



10.04.2012

Kaj/3

§ 362

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Mannerheimintie 13a:n osakassopimus

HEL 2012-000281 T 00 01 05

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen Suomen valtion, Helsingin kaupungin ja Yleisradio Oy:n kesken tehtävän Kiinteistöosakeyhtiö Mannerheimintie 13 a:ta koskevan osakassopimuksen liitteineen ehdolla, että toiset osapuolet ja yhtiö sen myös hyväksyvät.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä ()
- 2 Salassa pidettävä ()
- 3 Salassa pidettävä ()
- 4 Yhtiöjärjestys
- 5 Salassa pidettävä ()
- 6 Salassa pidettävä ()
- 7 Maanvuokrasopimus 28.6.2006
- 8 Salassa pidettävä ()
- 9 Salassa pidettävä ()

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Yleisradio Oy	Liite 2 Liite 5 Liite 6 Liite 8 Liite 9
Senaatti-kiinteistöt	Liite 2 Liite 5 Liite 6 Liite 8 Liite 9
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 13 a	Liite 2 Liite 5 Liite 6



10.04.2012

Kaj/3

Liite 8

Liite 9

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne hyväksyä liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen Suomen valtion, Helsingin kaupungin ja Yleisradio Oy:n kesken tehtävän Kiinteistösaakeyhtiö Mannerheimintie 13 a:ta koskevan osakassopimuksen liitteineen ehdolla, että toiset osapuolet ja yhtiö sen myös hyväksyvät.

Esittelijä

Asian tausta

Musiikkitalon hallinto jaettiin kesällä 2010 kahteen erilliseen osakeyhtiöön, Musiikkitalon palvelutoiminnasta vastaavaan Helsingin Musiikkitalo Oy:öön ja tonttia hallitsevaan ja rakennuksen omistavaan ja sen tiloja vuokraavaan Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Mannerheimintie 13a -nimiseen yhtiöön. Molempien osakeomistus jakaantuu kolmen osapuolen, Suomen valtion (Senaatti-kiinteistöt, Sibelius-Akatemia), Helsingin kaupungin ja Yleisradio Oy:n kesken.

Tätä ennen Musiikkitalo-kokonaisuudesta vastasi osapuolten samoin omistama yksi yhtiö, ja osapuolten kesken oli 14.1.2009 allekirjoitettu tähän yhden yhtiön malliin perustuva osakassopimus.

Kahden yhtiön malliin siirtymisen taustalla olivat yhden yhtiön malliin liittyneet veroriskit sekä siinä muodostuvaan yhtymään liittyvät hallinnolliset epätarkoituksenmukaisuudet. Veroriskit liittyivät siihen, että Musiikkitalon rakentamiskustannusten arvonnäverojen vähennysoikeus olisi voitu menettää lähinnä edustus- tai muuhun alv-vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattoman käytön tilanteissa sekä Sibelius-Akatemian osittaiseen arvonnäverovelvollisuudesta vapauttamiseen liittyen. Näitä riskejä pystyttiin pienentämään kahden yhtiön malliin siirtymisellä.

Musiikkitalon palveluyhtiön perustamisen jälkeen Musiikkitalossa on jo toimittu kyseisen kahden yhtiön mallin mukaisesti.

Osakassopimuksen muuttaminen

Osakkaiden kesken 14.1.2009 allekirjoitettu yhden yhtiön malliin perustuva osakassopimus on vielä voimassa. Nyt tehtävässä ehdotuksessa on kysymys siitä, että myös kiinteistösaakeyhtiön osakassopimus saatetaan vastaamaan toimintamallin muutosta yhden yhtiön mallista kahden yhtiön malliin ja siten samalla myös Musiikkitalon todellista käytännön toimintaa. Sen sijaan kustannusjakoa koskevat ym. keskeiset periaatteet säilyvät edelleen ennallaan.



Osakassopimusluonnos on valmistelu Musiikkitalon juristiryhmässä, jossa on ollut edustus Helsingin kaupungilta, Senaatti-kiinteistöiltä, Sibelius-Akatemialta sekä Yleisradio Oy:ltä. Lisäksi mukana on ollut kiinteistöyhtiön toimitusjohtaja.

Muutoksen sisältö

Vanhaa sopimusta on muutettu vastaamaan kahden yhtiön mallia, ja samalla otettu huomioon Musiikkitalon valmistuminen ja palveluyhtiön rooli yhtiön hallinnassa olevien tilojen vuokraamisessa pääkäyttäjille. Eräiden tilojen yksilöintiä on muutettu ja tarkennettu rahoituskustannusten laskemista suhteessa tiloihin.

Sopimuksen vastikkeita koskevin täydennetyin ehdoin on myös varmistettu, että kiinteistöyhtiö pystyy kattamaan kulloisetkin tilojen ylläpitokustannukset kaikista tiloista, ja samalla turvattu se, että kukin osakkeenomistajista vastaa vain omistusosuuttaan vastaavasta osuudesta ko. kustannuksia.

Yhtiöjärjestyksen vastikepykälä on jo vuoden 2011 puolella muutettu vastaamaan tätä tilannetta.

Osakassopimus tulee voimaan, kun kaikki sen osapuolet ovat sopimuksen allekirjoittaneet ja Kiinteistöosakeyhtiö Mannerheimintie 13 sen allekirjoituksellaan hyväksynyt ja sitoutunut sitä yhtiötä koskevin osin noudattamaan.

Nykyinen osakassopimus on liitteenä 1. Osakassopimusluonnos ja yksityiskohtainen muistio muutoksista ovat liitteinä 2 ja 3. Osakassopimusluonnoksen liitteinä olevat yhtiöjärjestys, kaavio tilojen omistusjakaumasta, tilaohjelma, maanvuokrasopimus, osapuolten tiloja koskeva vastuurajataulukko ja kustannusten jakomalli ovat liitteinä 4 - 9.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä ()
- 2 Salassa pidettävä ()
- 3 Salassa pidettävä ()
- 4 Yhtiöjärjestys
- 5 Salassa pidettävä ()
- 6 Salassa pidettävä ()
- 7 Maanvuokrasopimus 28.6.2006



10.04.2012

Kaj/3

8 Salassa pidettävä ()
9 Salassa pidettävä ()

Otteet

Ote

Yleisradio Oy

Senaatti-kiinteistöt

Kiinteistö Oy Mannerheimintie
13 a

Otteen liitteet

Liite 2

Liite 5

Liite 6

Liite 8

Liite 9

Liite 2

Liite 5

Liite 6

Liite 8

Liite 9

Liite 2

Liite 5

Liite 6

Liite 8

Liite 9

Tiedoksi

Oikeuspalvelut

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566