

7.12.2015

PUITESOPIMUS TANSSIN TALON TOTEUTTAMISESTA JA RAHOITTAMISESTA**1. JOHDANTO****1.1. Sopijapuolet****Helsingin kaupunki** (jäljempänä kaupunki)

Y-tunnus: 0201256-6

PL 1, 00099 Helsingin kaupunki

Yhteyshenkilö: Kulttuurijohtaja Stuba Nikula

Sähköposti: stuba.nikula@hel.fi

Kiinteistö Oy Kaapelitalo (jäljempänä Kaapelitalo)

Y-tunnus: 0873650-6

Tallberginkatu 1 C 15, 00180 Helsinki

Yhteyshenkilö: Toimitusjohtaja Kai Huotari

Sähköposti: kai.huotari@kaapelitehdas.fi

Tanssin talo ry (jäljempänä yhdistys)

Y-tunnus: 2366999-7

Kaapelitehdas

Tallberginkatu 1 B/122, 00180 Helsinki

Yhteyshenkilö: Projektipäällikkö Hanna-Mari Peltomäki

Sähköposti: hanna-mari.peltomaki@tanssintalo.fi

Jane ja Aatos Erkon säätiö (jäljempänä säätiö)

Y-tunnus: 1758434-8

PL 144, 00100 Helsinki

Yhteyshenkilö: Asiamies Marja Leskinen

Sähköposti: mkl@jaes.fi

1.2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vuonna 2010 perustettu Tanssin talo ry on edistänyt vuodesta 2011 alkaen tanssin talo -hanketta. Yhdistyksen tavoite on edistää tanssitaiteelle ja -kulttuurille soveltuvan toiminta- ja tilakokonaisuuden syntymistä Helsinkiin.

Kesäkuussa 2013 kaupungin kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti teettää tarveselvityksen Tanssin talo -hankkeen toteuttamisvaihtoehtojen selvittämiseksi. Tarveselvityksessä Tanssin talo esitettiin sijoitettavaksi osaksi Kaapelitehtaan kokonaisuutta, rakennuksesta vapautuviin tiloihin ja niihin liittyvään uudisrakennukseen.

7.12.2015

Uudisrakennuksen rakentamisen lisäksi esitettiin peruskorjattavaksi tiettyjä Kaapelitehtaan tiloja.

Jane ja Aatos Erkon säätiön hallitus teki 1.10.2014 päätöksen Tanssin talo ry:n tekemästä investointirahoitushakemuksesta. Säätiö päätti myöntää uudisrakennuksen toteutukseen 15 miljoonan euron avustuksen (jäljempänä Avustus). Avustuspäätös oli ehdollinen. Avustuksen ehtona on muun muassa että hankkeen toteutuksesta sovitaan tarkemmin Helsingin kaupungin, Kiinteistö Oy Kaapelitalon, Tanssin talo ry:n sekä valtion, Jane ja Aatos Erkon säätiön sekä muiden keskeisten rahoittajien kanssa. Lisäksi Avustuksen ehtona on, että Helsingin kaupunki ja valtio osallistuvat hankkeeseen riittävällä panostuksella.

Tämä sopimus koskee uudisrakentamista, joka on osa tarveselvityksessä määriteltyä Tanssin talo -kokonaisuutta. Sopimuksella sovitaan erityisesti uudisrakentamisen rahoittamiseen, omistamiseen sekä toteuttamiseen liittyvistä seikoista. Sopimuksen osapuolina ovat Helsingin kaupunki, Jane ja Aatos Erkon säätiö, Kiinteistö OY Kaapelitalo ja Tanssin talo ry. Valtio ei ole osapuolena sopimuksessa, mutta rahoittaa hanketta.

Sopimuksen liitteenä on opetus- ja kulttuuriministeriön ilmoitus valtion osallistumisesta Tanssin talon uudisrakennuksen ja Tanssin talon toiminnan rahoitukseen (jäljempänä valtion rahoitusosuus).

Hanketta on valmistellut Tanssin talo -työryhmä, jonka 31.10.2015 päivätty loppuraportti on tämän sopimuksen liitteenä.

2. UUDISRAKENNUKSEN RAHOITUS JA OMISTUS

2.1. Uudisrakennuksen budjetti ja rahoitus

Tanssin talo –työryhmä on arvioinut Tanssin talon uudisrakennuksen toteuttamisen kustannuksiksi yhteensä 27.000.000 euroa (alv 0 %) (jäljempänä Toteutuskustannus).

Säätiö on myöntänyt hankkeelle Avustuksen käytettäväksi uudisrakennuksen toteuttamisen rahoittamiseen. Kaupunki ja valtio vastaavat uudisrakennuksen toteuttamisen kustannuksista yhtä suurin osuuksin säätiön myöntämän Avustuksen ylimenevältä osalta. Toteutuskustannuksen perusteella kaupungin ja valtion osuus kustannuksista on kummaltakin enintään 6 000 000 euroa.

Kaupunki sitoutuu rahoittamaan uudisrakennushanketta em. 6 000 000 eurolla.

7.12.2015

Valtion osallistuminen uudisrakennuksen rahoittamiseen on täsmennetty opetus- ja kulttuuriministeriön ilmoituksessa.

Säätiön Avustus annetaan avustuksena kaupungille käytettäväksi uudisrakennuksen toteuttamisen rahoittamiseen mukaan lukien jäljempänä mainitut kalusto- ja muut irtaimistohankinnat.

Kaupunki sijoittaa säätiön ja kaupungin oman rahoitusosuuden vaiheittain Kaapelitalon sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Tällä pääomalla Kaapelitalo toteuttaa uudisrakennuksen. Valtion rahoitusosuuden maksatus on täsmennetty opetus- ja kulttuuriministeriön ilmoituksessa.

Säätiön Avustuksen maksatus on sidottu rakentamisen tosiasialliseen etenemiseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi lähtökohtana on, että julkisen tahon maksumat osuudet ovat yhteenlaskettuna vähintään yhtä suuret kuin Avustuksesta kulloinkin maksettu kokonaismäärä. Maksatusaikataulu tarkentuu osin hankesuunniteluvaiheessa ja lopullisesti hankkeeseen liittyvän kaavam muutoksen saatua lainvoiman.

Tanssin talon kaluston ja irtaimiston kohtuulliset hankintakustannukset katetaan säätiön myöntämästä Avustuksesta. Kalustuksesta ja irtaimistosta laaditun, 23.8.2013 päivätyn kustannusarvion mukaan esitystekninen varustelu on yhteensä 3 487 000 euroa. Muun irtaimiston kustannusarvio on 700 000 euroa. Kaupunki voi osoittaa tämän osan Avustuksesta maksettavaksi suoraan yhdistykselle.

Kalusto- ja irtaimistokustannusten maksatus on sidottu hankintojen tosiasialliseen maksuaikatauluun. Maksuaikataulut pyritään sopimaan takapainotteisiksi. Hankintojen käynnistäminen edellyttää, että uudisrakennuksen rakentaminen on alkanut eikä sen sopimuksen mukaiselle loppuun saattamiselle ole estettä.

Avustuksella hankittu kalusto ja muu irtaimisto siirtyy 4.1 –kohdassa mainitussa tilanteessa korvauksetta toiminnan jatkajan käyttöön.

2.2 Uudisrakennuksen omistussuhteet

Uudisrakennus tulee kokonaisuudessaan Kaapelitalon omistukseen käytettäväksi tämän sopimuksen mukaiseen toimintaan.

7.12.2015

Kaapelitalo vuokraa uudisrakennuksen yhdistykselle käytettäväksi tämän sopimuksen mukaisessa toiminnassa. Vuokrauksesta sovitaan hankesuunnittelun yhteydessä. Tanssin talon vuokrat eivät sisällä tuottotavoitetta mukaan lukien varautumista peruskorjaukseen eivätkä investoinnin poiston osuutta. Perittävä vuokra perustuu kohtuullisiin hoitokustannuksiin ilman pääomakustannuksia, ellei tämän sopimuksen kohdasta 5 muuta johdu.

3. UUDISRAKENNUKSEN TOTEUTTAMINEN

3.1 Uudisrakennuksen suunnitteluprosessi

Kaapelitalo toteuttaa uudisrakennushankkeesta hankesuunnitelman. Hankesuunnitelman tekeminen aloitetaan sen jälkeen, kun tämä sopimus on hyväksytty ja allekirjoitettu, ja sen on tarkoitus valmistua syksyllä 2016. Hankesuunnitelman valmistuminen edellyttää, että yhdistys on omalta osaltaan hyväksynyt suunnitelman.

Hankkeeseen liittyvä kaavamuutos toteutetaan ns. hankekaavana, jolloin kaavamuutosprosessi voidaan käynnistää hankesuunnittelun loppuvaiheessa. Sopijapuolten yhteinen tarkoitus on, että kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos laitetaan nähtäville syksyllä 2016.

3.2 Rakentamisen vaiheet ja pääpiirteet

Tanssin talon rakentaminen (jäljempänä Rakennusvaihe) toteutetaan siten, että ensimmäisenä toteutetaan uudisrakennus.

Uudisrakennuksen toteuttamisen lisäksi Kaapelitalo toteuttaa hankkeeseen liittyvien tilojensa peruskorjauksen (Pannuhalli ja hankesuunnitelmassa täsmentyvät tilat). Kaapelitalo vuokraa peruskorjatut tilat yhdistyksen käyttöön.

Rakentamisen vaiheet ja aikataulu määritellään tarkemmin hankesuunnitteluvaiheessa. Tavoitteena on hankkeen toteuttaminen siten, että molemmat vaiheet – rakentaminen ja peruskorjaus – valmistuvat yhtä aikaa.

Hankkeen tavoiteaikataulu on Tanssin talo -työryhmän loppuraportin 31.10.2015 liitteenä. Lähtökohtana on Tanssin talon tanssitoiminnan käynnistyminen alkuvuodesta 2020, ellei osapuolista riippumattomista syistä muuta johdu.

4 TANSSIN TALON KÄYTTÖ JA TOIMINNAN RAHOITUS

4.1 Tanssin talon käyttö

7.12.2015

Uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen Tanssin talon toiminnasta vastaa yhdistys.

Tanssin taloa voidaan käyttää vain tanssitoimintaan ja sitä tukevaan toimintaan. Kyseessä on ns. kaiken tanssin talo, jonka ohjelmistossa on taidetanssin ohella myös muun muassa katu-, pari-, kilpa- ja kansantanssia.

Tanssin talon toimintamalli on kuvattu Tanssin talo –työryhmän loppuraportissa 31.10.2015.

Mikäli yhdistyksen toiminta lakkaa tai yhdistys ei enää kykene uskottavasti vastaamaan Tanssin talon toiminnasta, muut sopijapuolet tekevät parhaansa löytääkseen korvaavan tahon jatkamaan Tanssin talon toimintaa tämän sopimuksen mukaisin oikeuksin ja velvollisuuksin. Tanssin taloa voidaan tällöinkin käyttää vain tässä kohdassa määritellyyn toimintaan.

4.2 Toiminnan rahoitus

Yhdistyksen toimintamallin ja liiketoimintasuunnitelman mukaan arvioitu tukitarve Tanssin talon käyttötaloudelle on Rakennusvaiheen päättymisen ja toiminnan käynnistymisen jälkeen 1,334 milj. euroa / vuosi (vuoden 2015 hintatasossa).

Kaupunki sitoutuu vuosittain rahoittamaan Tanssin talon käyttötaloutta niin, että kaupungin ja valtion myöntämän julkisen tuen taso on ensimmäisenä kokonaisuena toimintavuonna yhteensä 1,334 miljoonaa (vuoden 2015 hintatasossa), josta valtion rahoitusosuus on ministeriön ilmoituksen mukaan enintään 650 000 euroa vuodessa. Tämä taso muodostaa lähtökohdan seuraavien vuosien rahoitukselle. Rahoituksen tasossa otetaan huomioon yhdistyksen oman varainhankinnan mahdollisuudet.

5 TANSSIN TALON ELINKAARI JA UUDISRAKENNUKSEN PERUSKORJAUSVAIHE

Tässä sopimuksessa käsitelty rahoitus mahdollistaa uudisrakennuksen rakentamisen, muttei kata sen elinkaaren kustannuksia. Sopijapuolet eivät tällä sopimuksella sitoudu uudisrakennuksen myöhemmin tulevan peruskorjauksen toteuttamiseen ja/tai rahoittamiseen, vaan peruskorjauksesta ja siitä aiheutuvasta kustannusten noususta sovitaan erikseen. Lähtökohtana kuitenkin on, että Kaapelitalo järjestää

7.12.2015

myöhempiin peruskorjauksiin tarvittavan markkinahintaisen rahoituksen, mikäli yhdistys pystyy luotettavasti osoittamaan kykenevänsä kattamaan peruskorjausten edellyttämät pääomavastikkeet.

Kaapelitalo hoitaa uudisrakennusta pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti siten, että vuokrankorotukset ovat ennakoitavissa ja kohtuullisia.

6 MUUT SÄÄNNÖKSET

6.1 Yhteistoiminnan muut menettelysäännöt

Rakennusvaiheen päättymisen jälkeen yhdistys päättää tilojen käytöstä tämän puitesopimuksen ehtojen mukaisesti.

Yhdistys ja Kaapelitalo sopivat hankesuunnitteluvaiheen aikana tarkemmin salitilojen lyhytaikaisen tapahtumavuokrauksen koordinoinnista tanssitoimijoiden osalta osana Kaapelitehtaan muuta salivalikoimaa.

6.2 Säätiön näkyvyys Tanssin talossa

Muistolaatta, jossa on Säätiön perustajien nimet, sijoitetaan Tanssin talon sisäänkäynnin yhteyteen ja suuri sali nimetään Erko-saliksi. Lahjoittajatahon muunlaisesta näkyvyydestä voidaan säätiön esittämän pyynnön pohjalta sopia erikseen.

6.3 Säätiön Avustuksen palautus sopimusrikkomustilanteissa

Mikäli kaupunki tai Kaapelitalo rikkoo tätä sopimusta olennaisesti, on kaupunki velvollinen palauttamaan Avustuksen säätiölle. Kaupungilla on palautusvelvollisuus vain, mikäli sopimusrikkomusta ei säätiön kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjata kohtuullisessa ajassa.

Rakennusvaiheen päättymisen jälkeen palautusvelvollisuus voi seurata vain Tanssin talon toiminnan rahoitukseen tai Tanssin talon käyttötarkoitukseen liittyvien sopimusvelvoitteiden rikkomisesta. Tällöin palautusvelvollisuus koskee vain sopimuksen jäljellä olevaa voimassaoloaikaa vastaavaa osuutta Avustuksesta.

Yhdistyksen toiminnan lakkaamisesta ei seuraa kaupungille Avustuksen palautusvelvollisuutta, mikäli Tanssin talon toimintaa pystytään jatkamaan kohdan 4.1. mukaisesti.

6.4 Yhdistyksen arvonnisäverovelvollisuus

7.12.2015

Yhdistyksen on oltava rekisteröityneenä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin Tanssin talon hankesuunnitteluvaiheen alkamisesta lähtien. Yhdistyksen on oltava rekisteröityneenä vähintään siihen saakka, kunnes on kulunut 10 vuotta Rakennusvaiheen päättymisestä.

6.5 Vahingonkorvaus

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta.

Sopijapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista. Tätä rajoitusta ei sovelleta, jos toinen sopijapuoli on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella. Tällöin vahinkoa kärsineellä sopijapuolella on oikeus korvaukseen myös välillisestä vahingosta.

6.6 Sopimuksen muuttaminen ja siirtäminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti kaikkien sopijapuolten allekirjoituksin.

Sopijapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman muiden sopijapuolten kirjallista suostumusta. Tämän sopimuksen kohdassa 4.1. tarkoitettu toiminnan ja tämän sopimuksen siirto ei edellytä yhdistyksen suostumusta.

6.7 Yhteyshenkilöt

Yhteyshenkilöiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja tiedottaa sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista. Yhteyshenkilöillä ei ole oikeutta muuttaa sopimusta.

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta muiden sopijapuolten yhteyshenkilöille.

6.8 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Jos sopimus ja liitteet ovat keskenään ristiriidassa, niin noudatetaan sopimusta.

7.12.2015

Jos erimielisyys ei ratkea neuvotteluin, asia saatetaan ensiasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimukseen ei kuitenkaan sovelleta Suomen lain lainvalintaa koskevia säännöksiä.

6.9 Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan kun kaikki sopijapuolet ovat hyväksyneet sopimuksen omissa päätösprosesseissaan ja allekirjoittaneet sen.

Kaupungin osalta sopimuksen mukaisten rahoitusvastuiden täyttäminen edellyttää, että kaupunginvaltuusto osoittaa niihin tarvittavan määrärahan.

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy 30 vuoden kuluttua Rakennusvaiheen päättymisestä.

ALLEKIRJOITUKSET

Ritva Viljanen
apulaiskaupunginjohtaja
Helsingin kaupunki

Nils Ittonen
hallituksen puheenjohtaja
Jane ja Aatos Erkon säätiö

Sanna Rekola
hallituksen puheenjohtaja

Kai Huotari
toimitusjohtaja

7.12.2015

Tanssin talo ry

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

LIITTEET

Opetus- ja kulttuuriministeriön ilmoitus

Tanssin talon tarveselvitys

Tanssin talo –työryhmän loppuraportti 31.10.2015

Esitystekniikan kustannusarvio