

18.12.2020

SG Catering Oy  
c/o Riitta Kuosmanen  
Töölönkatu 8 A 7  
00100 HELSINKI

## **VASTINE VASTAUKSEENNE**

Olemme vastaanottaneet vastauksenne 26.11.2020 kunnan lähettämään vastineeseen vuokrahyvityspyyntöön. Alla on esitetty tarkistettut linjaukset:

### **Keittiöremontti**

Keittiöremontin osalta kunta on myöntänyt ensimmäisessä vastineessaan jo laajemman hyvityksen vuokralaiselle, mitä lain mukaan olisi kuulunut antaa. Hyvitys on annettu kaikista 1.kerroksen tiloista. Laki määrittelee hyvitettäviksi alueiksi ne huoneiston osat, jossa remonttia on tehty ja johon remontilla on ollut suora vaikutus (esim. läpikulku, ilmanvaihto, lämmitys).

Hyvitys ei koske koko rakennusta kesä- ja heinäkuun osalta, koska tähän ei ole riittäviä perusteita. Rakennuksen muut tilat ovat olleet normaalisti vuokrattavissa esimerkiksi neuvottelu- ja toimistokäyttöön (pois lukien seuraavassa kappaleessa mainitut tilat). Korona-ajan vaikutus varausten vähäiseen määrään ei ole ollut vuokranantajan toimintaan sidonnaista. Tältä osin tarjoamme teille siis aiemmin esitettyä hyvitystä 4 401 euroa (sis. alv 24 %).

### **Muut remontit**

Antamassanne vastauksessa olette pyytäneet vuokrahyvitystä kahden tilan osalta (203 ja 208), joissa on todettu puutteita vuokra-aikananne. Näitä puutteita ei ole korjattu ollenkaan tai niitä ei ole korjattu riittävällä huolellisuudella, minkä takia tilojen käyttö on ollut haasteellista. Asiaa ei oltu huomioitu kunnan ensimmäisessä vastineessa.

Toimitilojen asiakaspalvelupäällikkö Henna Martikainen on todennut käynnillään vuokrasuhteen loppuvaiheessa syksyllä 2020 asiat paikkansa pitäviksi. Edellä mainitun kahden tilan lisäksi todettiin tutkimaton vaurio tilassa 205 ja huolimattomasti korjattu vaurio WC-tilassa 314. Vuokralainen on oikeutettu vuokrahyvitykseen myös näiden tilojen osalta.

Alla olevaan taulukkoon on laskettu vuokrahyvityksen suuruus. Laskelmassa on käytetty 16 € / hm2 (alv 0 %) hintaa. Minimikuukausimääränä on käytetty 6 kuukautta.

| Tila                    | Neliöt | € (alv 0 %) / kk | Hyvityskk määrä | € (alv 0%) hyvityskk | € (alv 24 %) hyvitys |
|-------------------------|--------|------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| 203 (punainen kakluuni) | 48.74  | 779,84           | 6               | 4 679,04             |                      |
| 205 (keskitila pääty)   | 22.94  | 367,04           | 10              | 3 670,40             |                      |
| 208 (kulmahuone pääty)  | 27.5   | 440              | 10              | 4 400,00             |                      |
| 314 (WC-tila)           | 2.02   | 32,32            | 6               | 193,92               |                      |
| <b>Yhteensä</b>         | 101.20 | 1 619,2          |                 | 12 943,36            | <b>16 050</b>        |

### Keittiön kodinkoneet ja kalusteet

Olette vastauksessanne esittäneet keittiökalusteista vastatarjousta seuraavasti:

|  |             |
|--|-------------|
| Esipesupöytä Metos astianpesukoneelle, esipesusuihku, kupuastianpesukone, purkupöytä | 700         |
| Allaspöytä +hana   | 250         |
| Jääpalakone  | 1050        |
| Grillivetolaatikosto,  | 650         |
| Huuva  | 250         |
| <b>Myytävät yhteenstä alv 0%</b>   | <b>2900</b> |
| <b>Myytävät yhteenstä alv 24%</b>  | <b>3596</b> |

Kunta hyväksyy tarjouksenne ja ostimme teiltä esitetyt laitteet / koneet yhteishintaan 3596 € (sis. alv 24 %).

### Muut vuokralaisen esittämät tavarat

Olette vastauksessanne esittäneet muista tavaroistanne vastatarjousta 4500 € (sis. alv 24 %). Tarjoukseen kuuluvat baariosan kalusteet, baarin roikkuvat lamput, äänentoisto, pimennysverhot, valkokangas ja ulkoruukut. Kunta on kartoittanut ensimmäiseen laskelmaansa tavaroiden arvon ja emme tämän takia voi tarjota niistä pyydettyä summaa. Tältä osin tarjoamme teille siis aiemmin esitettyä hyvitystä 3250 euroa (sis. alv 24 %). Vuokralainen saa halutessaan käydä hakemassa myös omat tavarat pois kartanolta, jolloin kunta ei maksa tästä osuudesta vuokrahyvitystä.

### Tekemätön parkkipaikka

Olette pyytäneet oikaisua parkkipaikan maksuun liittyvästä hyvityksestä. Kunta tarjosi teille tästä 7440 € (alv 24 %). Vuokralainen kokee tältä osin kohtuulliseksi summaksi koko 20 000 euroa. Kunnan kaikki tämän suuruiset korjaukset tehdään aina investointikorjauksina ja niille

tehdään poistosuunnitelmat. Parkkipaikka olisi ollut uusi investointi eikä sillä ole tekemistä itse rakennuksen teknisen arvon tai sen muutoksen kanssa. Tältä osin tarjoamme teille siis aiemmin esitettyä hyvitystä.

### Korjattu yhteenveto hyvityksestä / maksettavasta hinnasta

| <b>ASIA</b>  | <b>HYVITYS € (sis. alv 24 %)</b> |
|--|----------------------------------|
| <b>Keittiön kodinkoneet ja kalusteet</b>   | 3 596                            |
| <b>Muut vuokralaisen erittelemät tavarat</b><br>(mikäli vuokralainen jättää)                                       | 3 250                            |
| <b>Keittiöremontti</b><br>6200 / 985 x 349,53 x 2 kuukautta<br>(pyörästetty seuraavaan tasalukuun)                 | 4 401                            |
| <b>Muut remonttitarpeet</b><br>2. ja 3.kerroksen vauriot   | 16 050                           |
| <b>Tekemätön parkkipaikka</b><br>6 vuotta investoinnista<br>1,24 x 1 000 x 6                                       | 7 440                            |
| <b>Yhteensä kaikki hyvitykset / ostot</b>  | <b>34 737</b>                    |
| <b>Vuokralaisen vuokraelka +<br/>sähkölaskun suuruus yhteensä</b><br>(alv 24 %)                                    | <b>38 222,22</b>                 |
| <b>Jäljellä jäävä vuokraelka + sähkölasku<br/>yhteensä (alv 24 %) → mikäli<br/>vuokralainen hyväksyy esityksen</b> | <b>3 485,22</b>                  |

### Asian jatkokäsittely:

Toimitilat – yksikkö ei enää muuta tätä vastinetta. Jos vuokralainen omalta puoleltaan hyväksyy esityksen toivomme vastauksen 10.1.2021 mennessä. Jonka jälkeen asia tullaan virallisesti vielä käsittelemään teknisessä valiokunnassa, joka hyväksyy/hylkää tai jopa muuttaa esityksen kokouksessaan. Teknisen valiokunnan päätökset ovat lopulliset ja sitovat kunnan puolelta.

Jos vuokralainen puolestaan ei hyväksy esitystä tai haluaa neuvotella hyvityssummista, niiden perusteluista tai haluaa alennusta vuokraan tai tukea vuokrarästeihin, tulee hänen tehdä virallinen hakemus asiasta elinkeinopäällikölle. Tällöin asia viedään elinkeinojaoksen kautta kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Pyydämme kuitenkin huomioimaan, että tässä yhteydessä hyvityksen käsittely aloitetaan alusta.

Hakemus tulee lähettää elinkeinopäällikölle ([elina.dureault@sipoo.fi](mailto:elina.dureault@sipoo.fi)) ja tiedoksi tilapalvelupäällikölle ([juha.pohjonen@sipoo.fi](mailto:juha.pohjonen@sipoo.fi)) 10.1.2021 mennessä.

Mikäli vuokralainen ei ilmoita mitään, katsotaan hänen hyväksyneen esitetyn hyvityksen / ostohinnan ja asia viedään teknisen valiokunnan käsittelyyn.

Teknisen valiokunnan päätöksen jälkeen hyväksytty hyvitys / ostohinta vähennetään automaattisesti vuokravelastanne. Hyvityksen jälkeen maksettavan vuokravelan osalta voitte sopia maksujärjestelystä kunnan kanssa (lisämaksuaikaa saatavissa 30.7.2021 saakka ilman lisäkuluja).

Lisätietoja asiasta saatte allekirjoittaneelta.

*Ystävällisin terveisin*

*Juha Pohjonen*

Juha Pohjonen  
Tilapalvelupäällikkö / Toimitilat  
Puhelin 040 191 4517  
[juha.pohjonen@sipoo.fi](mailto:juha.pohjonen@sipoo.fi)