

SOPIMUS
GUGGENHEIM HELSINKI -TAIDEMUSEON
PERUSTAMISTA JA TOIMINTAA KOSKEVASTA YHTEISTYÖSTÄ

1. OSAPUOLET

Guggenheim Helsingin Tukisäätiö sr (jäljempänä *Säätiö*)

Helsingin kaupunki (jäljempänä *Kaupunki*)

(jäljempänä yhdessä *Osapuolet*)

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS SEKÄ BUDJETTIVASTUU

Osapuolet ovat neuvotelleet Guggenheim Helsinki -museon (jäljempänä *Museo*) toteuttamisen suunnittelusta, rakentamisesta sekä tulevasta toiminnasta ja Osapuolten tahtona on toteuttaa Guggenheim Helsinki -taidemuseohanke (jäljempänä *Hanke*) alla olevin ehdoin.

Osapuolet osallistuvat Hankkeen rahoittamiseen sopimuksesta ilmenevin edellytyksin ja siitä ilmenevällä tavalla.

Osapuolet perustavat ja omistavat yhdessä Erillisyhtiön, jonka perustama ja omistama kiinteistöosakeyhtiö vastaa museon rakentamisesta. Kiinteistöosakeyhtiö vuokraa rakennuksen Säätiön käyttöön. Kaupunki vastaa museorakennuksen ylläpidosta.

Säätiö vastaa sopimuksesta ilmenevin edellytyksin ja siitä ilmenevällä tavalla Museon toiminnasta ja toimintakustannuksista.

Säätiö solmii sopimukset Solomon R. Guggenheim -säätiön (jäljempänä *SRG-säätiö*) kanssa Museon kehittämistä, toiminnasta ja lisenssistä. Säätiö vastaa lisenssi- ja hallintomaksuista SRG-säätiölle. Mainitut sopimukset päättyvät kun kaksikymmentä vuotta on kulunut museotoiminnan aloittamisesta, jonka jälkeen niiden jatkamisesta ja ehdoista neuvotellaan uudelleen.

3. SANASTO

Tässä sopimuksessa:

Erillisyhtiö tarkoittaa Osapuolten perustamaa yhtiötä (SPV), jonka nimissä kiinteistöosakeyhtiö perustetaan

Hanke tarkoittaa Guggenheim Helsinki -taidemuseohanketta

Kaupunki tarkoittaa Helsingin Kaupunkia

Museo tarkoittaa Guggenheim Helsinki -taidemuseota

SRG-säätiö tarkoittaa Solomon R. Guggenheim -säätiötä

Säätiö tarkoittaa Guggenheim Helsingin Tukisäätiö sr:ää (Y-tunnus 2631889-3)

Toteuttamissopimukset tarkoittavat Hankeen toteuttamiseen liittyviä ja sen edellyttämiä Osapuolten välisiä vuokra- yms. sopimuksia, Erillisyhtiön sekä kiinteistöosakeyhtiön omistusta ja hallinnointia koskevaa osakassopimusta sekä muita sopimuksia, jotka perustuvat tämän sopimuksen mukaisiin periaatteisiin

Valtio tarkoittaa Suomen valtiota

4. HANKKEEN TOTEUTTAMISEN EDELLYTYKSET

Hankkeen toteuttaminen edellyttää, että jokainen alla olevista ehdoista on täytynyt, jollei asianomainen Osapuoli ole luopunut ehdosta, minkä jälkeen allekirjoitetaan Toteuttamissopimukset.

Kaupungin osalta:

- (a) kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto ovat tehneet Hanketta koskevan puoltavan päätöksen.
- (b) Valtio on antanut alla (e) kohdassa tarkoitetun ilmoituksen.
- (c) on varmistettu, että rakentamiskustannusten arvonlisäverot eivät jää Kaupungin, Erillisyhtiön tai kiinteistöyhtiön kustannuksiksi.

Säätiön osalta:

- (d) Säätiö on solminut sopimukset SRG-säätiön kanssa Museon kehittämisestä, toiminnasta ja lisenssistä, jolla Museo saa käyttää Guggenheim Helsinki -nimeä ja muita Guggenheim-tunnuksia ja jonka nojalla Museo kuuluu Guggenheim-verkostoon.
- (e) Valtio on ilmoittanut tukevansa Museon toimintaa samojen periaatteiden mukaisesti, kuin muita valtion tuen piirissä olevia museoita (vos).
- (f) Säätiön säännöt on muutettu siten, että se voi toimia museotoimintaa operoivana tahona.
- (g) on varmistettu, että rakentamiskustannusten arvonlisäverot eivät jää Säätiön, Erillisyhtiön tai kiinteistöyhtiön kustannuksiksi.
- (h) Säätiön hallitus on varmistanut 15 miljoonan euron pääomasijoituksen rahoituksen ja hyväksynyt Hankkeen.

5. TAIDEMUSEON SUUNNITTELU, PERUSTAMINEN JA RAKENTAMINEN - PÄÄASIAALLISET EHDOT

5.1. Johdanto

Museon suunnittelu, perustaminen ja rakentaminen suoritetaan hyvässä yhteisymmärryksessä molempien Osapuolten myötävaikutuksella, sekä huomioiden lisäksi mitä Säätiön ja SRG-säätiön välisissä sopimuksissa on sovittu. Museon rakennuskustannusarvio on 130 milj. euroa (ALV 0).

5.2. Erillisyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön perustaminen

- (a) Hankkeen toteuttamiseksi Osapuolet perustavat Erillisyhtiön (SPV). Kaupunki sijoittaa Erillisyhtiöön 80 milj. euroa ja Säätiö 15 milj. euroa. Kaupungin omistusosuus Erillisyhtiöstä on 84 % ja Säätiön omistusosuus on 16 %.
- (b) Kaupungilla on oikeus lunastaa Säätiön omistamat Erillisyhtiön osakkeet niiden hankintahintaan (15 milj. euroa) koska tahansa 20 vuoden aikana museotoiminnan aloittamisesta.
- (c) Säätiöllä on oikeus Kaupungin etukäteen antamalla suostumuksella (jota ei saa kohtuuttomasti evätä tai viivytellä) (i) pantata omistamansa Erillisyhtiön osakkeita sijoituksensa tai toimintansa rahoituksen vakuudeksi, ja (ii) luovuttaa osakkeet (tai osan näistä) kolmannelle. Osakkeiden myyminen tai niiden panttaaminen ei kuitenkaan saa loukata Kaupungin edellä mainittua lunastusoikeutta.
- (d) Erillisyhtiö perustaa ja omistaa kiinteistöosakeyhtiön.
- (e) Osapuolet vastaavat siitä, että Erillisyhtiö ja kiinteistöosakeyhtiö sitoutuvat perustamisensa jälkeen tämän sopimuksen määräyksiin.
- (f) Erillisyhtiö sijoittaa 95 milj. euroa kiinteistöosakeyhtiöön joka hakee pankkilainan 35 miljoonan euron rahoitusosuudelle ("Rahalaitoslaina"). Mikäli museon rakennuskustannukset alittavat arvioidut 130 milj. euroa, pienenee Rahalaitoslainan pääoma vastaavasti, jonka perusteella Osapuolet neuvottelevat kohdassa 6.1 (f) mainitun vuokran alentamisesta.

5.3. Kaupungin oikeudet ja velvollisuudet

Kaupunki:

- (a) jatkaa 25.2.2016 SRG-säätiölle tehtyä aluevarauspäätöstä Säätiön nimissä Hankkeen toteuttamisen mahdollistamiseksi.
- (b) huolehtii Hankkeen toteuttamisen asemakaavallisesta mahdollistamisesta.
- (c) huolehtii siitä, että satamatoimintojen uudelleenjärjestelyistä tehdään tarvittavat sopimukset Helsingin Satama Oy:n kanssa.
- (d) luovuttaa tontin kiinteistöosakeyhtiön käyttöön. Hanke toteutetaan kaupungin omistamalla tontilla. Tontti jää kaupungin omistukseen myös Hankkeen valmistumisen jälkeen.

- (e) rakennuttaa yhdessä Säätiön kanssa Erillisyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön kautta museorakennuksen, jonka alustavat piirustukset ja kuvaus ovat Liitteenä 1. Rakennus jää kiinteistöosakeyhtiön omistukseen.
- (f) antaa omavelkaisen takauksen kiinteistöosakeyhtiön hakemalle kohdan 5.2((f)) mukaiselle Rahalaitoslainalle.

5.4. Säätiön oikeudet ja velvollisuudet

Säätiö:

- (a) ylläpitää ja kehittää museo-organisaatiota.
- (b) osallistuu suoraan tai SRG-säätiön kautta Museon suunnitteluun ja toteuttamiseen sekä Hanketta koskevaan päätöksentekoon.
- (c) rakennuttaa yhdessä Kaupungin kanssa Erillisyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön kautta museorakennuksen, jonka alustavat piirustukset ja kuvaus ovat Liitteenä 1. Rakennus jää kiinteistöosakeyhtiön omistukseen.

6. TULEVAN TAIDEMUSEON TOIMINTA

6.1. Säätiön oikeudet ja velvollisuudet

- (a) Säätiö huolehtii Museon toiminnasta.
- (b) Säätiö tulee olemaan SRG-säätiön sopimuskumppani ja vastaa velvoitteista sitä kohtaan.
- (c) Säätiö solmii sopimukset SRG-säätiön kanssa Museon toiminnasta ja lisenssistä, jolla Museo saa käyttää Guggenheim Helsinki -nimeä ja muita Guggenheim-tunnuksia ja jonka nojalla Museo kuuluu Guggenheim-verkoston. Säätiö vastaa SRG-säätiölle maksettavasta lisenssi- ja hallintomaksusta. Järjestyksen vuoksi todetaan, ettei Kaupunki eikä Valtio osallistu lisenssi- eikä hallintomaksun maksamiseen.
- (d) Säätiöllä on oikeus valita museorakennuksen muut toimijat. Säätiö toimii tilojen vuokranantajana muille mahdollisille toimijoille.
- (e) Säätiö vastaa Museon toimintakustannuksista (alustava budjetti Liitteessä 2).
- (f) Säätiö suorittaa kiinteistöosakeyhtiölle museotoiminnan aloittamisesta lukien vuosittain 20 vuoden aikana vuokraa 1,65 miljoonaa euroa, sopimuskauden aikana yhteensä 33 miljoonaa euroa, riippumatta kävijämäärästä ja kävijöiltä perityn lisämaksun suuruudesta. Tukisäätiö rahoittaa oman

osuutensa lahjoituksin sekä varaamalla museolipun hinnasta 3 euroa per kävijä.

- (g) Kiinteistöosakeyhtiö vastaa kohdassa 5.2 (f) tarkoitetun Rahalaitoslainan takaisinmaksusta ja käyttää kohdassa 6.1 (f) mainitun korvauksen kokonaisuudessaan Rahalaitoslainan hoito- ja korkokulujen sekä Rahalaitoslainan lyhennysten kattamiseen.
- (h) Säätiö saa nimetä yhden edustajan Erillisyhtiön hallitukseen ja yhden edustajan kiinteistöosakeyhtiön hallitukseen.

6.2. Kaupungin oikeudet ja velvollisuudet

- (a) Kaupunki saa nimetä yhden edustajan Säätiön hallitukseen ja yhden edustajan Säätiön tulevaan valtuuskuntaan. Museon tuleva hallinnointirakenne on kuvattu Liitteessä 3.
- (b) kiinteistöosakeyhtiö vuokraa museotoimintaa ja sitä suoraan tai epäsuorasti tukevia toimintoja (kuten ravintola- ja kahvilatoimintoja yms.) varten museorakennuksen Säätiölle. Tontin kiinteistöosakeyhtiö luovuttaa vastikkeetta Säätiölle sanottuun tarkoitukseen.
- (c) Kaupunki vastaa museorakennuksen ja Museon kiinteistön normaalitasoisista huolto- ja ylläpitokustannuksista.
- (d) tilat vuokrataan museotoimintaa ja sitä suoraan tai epäsuorasti tukevia toimintoja varten. Kiinteistöosakeyhtiö ei kuitenkaan peri säätiöltä sitoutuneen pääoman korkoa, poistoja museorakennuksesta ja tontinvuokraa koskevia tilakustannuksia.

6.3. Museotoiminnan toiminnalliset vaatimukset

- (a) Museon edustalla tulee olemaan avoin julkinen ranta. Tarkoituksena on, että museotoiminta tai muu Museon toimintaan liitännäinen toiminta ei tule estämään vapaata kulkua tontin läpi rannalla.
- (b) Museon sisäpihalle jäävä ns. Bulevardi-tila on avointa, julkista tilaa, jonne ei peritä pääsymaksua.
- (c) Osapuolet yhdessä SRG-säätiön kanssa suunnittelevat Museon osaksi ns. vapaan taiteen tilan, jossa on mahdollista esittää taidetta yhteistyössä eri taideorganisaatioiden, vapaiden ryhmien ja muiden taidetta tekevien tahojen kanssa erillisen suunnitelman ja budjetin mukaan.
- (d) Säätiön hallitus päättää Museon pääsylippumaksuista. Hintakategorioihin kuuluvat normaalin pääsymaksun lisäksi alennushintaiset liput esim. lapsille, nuorille, opiskelijoille ja eläkeläisille. Lisäksi Museo varaa oikeuden veloittaa korotettua sisäänpääsymaksua erikoisnäyttelyistä.

- (e) Museo toimii yhteistyössä Helsingin muiden museoiden kanssa osana ns. nykytaiteen museoiden klusteria sekä yhteistyössä muiden taide- ja kulttuuriorganisaatioiden kanssa Suomessa ja ulkomailla.

6.4. Mahdollisen rahoitusvajeen kattaminen

Säätiö vastaa Museon toimintakustannuksista. Säätiöön ja sen toimintaan sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa säätiölakia. Mikäli Säätiön hallitus havaitsee, että Museon liiketoiminnassa syntyy merkittävä rahoitusvaje jota ei pystytä kattamaan Museon omalla rahoituksella, Osapuolet neuvottelevat tapauskohtaisesti vajeen kattamisesta ja Museon budjettiin ja toimintaan tehtävistä mahdollisista muutoksista, ottaen kuitenkin huomioon Säätiön solmimat sopimukset ja velvoitteet.

7. TOIMINNAN MYÖHEMPI JATKUMINEN

Tällä sopimuksella sovitaan taidemuseon toiminnasta 20 vuoden ajalle museotoiminnan aloittamisesta. Kohtuullisessa ajassa ennen sopimuksen päättymistä sopijapuolet käynnistävät neuvottelut seuraavista seikoista:

- (a) Kaupungin Erillisyhtiön osakkeita koskevan lunastusoikeuden mahdollinen käyttäminen ja tarvittaessa sen yksityiskohdista sopiminen.
- (b) museorakennuksen peruskorjaussyklistä mahdollisesti seuraavat korjausinvestoinnit ja muut toimenpiteet, joihin on tarvetta ryhtyä, sekä niiden rahoitus.
- (c) Säätiön ja SRG-säätiön välisten sopimusten jatkaminen.

Säätiön tarkoitus on jatkaa museotoimintaa ensimmäisen 20 sopimuskauden jälkeen. Tämä edellyttää uutta sopimusta SRG-säätiön kanssa. Mikäli museotoiminta jatkuu, tulee Säätiö jatkamaan kohdassa 6.1 (f) mainittujen korvausten suorittamista kunnes Rahalaitoslain on kokonaisuudessaan maksettu takaisin.

8. MYÖTÄVAIKUTTAMINEN

Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti ja vilpittömästi pyrkimään Hankkeen toteutumiseen ja pidättäytymään kaikista tämän sopimuksen tarkoituksen kanssa ristiriidassa olevista toimista tämän sopimuksen voimassaoloaikana.

9. YLEISET MÄÄRÄYKSET

9.1. Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Tätä sopimusta koskevat ilmoitukset ja tiedoksiannot toimitetaan osapuolille seuraavasti:

Säätiö

Säätiön hallituksen puheenjohtaja Ari Lahti
ICECAPITAL Securities Ltd
Keskuskatu 1 A, 4th Floor
00100 Helsinki
ari.lahti@icecapital.fi

sekä kopio (jota ei katsota ilmoitukseksi tai tiedoksiannoksi)

Säätiön hallituksen jäsen Johan Aalto
Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy
Eteläesplanadi 20
00130 Helsinki
johan.aalto@hannessnellman.com

Helsingin kaupunki

Kirjaamo
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

sekä kopio (jota ei katsota ilmoitukseksi tai tiedoksiannoksi)

Apulaiskaupunginjohtaja Ritva Viljanen
Helsingin kaupunki
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
ritva.viljanen@hel.fi

Osapuolen on ilmoitettava yhteystietojensa muuttumisesta muille osapuolille.

Ilmoitus ja tiedoksianto katsotaan toimitetuksi, kun se on lähetetty vastaanottajalle sähköpostitse ja lähetyksestä on palautunut automaattinen tai nimenomainen vastaanottokuittaus. Jos sähköpostin vastaanottokuittauksia ei saada, ilmoitus ja tiedoksianto katsotaan toimitetuksi, kun se on lähetetty vastaanottajalle kirjattuna kirjeenä ja lähetyksestä on palautunut vastaanottokuittaus.

9.2. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti molempien osapuolten toimesta.

9.3. Siirtämiskielto

Tätä sopimusta ja sen tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia ei saa siirtää.

9.4. Sopimuksen voimassaolo ja päättäminen

Tämä sopimus tulee voimaan kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Mikäli 30.6.2018 mennessä kohdassa 4 määritellyt sopimuksen toteuttamisen ehdot eivät ole täyttyneet (tai niistä ei ole luovuttu) päättyy tämä sopimus ilman eri toimenpiteitä, elleivät Osapuolet ole muuta kirjallisesti sopineet.

Sopimuksen näin päättyessä Osapuolilla ei ole toisiaan kohtaan velvoitteita tai vaatimuksia tämän sopimuksen, käytyjen neuvottelujen tai toteutettujen toimenpiteiden johdosta. Sopimuksen päättymisestä huolimatta, sopimuksen kohdat 9.5 ja 9.6 jäävät voimaan.

9.5. Lainvalinta

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

9.6. Riidanratkaisu ja forum

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan suomalaisissa yleisissä tuomioistuimissa, ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kahtena samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

[Helsingissä [PVM]]

HELSINGIN KAUPUNKI

[Nimenselvennys]

[Nimenselvennys]

Guggenheim Helsingin Tukisäätiö sr

Ari Lahti

[Nimenselvennys]

Liitteet:

1. Museorakennuksen alustavat piirustukset ja kuvaus
2. Museotoiminnan alustava budjetti
3. Hallinnointimalli