

Söderkullan kartanon vuokrasopimuksen päättäminen / Avslutande av hyresavtalet för Söderkulla gård

Söderkullan kartanon pääarakennuksen vuokraus / Uthyrning av Söderkulla gårds huvudbyggnad

TEKVLK § 67

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 8.6.2015

Valmistelija / Beredare: tilapalvelupäällikkö / lokalservicechef Juha Pohjonen, juha.pohjonen(at)sipoo.fi

Elinkeinoasiamiehen toimesta on viime vuosina tutkittu ja neuvoteltu useita eri vaihtoehtoja kartanon vuokraamiseksi ulkopuolisille; kuten neljän suuren suomalaisen hotelliketjun, rakennusliikkeen sekä ulkopuolistien sijoitusyriyten kanssa. Nykytilanteessa Söderkullan kartanon menot ylittävät tulot.

Söderkullan kartanon päärakennus

Söderkullan kartano päärakennus sijaitsee Söderkullantie 701, kiinteistön kiinteistötunnus 753-419-4-1604, käsittäen vuonna 1907-1908 rakennetun pääarakennuksen. Kartano on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Kivisessä ja rapatussa kartanorakennuksessa on kolme kerrosta sekä kellari. Rakennuksen harjakatto on peltinen, ensimmäisessä kerroksessa on valmistuskeittiö aputiloineen sekä parkettinen ruokailutila. Toisessa kerroksessa on puulattiat sekä kolmannessa kerroksessa ovat saunatilat. Kerroksia yhdistää niin hissi kuin portaat. Rakennuksen kellarissa sijaitsevat tekniset tilat sekä autotalli. Rakennusta lämmitetään öljyllä ja siinä on koneellinen ilmanvaihto sekä lisäksi rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kartanon kerrosala on 1183 m².

Kunto

Rakennus on kohtuullisessa/hyvässä kunnossa. Rakennuksen kaakkoiskulmassa on julkisivussa sekä sisätiloissa halkeamia sekä rakennus on painautunut. Lisäksi rakennuksen rappaukset ovat paikoitellen lohkeilleet. Liiteenä 1 on WSP kuntoarvio kohteesta.

Nykykäyttö

Söderkullan päärakennus on vuokrattu Bouchon Oy:lle irtaimistoineen tilausravinto- ja juhkakäyttöön. Vuokrasopimus sisältyy käyttöoikeus kartanon puistoon ja paikoitusalueeseen. Sopimus on voimassa syyskuun 2015 loppuun. Vuosivuokra on noin 40 000 Euroa/vuosi. Vuokralainen vastaa vuokrattujen rakennusten toimintaan liittyvistä vesi- ja viemärimaksuista, sähkönkulutuksesta ja omista jätekuljetuksista. Vuokranantaja vastaa lämmityskustannuksista ja huollosta sekä korjauksesta.

Kartanon rahalliset arvot

Kartanon uusitun arvon määrittämisen mukaan kartanon pääarakennuksen jälleenhankintahinta on 3 126 500 euroa, tekninen arvo on 1813 370 sekä tase-arvo 522 000 euroa.

Käyttökulut

Ylläpitokulut ovat vuosittain noin 50 000 euroa, josta lämmityksen osuus noin 20 000 euroa ja ylläpito noin 20 000 euroa. Lisäksi vuotuinen pienten vikojen korjaustarve on viimeisen kolmen vuoden keskiarvona ollut noin 20 000 euroa/vuosi. Tällä hetkellä vuokranantajan kulut ovat yhteensä noin 60 000 euroa vuodessa.

Kartanon hallinnoinnin periaate

Söderkullan kartanon alueella on merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo Sipoon kunnalle, sillä se on kuulunut osana ja muokannut vahvasti kunnan alueen historiaa jo perustamisestaan 1500-luvulta lähtien. Kartano on ennättänyt olla vuosisatojen aikana usealla eri omistajataholla ja kunnan hallinnassa lopulta kohtuullisen lyhyen aikaa verrattuna kartanon alueen pitkään historiaan.

Vuoden 2014 hyväksytyyn kiinteistöjen toimenpideohjelman ja salkutuksen tavoitteissa todetaan seuraavaa:

"Söderkullan kartanoalueen rakennukset; Söderkullan kartano on tärkeä kulttuurihistoriallinen kokonaisuus, jonka kunta haluaa säilyttää omassa omistuksessaan mahdollista myöhempää käyttöä varten. Kiinteistöllä ei ole kunnalle sellaista käyttöä ja toimintaa, joka voisi vuokrata kiinteistökokonaisuuden omaan toimintaansa ja käyttää tehokkaasti. Kiinteistön ulosvuokrauksen lähtökohtana on, että vuokralalla katetaan kiinteistön käyttö-, korjaus- ja pääomakustannukset tarkoituksenmukaisella tasolla ja rakennukset tulevat käyttöön".

Vuokrauksen periaatteet

Ylläolevasta lähtökohdasta on neuvoteltu kartanon päätalon vuokraamisesta syksyn 2014 ja kevään 2015 aikana Kosti Miinalaisen sekä Riitta Kuosmasen kanssa. Kiinteistön vuokrauksen pääkäyttötarkoitus on ravintola- ja yritystoiminta. Vuokralainen voi jatkovuokrata tiloja eteenpäin talon arvoa kunnioittavaan toimintaan kuitenkin siten että pääkäyttötarkoituksena säilyy ravintola ja yritystoiminta. Vuokralaisen liiketoimintasuunnitelma toiminnalle on liitteenä 2.

Valmistellun vuokrasopimuksen pääperiaatteet ovat seuraavat:

Vuokraus astuu voimaan 1.12.2015 ja on voimassa viisi vuotta ja jatkomahdollisuus sopimukseen on tämän jälkeen viisi vuotta. Vuokra on 5000 €/kk (60 000 eur/vuosi; 5,2 eur/kk x m²). Lisäksi vuokralainen vastaa käyttökustannuksista. Vuokrasopimuksen neuvoteltu luonnos on esillä liitteessä 3.

Vuokralainen vastaa mm. sisä- ja ulkotilojen ylläpidosta, käyttökustannuksista, sisäpuolen korjaus ja muutostöistä.

Vuokranantaja vastaa mm. rakenteiden ja ulkopuolen korjaustöistä, nykyisen talotekniikan korjauksista ja kiinteistönvakuutuksesta

Lisäksi vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokralaisen tulee sallia vapaa kulkeminen Sipoon kunnan asukkaille taloon kuuluvalla ulkoalueella ja kartanon alueelle ei tule muuta pysyvää ravintolatoimintaa. Sopimus mahdollistaa mm. lämmitysjärjestelmän muutokset ja käyttökustannusten tarkistamisen.

Lisäksi vuokrasopimisessa on sovittu ennen sopimuksen voimaantuloa tehtävistä pienehköistä korjaustoimienpiteistä ja muista tehtävistä

osapuolten välillä Korjaustoimenpiteiden kustannusarvio on noin 75 000 euroa.

Liitteet

Liite 1/§ 67 teklk: Söderkullan kartano kuntoarvio

Liite 2/§ 67 teklk: Liiketoimintasuunnitelma

Liite 3/§ 67 teklk: Vuokrasopimus

Teknisen johtajan ehdotus

Tekninen valiokunta esittää kunnanhallitukselle, että Söderkullan kartanon pääarakennus vuokrataan Kosti Miinalaiselle ja Riitta Kuosmaselle ylläolevien periaatteiden mukaisesti ja oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen ja tarvittaessa tekemään pieniä tarkennuksia sopimusluonnokseen.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Tekniska direktörens förslag

Tekniska utskottet föreslår åt kommunstyrelsen att Söderkulla gårds huvudbyggnad hyrs ut åt Kosti Miinalainen och Riitta Kuosmanen i enlighet med principerna ovan och bemyndigar tekniska direktören att underteckna det bifogade hyresavtalet samt göra små preciseringar i avtalsutkastet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Päätös

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Beslut

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades på mötet.

KH § 157

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 16.6.2015

Liitteet

Liite 1/157 § KH: Söderkullan kartanon kuntoarvio

Liite 2/157 § KH: Liiketoimintasuunnitelma

Liite 3/157 § KH: Vuokrasopimus

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää teknisen valiokunnan ehdotuksen mukaisesti vuokrata Söderkullan kartanon päärakennuksen Kosti Miinalaiselle ja Riitta Kuosmaselle edellä olevien periaatteiden mukaisesti ja oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen ja tarvittaessa tekemään pieniä tarkennuksia sopimusluonnokseen.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med tekniska utskottets förslag att Söderkulla gårds huvudbyggnad hyrs ut åt Kosti Miinalainen och Riitta Kuosmanen i enlighet med principerna ovan och bemyndigar tekniska direktören att underteckna det bifogade hyresavtalet samt vid behov göra små preciseringar i avtalsutkastet.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 26.01.2021 § 6
118/10.03.02.01/2021

Valmistelija / Beredare: tilapalvelupäällikkö/ lokalservicechef Juha Pohjonen, juha.pohjonen(at)sipoo.fi

Kunnanhallitus on kokouksessaan 16.6.2015 §157 vuokrannut Söderkullan kartanon kokonaisuudessaan Kosti Miinalaiselle ja Riitta Kuosmaselle.

Korona-aika on vaikuttanut hyvin merkittävästi yrityksen toimintamahdollisuuksiin vuoden 2020 aikana ja yritys ei halunnut jatkaa vuokrausta Kartanossa. Siksi vuokrasopimuksesta luovuttiin yhteisesti sopien 31.10.2020.

Korona-ajasta yritykselle on jäänyt 38222,22 euron (alv 24 %) edestä vuokrarästejä, joihin kuuluu kesän aikana kunnan hallituksen mahdollistama kolmen kuukauden vuokran siirtäminen myöhemmin maksettavaksi sekä energialaskun osuus.

Yritys on esittänyt näiden korvauksena, yrityksen tekemien investointien myymistä kunnalle, kunnan tekemien remonttien aikaisten tilojen vuokraosuuden hyvittämistä sekä vuokrasopimuksessa sovitun, mutta muista syistä tekemättömän parkkipaikan huomioimista vuokratululissa.

Vuokrahyvityksestä on käyty neuvottelut ja niiden perusteella on löydetty liitteen mukainen ratkaisu, jossa kunta ostaa itselleen liitteessä mainitut keittiökalusteet ja muut kalusteet sekä hyvittää korjausten aikana käyttämättömät tilat ja vuokrasopimuksessa mainitun parkkipaikan hintaan 34 737 euron (alv 24%). Näin yrittäjälle jää maksettavaksi 3485,22 euroa (alv 24%)

Esittelijä / Föredragande Tekninen johtaja / Teknisk direktör Myllyvirta Ilari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää vuokrasopimuksen Söderkullan kartanosta 31.10.2020 ja hyväksyy vuokrarästien korvaamisen yllä esitetyllä tavalla, niin että yrittäjälle jää maksettavaksi vuokrarästejä 3 485,22 euroa (alv 24%).

Tekniska utskottet beslutar avsluta hyresavtalet för Söderkulla gård 31.10.2020, och godkänner att de obetalda hyresavgifterna ersätts på ovan anförda sätt så att företagaren betalar ett resterande belopp på 3 485,22 euro (moms 24 %) av de obetalda hyresavgifterna.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.