

Gumbontalon vuokraus / Hyrning av Gumbohuset

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 27.08.2024 § 112

855/10.03.02.01/2024

Valmistelija / Beredare: asiakaspalvelupäällikkö / kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen@sipoo.fi

Gumbontalo sijaitsee osoitteessa Gumbostrandintie 222, 01150 SÖDERKULLA. Konkreettisesti rakennus sijaitsee Gumbostrandin sataman ja koulun vieressä. Rakennus on kooltaan noin 667 m². Rakennus on esteetön ja hyvässä kunnossa. Tiloja siellä on kuntosali ja liikuntasali pukuhuoneineen, yläparvi, toimistotila, kahvilatila ja saunatila sekä tekniset tilat. Rakennuksen omistaa Gumbontalo Oy.

Sipoon kunnalla on ollut Gumbontalo Oy:n kanssa käyttöoikeussopimus liikuntasaliin ja yläparveen vuodesta 2016 lähtien. Sopimus on oikeuttanut Gumbostrand skolaa käyttämään liikuntasalia liikuntatunteihin ja tapahtumiin sekä parvea koulun ruokailuun. Kyseiset toiminnot eivät ole sijoitettavissa koulurakennukseen. Gumbontalo Oy on ilmoittanut Sipoon kunnalle vuoden 2023 lopussa, että he haluavat tarkastaa tämän käyttöoikeussopimuksen ehdot ja hinnoittelun. Samanaikaisesti koulutuksen toimiala on tuonut esille tarpeensa lisätilan saamiseksi koulun käyttöön mm. ruokailua varten. Lisäksi esiopetus tarvitsee tilat lukuvuodeksi 2024 – 2025.

Gumbontalo Oy ja Sipoon kunta aloittivat uudet vuokrasopimusneuvottelut alkuvuonna 2024. Neuvotteluiden tarkoituksena on löytää molempia osapuolia kannattava ratkaisu (esim. rakennuksen pitkäaikainen vuokraus). Neuvotteluun liittyvien selvittelyiden todettiin olevan laaja-alaisia ja aikaa vieviä. Tästä johtuen kunta ja Gumbontalo Oy teki lyhytaikaisen vuokrasopimuksen ajalle 1.4. – 31.8.2024 koskien kahvila- ja saunatilaa. Tällöin Gumbontalo Oy:n ei tarvinnut ottaa uutta ulkopuolista vuokralaista tiloihin ja kunnalla säilyi optio vuokrauksesta. Tarkoituksena oli, että neuvotteluiden päätösehdotus vietäisiin kunnalliseen käsittelyyn elokuussa 2024.

Kevään ja kesän aikana kävi kuitenkin ilmi, että kunnalla on edelleen selvitettävää siinä määrin, että lyhyelle vuokrasopimukselle koskien kahvilatilaa ja saunaosastoa tarvitaan jatkoa. Käyttöoikeussopimukseen kuuluvat tilat tulee myös liittää päivitetyn vuokrasopimuksen piiriin syksyllä 2024.

Uusi määräaikainen vuokrasopimus

Gumbontalo Oy ja Sipoon kunta ovat laatineet uuden vuokrasopimusluonnoksen ajalle 1.9.2024 – 31.8.2025.

Vuokrasopimuksessa esitetään vuokrattavaksi 548 m², johon sisältyy liikuntasali pukuhuoneineen, parvi, kahvilatila ja saunaosasto. Tämä lisäksi vuokrasopimukseen on sisällytetty autopaikoista veloittavat maksut. Vuokran suuruus olisi yhteensä 7486,34 € / kk (alv 0 %). Vuoden vuokraksi muodostuu 89 836,08 € (alv 0 %). Vuokran suuruus perustuu 11.4.2024 laadittuun LKV Toimitilaa.fi Oy:n laatimaan arviolausuntoon. Gumbontalo Oy:n hallintaan jäisivät edelleen kuntosali pukuhuoneineen ja toimistotila.

Vuokrasopimusluonnokseen on kirjattu erillisehdot koskien sitä, mikäli neuvotteluissa päädytään esim. rakennuksen pidempiaikaiseen vuokraukseen. Tällöin määräaikainen vuokrasopimus raukeaa uuden päätöksen astuessa voimaan.

Uusi määräaikainen vuokrasopimus mahdollistaisi tilojen remontoinnin aloittamisen ja esikoulun toiminnan siirtymisen rakennukseen sekä liikuntasalin ja parven ruokatilán jatkokäytön. Lisäksi tulisi tarvittavaa lisätilaa koululle. Sopimus mahdollistaisi myös yhteisten neuvotteluiden jatkumisen ja lisäajan saamisen tarvittavien, vielä avoinna olevien asioiden selvittämiseksi. Sopimus olisi siis kumpaakin osapuolta merkittävästi palveleva.

Gumbontalo Oy:n hallitus on hyväksynyt hallituksen kokouksessaan 14.8.2024 kyseisen vuokrasopimusluonnoksen. Sopimus tulee vahvistaa tekniselle valiokunnan ennen sen allekirjoittamista.

Rakennuksen käyttö 1.9.2025 alkaen

Gumbostrand skola on siis käyttänyt rakennusta jo pidempään ruokalana ja liikuntatiloina. Lisäksi nyt lukukautena 2024 – 2025 tiloissa on tarkoitus järjestää esiopetusta määräaikaisen vuokrasopimuksen vahvistamisen jälkeen. Ennen esim. rakennuksen mahdollista pitkäaikaista vuokraamista on syytä kuitenkin määrittellä tarkemmin rakennuksen pidempiaikainen käyttötarve 1.9.2025 alkaen. Tältä osin tarvitaan lausunto asiasta Sivistysvaliokunnalta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää:

1. Sipoon kunta vuokraa Gumbontalon ajalle 1.9.2024 – 31.8.2025 vuokrasopimusluonnoksessa esitettyjen ehtojen mukaisesti. Tekninen valiokunta valtuuttaa tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

2. pyytää sivistysvaliokunnalta kunnan hallintosäännössä 27§ määriteltyihin toimivaltoihin liittyvän lausunnon Gumbontalon jatkokäytöstä 1.9.2025 alkaen. Lausunto tulee antaa marraskuun 2024 loppuun mennessä.

Tekniska utskottet beslutar:

1. att Sibbo kommun hyr Gumbohuset för tiden 1.9.2024–31.8.2025 enligt de villkor som beskrivs i utkastet till hyresavtal. Tekniska utskottet befullmäktigar lokalservicechefen att underteckna hyresavtalet.

2. begära om ett utlåtande av bildningsutskottet om Gumbohusets fortsatta användning från och med 1.9.2025 enligt de befogenheter som bestäms i 27 § i kommunens förvaltningsstadga. Tidsfristen för utlåtandet är i slutet av november 2024.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkistettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Litteet / Bilagor