

Kahvila Saima Oy:n korvausvaade ilmanvaihtojärjestelmään ja putkistoihin liittyvään peruskorjaukseen

TL 08.03.2022 § 46
346/03.06.02.01/2022

Valmistelija	Kiinteistöjohtaja Oikari Jukka, p. 044 417 4756, jukka.oikari@savonlinna.fi
Selostus	<p>Saima Kahvila Oy pyytää kirjeessään 21.1.2022 Savonlinnan kaupunkia osallistumaan kiinteistön tilamuutostöihin, jotka liittyvät ko. yhtiön tekemistä muutostöistä vuokraamiinsa tiloihin. Ko. muutostöissä Saima Kahvilat Oy on muuttanut entiset toimistotilat majoituskäyttöön. Ko. muutostöille on ollut Savonlinnan kaupungin lupa vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. (Kirje kokousmateriaalina extranetissä.)</p> <p>Tekninen lautakunta on käsitellyt jo aikaisemmin ko. muutostöihin liittyvää Saima Kahvilan kustannuskorvauspyyntöä 10.9.2019 § 153 (kokousmateriaalina extranetissä), jossa lautakunta on tehnyt päätöksen, ettei korvausta muutostöistä makseta, koska vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle ei makseta korvausta muutostöistä.</p> <p>Uudessa kirjeessään vuokralainen perustelee korvauspyyntöään sillä, että perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja niiden korvauksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokralainen vetoaa myös vuokrasopimuksen mainintaan, että vuokranantaja tekee tarvittavat ilmanvaihdon vuosikorjaukset sekä ilmastoinin toimivuuden tarkastukset ja huollot.</p> <p>Ko. muutostyöt majoituskäyttöön eivät ole olleet ilmanvaihdon vuosikorjauksia eikä huoltotoimia vaan vuokralaisen oman toiminnan kehittämisen kautta kiinteistöön tehtäviä korjaustöitä.</p> <p>Korjaustyöt kiinteistön parantamiseen ovat olleet kokonaisuutena suuret ja kustannuksista suurin osa kohdistuu pelkästään majoitustoiminnan kehittämiseen ja mm. tilamuutoksiin ja uusiin pintamateriaaleihin.</p> <p>Osa korjaustöistä ilmanvaihdon parantamiseen ovat myös toisaalta parantaneet myös kiinteistön kuntoa ja ne voivat palvella tulevaisuudessa muutakin toimintaa jos majoitustoimintaa ei ole. Näitä muutostöitä ovat olleet kaupungin itse kustantama uusi ilmanvaihtokone ja vuokralaisen maksamat uudet rakenteiden sisään jäävät ilmanvaihtokanavat. Näiden iv-kanavien osuus on n. 21.000 € saadun kustannuserittelyn mukaan (kokousmateriaalina extranetissä). Ko. rakenteisiin jäävien kanavien osalta voidaan tulkita niiden parantavan kiinteistön kuntotasoa myös tulevaisuudessa.</p>
Yritysvaikutusten arviointi	Saima Kahvilan toiminta on matkailua palvelevaa toimintaa ja he työllistävät kesäaikaan n. 15-17 henkilöä. Ko. korjaustöillä on mahdollistettu majoitustoiminnan harjoittaminen ko. kiinteistössä.
Esittelijä	Tekninen johtaja Tikkanen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy Saima Kahvilan esittämästä korvauksesta ilmanvaihtokanaviin liittyvät kustannukset 21.000 €. Korvausta ei makseta perustuen vuokrasopimuksen ehtoihin vaan erillispäätöksenä, jossa katsotaan, että ko. iv-muutokset parantavat tulevaisuudessa muutakin kiinteistössä tapahtuvaa toimintaa. Varsinaisesta Saima Kahvilan majoitustoimintaan tekemistä muutostöistä ei makseta korvausta vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.
Käsittely:	Jouni Matilainen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että:

Ennen päätöksentekoa tekninen lautakunta suorittaa katselmuksen tiistaina 29.3.2022 klo 15.30 Kahvila Saima Oy:lle vuokratuissa Savonlinnan kaupungin omistamissa tiloissa osoitteessa Linnankatu 11. Katselmuksen yhteydessä tai sen jälkeen lautakunta kuulee asiassa Kahvila Saima Oy:n toimitusjohtajaa Johanna Tayloria. Lisäksi lautakunnan jäsenille toimitetaan Savonlinnan kaupungin ja Kahvila Saima Oy:n välinen vuokrasopimus.

Päätös	Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Jouni Matilaisen esityksen.
Toimenpiteet	Toimitilapalvelut