

Söderkullan kartanon päärakennuksen vuokraus / Uthyrning av Söderkulla gårds huvudbyggnad

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 10.02.2021 § 19
214/10.03.02.01/2021

Valmistelija / Beredare: Asiakaspalvelupäällikkö / Kundbetjäningsschef
Henna Martikainen, henna.martikainen@sipoo.fi

Lähtötilanne

Söderkullan kartanon päärakennuksen aiempi vuokrasopimus päättyi 31.10.2020. Vuokralainen oli vuokrannut koko rakennuksen. Hänellä oli sopimuksen päättymishetkellä kaksi alivuokralaista toimistohuoneissa. Sopimuksen päättyessä kyseiset vuokralaiset siirtyivät Sipoon kunnan vuokralaisiksi määräaikaisilla vuokrasopimuksilla, jotka päättyvät 31.3.2021.

Kartanon tilat laitettiin julkiseen hakuun kunnan yritysportaaliin. Tämän lisäksi asiasta tehtiin lehdistötiedote, jossa pyydettiin kiinnostuneita vuokralaisehdokkaita ottamaan yhteyttä Toimitilojen asiakaspalvelupäällikköön 30.11.2020 mennessä. Vuokraustoimenpiteisiin perustuen järjestettiin yhteyttä ottaneille yrittäjille tilanäytöt.

Näytöillä kävi ilmi, että yrittäjät kokivat ravintolatilan vuokraamisen nykyisen kunnan ja koronaepidemian takia haastavaksi. Yritystoimintaa ei voisi heti käynnistää. Koko rakennuksen vuokrauksesta ei ollut kukaan yhteyttä ottanut taho kiinnostunut. Yksi yhteydenotto oli kuitenkin ravintolatilan osalta poikkeava. Yritys nimeltä Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy näki 1.kerroksen ravintolatilojen potentiaalin ja oli halukas jatkamaan sopimusneuvotteluita tältä osin Sipoon kunnan kanssa. Lisäksi vapaihin toimistotiloihin löytyi yksittäisiä vuokralaisehdokkaita ja nykyiset kaksi vuokralaista olivat molemmat halukkaita jatkamaan vuokrausta.

Vuokrauksen osalta Toimitilat päätti ensin tehdä vuokrauslinjaukset 1.kerroksen ravintolatilan osalta, koska tämän käyttötarkoitus oli selkeä ja sopiva vuokralainen tiedossa. Tämän jälkeen laadittiin toimintastrategia muiden rakennuksen tilojen osalta. Kokonaisuus on esitelty tässä esityksessä.

Päävuokralaisen esittely

Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy on vuodesta 1983 toiminut yritys, jonka yrittäjänä toimii Airi Kallio. Yrityksen toiminta on monipuolista. Yritystoimintaan kuuluu Loviisan kappelin kahvila sekä Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy Porvoossa. Lisäksi yrityksellä on teemuseokauppa, nettikauppa ja galleriatoimintaa. Yritys haluaa vuokrata Söderkullan kartanon ja tehdä siitä rakennuskannan ominaispiirteitä kunnioittavan kahvila-ravintolan nimeltä Söderkullan kakkukartano.

Ravintolatilan vuokraus

Toimitilat -yksikön johto sekä Tee- ja kahvihuone Helmi Oy:n johto pitivät yhdessä sopimusneuvottelut tammikuussa 2021. Neuvotteluissa todettiin kaikkien osapuolten toimesta, että 1.kerroksen tilat pitää remontoida ennen niiden käyttöönottoa. Remontin laajuudesta ja tarpeista vuokralainen sekä vuokranantaja olivat yhtä mieltä. Tähän perustuen sovittiin, että vuokralainen aloittaisi toimintansa tiloissa 1.5.2021. Vuokralaisen vuokrasopimukseen kuuluisi myös pihassa oleva makasiinirakennus.

Neuvotteluun ja asiakaskäynteihin perustuen laadittiin vuokrasopimus, jonka vuokralainen on jo hyväksynyt ja allekirjoittanut. Vuokranantaja allekirjoittaa sopimuksen osaltaan, kun on saanut vuokraukselle Teknisen valiokunnan hyväksynnän.

Rakennuksen muut tilat

2.kerroksessa on toimistokäyttöön sopivia tiloja. Näiden koko on noin 25–50 hm². Näistä yksittäiset tilat ovat toimineet aiemmin juhlatiloina ja näiden vuokrattavuus on hankalampaa mm. läpikulkutarpeiden takia. Nämä tilat sopivat paremmin yhteiskäyttötiloiksi.

3.kerroksessa sijaitsee iso saunaosasto oleskelutilalla, pesuhuoneilla, pukuhuoneella ja saunalla. Tämän lisäksi kerroksessa on vinttihuone ja toimistotiloja.

Kaikki edellä mainitut tilat käytiin tarkkaan läpi, mietittiin niiden vuokrattavuus, selvitettiin kunnan sisäiset ja ulkoiset vuokraustarpeet yleisellä tasolla sekä nykyisten vuokralaisten tarpeet. Tähän perustuen näiden tilojen vuokrausten lähtökohdaksi otettiin seuraavat linjaukset:

- Perustetaan kunnan ylläpitämä yrityshotelli, joka vuokraa tiloja paikallisille yrittäjille joko määräaikailla tai toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla. Vastuutaho Toimitilat.
- Yrityshotellin vuokralaisille tehdään keittiö ja pieni neuvottelutila. Näiden käyttöoikeus kuuluu toimistotilojen vuokrasopimuksiin.
- Perustetaan kuntalaisille etätyöhuone
- Perustetaan kuntalaisille monikäyttötilaa (esim. coworking space / kuntalaisten olohuone)
- Vuokrataan Työllisyysyksikkö Risteykselle saunaosasto ja työskentelytilaa
- Vuokrataan piha-alueella olevat navetta ja kanala Työllisyysyksikkö Risteykselle
- Vuokrataan Villa Norge -talo (Hansaksenkuja 3) Työllisyysyksikkö Risteykselle osana Söderkullan kartanoalueen rakennuksia

Vuokraushinnat

1.kerroksen vuokraushinta perustuu rakennuksesta 3.11.2020 tehtyyn arviolausuntoon Kiinteistövälitys Silfvenius Oy:n toimesta. Tässä on esitetty kyseisten tilojen vuokrahinnaksi 3500 € / kk (alv 0 %). Vuokrattava ala on noin 350 hm², mikä tarkoittaa neliöhinnaa 10 € (alv 0 %). Hintaan sisältyy vesi, sähkö ja lämmitys. Vuokra-arvio vastaa alueen hintatasoa ja on tilalle kohtuullinen vuokra. Kunnanhallituksen päätökseen perustuen ravintola-alan yrittäjä saa ensimmäisestä kuuden kuukauden vuokrasta koronaepidemia-ajan vuokrahyvityksen 50 %.

Arviokirjassa on esitetty muille rakennuksen tiloille 16–25 € / m² / kk (alv 0 %) hintoja riippuen tilan koosta. Toimitilojen asiakaspalvelupäällikkö on verrannut näitä esitettyjä hintoja Söderkullassa vuokrattuihin kunnan liiketiloihin sekä vuonna 2018 laaditussa kunnan vuokrausohjeessa linjattuihin lukuihin. Söderkullassa tällä hetkellä vuokratut kunnan liiketilat, joissa suurimmassa osassa on näyteikkunat, on vuokrattu noin 19 € / m² / kk (alv 0 %) hinnalla. Vuokrataso on koettu erityisesti pienyrittäjille kovaksi, vaikka sijainti on keskeinen ja ohikulkuliikennettä on säännöllisesti. Söderkullan kartano sijaitsee keskustasta sivussa ja ohikulkuliikennettä ei ole. Vuokraustoiminnan kannalta tyhjäkäyttö ei myöskään ole järkevää, koska vuokratuloilla tulee pystyä kattamaan rakennuksen

ylläpitokustannukset. Osa Söderkullan kartanon muista tiloista on myös vaikeita vuokrata irrallisina (esim. 3.kerroksen saunaosasto). Kunnan vuokrausohjeessa hinnaksi on määritetty tämän kokoisille tiloille 15–20 € / m² / kk (alv 0 %). Näihin seikkoihin perustuen Toimitilat kokee, että tiloista kohteellinen vuokra olisi 16 € / m² / kk sekä ulkoisille että sisäisille vuokralaisille. Kaikki ulkoiset vuokrasopimukset sidottaisiin vuokrankorotusten osalta kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin.

Navetassa on tällä hetkellä osassa tiloista ulkoinen vuokralainen. Hän maksaa tilasta vuokraa 0,75 € / m² / kk (alv 0 %). Rakennuksen kunnon takia hintataso ehdotetaan pidettävän samana. Navetassa huoneistoala on noin 267. Kanalan osalta ei voida periä vuokraa, koska rakennus on käyttökielossa. Kartanoalueesta hieman sivussa sijaitseva Villa Norge on tällä hetkellä tyhjillään ja poistettu käytöstä. Tähän perustuen myöskään tästä rakennuksesta ei perittäisi vuokraa. Työllisyysyksikkö Risteys on sitoutunut toimintansa ohella selvittämään, miten rakennusten kuntoa voitaisiin lähteä parantamaan.

Esittelijä / Föredragande Tekninen johtaja / Teknisk direktör Myllyvirta Ilari

Ehdotus / Förslag Päättösehdotus 1: Tekninen valiokunta päättää, että Söderkullan kartanon päärakennuksen 1.kerros vuokrataan esityksen mukaisesti Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy:lle 1.5.2021 alkaen.

Päättösehdotus 2: Tekninen valiokunta päättää, että Söderkullan kartanon päärakennuksen muut tilat voidaan vuokrata yrityshotellitiloina ja Työllisyysyksikkö Risteykselle. Lisäksi rakennuksen tiloihin voidaan perustaa yleishyödyllisiä tiloja kuntalaisille. Vuokraushinnaksi vahvistetaan 16 € / m² / kk, ja ulkoiset vuokra-sopimukset sidotaan vuokrankorotusten osalta kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin.

Päättösehdotus 3: Söderkullan kartanon navettarakennus, kanala ja Villa Norge vuokrataan kokonaisuudessaan Työllisyysyksikkö Risteykselle 1.6.2021 alkaen. Navetan vuokraushinnaksi vahvistetaan 0,75 € / m² / kk (alv 0 %) ja ulkoinen vuokralainen irtisanotaan. Vuokraan ei tehdä erillisiä vuokrantarkistuksia. Kanalan ja Villa Norgen osalta ei veloiteta vuokraa.

Beslutsförslag 1: Tekniska utskottet beslutar att första våningen i Söderkulla gårds huvudbyggnad hyrs ut enligt förslaget till Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy från och med 1.5.2021.

Beslutsförslag 2: Tekniska utskottet beslutar att de övriga lokalerna i Söderkulla gårds huvudbyggnad kan hyras ut till företag som s.k. företagshotell och till Sysselsättningsenheten Vägskälet. Dessutom kan allmännyttiga lokaler för kommuninvånarna inrättas i byggnaden. Hyran fastställs till 16 euro/l-m²/månad, och de externa hyresavtalen binds för hyreshöjningarnas del till kostnadsindexet för fastighetsunderhåll.

Beslutsförslag 3: Söderkulla gårds ladugårdsbyggnad, höns hus och Villa Norge hyrs i sin helhet ut till Sysselsättningsenheten Vägskälet från och med 1.6.2021. Hyran för ladugårdsbyggnaden fastställs till 0,75 euro/m²/månad (moms 0 %) och den externa hyrestagaren sägs upp. Det görs inga separata hyresjusteringar. Ingen hyra tas ut för höns huset och Villa Norge.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän kaikki 3 päätösehdotukset.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens alla 3 beslutsförslag.