalvelu-, arkkitehtipalvelu- ja hallintopalvelusopimukset sekä sopimuksen juridisista palveluista.

Nämä sopimukset siirtyvät Yhtiölle ja Yhtiö ottaa vastatakseen niistä heti Yhtiön tultua rekisteröidyksi. Konstsamfundet on oikeutettu perimään Yhtiöltä kustannukset, jotka Konstsamfundet on maksanut solmittujen sopimusten nojalla. Konstsamfundet tekee Yhtiöön näitä kustannuksia vastaavan rakennusrahostopanoksen, jolla kuitataan edellä mainitut siirtyvät kustannukset. Ennen kuin Yhtiö ottaa vastatakseen kertyneistä palkkioista ja kuluista, Yhtiön tilintarkastajan tulee antaa lausunto siitä, että veloitetut toimenpiteet koskevat asianmukaisella tavalla tämän sopimuksen tarkoittamaa projektia.

On mahdollista, että rakennushanke edellyttää muidenkin kuin edellä mainittujen sopimusten solmimista ennen Yhtiön perustamista. Näiden sopimusten osalta menettellään samalla tavalla kuin edellä mainittujen sopimusten osalta. Yhtiön lukuun ennen sen perustamista solmittujen sopimusten osalta edellytetään, että Kaupungin edustaja on hyväksynyt sopimuksen solmimisen ja sisällön ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Sopimusten lisäksi tonttivaraus siirretään Yhtiölle heti kun se on rekisteröity ja Yhtiö ottaa vastatakseen kaikista tonttivarauksen mukaisista velvoitteista ja kustannuksista.

3.7 Rakennushankkeen rahoitus

3.7.1 Budjetti ja kustannusten jako

Yhtiö rakennuttaa kohteen kustannuksellaan täysin valmiiksi Osapuolten hyväksyttävän rakentamisaikataulun ja hankesuunnitelmasta (liite 1) ilmenevien kustannustavoitteiden mukaisesti. Yhtiö vastaa kohteen kaikista suunnittelu-, selvitys- ja rakentamistöiden kustannuksista arvonlisäveroineen (jäljempänä ”Projektikustannukset”). Projektikustannuksiin sisältyvät varsinaisten rakentamisesta ja peruskorjauksesta ai-

heutuvien kustannusten lisäksi muun muassa autopaikkojen hankintakustannukset sekä kustannukset maanalaisten tilojen liittämisestä kaukoliikenteen tavara-aseman asiakasliiketiloihin. Projektikustannukset kattavat kaikki Yhtiön kustannukset sen perustamisesta lähtien siihen saakka, kunnes hankesuunnitelmassa (liite 1) tarkoitettu hanke on täysin valmis.

Projektikustannusten jakoperiaate Yhtiön osakkaiden kesken on seuraava:

Konstsamfundet vastaa kaikista Projektikustannuksista, jotka kohdistuvat uudisrakennukseen (A-sarjan tiloihin). Sekä suunnittelu- että rakennuskustannusten osalta pyritään siihen, että kustannukset mahdollisimman selkeästi voidaan jakaa maanalaisten tilojen uudisrakennuksen ja Lasipalatsin peruskorjauksen välillä.

Lasipalatsiin kohdistuvien Projektikustannusten osalta pääperiaate on, että kumpikin Osapuoli (B-sarjan ja C-sarjan osakkeiden omistajat) vastaa näistä kustannuksista siinä suhteessa kuin ne jakautuvat (alv 0) eri sarjojen tilojen välillä.

Liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaan tämä suhde on B-sarja 51 % (noin 5,2 milj. €) ja C-sarja 49 % (noin 5,0 milj. €). Lopullinen jakosuhteeksi täsmennetään, kun lopulliset rakennus- ja peruskorjaussuunnitelmat ovat valmiit ja päivitetty hankkeen tavoitehintalaskelma on laadittu ja hyväksytty.

Lasipalatsin korjauskustannusten kustannusseuranta järjestetään siten, että Yhtiön B- ja C-sarjan nojalla hallittaviin tiloihin kohdistuvat korjaus- ja muut kustannukset voidaan todentaa kustannuspaikkakohtaisesti.

Tätä jakosuhdetta sovelletaan Projektin ajan alla mainittuine poikkeuksineen. Mikäli B- ja C-sarjan osakkeiden omistajat haluavat tehdä hallinnassaan oleviin tiloihin sellaisia kustannuksia vaativia lisä- tai muutostöitä, jotka merkittävästi poikkeavat siitä, mistä on sovittu Osapuolten kesken rakennesuunnittelussa ja tavoitehintalaskelmassa, rahoittaa kukin osakas nämä itse, ellei Yhtiön ja osakkaiden kesken ole kirjallisesti muuta sovittu. Edellä mainittujen lisä- ja muutostöiden tilaaminen edellyttää kaikkien osakkaiden suostumusta, mikäli kyseisillä lisä- ja muutostöillä on taloudellisia vaikutuksia muille osakkaille. Osakas ei kuitenkaan saa ilman erityisiä perusteita olla antamatta kyseistä suostumusta. Lisä- ja muutostöiden tilaamisen käytännön toimenpiteistä ja menettelytavoista sovitaan erikseen osakkaiden kesken.

Projektikustannuksiin sisältyvät yleiset kulut, jotka eivät kohdistu tiettyyn rakennukseen tai rakennusosaan, jaetaan Osapuolten kesken Yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärien mukaisessa suhteessa tai muussa suhteessa, mistä Osapuolet erikseen kirjallisesti sopivat hyötymis- ja tasavertaisen kohtelun periaatteita noudattaen.

Yhtiön hallinnassa oleva torialue (Lasipalatsin Aukio) muodostaa samalla A-osakesarjan maanalaisten tilojen katon. A-sarjan osakkeiden omistaja vastaa kattoalueen tavanomaisen pintamateriaalin (asfaltti valumajärjestelmineen) rakentamiskustannuksista. Mikäli torialue Osapuolten yksimielisellä päätöksellä varustetaan esimerkiksi kalliimmalla pintamateriaalilla, vastaavat osakkeenomistajat tällaisista kustannuksista kaikkien osakkeiden mukaisessa suhteessa. Sama koskee esim. toripinnan terassointia, terassirakennelmia, mahdollista lumensulatusjärjestelmää jne.

Yhtiö pyrkii löytämään kustannustehokkaan ratkaisun autopaikkojen osalta asema-kaavan edellyttämän autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi. Osapuolet vastaavat niiden autopaikkojen kustannuksista, jotka kohdistuvat Osapuolten hallitsemiin tiloihin.

Osapuolten kesken sovitaan erikseen Yhtiön käyttöönsä mahdollisesti tarvitsemista rasitteista ja niiden perustamisesta, voimassapitämisestä ja käyttämisestä mahdollisesti aiheutuvista kuluista. Rasitteiden kulujen jakamisessa noudatetaan hyötyperiaatetta.

Kuten edellä kohdassa 3.6.2 on todettu, Kaupunki panee Yhtiön osakeannissa Lasipalatsi-rakennuksen apporttina Yhtiöön. Osa rakennuksesta tulee Konstsamfundetin hallintaan B-sarjaan kuuluvien osakkeiden merkitsemisen seurauksena. Yhtiön osakkaana Konstsamfundet vastaa apportista aiheutuvasta varainsiirtoverosta siltä osin kuin se kohdistuu niihin Lasipalatsin tiloihin, jotka tulevat Konstsamfundetin hallintaan ja Kaupunki vastaa yhtiön osakkaana varainsiirtoverosta muilta osin.

Sen johdosta, että Kaupunki on sijoittanut koko Lasipalatsi-rakennuksen apporttina Yhtiöön, poiketaan kuitenkin edellä olevien kustannustenjakoperiaatteiden mukaisesta rahoituksesta seuraavasti. Edellä kuvatusta kustannustenjaon pääperiaatteesta poiketen Konstsamfundet maksaa Kaupungin vastuulle tulevat Projektikustannukset 5.000.000,00 euron (alv 0 %) määrään asti. Tämän määrän ylittäviltä osin sovelletaan edellä mainittuja pääperiaatteen mukaisia jakoperusteita. Siltä osin kuin Yhtiö mahdollisesti rahoittaa edellä mainittuja enintään 5 miljoonaan euroon asti mainittuja kustannuksia pankkilainalla, kohdistetaan lainakustannukset vastikkeena perittävin maksuin tai lainaosuusmaksuin vain Konstsamfundetin omistamiin B-sarjan osakkeisiin. Edellä mainittuihin Konstsamfundetin rahoittamiin kustannuksiin ei sisälly Kaupungin osuus varainsiirtoverosta, vaan Kaupunki kustantaa varainsiirtoverokustannuksensa joko Yhtiöön tekemällään pääomasijoituksella tai Yhtiön ottamalla lainalla, jonka kustannukset kohdistetaan vastikkeena perittävin maksuin tai lainaosuusmaksuin Kaupungin omistamiin C-sarjan osakkeisiin.

Mikäli edellä mainitut Konstsamfundetin rahoittamat C-sarjan tiloihin kohdistuvat Projektikustannukset nousevat yli mainitun 5.000.000 euron määrän, voi Kaupunki rahoittaa ylimenevän osuuden Yhtiön ottamalla lainalla, jonka kustannukset kohdistetaan vastikkeena perittävin maksuin tai lainaosuusmaksuin Kaupungin omistamiin C-sarjan osakkeisiin.

Mikäli edellä mainitut C-sarjan tiloihin kohdistuvat Projektikustannukset alittavat 5.000.000 euron määrän, huomioidaan tämä erotus Kaupungin hyväksi siten, että Konstsamfundet hyvittää sanotun erotuksen Kaupungille rahana viipymättä lopullisten Projektikustannusten vahvistuttua.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tässä sopimuksessa sovitut tätä rakennushanketta koskevat kustannustenjakoperiaatteet voivat osittain poiketa Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesta pääomavastikejaosta. Tällä sopimuksella on tältä osin etusija yhtiöjärjestykseen nähden Projektikustannusten osalta.

Mikäli Projektikustannusten arvonlisävero joidenkin rakennusosien osalta saadaan vähentää, tulee tämä vähennys sen Osapuolen hyväksi, joka omistaa kyseisiin tiloihin oikeuttavat osakkeet. Vastaavasti tämä Osapuoli vastaa mahdollisista takaisinmaksuvelvollisuudesta tehdyistä arvonlisäverovähennyksistä.

3.7.2 Rahoitus

Yhtiö perii kummaltakin Osapuolelta tämän osuuden Projektikustannuksista rakennusrahasto-osuuksina, joiden suuruudet ja suoritusajankohdat Yhtiön hallitus määrittelee erikseen. Rahaa peritään sitä mukaa kuin Yhtiölle syntyy Projektikustannuksia ja Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan siitä, että Yhtiössä on kulloinkin riittävästi rahaa Projektikustannusten kattamiseen. Rakennusrahasto-osuuden sijaan Osapuolella on oikeus rahoittaa osuutensa myös yhtiölainalla, jonka kustannukset kohdistetaan vastikkeena perittävin maksuin tai lainaosuusmaksuin kyseisen Osapuolen osakkeisiin, ja jonka vakuutena voi olla Yhtiön vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitettyjä panttikirjoja.

Mikäli Osapuoli rahoittaa osuutensa Projektikustannuksista osittain tai kokonaan yhtiölainalla, jonka kustannukset kohdistetaan vastikkeena perittävin maksuin tai lainaosuusmaksuin kyseisen Osapuolen osakkeisiin, Osapuoli neuvottelee itse omaa osuutensa koskevan rahoituksen ehdot, kuitenkin niin, että toinen Osapuoli ei missään tilanteessa ole vastuussa kyseisen rahoituksen korkojen, lyhennysten tai muiden maksujen maksamisesta tai muista lainaehtojen mukaisista vastuista ja velvoitteista. Yhtiön nimissä otettava laina hyväksytään sopijapuolten kesken yksimielisesti Yhtiön hallituksessa. Osapuoli ei kuitenkaan saa ilman erityisiä perusteita olla antamatta kyseistä hyväksyntää. Yhtiön nimissä otettavalla lainalla ei saa heikentää Yhtiön tai toisen Osapuolen asemaa millään muulla tavoin kuin, että lainan vakuudeksi annetaan Yhtiön kiinteistöön kiinnitettyjä panttikirjoja.

Osapuolella on oikeus, lainaehtojen niin mahdollistaessa, lyhentää vastaamaansa lainaa ennenaikaisesti osittain tai kokonaan. Yhtiön on viipymättä käytettävä Osapuolelta vastaanotettu lainaosuussuoritus Yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Yhtiön perimä pääomavastike lasketaan osakekohtaisesti ja osakesarjakohtaisesti siten, että se on kunkin Osapuolen vastaama osuus Yhtiön pitkäaikaisen (tai muun vastaavan) vieraan pääoman korko-, kuoletus- ja vakuusmenoista sekä muista kyseisen rahoituksen aiheuttamista kustannuksista.

Kaupungin maksuvelvollisuus rajoittuu merkintähinnan maksamiseen siihen saakka kunnes Kaupunki sijoittaa osakeannissa Lasipalatsi-rakennuksen apporttina Yhtiöön. Konstsamfundet rahoittaa Yhtiön suunnittelukustannukset Yhtiön perustamisen ja osakeannin välisenä aikana joko pääomasijoituksilla Yhtiöön tai Yhtiön ottamalla lainalla, jonka kustannukset kohdistetaan vastikkeena perittävin maksuin tai lainaosuusmaksuin Konstsamfundetin omistamiin osakkeisiin.

Kaupunki on koko Projektin aikana oikeutettu rahoittamaan osuutensa Projektikustannuksista 5 000 000 miljoonan euron ylittäviltä osin, Yhtiön perustamisessa ja osakeannissa maksettavia merkintähintoja lukuun ottamatta, Yhtiön ottamalla lainoilla,

joiden kustannukset kohdistetaan vastikkeena perittävin maksuin tai lainaosuusmaksuin Kaupungin omistamiin osakkeisiin. Konstsamfundet on niin ikään oikeutettu rahoittamaan osuuttaan Projektikustannuksista Yhtiön ottamalla pankkilainoilla, joiden kustannukset kohdistetaan vastikkeena perittävin maksuin tai lainaosuusmaksuin Konstsamfundetin omistamiin osakkeisiin, kuitenkin sillä rajoituksella, että Yhtiön vieras pääoma ei saa rakennusaikana ylittää 50 %:ia kertyneistä Projektikustannuksista.

3.8 Vuokrasopimukset

Lasipalatsin tiloja on tällä hetkellä vuokrattu eri toimijoille. Kaupunki vastaa siitä, että kaikki Lasipalatsin tiloja koskevat vuokrasopimukset päättyvät viimeistään 30.10.2015, mikä on välttämätöntä tässä sopimuksessa tarkoitetun rakennus- ja peruskorjausprojektin toteuttamiseksi.

3.9 Aikataulu

Tavoite on, että projektin suunnittelu voisi käynnistyä vuoden 2014 alussa, rakentaminen alkaisi vuoden 2015 keväällä ja hanke olisi valmis kesän 2017 jälkeen.

Yhtiö perustetaan heti kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen. Heti kun Yhtiö on rekisteröity Yhtiö ottaa vastatakseen tonttivarauksesta oikeuksineen ja velvollisuuksineen sekä kaikista jo solmituista projektia koskevista sopimuksista sekä kertyneistä kustannuksista. Yhtiö jatkaa projektin suunnittelua Konstsamfundetin järjestämällä rahoituksella. Lasipalatsi-rakennuksen luovuttaminen apporttina Yhtiölle ja koko hankkeen toteuttaminen edellyttää, että asemakaavamuutos tehdään lainvoimaisesti tavalla, joka mahdollistaa tässä sopimuksessa tarkoitetun rakennusprojektin läpi viemisen. Maanvuokrasopimus solmitaan ja osakeanti apporttiluovutuksineen toteutetaan heti kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

Mikäli kaavamuutos ei toteudu siten, että hanke voitaisiin liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaisena ja tämän sopimuksen mukaisesti toteuttaa, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan keskenään projektin jatkamisesta siitä huolimatta tässä sopimuksessa mainituin tai osittain muutetuin ehdoin. Elleivät neuvottelut johda yhteisymmärrykseen osapuolten kesken, on kummallakin Osapuolella oikeus irtisanoa tämä sopimus välittömästi vaikutuksin ja vetäytyä tässä sopimuksessa tarkoitetusta projektista. Mikäli kaavamuutos viivästyy niin, ettei kaavamuutos ole saanut lainvoimaa vuoden 2015 loppuun mennessä, on Konstsamfundetilla oikeus irtisanoa tämä sopimus välittömästi vaikutuksin ja vetäytyä projektista.

Mikäli sopimus päättyy ennen kohdassa 3.6.2 tarkoitettua osakeantia, sitoutuu Konstsamfundet korvaamaan Yhtiölle hankkeen valmistelusta sopimuksen päättymiseen mennessä syntyneet kustannukset, minkä jälkeen Yhtiö puretaan, elleivät osapuolet muuta soti. Yhtiön purkamisessa kaupunki on oikeutettu saamaan jako-osuutena sijoittamansa osakepääoman, mutta ei muuta varallisuutta. Konstsamfundet saa omistusoikeuden Yhtiön suunnittelumateriaaliin. Osakeannin jälkeen määräytyvät jakoosuudet osakeyhtiölain mukaisesti.

4. MUUT EHDOT KOSKIEN MYÖS AIKAA RAKENNUSHANKKEEN TOTEUTTAMISEN JÄLKEEN

4.1 Kiinteistön konsepti ja kunnossapito

Tässä sopimuksessa tarkoitettu Osapuolten yhteishanke on omiaan edistämään ja vahvistamaan Helsingin kaupungin kulttuuritarjontaa ja -elämää. Uudesta Museosta katutason alueineen on tarkoitus kehittää Helsingin kaupunkikuvassa uusi kulttuuri-tapahtuma- ja kohtaamispaikka. Osa tätä kokonaisuutta on kulttuurihistoriallisesti arvokas Lasipalatsi. Osapuolet sitoutuvat toimimaan näiden arvojen ja tavoitteiden mukaisesti mm. vuokrattaessa Yhtiön tiloja eri toimijoille.

Yhtenäisen, kukoistavan ja arvokkaan kulttuurikeskuksen saavuttamiseksi ja ylläpitämiseksi on tärkeää, että tiloissa harjoitetaan siihen sopivaa ja sitä tukevaa toimintaa. Tämän varmistamiseksi Osapuolet sopivat, että Yhtiön hallituksella ja johdolla on aktiivinen rooli vuokralaisten hankinnassa ja valinnassa. Osapuolen tulee hankkia ennen vuokrasopimusten solmimista Yhtiön hallituksen hyväksyntä vuokralaisen ja sen toiminnan osalta, jota vuokralainen tulee vuokratiloissa harjoittamaan. Hyväksyntä on annettava viipymättä, ellei ole perusteltuja ja painavia syitä sen epäämiseen.

Yhtiön on hyvää kiinteistöhoitotapaa ja edellä mainittuja arvoja ja tavoitteita noudattaen ryhdyttävä sellaisiin hoito-, kunnossapito-, korjaus- ja peruskorjaustoimenpiteisiin, jotka ovat tarpeellisia kiinteistön pitämiseksi kulloinkin hyvässä, asianmukaisessa ja edustavassa kunnossa. Yhtiön päättävillä elimillä annetaan riittävät valtuudet päättää sellaisista vuosi- ja peruskorjauksista, jotka kulloinkin ovat tarpeellisia ja aiheellisia ja omiaan säilyttämään kiinteistöomaisuuden arvo ja tekninen toimivuus. Osapuolet sitoutuvat mahdollistamaan tällaiset investoinnit ja myötävaikuttamaan niiden rahoitukseen, joko sijoittamalla Yhtiöön uutta omaa pääomaa tai ottamalla Yhtiölle lainaa, jonka kustannukset rahoitetaan Yhtiölle maksettavilla vastikkeilla.

Kiinteistöä palvelevista hoito- ja kunnossapitotehtävistä vastaa Yhtiö. Näihin sisältyvät muun muassa tekniset tehtävät kuten kiinteistönhoidon järjestäminen, seuranta, valvonta, ohjaaminen, rakennuksen ja sen laitteiden kunnan seuranta ja seurannan mukaisten toimenpiteiden käynnistäminen. Yhtiö vastaa myös piha- ja liikennealueiden hoidosta ja puhtaanapidosta. Hoito- ja kunnossapitotehtävistä aiheutuvat kustannukset katetaan yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaisesti.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan sekä hoito- että pääomakulut jaetaan aiheuttamis- tai kohdistamisperiaatteen mukaan, eli kustannus kohdistetaan sille osakesarjalle, jonka tiloihin meno kohdentuu. Tämä on pääperiaate. Kulujen jakamisessa on myös noudatettava hyötyperiaatetta, eli mikäli pelkästään jonkun osakesarjan tiloihin kohdistuu meno, jota vastaava hyödyke koituu myös toisen osakesarjan tilojen hyödyksi, on kyseinen meno jaettava molempien osakesarjojen osakkeenomistajien välillä oikeudenmukaisella tavalla.

Yhtiö ei vastaa osakkaiden hallitsemien huonetilojen käytöstä ja hallinnasta eikä näiden tilojen irtokalusteiden ja -varusteiden hankinnasta, käytöstä, huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta ellei muusta erikseen kirjallisesti sovita.

4.2 Yhtiön hallinto

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolme (3) – seitsemän (7) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema toimitusjohtaja.

Kaupungilla on oikeus nimetä yksi hallituksen jäsen, jos hallituksen jäsenten määrä on enintään neljä, kaksi jäsentä jos hallituksen jäsenten määrä on viisi tai kuusi, ja kolme jäsentä, jos hallituksen jäsenten määrä on seitsemän. Konstsamfundetilla on oikeus nimetä muut hallituksen jäsenet. Yksi Konstsamfundetin nimeämisestä hallituksen jäsenistä valitaan hallituksen puheenjohtajaksi. Konstsamfundetilla on oikeus nimetä Yhtiön tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

Yhtiö ottaa hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle johdon vastuuvakuuden.

4.3 Päätöksenteko Yhtiössä

Varsinainen yhtiökokous pidetään yhtiöjärjestyksen mukaisesti kerran vuodessa ja ylimääräisiä kokouksia tarpeen vaatiessa.

Seuraavat päätökset on tehtävä yksimielisesti Yhtiön päättävissä elimissä (yhtiökokous ja hallituksen kokous, riippuen siitä, minkä elimen toimivaltaan asia kuuluu):

- Yhtiön purkaminen
- Yhtiön sulautuminen tai jakaminen
- Yhtiön rakennusten ja rakennelmien luovutus maanvuokrauden aikana
- Yhtiön maanvuokraoikeuden luovutus
- Yhtiöjärjestyksen muuttaminen
- Yhtiön toiminnan laadun muuttaminen tai merkittävä laajentaminen ja supistaminen
- Yhtiön ja sen osakkaiden tai niiden määräysvallassa olevien yhteisöjen välisten olennaisten sopimusten hyväksyminen
- Yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttö
- Sellaiset kiinteistön uusinvestoinnit ja peruskorjaukset, jotka eivät ole kiireellisiä eivätkä tarpeellisia kiinteistön pitämiseksi kulloinkin hyvässä ja asianmukaisessa kunnossa
- Tämän sopimuksen 3.-kohdassa mainitun rakennushankkeen urakkasopimukset, siltä osin kuin ne koskevat Lasipalatsi-rakennuksen peruskorjausta
- Lainan ottaminen Yhtiölle, jos lainan määrä, tai lainojen yhteismäärä on merkittävä Yhtiön toimintaan nähden (ei koske lainaa, joka otetaan tämän sopimuksen tarkoittamaa rakennus- ja peruskorjaushanketta varten)
- Rahastojen perustaminen Yhtiölle
- Hallituksen jäsenten lukumäärä
- Hallituksen jäsenten palkkiot
- Yhtiölle merkittävien tavanomaisista poikkeavien tai tavanomaista laajakantoisempien sopimusten solmiminen

Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan siitä, että heidän edustajansa hallituksessa ja yhtiökokouksissa noudattavat päätöksenteossa tässä sopimuksessa ilmaistuja pyrkimyksiä.

siä, tarkoituksia ja määräyksiä siltä osin kuin ne eivät ole ristiriidassa pakottavan lain kanssa.

Hallitus ja yhtiökokous eivät saa tehdä päätöksiä, joilla annetaan yhdelle tai useammalle osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

4.4 Tiedonsaantioikeus

Kullakin Osapuolella tai tämän valtuuttamalla edustajalla on oikeus pyynnöstä tutustua Yhtiön kirjanpitoon ja tositemateriaaliin sekä saada nähtäväkseen yhtiökokouksen, Yhtiön hallituksen ja rakennuttamistoimikunnan pöytäkirjat ja Yhtiön tekemät sopimukset ja sitoumukset.

Osapuoli tai tämän edustaja on vaitiolovelvollinen kolmansiin nähden Yhtiön toimintaan liittyvistä olosuhteista ja seikoista, jotka hän saa mahdollisesti tietoonsa edellä sanottujen toimenpiteiden yhteydessä ja joiden paljastumisesta saattaisi aiheutua vahinkoa Yhtiölle tai sen toiminnalle tai toiselle Osapuolelle.

Kaupungin osalta on noudatettava viranomaistoiminnan julkisuudesta annettua lain-säädäntöä (21.5.1999/621).

4.5 Yhtiön osakkeiden luovutus

Mikäli Yhtiön osakkeet luovutetaan kolmannelle, on tämä sopimus samalla siirrettävä luovutuksensaajalle. Osakkeita luovuttanut sopijapuoli jää tämän sopimuksen estämättä kaikilta osin vastaamaan sopimuksen ehtojen noudattamisesta, kunnes luovutuksensaaja on allekirjoittanut tämän sopimuksen ja siten kaikilta osin sitoutunut noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja. Osapuolet sitoutuvat olemaan luovuttamatta Yhtiön osakkeita ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta ennen kuin tässä sopimuksessa tarkoitettu rakennus- ja peruskorjausprojekti on toteutettu.

Yhtiön osakas, joka tässä sopimuksessa tarkoitettuna rakennus- ja peruskorjausprojektin valmistumisen jälkeen haluaa myydä omistamiaan Yhtiön osakkeita henkilölle, joka ei ennestään omista Yhtiön osakkeita, on velvollinen ennen sitovan luovutus-sopimuksen tekemistä tarjoamaan osakkeensa toisen Osapuolen/muiden Osapuolten lunastettavaksi. Toisella Osapuolella/muilla Osapuolilla on oikeus lunastaa myytävät osakkeet yhden (1) kuukauden kuluessa tarjouksesta ilmoittamalla siitä kirjallisesti myyjälle. Jos lunastamiseen halukkaita Osapuolia on useita, on osakkeet jaettava heidän kesken entisen osakeomistuksen suhteessa. Lunastushinta on hinta, jonka kolmas taho olisi vilpittömässä mielessä valmis osakkeista maksamaan ja josta kyseinen kolmas taho on tehnyt sitovan kirjallisen ostotarjouksen. Lunastushinta on suoritettava myyjälle kahden (2) viikon kuluessa lunastusvaatimukselle varatun ajan päättymisestä lukien. Tämä lunastusoikeusehto ei koske mahdollisia ns. sisäisiä luovutuksia, jotka johtuvat Osapuolen toiminnan sisäisistä järjestelyistä.

4.6 Sopimuksen rikkominen

Sopijapuoli, joka rikkoo tämän sopimuksen ehtoja eikä korjaa rikkomustaan kolmenkymmenen (30) päivän sisällä toisen Osapuolen kirjallisen huomautuksen vastaanottamisesta, korvaa toiselle Osapuolelle tälle sopimuksen rikkomisesta aiheutuneet välittömät vahingot.

4.7 Sopimuksen voimassaolo

Sopimus on voimassa sen allekirjoittamisesta lukien toistaiseksi ja sitoo Osapuolta tai sen sijaan tullutta luovutuksensaajaa niin kauan kuin Osapuoli tai sijaan tullut luovutuksensaaja omistaa Yhtiön osakkeita. Sopimuksen mahdollisesta enneaikaisesta päättymisestä ennen 3.6.2. kohdassa sovittua osakeantia on sovittu edellä kohdassa 3.9. Tämä sopimus tulee voimaan Yhtiön osalta, kun Yhtiön hallitus on hyväksynyt sopimuksen ja Yhtiö on sen allekirjoittanut. Yhtiön osalta tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, kun tämä sopimus on lakannut olemasta voimassa kaikkien Osapuolten osalta.

Mikäli osakassopimusasiakirjan liitteenä oleva sopimus tai asiakirja päivätään ja allekirjoitetaan myöhemmin kuin tämä osakassopimusasiakirja, tai osakassopimusasiakirjaan sovitaan otettavaksi uusia tai uusittuja liitteitä, tulee kyseinen liite kuitenkin voimaan, kun sopijapuolet ovat allekirjoittaneet kyseisen liitteen.

Viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun rakennushanke on valmistunut, Osapuolet arvioivat yhdessä tämän sopimuksen ja voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mahdolliset muutostarpeet ja päättävät samalla toimenpiteistä, joihin muutostarpeiden johdosta mahdollisesti ryhdytään.

4.8 Tiedottaminen

Kaikki yhtiön hallintoa ja toimintaa koskevat tiedonannot ja tiedotteet on toimitettava kirjallisesti Osapuolen yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Yhtiökokouskutsun osalta noudatetaan, mitä siitä on erikseen yhtiöjärjestyksessä sanottu.

Osapuoli sitoutuu ilmoittamaan yhteystietojensa muutoksista välittömästi Yhtiölle ja toiselle Osapuolelle. Osapuoli on itse vastuussa yhteystietojensa ilmoittamisen laiminlyönnin seurauksena mahdollisesti aiheutuneesta vahingosta.

4.9 Sopimusmuutokset

Tätä sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti kaikkien Osapuolten yksimielisellä päätöksellä.

Jos jokin sopimuksen ehto tulee mitättömäksi tai muutoin vaikutuksettomaksi, se ei mitätöi muita ehtoja eikä sopimusta kokonaan. Sellaisessa tapauksessa osapuolet sitoutuvat sopimaan uudesta korvaavasta ehdosta, joka mahdollisimman hyvin vastaa sitä, mihin osapuolet ovat pyrkineet pätemättömällä ehdolla.

Jos olosuhteet muuttuvat olennaisesti, tai jos Osapuolten tai Yhtiön rooleissa tai toiminnassa tapahtuu olennaisia muutoksia, tai jos lainsäädännön muutokset tai muiden viranomaisten päätökset tai toimenpiteet antavat siihen aiheutta, sitoutuvat Osapuolet hyvässä ja rakentavassa hengessä neuvottelemaan uudelleen tämän osakassopimuksen niin, että se niin pitkälle kuin mahdollista vastaa Osapuolten alkuperäisiä aikoimuksia ja ottaa huomioon kohtuullisuus-, tasavertaisuus- ja tarkoituksenmukaisuusnäkökohdat.

4.10 Tulkintajärjestys

Jos tämän sopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriita, noudatetaan tulkinnassa seuraavaa järjestystä:

1. Tämä sopimus
2. Tämän sopimuksen liitteet ilman keskinäistä etusijajärjestystä

4.11 Erimielisyyksien ratkaisu

Kaikki tästä sopimuksesta tai sen nojalla tehdyistä sopimuksista aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisillä neuvotteluilla.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, erimielisyydet ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.

4.12 Sopimuskappaleet

Tästä sopimuksesta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Helsingissä, kesäkuun 27. päivänä 2014

Helsingin kaupunki, kiinteistölautakunnan puolesta

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-osaston
vs. osastopäällikkö

Kristina Montell
kiinteistöviraston hallinto-osaston
lakimies

Föreningen Konstsamfundet r.f.

Kaj-Gustaf Bergh
toimitusjohtaja

LIITTEET:

- Liite 1; Hankesuunnitelma
- Liite 2; Karttapiiirros tontista
- Liite 3; Vuokrasopimuksen pääehdot
- Liite 4; Yhtiöjärjestys