

Utkast 7.2.2014

**FASTIGHETS AB GLASPALATSET I HELSINGFORS****BOLAGSORDNING****1 § Firma och hemort**

Bolagets firma är Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors och dess hemort är Helsingfors. Bolagets firma är på finska Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi.

**2 § Verksamhetsområde**

Bolagets verksamhetsområde är att med stöd av legoavtal besitta en del av tomt nr 1 i kvarter nr 194 i 4:e stadsdelen i Helsingfors stad (fastighetsbeteckning 91-4-194-1) samt att äga där befintliga byggnader och anläggningar. Bolaget kan bedriva uthyrningsverksamhet i de utrymmen och på de områden som är i bolagets besittning.

Varje aktie i bolaget ensam för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen angiven lägenhet eller utrymme eller någon annan del av en byggnad eller anläggning som bolaget äger eller en del av en fastighet som det besitter.

**3 § Aktiekapital och aktier**

Bolagets aktiekapital är elvatusenfyrahundratjugonio (11.429) euro fördelat på elvatusenfyrahundratjugonio (11.429) aktier. Varje aktie har ett nominellt värde på en (1) euro.

Aktierna nr A1 – A6041 hör till aktieserie A, aktierna nr B1 – B2519 hör till aktieserie B, och aktierna nr C1 – C2869 hör till aktieserie C.

Förutom aktiekapitalet har bolaget en byggnadsfond.

Enligt beslut av bolagsstämma kan bolaget ha även andra fonder.

**4 § Besittningsrätt**

Aktierna medför rätt att besitta utrymmena i bolagets byggnader, anläggningar och områden både ovan och under jord på följande sätt:

Aktieserie	Aktie nr	Antal	Yta (m <sup>2</sup> )	Utrymmen
A	A1 – A6041	6041	6.041 m <sup>2</sup>	Utrymmena under jord och trapphuset som förbinder utrymmena under jord och Glas-

				palatsbyggnaden väster om Glaspalatsets flygel mot Man- merheimvägen
B	B1 – B2519	2519	2.519 m <sup>2</sup>	<p>Följande utrymmen i Glaspalatsbyggnaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kontorsutrymmen som be- finner sig väster om trapphuset i hörnet av Mannerheimvägen och Simonsgatan i 2 våningen i flygeln mot Simonsgatan</li> <li>- Auditoriet (Bio Rex) som be- finner sig i 2 våningen i Glas- palatsets norra del samt ut- rymmena bakom auditoriet som fortsätter delvis ner i 1 våningen</li> <li>- De museibutiks- och utställ- ningsutrymmen samt den tak- terrass som befinner sig i 2 våningen i fasaden mot Man- nerheimvägen</li> <li>- Det trapphus som befinner sig den västra ändan av flygeln mot Simonsgatan</li> <li>- Museets huvudingång, aula och till dessa anslutna hjälput- rymmen som befinner sig i 1 våningen i flygeln mot Man- nerheimvägen</li> <li>- Det gamla pannrummet, därtill anslutna övriga utrymmen och trapphus under torgområdet och pipan som fungerar som klocktorn</li> </ul>
C	C1 – C2869	2869	2.869 m <sup>2</sup>	<p>Följande utrymmen i Glaspalatsbyggnaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Källarutrymmena</li> <li>- De utrymmen som befinner sig i 1 våningen i flygeln mot Simonsgatan</li> <li>- Aulan och de affärsutrymmen som befinner sig i den södra ändan i 1 våningen i flygeln mot Mannerheimvägen</li> <li>- De utrymmen i 1 våningen som befinner sig i Glaspalat-</li> </ul>

sets norra del under auditoriet (Bio Rex)

- De utrymmen som befinner sig öster om trapphuset i hörnet av Mannerheimvägen och Simonsgatan i 2 våningen i flygeln mot Simonsgatan
- De utrymmen som befinner sig i den södra ändan i 2 våningen i flygeln mot Mannerheimvägen (restaurangen och därtill anslutna utrymmen)

I bolagets omedelbara besittning förblir samtliga utomhusområden samt de utrymmen i bolagets byggnader och anläggningar, som inte omfattas av utrymmesbeskrivningen ovan.

## 5 § Bolagsvederlag och allokering av utgifter

Aktieägarna är skyldiga att erlægga vederlag till bolaget. Styrelsen bestämmer storleken på vederlaget som aktieägarna skall erlægga till bolaget för de utrymmen dessa besitter i enlighet med nedan nämnda principer. Vederlaget indelas i skötsel- och kapitalvederlag.

Kapitalvederlaget uppbärs för att täcka sådana utgifter med lång verkningstid som orsakas av förvärv, byggande, grundreparation eller renovering av en fastighet eller byggnad, även med beaktande av vad som föreskrivs i 6 § om mervärdesskatteavdrag. Skötselvederlag uppbärs för att täcka bolagets samtliga övriga utgifter.

Fördelningen av kostnaderna sker enligt följande principer:

Vid fördelningen av såväl skötsel- som kapitalkostnader är principen den att kostnaden allkokeras till den aktieserie, till vilken det utrymme som kostnaderna riktar sig till hör.

Ägare till aktierna i respektive aktieserie svarar för samtliga underhålls-, reparations-, och renoveringskostnader som gäller de byggnader och utrymmen som hör till den egna aktieserien. Detta ansvar omfattar byggnadernas och anläggningarnas samtliga konstruktioner och system, inkluderande värme-, vatten-, el- och avloppssystem.

Byggnadernas och anläggningarnas driftskostnader samt motsvarande utgifter allokeras till aktieserierna på basen av byggnadernas och utrymmens verkliga förbrukning. Vid fördelningen av övriga kostnader är principen den att kostnaden hänförs till den eller de aktieserier, till vilken byggnaden eller besittningsområdet som kostnaden riktar sig till hör.

De av bolagets utgifter, som inte kan allokeras på basen av byggnad eller besittningsområde, skall uppbäras av och delas mellan delägarna i förhållande till utrymmenas yta.

I bolaget finns skötselvederlag A-D samt kapitalvederlag A-D. Bolagsvederlag A påförs ägarna till aktierna tillhörande aktieserie A, bolagsvederlag B påförs ägarna till aktierna tillhörande aktieserie B, bolagsvederlag C påförs ägarna till aktierna tillhörande aktieserie C och bolagsvederlag D påförs bolagets samtliga aktieägare. Bolagets utgifter, som på ovan

nämnt sätt på basen av mätning eller på annat sätt kan riktas till en viss aktieseries byggnad eller utrymme, uppbärs med vederlag A-C, i enlighet med till vilken aktieserie utgifterna riktar sig. Inom varje aktieserie fördelas vederlagen mellan aktieägarna i förhållande till utrymmenas yta. Utgifter som riktar sig till sådana utrymmen som är i bolagets omedelbara besittning i byggnaden hörande till aktieserie B och C, uppbärs genom vederlag B och C och vederlaget fördelas mellan aktieägarna för aktieserie B och C i förhållande till utrymmenas yta. De bolagets utgifter, som inte riktar sig till någon specifik byggnad, byggnadsdel eller annat besittningsområde, uppbärs med vederlag D och vederlaget fördelas mellan samtliga aktieägare i förhållande till det utrymmenas yta.

Bolagets styrelse bestämmer hur kostnaderna och utgifterna allokeras enligt stipulationerna ovan samt bolagsvederlagens storlek, betalningssätt och betalningstidpunkt.

## 6 § Mervärdesskatt

Ansökan om mervärdesskatteskyldighet för bolaget förutsätter ett uttryckligt och skriftligt samtycke av aktieägaren, vars aktier berättigar till besittning av ifrågavarande lägenhet eller del därav.

Vid beräkning av ovan i 5 § avsedda kapitalvederlag beaktas som avdrag de mervärdesskatteavdrag som bolaget erhållit, till den del de föränleds av utgifter med lång verkningstid som riktar sig till utrymmen som är i aktieägarens besittning, samt en mot i aktieägarens besittning varande ytas andel av de mervärdesskatteavdrag som bolaget erhållit som föränleds av utgifter med lång verkningstid som riktar sig till utrymmen som är i bolagets omedelbara besittning. Som avdrag beaktas inte mervärdesskatteavdrag som redan har beaktats som en minskning av aktieägarens låneandel eller fondplaceringsandel.

Aktieägare, som besitter en lägenhet eller del därav, för vilken bolaget har ansökt om att bli mervärdesskatteskyldigt, är skyldig att betala mervärdesskatt till bolaget för det belopp som bolaget är skyldig att redovisa för ifrågavarande lägenhet eller del därav. Det mervärdesskattebelopp som bolaget är skyldig att redovisa utgörs av skillnaden mellan den mervärdesskatt som enligt mervärdesskattelagen skall betalas för lägenheten eller del därav och den mervärdesskatt som ingår i de driftskostnader samt andra motsvarande utgifter som riktar sig till lägenheten eller del därav (frånsett i föregående stycke avsedda mervärdesskatteavdrag för utgifter med lång verkningstid, som beaktats som avdrag vid beräkningen av i 5 § avsedda kapitalvederlag). Vidare beaktas vid beräkning av den mervärdesskatt, som aktieägaren skall betala till bolaget, som avdrag även en mot aktieägarens aktieantal svarande andel av de mervärdesskatteavdrag som bolaget erhåller för de driftskostnader och andra motsvarande utgifter, som riktar sig till utrymmen som är i bolagets omedelbara besittning.

Styrelsen bestämmer enligt det ovan framförda storleken av beloppet på mervärdesskatt, som aktieägaren skall betala till bolaget, samt beräknar på basen av detta det totala vederlagsbeloppet som påförs aktieägaren.

Om bolaget blir tvunget att justera redan gjorda mervärdesskatteavdrag är den aktieägare, vars aktier berättigar till innehav av den lägenhet eller del därav som orsakat justeringsskyldigheten, skyldig att ersätta bolaget alla de kostnader som föränleds av justeringsskyldigheten. Om bolaget till följd av justeringen beviljas tilläggsavdrag i mervärdesbeskattningen, ska dessa tilläggsavdrag beaktas som en kapitalåterbäring eller en amortering av låneandelen

för den aktieägaren, vars aktier berättigar till innehav av den lägenhet eller del därav som föranleder tilläggsavdraget. Om detta inte är möjligt skall beloppet beaktas som en minskning av det belopp mervärdesskatt som skall betalas till bolaget av aktieägaren.

### **7 § Aktieägarens rätt att betala sin andel av de utgifter som täcks av kapitalvederlaget**

Aktieägare har rätt att antingen i sin helhet eller delvis erlægga sin andel av bolagets utgifter med lång verkningstid som orsakas av förvärv, byggande, grundreparation eller renovering av en fastighet och byggnad. En dylik rätt har aktieägaren oberoende av om bolaget lyfter lån för projektet eller ej.

Andelarna bör erläggas vid de av styrelsen bestämda tidpunkterna. Styrelsen kan bestämma storleken på raten som kan erläggas på en gång. Bolaget bör utan dröjsmål använda de av aktieägarna mottagna raterna av låneandelarna för avkortning av de av bolagets lån, som aktieägarnas betalningar hänför sig till.

Om bolaget har lyft lån, bör låneandelarna bestämmas så, att med låneandelsraterna inkomna medel kan erläggas utöver den avkortning som motsvarar låneandelen, räntan på densamma, samt på grund av möjliga indexklausuler orsakade kapitaltillägg, beräknad till den dag, då bolaget med delbetalningen avkortat sina lån. Ifall bolaget vid avkortningen av lånen medelst delbetalning kommer att erlægga mera än vad aktieägaren som sin låneandel erlagt, bör aktieägaren ersätta bolaget för den uppkomna tilläggsutgiften.

Det vederlag som skall uppbäras av aktieägare som erlagt sin andel av de i första momentet nämnda utgifterna i sin helhet, beräknas så, att det motsvarar hans andel av bolagets alla andra än de nyss nämnda utgifterna. Ifall aktieägaren endast har betalat en del av sin andel, beräknas dennes kapitalvederlag så att förutom de nyss nämnda andelarna av bolagets andra utgifter beaktas aktieägarens ännu obetalda andel av lånet samt dess kostnader.

### **8 § Styrelse**

Bolaget har en styrelse, som består av tre till sju (3-7) ordinarie ledamöter. Styrelseledamöternas mandattid utgår vid slutet av följande ordinarie bolagsstämma efter valet.

Styrelsens ordförande utses av bolagsstämman.

### **9 § Verkställande direktör**

Bolaget kan ha en verkställande direktör, som väljs av styrelsen. Verkställande direktören skall sköta bolagets löpande förvaltning i enlighet med styrelsens beslut samt styrelsens anvisningar och föreskrifter. Verkställande direktörens arvode bestäms av styrelsen.

### **10 § Företrädande av bolaget**

Bolaget företräds och dess firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordförande och verkställande direktören var för sig eller av två styrelsemedlemmar tillsammans eller av styrelsen därtill berättigade personer två tillsammans.

## 11 § Revision

Bolaget skall ha en revisor och en revisorssuppleant. Om ett revisionssamfund väljs till revisor, behöver man inte välja revisorssuppleant. Revisorns mandattid utgår vid slutet av följande ordinarie bolagsstämma efter valet.

## 12 § Räkenskapsperiod

Bolagets räkenskapsperiod är kalenderåret.

## 13 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall utfärdas skriftligen till aktieägarna på den till bolaget uppgivna adressen. Adressen kan även utgöra en för detta ändamål uppgiven e-postadress. Kallelsen skall utfärdas tidigast två (2) månader och senast fyra (4) veckor innan bolagsstämman.

## 14 § Ordinarie bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma skall hållas årligen före utgången av april månad på en av styrelsen utsatt dag.

Vid ordinarie bolagsstämma skall

framläggas

- 1) bokslutet och verksamhetsberättelsen;
- 2) revisionsberättelsen;

beslutas om

- 3) fastställande av bokslutet;
- 4) användningen av den vinst som balansräkningen utvisar;
- 5) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören;
- 6) antalet styrelseledamöter;
- 7) styrelseledamöternas arvoden;

väljas

- 8) styrelseledamöter;
- 9) bland styrelseledamöterna en styrelseordförande;
- 10) revisor och vid behov revisorssuppleant.

Ifall aktieägare önskar få ett ärende upptaget till behandling vid bolagsstämman, skall denna skriftligen meddela styrelsen om det i så god tid, att ärendet kan upptas i kallelsen till stämman.

För ändring av bolagsordningen krävs enhälligt bolagsstämmobeslut.

### **15 § Förfarandet vid bolagsstämma**

Vid bolagsstämma har aktieägarna lika många röster som antalet aktier, och frånvarande aktieägars rösträtt får utövas genom befullmäktigat ombud. Vid omröstning på bolagsstämma medför varje aktie en röst och varje aktieägare får rösta för det fulla antalet aktier som denna äger eller företräder.

Beslut fattas med enkel majoritet av de avgivna rösterna, om inte annat förskrivs i lag. Vid val anses de valda som fått de flesta rösterna.

Vid lika röstetal avgör vid val lotten och i övriga fall ordförandens röst.

### **16 § Inlösningsrätt**

När äganderätten till aktie övergår har bolagets aktieägare rätt att inlösa aktien på följande villkor:

Inlösningsrätten gäller samtliga slag av överlåtelser av äganderätten till aktie med nedan nämnda undantag. Rätt till inlösen föreligger inte ifall förvärvaren är aktieägare i bolaget. Inlösningsrätt gäller inte heller s.k. interna överlåtelser, som beror på intern omstrukturering av aktieägarens verksamhet.

När aktie övergår till en ny ägare, skall bolagets styrelse utan dröjsmål informeras om övergången. Styrelsen skall informera aktieägarna om aktiens övergång inom två (2) veckor efter att styrelsen fått meddelande om aktieövergången. Meddelandet skall skickas skriftligen till den adress som aktieägaren uppgett till bolaget.

Meddelandet skall innehålla:

- 1) överlåtarens och förvärvarens namn
- 2) tidpunkten för överlåtelser
- 3) de överlåtna aktiernas nummer samt det utrymme, till vilken aktierna berättigar
- 4) köpeskilling eller annan avtalad ersättning samt övriga betydelsefulla villkor
- 5) det datum, då krav på inlösen senast skall framställas.

Inlösningsanspråket skall riktas till bolaget inom en (1) månad från det att styrelsen har underrättats om aktieövergången.

Lösenbeloppet för aktierna är avtalad köpeskilling eller, om köpeskilling inte har bestämts, aktiernas gängse värde. Lösenbeloppet skall betalats inom två (2) veckor från utgången av tidsfristen för framställande av inlösningsanspråk eller, då lösenbeloppet inte är fast bestämt, från det att lösenbeloppet fastställdes.

Lösenbeloppet skall betalas till styrelsen antingen i pengar eller med ett betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Betalas lösenbeloppet genom bankgiro, anses betalningsdagen vara den dag då betalaren har inbetalat lösenbeloppet till banken för vidare överföring, eller vidtagit motsvarande åtgärd för erläggande av beloppet.

#### **17 § Tillämpandet av Aktiebolagslagen och Lagen om bostadsaktiebolag**

Om inte annat följer av denna bolagsordning skall på bolaget tillämpas stadgarna i lagen om aktiebolag. Därtill tillämpas följande stadganden i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009); 1 kapitlet 4 §, 3 kapitlet 1-3 §, 4 kapitlet 7 och 9 §, 5 kapitlet 1-4 §, 8 kapitlet i sin helhet samt 10 kapitlet 5 §, eller motsvarande stadganden ifall lagen 1599/2009 revideras.



Luonnos

**FASTIGHETS AB GLASPALATSET I HELSINGFORS****YHTIÖJÄRJESTYS****1 § Toiminimi ja kotipaikka**

Yhtiön toiminimi on Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors ja kotipaikka Helsinki. Toiminimi on suomeksi Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi.

**2 § Toimiala**

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita osaa Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin nro 194 olevasta 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 jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksissa ja rakennelmissä olevaa huoneistoa tai tilaa tai muuta osaa yhtiön rakennuksista tai rakennelmista tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

**3 § Osakepääoma ja osakkeet**

Yhtiön osakepääoma on yksitoistatuhattaneljänsataakaksikymmentäyhdeksän (11.429) euroa jaettuna yhteentoistatuhanteeneljänsataankahteenkymmeneenyhdeksään (11.429) yhden (1) euron nimellisarvoiseen osakkeeseen.

Osakkeet n:ot A1 – A6041 kuuluvat osakesarjaan A, osakkeet n:ot B1 – B2519 kuuluvat osakesarjaan B, ja osakkeet n:ot C1 – C2869 kuuluvat osakesarjaan C.

Osakepääoman lisäksi yhtiöllä on rakennusrahasto.

Yhtiökokouksen kulloinkin erikseen tekemällä päätöksellä voidaan yhtiölle perustaa myös muita rahastoja.

**4 § Osakkeiden tuottama hallintaoikeus**

Osakkeet tuottavat hallintaoikeuden seuraaviin tiloihin yhtiön omistamissa maanpäällisissä ja maanalaisissa rakennuksissa ja rakennelmissa:

Osakesarja	Osakkeet	Lukumäärä	Pinta-ala	Tilat
A	A1 – A6041	6041	6.041 m <sup>2</sup>	Maanalaiset tilat sekä maanalaisia ja

				Lasipalatsi-rakennuksen tiloja yhdistävän Mannerheimintien puoleisen siiven länsipuolella oleva porrashuone
B	B1 – B2519	2519	2.519 m <sup>2</sup>	<p>Lasipalatsi-rakennuksen seuraavat tilat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2. kerroksen Simonkadun puoleisessa siivessä olevat Mannerheimintien ja Simonkadun kulman porrashuoneen länsipuolella olevat toimistotilat</li> <li>- Lasipalatsin pohjoisosassa 2. kerroksessa oleva auditorio (Bio Rex) ja sen osittain 1. kerrokseen jatkuvat taustatilat</li> <li>- 2. kerroksessa Mannerheimintien puoleisella julkisivulla olevat museo-kauppatilat sekä näyttelytilat ja katto-terassi</li> <li>- Simonkadun puoleisen siiven länsipäässä oleva porrashuone</li> <li>- 1. kerroksessa Mannerheimintien puoleisen siiven museon pääsisäänkäynti, aulatilat sekä niihin liittyvät muut aputilat</li> <li>- Torialueen alla sijaitseva vanha pannuhuone, siihen liittyvät muut tilat, porrashuoneet ja kellotornina toimiva piippu</li> </ul>
C	C1 – C2869	2869	2.869 m <sup>2</sup>	<p>Lasipalatsi-rakennuksen seuraavat tilat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kellarin tilat</li> <li>- 1. kerroksen Simonkadun puoleisen siiven tilat</li> <li>- 1. kerroksen Mannerheimintien puoleisen siiven eteläpään aula ja liiketilat</li> <li>- 1. kerroksen pohjoispään auditorion (Bio Rex) alle jäävät tilat</li> <li>- 2. kerroksen Simonkadun puoleisen siiven Mannerheimintien ja Simonkadun kulman porrashuoneen itäpuolella olevat tilat</li> <li>- 2. kerroksen Mannerheimintien puoleisen siiven eteläpään tilat (ravintola ja sen oheistilat)</li> </ul>

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kaikki ulkoalueet sekä ne Lasipalatsi-rakennuksen tilat, joiden hallintaan osakkeet eivät oikeuta edellä olevan mukaisesti.

## 5 § Yhtiövastike ja menojen kohdentaminen

Hallitus määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suorittaman vastikkeen suuruuden alla mainittuja periaatteita noudattaen. Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta, ottaen myös huomioon mitä 6 §:ssä määrätään arvonlisäverovähennysten osalta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot.

Kulujen jakamisessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

Sekä hoito- että pääomakulut jaetaan aiheuttamis- tai kohdistamisperiaatteen mukaan, eli kustannus kohdistetaan sille osakesarjalle, jonka tiloihin meno kohdentuu.

Kunkin osakesarjan omistajat vastaavat omistamansa osakesarjan rakennusten ja tilojen osalta kaikista kunnossapito-, korjaus- ja uudistamiskustannuksista. Tämä vastuu koskee rakennusten ja rakennelmien kaikkia rakenteita ja järjestelmiä mukaan lukien lämpö-, vesi-, sähkö- ja viemärijärjestelmät.

Rakennusten ja rakennelmien käyttökustannukset sekä vastaavat menot kohdistetaan osakesarjoille rakennus- ja tilakohtaisen todellisen kulutuksen perusteella. Muut kustannukset jaetaan aiheuttamis- ja kohdistamisperusteen mukaisesti siten, että kustannuksen tulee kohdistaa sille tai niille osakesarjoille, jonka rakennukseen tai hallinta-alueeseen meno kohdistuu.

Ne yhtiön menot, joita ei voida kohdistaa rakennuskohtaisesti tai hallinta-alueen mukaisesti, peritään osakkailta tilojen pinta-alojen perusteella.

Yhtiössä on hoitovastikkeet A-D ja pääomavastikkeet A-D. Yhtiövastike A peritään A-sarjaan kuuluvien osakkeiden omistajilta, yhtiövastike B peritään B-sarjaan kuuluvien osakkeiden omistajilta, yhtiövastike C peritään C-sarjaan kuuluvien osakkeiden omistajilta ja yhtiövastike D peritään yhtiön kaikilta osakkeenomistajilta. Kaikki yhtiön menot, jotka edellä esitetyn mukaisesti voidaan mittauksen perusteella tai muutoin kohdistaa tietyn osakesarjan rakennukseen tai tiloihin, peritään vastikkeilla A-C riippuen siitä, mihin osakesarjaan menot kohdistuvat. Kunkin osakesarjan sisällä vastikkeet jakautuvat osakkeenomistajien kesken tilojen pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Menot, jotka kohdistuvat osakesarjojen B ja C rakennuksen niihin tiloihin, jotka ovat yhtiön välittömässä hallinnassa, peritään vastikkeilla B ja C siten, että ne jakautuvat B- ja C-osakesarjojen osakkeenomistajien kesken tilojen pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Ne yhtiön menot, joita ei voida kohdistaa rakennuskohtaisesti tai hallinta-alueen mukaisesti, peritään vastikkeella D ja vastike jakautuu kaikkien osakkeenomistajien kesken tilojen pinta-alojen mukaisessa suhteessa.

Yhtiön hallitus määrää kustannusten ja menojen kohdistamisesta edellä mainitun mukaisesti sekä yhtiövastikkeiden suuruuden, maksutavan ja maksuajankohdan.

## 6 § Arvonlisävero

Yhtiön hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi edellyttää kunkin huoneiston tai huoneiston osan osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen, kirjallisen suostumuksen.

Edellä 5 §:ssä tarkoitetun pääomavastikkeen määrässä otetaan kunkin osakkeenomistajan osalta vähennyksenä huomioon yhtiön saamat arvonlisäverovähennykset siltä osin kuin ne ovat johtuneet osakkeenomistajan hallinnassa oleviin tiloihin kohdistuneista pitkävaikutteisista menoista, sekä osakkeenomistajan tilojen pinta-alojen mukainen osuus yhtiön välittömään hallintaan jääneisiin tiloihin kohdistuneiden pitkävaikutteisten menojen perusteella saaduista arvonlisäverovähennyksistä. Tätä ei kuitenkaan noudateta, jos arvonlisäverovähennys on otettu huomioon jo osakkeenomistajan lainaosuuden tai rahastosuoritusosuuden pienennyksenä.

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiön kyseisen huoneiston tai huoneiston osan osalta tilitettäväksi tulevan arvonlisäveron määrän. Yhtiön tilitettäväksi tuleva arvonlisäveron määrä muodostuu kunkin verolliseksi haetun huoneiston tai huoneiston osan osalta yhtiön suoritettavaksi arvonlisäverolain mukaan tulevasta verosta vähennettynä vastaavasti kunkin verolliseksi haetun huoneiston tai huoneiston osalle kohdistuneista käyttökustannuksista ja muista vastaavista menoista saaduista arvonlisäverovähennyksistä (lukuun ottamatta edellisessä kappaleessa tarkoitettuja, 5 §:n mukaisen pääomavastikkeen määrässä vähennyksenä huomioon otettavia pitkävaikutteisten menojen perusteella saatuja arvonlisäverovähennyksiä). Lisäksi osakkeenomistajan yhtiölle maksettavaksi tulevan arvonlisäveron määrässä otetaan vähennyksenä huomioon osakkeenomistajan osakkeiden mukainen osuus yhtiön välittömään hallintaan jääneisiin tiloihin kohdistuneiden käyttökustannuksien ja muiden vastaavien menojen osalta saaduista arvonlisäverovähennyksistä.

Yhtiön hallitus määrää edellä mainitun mukaisesti osakkeenomistajan maksettavaksi tulevan osuuden yhtiön tilitettäväksi tulevasta arvonlisäveron määrästä sekä laskee tämän perusteella kunkin osakkeenomistajan kokonaisvastikkeen määrän.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan jo tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, tarkistuksen aiheuttaneen huoneiston tai osan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla on velvollisuus maksaa yhtiölle tarkistamisesta aiheutuneet kustannukset. Jos tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset otetaan huomioon sen osakkeenomistajan, jonka huoneistosta tai osasta tarkistaminen aiheutuu, pääoman palautuksena tai lainaosuuden lyhennyksenä, tai ellei se ole mahdollista, se on otettava huomioon osakkeenomistajan yhtiölle maksettavaksi tulevan arvonlisäveron määrässä.

## 7 § Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista menoista

Osakkeenomistaja on oikeutettu joko kokonaan tai osittain maksamaan hänen osuutensa yhtiön pitkävaikutteisista menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tämä oikeus osakkaalla on riippumatta siitä, otetaanko hanketta varten lainaa.

Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut suoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Mikäli yhtiö on nostanut lainaa, tulee lainosuusmaksut määrätä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Osakkeenomistajalta, joka on kokonaan maksanut osuutensa ensimmäisessä momentissa mainituista menoista, perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi ko. menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut osuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä katetaan vielä osakkeenomistajan maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

## **8 § Hallitus**

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolmesta seitsemään (3-7) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan.

## **9 § Toimitusjohtaja**

Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema toimitusjohtaja. Toimitusjohtajan tulee yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

## **10 § Toiminimen kirjoittaminen**

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä taikka hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt.

## **11 § Tilintarkastaja**

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

## **12 § Tilikausi**

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

### 13 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti kullekin osakkeenomistajille hänen yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta. Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ja viimeistään neljä (4) viikkoa ennen kokousta.

### 14 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä huhtikuun loppuun mennessä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

- 1) tilinpäätös ja toimintakertomus;
- 2) tilintarkastuskertomus;

päätettävä

- 3) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 4) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 5) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
- 6) hallituksen jäsenten määrästä;
- 7) hallituksen jäsenen palkkiosta;

valittava

- 8) hallituksen jäsenet;
- 9) hallituksen jäsenten keskuudesta hallituksen puheenjohtaja;
- 10) tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

Jos osakkeenomistaja haluaa esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan yhtiökokouksen yksimielinen päätös.

### 15 § Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin, ja poissaolevilla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä jokainen osake tuottaa yhden äänen eikä ääniä leikata.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, jollei laissa on toisin säädetty. Vaaleissa katsotaan valituksi ne, jotka saavat eniten ääniä.

Äänten jakautuessa tasan vaalit ratkaistaan arvalla, mutta muissa asioissa puheenjohtajan kannattama mielipide tulee päätökseksi.

## 16 § Lunastusoikeus

Osakkeiden omistusoikeuden siirtyessä on yhtiön osakkailla lunastusoikeus seuraavasti:

Lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja. Lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja. Lunastusoikeus ehto ei myöskään koske mahdollisia ns. sisäisiä luovutuksia, jotka johtuvat osakkaan toiminnan sisäisistä järjestelyistä.

Kun osake siirtyy uudelle omistajalle, siirrosta on ilmoitettava viipymättä yhtiön hallitukselle. Yhtiön hallituksen on kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun ilmoitus siirrosta on tehty hallitukselle, toimitettava yhtiön osakkaille tieto osakkeen siirtymisestä lähettämällä ilmoitus kirjallisesti hänen yhtiölle ilmoittamallaan postiosoitteella.

Ilmoituksen tulee sisältää:

- 1) siirtäjän ja siirronsaajan nimet
- 2) siirron tapahtumisen ajankohta
- 3) siirtyneiden osakkeiden numerot ja huoneisto, johon ne oikeuttavat
- 4) kauppahinta tai muu sovittu vastike sekä muut merkitykselliset ehdot
- 5) päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.

Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.

Lunastushinta on sovittu kauppahinta tai jos kauppahintaa ei ole määritelty, osakkeiden käypä arvo. Lunastushinta on suoritettava kahden (2) viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämisen määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamisesta.

## 17 § Osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain soveltaminen

Siltä osin kuin edellä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä. Sen lisäksi sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 4 §:ää, 3 luvun 1-3 §:iä, 4 luvun 7 ja 9 §:iä, 5 luvun 1-4 §:iä, koko 8 lukua sekä 10 luvun 5 §:ää.





Luonnos

# **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.

## 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-m<sup>2</sup>.

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 muuhun 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 yhteishankkeena toteuttaa hankesuunnitelmasta ilmenevän uudisrakentamis- ja peruskorjaushankkeen yhteisesti omistetun kiinteistöyhtiön lukuun.

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 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan tontista 91-4-194-1 Amos Anderson taidemuseo-hankkeen 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>). Lasipalatsin muut tilat (2.869 m<sup>2</sup>), 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 määrääjän 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 maanalaisten 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 Lasipalatsi-rakennuksen tilojen peruskorjauskuluista tässä sopimuksessa sovittuun määrään saakka sen johdosta, että Kaupunki sijoittaa rakennuksen Yhtiöön apporttina.

Hankkeen rahoitus voi tapahtua joko Yhtiön ottamalla lainoilla, jotka kohdistetaan 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 kaavamuutosta.

### 3.2 Tontti, kaavoitus ja varaus

Tontin 91-4-194-1 pinta-ala on 18.890 m<sup>2</sup> 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 kaavamuutos 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 m<sup>2</sup>. Alueen ohjeellinen sijainti käy ilmi oheisesta karttapiirroksesta ([liite 2](#)). Alue määräytyy lopullisesti asemakaavamuutoksessa 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 m<sup>2</sup> 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 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 suhteessa tai muulla tässä sopimuksessa ja yhtiöjärjestyksessä tai osakkaiden keskenään erikseen sopimassa suhteessa. Yhtiökokouksessa voidaan osakkaiden yksimielisillä päätöksillä perustaa Yhtiölle myös muita rahastoja.

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 osakkeiden nimellisarvo, 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 huoneistoselitelämä, osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä sekä niiden jakautuminen Osapuolten kesken täsmennetään myöhemmin erikseen heti sen jälkeen, kun rakennusten lopulliset suunnitelmat ovat valmiit ja asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Kiinteistötekniset 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 jakosuhteet määräytyvät kohdassa 3.7.1 mainitun tavoitehintalaskelman mukaan, eikä sitä muuteta myöhemmin, vaikka lopulliset Projektikustannukset poikkeaisivat tavoitehintalaskelmasta. Osakeannissa pyritään siihen, että Yhtiön osakepääoma jää mahdollisimman alhaiseksi.

Osakeannissa A- ja B-sarjaan kuuluvien osakkeiden merkintähinta on osakkeiden nimellisarvo 1,00 euro/osake. C-sarjaan kuuluvien osakkeiden yhteenlaskettu merkintähinta on Lasipalatsi-rakennuksen apporttiarvo. C-sarjaan kuuluvien osakkeiden merkintähinta merkitään osakkeiden nimellisarvon 1 euro/osake ylittäviltä osin 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 rakennusrahostapanoksen, jolla kuitataan edellä mainitut siirtyvät kustannukset. Ennen kuin Yhtiö ottaa vastatakseen kertyneistä palkkioista ja kuluista, Yhtiön tilintarkastajan tulee antaa lausunto siitä, että veloitettut 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. Kaikkien edellä mainittujen 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 aiheutuvien kustannusten lisäksi muun muassa autopaikkojen hankintakustannukset sekä kustannukset maanalaisten tilojen liittämistä kaukoliikenteen tavara-aseman asiakasliiketiloihin. Projektikustannukset kattavat kaikki Yhtiön kustannukset sen pe-



rustamisesta lähtien siihen saakka, kunnes hankesuunnitelmassa (liite 1) tarkoitettu hanke on täysin valmis.

Projektikustannusten kustannusjakoperiaate 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 jakosuhteet täsmennetään, kun lopulliset rakennus- ja peruskorjaussuunnitelmat ovat valmiit ja päivitetty hankkeen tavoitehintalaskelma on laadittu ja hyväksytty. 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 rakennussuunnittelussa 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 kustannustenjakeriaatteiden mukaisesta rahoituksesta seuraavasti. Edellä kuvatussa 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 miljoonaa euroon asti mainittuja kustannuksia pankkilainalla, kohdistetaan tämä lainarahoitus 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, joka kohdistetaan 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, joka kohdistetaan Kaupungin omistamiin C-sarjan osakkeisiin.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tässä sopimuksessa sovitut tätä rakennushanketta koskevat kustannustenjakeriaatteet 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 sopijapuolella on oikeus rahoittaa osuutensa myös yhtiölainalla, jonka vakuutena voi olla Yhtiön vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitettyjä panttikirjoja.

Mikäli Osapuoli rahoittaa osuutensa Projektikustannuksista osittain tai kokonaan yhtiölainalla, Osapuoli neuvottelee ja hyväksyy itse omaa osuuttansa koskevan rahoit-

tuksen ehdot, kuitenkin niin, että toinen Osapuoli ei missään tilanteessa ole vastuussa kyseisen rahoituksen korkojen, lyhennysten tai muiden maksujen maksamisesta tai muista lainaehdojen mukaisista vastuista ja velvoitteista. Yhtiön nimissä otettava laina on aina etukäteen hyväksyttävä 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, lainaehdojen 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 Osapuolikohtaisesti 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, joka kohdistuu Konstsamfundetin omistamiin osakkeisiin.

Kaupunki on koko Projektin aikana oikeutettu rahoittamaan koko osuutensa Projektikustannuksista, Yhtiön perustamisessa ja osakeannissa maksettavia merkintähintoja lukuun ottamatta, Yhtiön ottamalla lainoilla, jotka kohdistetaan Kaupungin omistamiin osakkeisiin. Konstsamfundet on niin ikään oikeutettu rahoittamaan osuuttaan Projektikustannuksista Yhtiön ottamalla pankkilainoilla, jotka kohdistetaan 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 allekirjoittaneen tämän sopimuksen. Heti kun Yhtiö on rekisteröity siirtyvät tonttivaraus oikeuksineen ja velvollisuuksineen sekä kaikki jo solmitut projektia koskevat sopimukset sekä kustannukset Yhtiölle. Yhtiö jatkaa projektin suunnittelua Konstsamfundetin järjestämällä rahoituksella. La-

sipalatsi-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 hankesunnitelman 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 välittömin 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 välittömin vaikutuksin ja vetäytyä projektista.

Mikäli sopimus päättyy, sitoutuu Konstsamfundet korvaamaan Yhtiölle hankkeen valmistelusta sopimuksen päättymiseen mennessä syntyneet kustannukset, minkä jälkeen Yhtiö puretaan, elleivät osapuolet muuta sovi. Yhtiön purkamisessa kaupunki on oikeutettu saamaan jako-osuutena sijoittamansa osakepääoman, mutta ei muuta varallisuutta. Konstsamfundet saa omistusoikeuden Yhtiön suunnittelumateriaaliin.

#### **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 kulttuuritapahtuma- 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 päättävälle elimille 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.

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, 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 tosit materiaaliin 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.

#### 4.5 Yhtiön osakkeiden luovutus

Mikäli Yhtiön osakkeet luovutetaan kolmannelle, on tämä sopimus samalla siirrettävä luovutuksensaajalle. Osakkeita luovuttanut sopijapuoli jää tämän sopimuksen esittämättä 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 ennenaikaisesta päättymisestä 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,



**Helsingin kaupunki**

---

**Föreningen Konstsamfundet r.f.**

---

**LIITTEET:**

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

