



6.3.2014

Vp/4

4

**Esitys kaupunginhallitukselle Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingforsin osakassopimuksen ja yhtiöjärjestyksen hyväksymiseksi, Lasipalatsin rakennusten luovuttamiseksi apporttina yhtiölle sekä tontin vuokrausperusteiden vahvistamiseksi**

HEL 2013-013193 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 87/676 494, Mannerheimintie 22-24

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

A

hyväksyisi omalta osaltaan Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimisen yhtiön perustamisen ja liitteenä nro 5 olevan yhtiöjärjestys- ja osakassopimusluonnoksen ja

oikeuttaisi kaupunginkanslian oikeuspalvelut tekemään yhtiöjärjestykseen ja osakassopimukseen mahdollisesti tarvittavia pienehköjä muutoksia ja tarkistuksia sekä merkitsemään perustamisvaiheessa kaikki C-sarjan osakkeet nrot C1 - C2869 sekä osoittaisi niihin tarvittavan määrärahan 2 869 euroa sekä

kehottaisi kaupunginkanslian oikeuspalveluja esittämään yhtiön perustamissopimukseen, että yhtiön hallitukseen rakennusvaiheen ajaksi valitaan 3 jäsentä, ja esittämään hallituksen kaupungin varsinaisen jäsenen.

B

oikeuttaisi kiinteistölautakunnan luovuttamaan apporttiomaisuutena Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 194 tontilla nro 1 sijaitsevan Lasipalatsin rakennuksen osakassopimuksen ja liitteenä nro 6 olevan apporttisopimuksen mukaisesti sekä tekemään apporttisopimukseen mahdollisesti tarvittavia pienehköjä muutoksia ja tarkistuksia.

C

oikeuttaisi kiinteistölautakunnan vuokraamaan laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisen Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin nro 194 tontin nro 2 Fastighets Ab



Glaspalatset i Helsingfors -nimiselle yhtiölle taidemuseota ja toimisto- sekä liiketiloja varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 21 euron kerrosneliömetrihintaa museotilan, 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimistotilan ja 53 euron kerrosneliömetrihintaa liiketilojen kerrosalojen osalta. Maanalaisten tilojen kerrosneliömetrihintaa on puolet maanpäällisten tilojen kerrosalahinnasta. Tontin pääkäyttötarkoitusten kerrosalamäärät vahvistuvat asemakaavan muutoksessa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia liike- ja toimistotonttien sekä maanalaisten tilojen vuokrasopimuslomakkeiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

## Tiivistelmä

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Föreningen Konstsamfundet r.f.:n (jäljempänä Konstsamfundet) hakemuksen mukaisesti kaupunki päättäisi omalta osaltaan hyväksyä Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimisen yhtiön (jäljempänä yhtiö) yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen, nimeäisi kaupungin edustajat yhtiön hallitukseen, luovuttaisi Lasipalatsin rakennukset apporttina yhtiölle ja vahvistaisi yhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella luovutettavan tontin vuokrausperusteet.

Konstsamfundetin Amos Anderssonin taidemuseon Lasipalatsi-hanke sisältää museon maanalaisen uudisrakennuksen (6 041 m<sup>2</sup>) Lasipalatsin Aukion alle ja Lasipalatsin rakennuksen nykyisten tilojen peruskorjauksen; tulevat museotilat 2 519 m<sup>2</sup> ja muut tilat 2 869 m<sup>2</sup>.

Museon arvioidut (alv. 0 %) rakennuskustannukset ovat 41,4 Me, joista uudisrakennuksen osuus on 36,2 Me ja Lasipalatsin rakennuksen peruskorjauksen osuus 5,2 Me. Lasipalatsin muiden tilojen peruskorjauksen arvioitu hinta on 5,0 Me. Yhteensä hankkeen kustannukset ovat siten 46,4 Me.

Hanketta varten on tarkoitus perustaa Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -niminen keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö, jonka osakkeenomistajiksi tulevat Konstsamfundet (enemmistöosuus 75 %) ja Helsingin kaupunki (vähemmistöosuus 25 %). 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 yhtiön ne osakkeet, jotka oikeuttavat muihin Lasipalatsin tiloihin (liiketilat). Torialue (ns. Lasipalatsin Aukio) jää yhtiön hallintaan.

Yhtiö toimii hankkeen rakennuttajana. Konstsamfundet rahoittaa uudis- ja peruskorjaushankkeen yhtiöön tekemällään rahastosijoituksella ja mahdollisesti osakkeisiinsa kohdistuvalla yhtiölainalla. Konstsamfundet maksaa myös ne korjauskustannukset (yhdistyksen vastuu näistä kustannuksista on kuitenkin korkeintaan 5 Me), jotka kohdistuvat niihin Lasipalatsin tiloihin, jotka hankesuunnitelman mukaisesti jäävät kaupungin hallintaan. Kaupungin omistusosuus perustettavasta kiinteistöosakeyhtiöstä perustuu osakassopimuksen mukaisesti siihen, että kaupunki sijoittaa yhtiöön apporttina Lasipalatsin rakennuksen.

Apporttiomaisuuden arvoksi on arvioitu 20,7 Me ja se olisi kaupungin tilojen osalta 16,2 Me ja Konstsamfundetin tilojen osalta 4,5 Me.

Hankkeen aikataulun mukaan varsinainen suunnittelutyö käynnistyy helmikuussa 2014 ja rakentaminen edellyttäen, että tontille laadittava asemakaavan muutos on valmistunut, alkaisi keväällä 2015. Tavoite on, että uusi museo valmistuisi heti kesän 2017 jälkeen.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Föreningen Konstsamfundet r.f. pyytää 24.2.2014 päivätyssä hakemuksessaan, että kaupunkia omalta osaltaan hyväksyisi Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimisen yhtiön osakassopimuksen ja yhtiöjärjestyksen sekä nimeäisi kaupungin edustajan yhtiön hallitukseen.

Samalla kaupunki päättäisi osakassopimuksen mukaisesti Lasipalatsin rakennusten luovuttamisesta apporttina yhtiölle.

Edelleen kaupungin tulisi vahvistaa yhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella luovutettavan tontin vuokrausperusteet.

Osakassopimus on tarkoitus allekirjoittaa välittömästi sen jälkeen, kun kaupungin osallistumisesta hankkeeseen on päätetty.

Hakemus on kokonaisuudessaan liitteenä nro 2.

### Hankesuunnitelma

**Postiosoite**  
PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
real.estate@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Fabianinkatu 31 D  
Helsinki 10  
<http://www.hel.fi/kv>

**Puhelin**  
+358 9 310 1671  
**Faksi**  
+358 9 310 36512

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Amos Anderssonin taidemuseon tilojen ratkaisuvaihtoehdoksi Haahtela-rakennuttaminen Oy on laatinut hankesuunnitelman (20.6.2013), jossa on esitetty museon sijoittamista Lasipalatsin yhteyteen. Hankesuunnitelmassa on esitetty museon tilatarpeet, rakennuspaikka, toteutusaikataulu ja investointitarpeet sekä ehdotuspiirustukset uudistilojen sijainnista.

Museon varsinaiset näyttelytilat (6 041 m<sup>2</sup>) sijoittuisivat ja rakennettaisiin pääosin Lasipalatsin ja ns. Turun kasarmin välisen toriaukion Lasipalatsin Aukion alle. Torialue elävöitetäisiin taidetoriksi. Lasipalatsiin sijoittuisi pienimuotoista näyttelytoimintaa, esittävää taidetta sekä museon hallinto (2 519 m<sup>2</sup>). Lasipalatsin muut tilat (2 869 m<sup>2</sup>), kuten liiketilat, jäisivät kaupungin hallintaan.

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

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 3.

## Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 (1361 §) varata Föreningen Konstsamfundet r.f.:lle Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 194 tontin nro 1 noin 7 137 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan ja sillä sijaitsevat Lasipalatsin rakennukset yksityisen Amos Andersonin taidemuseo -hankkeen suunnittelua varten 30.6.2015 saakka mm. seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa ja soveltuvin osin varauksensaajan toimesta hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä. Mikäli kaupunki päättää tulla perustettavan yhtiön osakkaaksi, yhtiön osakassopimukselle ja yhtiöjärjestykselle on saatava kaupungin toimivaltaisen elimen hyväksyminen.

2

Lasipalatsin rakennusten mahdollisesta luovuttamisesta varauksensaajalle tai apporttiomaisuutena perustettavalle yhtiölle päättää kaupungin toimivaltainen elin.

3



Asemakaavan muutoksen mukainen tontti vuokrataan varauksensaajalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella kaupungin myöhemmin erikseen päättämin ehdoin.

4

Laadittavan asemakaavan muutoksen mukainen maanalainen uudisrakennus rakennetaan sekä Lasipalatsin rakennusten huonetilat korjataan ja muutetaan taidemuseoksi ja muiksi kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi varauksensaajan toimesta ja kustannuksella.

5

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että alueelle ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta tai että kaupunginvaltuusto ei hyväksy hanketta varten perustettavan yhtiön osakassopimusta ja yhtiöjärjestyksestä taikka päätä rakennuksen sekä tontin luovuttamisesta varauksensaajalle.

#### Yhtiön perustaminen

Konstsamfundetin hallitus on kokouksessaan 29.1.2014 käsitellyt Lasipalatsi-hanketta ja valtuuttanut yhdistyksen toimitusjohtajan yhdistyksen puolesta hyväksymään sekä yhtiöjärjestyksen että osakassopimuksen sekä allekirjoittamaan yhdistyksen puolesta tarvittavat asiakirjat.

Konstsamfundet ja Helsingin kaupunki perustavat yhdessä Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimisen keskinäisen kiinteistöyhtiön. Toiminimi on suomeksi Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi.

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita osaa Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin nro 194 tontista nro 1 (kiinteistötunnus 91-4-194-1) sekä omistaa sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Yhtiö voi harjoittaa hallinnassaan olevissa tiloissa ja alueilla vuokraustoimintaa.

Yhtiön osakepääoma on perustamisvaiheessa 11 429 euroa jaettuna 11 429 osakkeeseen. Jokaisen osakkeen nimellisarvo on 1,00 euro. Yhtiön jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.

Osakepääoman lisäksi yhtiöllä on rakennusrahasto, jota osakkaat kartuttavat yhtiöosuksiensa mukaisessa suhteessa tai muulla osakassopimuksessa ja yhtiöjärjestyksessä tai osakkaiden keskenään erikseen sopimassa suhteessa. Yhtiökokouksessa voidaan osakkaiden yksimielisillä päätöksillä perustaa yhtiölle myös muita rahastoja.



Osakesarjaan A kuuluvat osakkeet nrot A1 - A6041, osakesarjaan B osakkeet nrot B1 - B2591 ja osakesarjaan C osakkeet nrot C1 - C2869.

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 nrot A1 - A6041 sekä kaikki B-sarjan osakkeet nrot B1 - B2519, yhteensä 8 560 osaketta. Kaupunki merkitsee kaikki C-sarjan osakkeet nrot C1 - C2869, yhteensä 2 869 osaketta.

Kaikkien osakkeiden merkintähinta on osakkeiden nimellisarvo eli A-sarjaan kuuluvien osakkeiden osalta 6 041 euroa, B-sarjaan kuuluvien osakkeiden osalta 2 519 euroa ja C-sarjaan kuuluvien osakkeiden osalta 2 869 euroa. Merkintähinta maksetaan rahassa.

Yhtiö perustetaan viipymättä osakassopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Yhtiön yhtiöjärjestys ja osakassopimus ovat kokonaisuudessaan liitteenä 5.

## Apporttisopimus

Varauspäätöksen ja osakassopimuksen (kohta 3.6.2) mukaisesti Lasipalatsin rakennukset luovutettaisiin Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors:lle liitteenä nro 6 olevalla apporttisopimuksella.

Catella Property Oy:n 4.2.2014 päivätyn arviokirjan mukaan Lasipalatsi-rakennuksen markkina-arvo on 30,9 Me jakautuen siten, että kaupungin hallintaan jäävien tilojen arvo on 21,2 Me ja Konstsamfundetin hallintaan tulevien tilojen arvo 9,7 Me.

Ottaen huomioon tilojen käyttötarkoituksen muutoksen sekä peruskorjaustarpeet ja -kustannukset, jotka kaupungin tilojen osalta ovat 5 Me ja Konstsamfundetin tilojen osalta 5,2 Me, apporttiarvo tulee kaupungin hallinnassa olevien tilojen osalta olemaan 16,2 Me ja Konstsamfundetin hallintaan tulevien tilojen osalta 4,5 Me eli yhteensä 20,7 Me.



Apporttiomaisuudella kaupunki merkitsee yhtiön liikkeeseen laskemia C-sarjan osakkeita osakassopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaisesti. C-sarjan osakkeiden merkintähinta merkitään osakkeiden nimellisarvon 1 euroa/osake ylittävältä osin yhtiön rakennusrahastoon.

Apporttisopimus ja sen ehdot ovat liitteenä nro 6.

#### Tontin vuokrauserusteet

Osakassopimuksen mukaisesti laadittavan kaavamuutoksen mukainen tontti 4194/2 vuokrattaisiin Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingforsille pitkäaikaisella 60 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Tontin vuosivuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 21 euron kerrosneliömetrihintaa museotilan, 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimistotilan ja 53 euron kerrosneliömetrihintaa liiketilojen kerrosalojen osalta. Nykyhintatasossa (indeksipisteluku 1900, tammikuu 2014) yksikköhinnat olisivat noin 400 euroa/k-m<sup>2</sup> museotilan, 600 euroa/k-m<sup>2</sup> toimistotilan ja 1 000 euroa/k-m<sup>2</sup> liiketilan osalta. Maanalaisten tilojen kerrosneliömetrihinta olisi puolet maanpäällisten tilojen kerrosalahinnasta. Tontin pääkäyttötarkoitusten kerrosalamäärät vahvistuvat laadittavassa asemakaavan muutoksessa.

Muutoin noudatettaisiin tavanomaisia liike- ja toimistotonttien sekä maanalaisten tilojen vuokrasopimuslomakkeiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Tontinvuokrasopimus solmitaan vasta sen jälkeen, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi.

#### Pisara

Kaavamuutoksen yhteydessä tullaan huomioimaan mahdolliset Pisaran keskusta-aseman kulkuyhteyksien tilavaraukset tontilla sekä sovittamaan ne yhteen museohankkeen kanssa.

#### Lasipalatsin nykyiset vuokrasopimukset

Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut Lasipalatsin tilat 15.10.1998 alkaen kokonaisuudessaan kaupungin omistamalle Lasipalatsin Mediakeskus Oy:lle toistaiseksi voimassa olevalla liikehuoneiston vuokrasopimuksella. Irtisanomisaika vuokranantajan puolelta on 6 kuukautta. Osakassopimuksen 3.8. kohdan mukaisesti kaupunki tulee vastaamaan siitä, että Lasipalatsin tiloja koskevat vuokrasopimukset päättyvät viimeistään 30.10.2015, mikä on välttämätöntä hankkeen toteuttamiseksi.



6.3.2014

Vp/4

---

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi  
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369  
markku.metsaranta(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus
- 3 Hankesuunnitelma
- 4 Varauspäätös
- 5 Yhtiöjärjestys- ja osakassopimusluonnos
- 6 Apporttisopimus

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus