



27.11.2018

Asia/8

§ 217

Kulttuuritehdas Korjaamon vuokra- ja yhteistyösopimuksen uusiminen

HEL 2018-012049 T 10 01 03

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti hyväksyä Töölössä sijaitsevaa Ratikkamuseota ja Kulttuuritehdas Korjaamo koskevan vuokra- ja yhteistyösopimuksen tulemaan esitellyillä ehdoilla voimaan 1.1.2019 ja päätymään 31.12.2023.

Sopimuksen osapuolina ovat Helsingin kaupunki/kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (edustajinaan Helsingin kaupungin museo ja yleiset kulttuuripalvelut) sekä Korjaamo Group Oy. Sopimus ja siihen liittyvät asiakirjat ovat liitteinä (liite 1).

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat kaupungin museon johtaja Tiina Merisalo ja alueellisten kulttuurikeskusten päällikkö Paiju Tyrväinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kulttuurijohtaja
Tuula Haavisto

Lisätiedot

Tiina Merisalo, museonjohtaja, puhelin: 310 36485
tiina.merisalo(a)hel.fi
Paiju Tyrväinen, päällikkö, alueelliset kulttuurikeskukset, puhelin: 310 29874
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Jatkosopimus 2019-23 Kulttuuritehdas Korjaamo, vuokra- ja yhteistyösopimus liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
Liite 1



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Helsingin kaupunginmuseo ja yleiset kulttuuripalvelut sekä Korjaamo Group Oy ovat valmistelleet 1.1.2008 alkaneen ja 31.12.2018 päättyvän vuokra- ja yhteistyösopimuksen jatkamista alkuperäiseen sopimukseen sisältyvän jatko-option perusteella.

Nyt uusittavana oleva sopimus oli ns. kolmikantasopimus Helsingin kaupunginmuseon, Helsingin kulttuuriasiainkeskuksen (nyt yleiset kulttuuripalvelut) ja Kulttuuritehdas Korjaamo Oy:n kesken. Sopimuksella luotiin poikkikulttuurinen, alueellinen näyttely- ja tapahtumakeskus Taka-Töölöön, jossa Ratikkamuseosta tuli osa uudenlaista, kahden rakennuksen muodostamaa toiminnallista Korjaamo-kulttuurikeskuskokonaisuutta.

Töölön Kulttuurikeskus Korjaamo -yhteistyöhanke hyväksyttiin vuonna 2007 kaupunginmuseon johtokunnassa ja kulttuuri- ja kirjastolautakunnassa (11.6.2007). Sopimus laadittiin sitovaksi aluksi kymmeneksi vuodeksi. Sopimuksen lähtökohtana on ollut, että yhteistyötä jatketaan myös kaudeksi 2019–2028, pääasiallisesti entisin ehdoin. Sopijapuolet eivät voi vetäytyä sopimuksen jatkamisesta ilman erityistä, pakottavaa syytä.

Yhteistyöhanke on mahdollistanut uudenlaisen kaupunkikulttuurikeskuksen syntymisen. Hankkeen kautta on tehostettu ja monipuolistettu Ratikkamuseon käyttöä ja luotu yleisölle uusia palveluja. Hanke on edistänyt myös kaupungin palveluiden välistä yhteistyötä ja luonut kokonaan uudenlaisen julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyömuodon kulttuuri- ja museopalvelujen tuottamiseen.

Yhteistyön evaluointi

Yhteistyöstä on tehty toimijoiden kesken evaluointi keväällä 2018 (sopimuksen liite 3). Yhteistyöhanke on toiminnalliset tavoitteet on pääosin saavutettu. Korjaamon ja Ratikkamuseon kävijämäärät ovat nousseet voimakkaasti. Ratikkamuseon asiakastyytyväisyys on hyvällä tasolla. Yleisöä kiinnostavaa kulttuuritoimintaa on lisätty. Yhteistyön myötä Korjaamo on vakiinnuttanut asemansa merkittävänä kulttuurikeskuksena, jossa vieraillee vuosittain 150 000 kävijää. Vaunusalissa järjestetään



vuosittain yli 100 kulttuuritapahtumaa pääosin musiikin, teatterin ja puheohjelman saralta sekä useita isoja yleisötapahtumia.

Sopimuksen taloudellisena tavoitteena on ollut vapauttaa kaupungin museon resursseja muuhun museotoimintaan säästämällä mm. valvontakustannuksissa. Yhtiön tavoitteena on ollut lisätä omaa liiketoimintaa ja luoda Helsinkiin uusi merkittävä kulttuurikeskus. Korjaamon talous on volyymien noustessa saatu myönteiselle uralle. Yhteistyön taloudelliset tavoitteet eivät ole kokonaisuudessaan toteutuneet aivan sopimuksen edellyttämällä tavalla, joten uusittavan sopimuksen kehittämiskohteiksi siiloutuivat tulkintaerimielisyyksiä aiheuttaneiden operatiivisen toiminnan järjestäminen ja vastuukysymysten, mm. Ratikkamuseon yleisöpalvelun ja valvonnan järjestäminen. Osin Korjaamon tiukasta taloudesta johtuen sillä ei ole ollut osoittaa riittävän asiantuntevaa henkilökuntaa yleisön opastamiseen ja museoesineiden valvontaan. Kehityskohteena on myös varastotilojen määrän kasvattaminen Korjaamon vastuulla olevalle toiminnalle.

Sopimuksen taloudellisena tavoitteena on ollut vapauttaa kaupungin museon resursseja muuhun museotoimintaan säästämällä mm. aukipidossa. Yhtiön tavoitteena on ollut lisätä omaa liiketoimintaa ja luoda Helsinkiin uusi merkittävä kulttuurikeskus. Korjaamon talous on volyymien noustessa saatu myönteiselle uralle. Yhteistyön taloudelliset tavoitteet eivät kaupungin museon osalta ole toteutuneet sopimuksen edellyttämällä tavalla, joten uusittavassa sopimuksessa on tarkennettu tulkintaerimielisyyksiä aiheuttaneita kysymyksiä operatiivisesta toiminnasta kuten Ratikkamuseon asiakaspalvelusta.

Myös kaupungin sisäinen tarkastus on kiinnittänyt sopimukseen huomiota ja on edellyttänyt, että jatkosopimuksessa vuosille 2019–2028 tarkennetaan nykyisessä sopimuksessa tulkintaerimielisyyksiä aiheuttaneet kohdat sekä edellytetään yhteistyön arvioinnin tekemistä vuosittain dokumentoidusti.

Uusi sopimus

Valmisteltu jatkosopimus korvaa 31.12.2018 päättyvän aikaisemman sopimuksen, ja täyttää tavoitteen yhteistyön jatkamisesta. Vastuukysymykset on pyritty uudessa sopimuksessa määrittelemään aikaisempaa tarkemmin.

Osapuolet ovat samalla todenneet, että nyt solmittavan 5-vuotisen sopimussuhteen päättyessä yhteistyön lopettamiseen ennen vuotta 2028 oikeuttava pakottava syy voi olla esim. se, että museon toiminta tiloissa lakkaa. Korjaamo on tällöin toivonut tutkittavaksi mahdollisuutta, että se voisi siirtyä Vaunuhalliin päävuokralaiseksi.



Sopimuksen kohde ja sisältö

Nyt solmittava sopimus ja sen liitteet määrittelevät sopimusosapuolten vastuut ja velvollisuudet sekä yhteistyön tavoitteet ja toiminta- ja toteutustavat. Sopimus ja sen liitteet perustuvat pääosin edelliseen sopimukseen, jota on pyritty tarkentamaan.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo vastaa Ratikkamuseon toiminnasta sekä museon näyttely- ja tapahtumatuotannosta ja sen kustannuksista. Toimialan yleiset kulttuuripalvelut tukevat asiakaslähtöisen, aktiivisen näyttely- ja tapahtumakeskuksen Korjaamon toimintaedellytyksiä vastaamalla osin sen perustamisen investointikustannuksista. Lisäksi kaupunki osallistuu ohjausryhmän toimintaan, jossa sitä edustavat kaupunginmuseo ja yleiset kulttuuripalvelut. Kaupunki vastaa museorakennuksen kunnossapidosta vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Yhtiö tuottaa kulttuuritapahtumiin liittyviä palveluita. Yhtiö vastaa Korjaamon taloudesta ja toiminnasta sekä tilankäytön kokonaisuudesta lukuun ottamatta Ratikkamuseota. Ohjelma ja palvelut suunnitellaan ja toteutetaan ohjausryhmässä sovittujen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö vastaa Korjaamon toimintaan liittyvistä menoista. Se saa hyväkseen omista palveluistaan ja toiminnastaan kertyvät pääsylippu- ja myyntitulot sekä muut vastaavat tulot kuten sponsoritulot ja tilavuokrat. Liiketoimintaan liittyvät tulot kohdistetaan kulttuurikeskuksen toimintaan.

Ohjausryhmä

Sopimuksen seuranta ja toimeenpanoa sekä yhteistyötä koordinoi ja ohjaa ohjausryhmä, johon yhtiö, museo ja yleiset kulttuuripalvelut kukin valitsevat vähintään yhden ja enintään kaksi edustajaa. Ohjausryhmä käsittelee Korjaamon taloutta, toiminnan kehittämistä, seuranta ja suunnittelua koskevia kysymyksiä sekä sopii toimintatavoista. Ohjausryhmä arvioi sopimuksen velvoitteiden noudattamista ja yhteistyön tavoitteiden toteutumista vuosittain. Ohjausryhmä pyrkii toiminnassaan yhteisymmärrykseen siten, että osapuolten näkökulmat tulevat huomioituiksi.

Toiminnalliset tavoitteet

Sopimusosapuolten yhteinen toiminnallinen tavoite on kehittää ja ylläpitää näyttely- ja tapahtumakeskusta, jonka kulttuuritarjonta kiinnostaa yleisöä. Määrällinen tavoite on säilyttää Korjaamon toiminta vähintään evaluointiraportin päättymisvuoden 2017 tasolla, mikä tarkoittaa 150 000 kävijää vuodessa.

Vuokrajärjestelyn sisältö ja osapuolten vastuut

Postiosoite
PL 25401
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite
Paavo Nurmen kuja 1 C
Helsinki 25

Puhelin
+358 9 310 1060
Faksi
+358 9 310 87770

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Kaupunginmuseo vuokraa Museorakennusta (1 436 m²) sisäisellä vuokrasopimuksella tilapalveluilta ja vastaa sen vuokrasta.

Korjaamo Group Oy vuokraa Korjaamorakennusta tilapalveluilta ja vastaa sen vuokrasta. Korjaamo Group on Museorakennuksessa kaupunginmuseon alivuokralaisena. Tilojen käytöstä sovitaan nyt uudella sopimuksella ja sen liitteillä.

Hankkeen edellyttämät investoinnit (1,8 milj. euroa) on alun perin sovittu katettavaksi yhtiön (42.1 %) ja kulttuuriasiainkeskuksen (nyt yleiset kulttuuripalvelut 57.9 %) kesken. Tälle summalle, joka maksetaan takaisin ns. lisävuokrana, ei lasketa indeksiä. Näin jatketaan sopimuksen voimassaoloajan.

Lisävuokran suuruus on 142 452 euroa vuodessa. Yhtiö maksaa aikaisemmassa sopimuksen mukaisesti 42,1 % lisävuokrasta vuokrana kaupunginmuseolle, joka on 1.1.2019 lähtien 59 972,29 euroa (alv 0 %) vuodessa (4 997,69 euroa/kk). Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Lisäksi yhtiö on velvollinen aikaisempaan sopimukseen nähden muutuneeseen vastuunjakoon perustuen suorittamaan kaupunginmuseolle kuukausittain 2 200 euroa (alv 0 %) korvauksen Ratikkamuseon asiakaspalvelun henkilöstökuluista.

Yleiset kulttuuripalvelut maksaa aikaisemman sopimuksen mukaisesti käyttömenoistaan 57,9 % lisävuokrasta vuokrana tilapalveluille. Osuus on 1.1.2019 lähtien 82 479,71 euroa (alv 0 %) vuodessa (6 873,25 euroa/kk).

Tilapalvelujen vuokralaskelmassa muutostöiden kokonaiskustannusten poisto-aika on 20 vuotta (30.6.2028). Mikäli tämä sopimus katkeaisi ennen vuotta 2028, myös vuokraosuuksina maksettavan, investointiperusteisen lisävuokran lyhennysvelvoitteet päättyvät.

Sopimuksen voimassaolo

Sopimus tulee voimaan allekirjoitettaessa. Sopimuskausi alkaa 1.1.2019 ja on voimassa 31.12.2023 asti, ellei osapuolten kesken yhteisesti myöhemmin toisin sovita. Sopimukseen sisältyy aikaisemman sopimuksen tavoitteiden mukainen viiden vuoden jatko-optio vuosille 2024–2028.

Kaupunki voi olla jatkamatta sopimusta vuoden 2023 jälkeen, mikäli museon toiminta Korjaamolla lakkaa, pakottavista kiinteistöteknisistä syistä tai mikäli sopimusehtoja oleellisesti laiminlyödään. Sopimuksen jatkamisesta neuvotellaan viimeistään 31.12.2022 mennessä.



27.11.2018

Asia/8

Esittelijä

kulttuurijohtaja
Tuula Haavisto

Lisätiedot

Tiina Merisalo, museonjohtaja, puhelin: 310 36485
tiina.merisalo(a)hel.fi
Paiju Tyrväinen, päällikkö, alueelliset kulttuurikeskukset, puhelin: 310 29874
paiju.tyrvainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Jatkosopimus 2019-23 Kulttuuritehdas Korjaamo, vuokra- ja yhteistyösopimus liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
Liite 1