

Tottintorin pysäköintialueen osan ja ranta-alueen puistoalueen osan (740-2-9903-99) vuokraaminen VPM Cafe Oy:lle

TL 15.02.2022
271/00.02.11/2022

Valmistelija infrapäällikkö Jani Ahokas, 044 417 4601

Selostus Savonlinnan kaupunki on vuokrannut kiinteistön 2-38-2 1.8.1997 – 30.6.2027 väliseksi ajaksi [REDACTED]. Vuokrasopimukseen on kirjattu, että sopimus jatkuu 30.6.2027 jälkeen toistaiseksi yhden (1) vuoden molemmin puolisella irtisanomisajalla.

Tekninen lautakunta on päätöksillään 13.11.2012 § 308 ja 10.3.2015 § 94 vuokrannut Tottintorin vieressä olevan kiinteistön 2-38-2 ja Haapasalmen välistä puistoaluetta sekä kiinteistön edustalla olevan pysäköintialueen osan ravintolatoimintaa harjoittaville yrityksille (Pöytäkirjaliite A: karttaesitys alueista).

Yritystoiminta on sittemmin päätynyt ja tekninen lautakunta on päätöksellään 16.8.2016 § 162 ostanut vuokratulle alueelle rakennetut terassirakenteet kaupungille.

Kaupunki on sittemmin vuokrannut 1.5.2017 – 31.12.2021 väliseksi ajaksi Tottintorin pysäköintialueen osan ja ranta-alueen puistoalueen osan (740-2-9903-99) Tulikuuma Kumpu Oy:lle siten, että vuokrattavat alueet tulee olla yhteiskäytössä kiinteistön 2-38-2 kanssa. Alueita ei vuokrata erillisinä osina. (TL § 48, 643/62.621/2012)

Kiinteistön 2-38-2 vuokralaisen [REDACTED] ja Tulikuuma Kumpu Oy:n välinen vuokrasopimus on päätynyt 30.9.2021, jonka jälkeen [REDACTED] on vuokrannut Puistokatu 2:ssa sijaitsevan liikekiinteistön (2-38-2) 1.1.2022 – 31.12.2031 väliseksi ajaksi VPM Cafe Oy:lle (y-tunnus 3206754-1).

[REDACTED] ehdottaa kaupungille (pvm. 13.1.2022), että hän vuokraisi kaupungilta Tottintorin vieressä olevan kiinteistön (2-38-2) ja Haapasalmen välistä puistoaluetta ravintolatoiminnan harjoittamista varten sekä lisäaluetta puistosta ([REDACTED] kirje ja karttaliite luottamushenkilöiden extranetissa). [REDACTED] myös esittää, että hän vuokraisi alueen edelleen VPM Cafe Oy:lle, jonka kanssa kiinteistön vuokrasopimus on tehty.

Kaupunki on linjannut, että vuokrattavat alueet tulee olla yhteiskäytössä kiinteistön 2-38-2 kanssa. Alueita ei vuokrata erillisinä osina. VPM cafe Oy:n on tarkoitus ottaa terassialue osaksi ravintolatoimintaa yhdessä [REDACTED] vuokratun kiinteistön kanssa.

Kunnallistekniset palvelut esittää, että [REDACTED] esityksestä poiketen kaupunki vuokraa Tottintorin pysäköintialueen osan ja ranta-alueen puistoalueen osan (740-2-9903-99) suoraan VPM Cafe Oy:lle 1.5.2022 – 30.6.2027 väliselle ajalle. Näin ollen toteutuu alkuperäinen ajatus siitä, että vuokrattavat alueet tulee olla yhteiskäytössä kiinteistön 2-38-2 kanssa ja vuokranantajana toimii kaupunki sekä kiinteistön 2-38-2 että puistoalueen ja Tottintorin pysäköintialueen osalta. Alueita ei vuokrata erillisinä osina (TL § 48, 643/62.621/2012).

Kunnallistekniset palvelut esittää VPM Cafe Oy:lle vuokrattavaksi puistoalueen osan ja Tottintorin pysäköintialueen osan vuokra-ajaksi 1.5.2022 – 30.6.2027 välistä ajanjaksoa, jolloin vuokra-ajan päätyminen on yhtenevä kiinteistön (2-38-2) vuokra-ajan kanssa. Vuokra-aikaa voidaan tarkastella tämän jälkeen puistoalueen osalta ja Tottintorin pysäköintialueen osalta samoin kuin kiinteistön (2-38-2) osaltakin eli toistaiseksi yhden (1) vuoden molemmin puoluisella irtisanomisajalla.

Puistoalue terasseineen vuokrataan nykyisellä varustuksella. Puistoalueella ei ole rakennusoikeutta. Koska vuokrattava alue on puisto-alueetta eikä sillä ole rakennusoikeutta, on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista vuokrata alue viiden vuoden vuokrasopimuksella. Jos alueeseen kohdistuu kaavamuutostarpeita tai esim. kunnallistekniikan sijoittamistarpeita on kymmenen vuoden sopimus liian pitkä ko. hankkeiden kannalta ja voisi johtaa kaupunkiin kohdistuviin vahingonkorvausvaateisiin, jos kaupunki joutuisi muuttamaan sopimuksen sisältöä kesken vuokrakauden. Viiden vuoden kuluttua kaupunki voi harkita vuokrasopimuksen jatkamista uudelleen sen hetkisen tilanteen mukaisesti. Alueen vuokraaminen suoraan [REDACTED] kiinteistössä toimivalle yritykselle mahdollistaa kaupungin alueilla toimivien yritysten tasa-arvoisen kohtelun vuokrausehdoissa.

Yritysvaikutusten arviointi	Terassialueen vuokraus mahdollistaa alueella ravintolatoiminnan harjoittamisen ja se tuo lisäarvoa keskusta-alueen palvelutarjontaan ja osaltaan mahdollistaa yritystoiminnan.
Esittelijä	Tekninen johtaja Tikkanen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää, että VPM Cafe Oy:lle vuokrataan Tottintorin vieressä olevan kiinteistön 2-38-2 ja Haapasalmen välistä puistoaluetta sekä kiinteistön edustalla oleva pysäköintialueen osa pöytäkirjaliitteenä A olevan kartan mukaisesti. Vuokra-aika alkaa 1.5.2022 ja päättyy 30.6.2027. Vuosivuokra puistoalueesta on 3600,00 euroa/vuosi ja pysäköintialueen osasta 500,00 euroa/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra laskutetaan vuosittain.
Päätös	Esitys hyväksyttiin.
Tiedoksi:	[REDACTED]
Toimenpiteet:	VPM Cafe Oy Kunnallistekniset palvelut