

Kahvila Saima Oy:n korvausvaade ilmanvaihtojärjestelmään ja putkistoihin liittyvään peruskorjaukseen

TL 08.03.2022 § 46

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 parantanut 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 tulevissa korjaustöissä.</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

TL 26.04.2022 § 74
346/03.06.02.01/2022

Valmistelija Kiinteistöjohtaja Oikari Jukka, 044 417 4756, jukka.oikari@savonlinna.fi

Selostus Tekninen lautakunta on tutustunut 29.3.2022 kello 15.30 alkaen Kahvila Saima Oy:n tiloihin. Kiinteistöjohtaja on pyytänyt Saima Kahvila Oy:ltä lisäselvitystä teknisen lautakunnan käynnin yhteydessä tullessiin kysymyksiin esim. pidetyistä palaverista ja Saima Kahvila Oy:n näkemystä asioiden kulusta. Kiinteistöjohtaja on saanut ko. yhteenvedon 19.4.2022 (yhteenvedo kokousmateriaalina luottamushenkilöiden extranetissä). Saima Kahvila Oy:n 19.4.2022 toimittaman selvityksen mukaan korjaustöiden kustannusten korvauksesta olisi sovittu 20.1.2017 palaverissa siten, että Savonlinnan kaupunki korvaisi korjauskuluja. Ko. korjauskuluista ei ole sovittu muuta kuin, että Savonlinnan kaupunki toimittaa uuden ilmanvaihtokoneen ja kustantaa sen. Muuten on toimittu vuokrasopimuksen ehtojen mukaan ja muuta erillistä sopimusta ei ole tehty siitä, että Savonlinnan kaupunki korvaisi korjauskuluja vuokralaiselle. Tekninen lautakunta on päättänyt 10.9.2019, ettei muutostöistä makseta korvausta ja, että vuokraa alennetaan 600 euroa/kk 1.10.2019 alkaen koska osa hotelliosan lämmityksestä oli ko. muutostöissä siirtynyt sähkölämmityksen piiriin ja ko. sähkökulut maksaa vuokralainen. Kaupunginlakimies Markus Hämäläinen on tarkastanut vuokrasopimuksen kohdan 4. remontti- ja muutostyökustannusten maksamista koskevat kohdat ja todennut, että jos muutostyöt on tehty vuokralaisen aloitteesta, kuuluvat niiden kustannukset vuokralaiselle kokonaisuudessaan. Lautakunnan jäsenille on toimitettu Savonlinnan kaupungin ja Kahvila Saima Oy:n välinen vuokrasopimus.

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

Kiinteistöjohtaja Jukka Oikari selostaa asiaa kokouksessa.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää, ettei kaupunki korvaa Saima Kahvilan hotellin muutostöistä aiheutuneita kuluja vuokrasopimuksen mukaisesti. Ko. muutostyökulut ovat syntyneet Saima Kahvilan oman toiminnan

kehittämisestä ja vuokrasopimuksen mukaan ko. muutuskulut kuuluvat vuokralaiselle.

Käsittely

Kiinteistöjohtaja Jukka Oikari ja toimitilainsinööri Ritva Kutvonen selostivat asiaa kokouksessa.

Janne Leinonen teki Jouni Matilaisen, Tero Juutin, Teija Pesosen, Riikka Pajusen kannattaman esittelijän esityksestä poikkeavan esityksen:

”Esitän, että kaupunki ja vuokralainen jakavat remontissa tulleen LVIS-perusparannus korjausriskin ja kaupunki korvaa remontista syntyneistä kuluista vuokralaiselle 49.000 €, kate otetaan korjausvelkämäärärahoista.

Perustelut:

Tämä sopimuksen mukainen selvittely perusparannusten aiheuttamista kustannuksista on kestänyt luvattoman kauan. Sopimus osapuolten välillä kohteen LVIS- perusparannutöistä on ollut epäselvä heti alusta lähtien. Rakennuskokouksia ja tilannekatsauksia on pidetty, mutta pöytäkirjat on kateissa ja kaupungin puolella virkaa tekeville henkilöiltä on matkan varrella myös mennyt muisti kokousten sisällöstä. Asiantuntijalautakunnalle on esitetty perustellusti, että perusparannusten korvaamisesta jälkikäteen on sovittu, ja on olemassa sähköposteja, missä kustannusten korvausasiaa sivutaan. Vuokralainen on dokumentoinut sen sijaan hyvin perusparannuksista tulleet kustannukset. Voidaan myös todeta, että perusparannukset on nostanut kiinteistön arvoa merkittävästi. Voidaan varmasti myös todeta, että vuokralainen on ollut hyvässä uskossa, että korvauksista sovitaan yhdessä kaupungin kanssa remontin edistyttyä. Näillä tiedossa olevilla tiedoilla ja esitetyillä perusteluilla voidaan hyvin esittää, että tässä tapauksessa vastuut ja riski voidaan jakaa osapuolten kesken. Aikaisemmin vuokralainen on pyytänyt kaupungilta osallistumista 121.608 € kustannuksiin, tämä summa sisältää myös rahoitus ja korkokuluja.

Lisäksi muistutan kaupungin strategiasta kohdan yrittäjäystävällinen toiminta. Haluamme jokainen varmasti luoda tarpeelliset tai hyvät puitteet yrityksille toimia ja kehittää toimintaa Savonlinnassa.”

Päätös

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Janne Leinosen kokouksessa tekemän muutosesityksen.

Tekninen johtaja Kari Tikkanen jätti pöytäkirjaan erivän mielipiteen.

Tiedoksi Toimenpiteet

Saima Kahvila
Toimitilapalvelut