

## Gumbotalon osto / Köp av Gumbohuset

### Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.09.2025 § 323

945/02.08.00/2025

Valmistelija / Beredare: yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör Albert Andersson, albert.andersson@sipoo.fi; asiakaspalvelupäällikkö / kundbetjäningsschef Henna Salminen, henna.salminen@sipoo.fi

#### Rakennuksen perustiedot

|                        |                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Nimi:                  | Gumbotalo                                                         |
| Omistaja:              | Gumbotalo Oy                                                      |
| Osoite:                | Gumbontie 222, 01150<br>SÖDERKULLA                                |
| Rakennusten määrä:     | Päärakennus ja roskakatos                                         |
| Rakennusvuosi:         | 2012                                                              |
| Päärakennuksen neliöt: | 667                                                               |
| Rakennusmateriaalit:   | Puu / betoni                                                      |
| Hissi:                 | Kyllä                                                             |
| Lämmitysjärjestelmä:   | Maalämpö                                                          |
| Ilmanvaihtotapa:       | Koneellinen tulo ja poisto                                        |
| Sijaintikiinteistö:    | 753-419-0004-1459 / Gumbo skolan<br>(koulu samassa kiinteistössä) |
| Tontti:                | Vuokrattu – omistaja Sipoon kunta                                 |

Gumbotalo on rakennuttu alueelliseksi yhdistys-, tapahtuma- ja liikuntarakennukseksi sekä pieneksi ravintolaksi. Gumbotalo Oy hoitanut tilojen vuokraamiseen, rakennuksen ylläpidon ja järjestänyt kuntosalitoimintaa.

Gumbostrand skola on käyttänyt rakennusta sen valmistumisesta lähtien käyttökorvausta vastaan. Liikuntasalissa on pidetty koulun liikuntatunnit ja salin parvi on toiminut ruokala. Lämmin ruoka on tuotu lämpövaunuilla keskuskeittiöltä.

Koronaepidemia muutti Gumbotalo Oy:n tilannetta. Rakennukseen ei saatu enää pysyvää ravintola-alan yrittäjää ja vuokratuottoja ei muodostunut. Liikunta- ja kuntosalin käyttö oli myös merkittävästi alhaisempaa. Samanaikaisesti rakennusten ylläpitokustannukset olivat nousseet selkeästi. Koulu maksoi edelleen tilojen käytöstä käyttökorvausta, mutta se ei kattanut käytöstä yhtiölle muodostuvia kuluja.

Gumbotalo Oy lähestyi asiasta Sipoon kuntaa vuoden 2023 lopussa. Yritys halusi tarkistaa käyttöoikeussopimuksen ehdot ja hinnoittelun sekä keskustella rakennuksen tulevaisuudesta. Samanaikaisesti koulutuksen toimiala toi esille tarpeensa lisätilan saamiseksi koulun käyttöön Gumbotalon rakennuksesta mm. esikoulua varten. Gumbotalo Oy ja Sipoon kunta käynnistivät neuvottelut rakennuksen käytöstä alkuvuonna 2024.

#### Sopimusneuvotteluiden käynnistäminen

Sopimusneuvotteluissa todettiin yhteisesti, ettei pelkän käyttöoikeussopimuksen uusiminen ole riittävää, koska koululla on selkeitä lisätilatarpeita ja samanaikaisesti Gumbotalo Oy:n pitää saada ratkaistua omaan taloudelliseen sekä ylläpidolliseen

tilanteeseen liittyvät haasteet. Sovittiin, että lähdetään selvittämään eri vaihtoehdot kattavasti ja tehdään tätä varten tarvittavat selvitykset. Tarvittavien selvitysten laatiminen todettiin kuitenkin olevan laaja-alaisia ja aikaa vieviä. Tästä syystä kunta päätyi vuokraamaan lyhyellä määräaikaisella sopimuksella tyhjiin olevat kahvila- ja saunatilat 1.4. – 31.8.2024 väliseksi ajaksi. Tällöin kunnalla säilyi optio vuokrauksesta lisätilojen osalta.

Neuvotteluja jouduttiin jatkamaan vielä syksyllä 2024, mistä johtuen tehtiin uusi määräaikainen vuokrasopimus ajalle 1.9. 2024 – 31.8.2025. Tässä yhteydessä päätettiin liittää myös käyttöoikeussopimukseen kuuluvat tilat saman sopimuksen alle. Vuokratason määrittelyyn käytettiin LKV.toimitilaa.fi Oy:n tekemää arviolausuntoa (ei AKA-arvio). Vuokrasopimus hyväksyttiin Teknisessä valiokunnassa 27.8.2024 (§ 112). Lisäksi Tekninen valiokunta päätti pyytää Sivistysvaliokunnalta kunnan hallintosäännössä 27§ määriteltyihin toimivaltoihin liittyvän lausunnon Gumbontalon jatkokäytöstä 1.9.2025 alkaen. Lausunto pyydettiin marraskuun 2024 loppuun mennessä. Uuteen vuokrasopimukseen perustuen pystyttiin aloittamaan ravintola- ja saunatilojen muutos esikoulun käyttöä varten. Esikoulu aloitti toimintansa uusissa tiloissaan 1.1.2025. Viimeisin päivitys vuokrasopimukseen on tehty 1.9.2025 alkaen, jolloin sovittiin, että aiempaa määräaikaista vuokrasopimusta jatketaan siihen asti, kunnes rakennuksen osto varmistuu.

### **Neuvotteluiden eteneminen**

Neuvotteluissa todettiin, että osittainen vuokraus ei ole mahdollinen. Tässä yhteydessä olisi haastavaa sopia mm. vastuista ja ylläpitoon liittyvistä asioista, kun rakennuksessa olisi monta eri toimijaa. Kunnallisen puolen tilatarpeet ja -velvoitteet eriyvät yksityisistä toimijoista. Neuvotteluiden tuloksena käynnistettiin selvitykset koko rakennuksen vuokraamisesta ja ostopaikasta.

Neuvotteluja varten teetettiin seuraavat asiakirjat:

- AKA-arviokirja (Colliers Finland Advisors Oy, 7.10.2024)
- Kuntoarvio (Caverion, 10.9.2024)

Tämän lisäksi käytiin yhteisesti läpi Gumbontalo Oy:n tilinpäätös ajalle 1.5.2022 – 30.4.2023, josta pystyttiin arvioimaan yrityksen hallinnollisten kustannusten ja rakennuksen ylläpitokustannusten määrää. Gumbontalo Oy:llä ei ole muuta yritystoimintaa kuin Gumbontalo, mistä johtuen lukuja voitiin käyttää suoraan kustannusvertailussa.

Kuntoarviossa arvioitiin, että seuraavan 10 vuoden aikana rakennukseen tulee tehdä noin 70 000 eurolla (alv 0 %) investointeja. Lisäksi kunnan tulisi peruskorjata vanha ravintolan keittiötila vastaamaan Cook & Chill -toimintoja, jolloin ruoka voitaisiin lämmittää kohteella. Keittiön kustannusarvio on noin 50 000 – 65 000 € (alv 0 %). Lisäksi käyttäjät ovat toivoneet yksittäisiä perusteltuja tilamuutoksia.

Arviokirjassa otettiin kantaa vuokratason ja myyntihintaan. Rakennuksen markkina-arvo myydessä arvioitiin olevan 810 000 euroa (alv 0 %), arvion tarkkuus +/- 10 %. Rakennuksen markkinavuokrien mukainen vuosivuokra määriteltiin olevan 107 262 € / vuosi / alv 0 %. Arviokirjan vuokramäärittelyn mukaisesti kunnalle tulisi lisäksi maksettavaksi sähkö (ml. lämmitys), vesi, siivous, jätehuolto, osa lumitöistä ja hiekoituksesta sekä autopaikkamaksut.

Hallinnolliset kulut yhtiöllä ovat olleet noin 97 000 € vuodessa (alv 0 %) ja ylläpitokustannukset noin 32 000 € vuodessa (alv 0 %) suppealla ylläpidolla. Yhteensä Gumbontalo Oy:n kustannukset olivat siis noin 129 000 € (alv 0 %) ja tämä on enemmän kuin arvioitu vuokrauksen vuosivuokratuotto. Lukuihin perustuen laskettiin myös kunnan Toimitilat -yksikön toimesta arvio, jonka mukaan kunnan ylläpitokustannukset kohteessa olivat noin 55 000 € vuodessa (alv 0 %), mikäli kunta omistaisi rakennuksen itse ja ylläpitoa tehtäisiin suunnitelmallisesti.

### **Vuokrauksen ja oston vertailu**

Todettiin, että pitkäaikaisen vuokrauksen mallia pitää muokata arviokirjassa esitettyjen vastuiden osalta niin, että vuokratuotto riittää kattamaan Gumbontalo Oy:n kustannukset, mutta toisaalta vuokratuotot eivät nouse kunnalle kohtuuttomiksi. Vuokrausehdotuksen tulisi olla markkinahintainen ja muiltakin osin lain mukainen. Vuokrauksen osalta järkevimmäksi vaihtoehdoksi todettiin seuraavanlainen vaihtoehto:

”Sipoon kunta vuokraa rakennuksen hintaan 72 000 € vuodessa (0 %) sekä ottaa vastatakseen kaikki rakennuksen ylläpito- ja investointikustannukset. Vuokranantajan vastuulle kuuluvista ylläpitokuluista tulisi kunnalle maksettavaa lisää arviolta noin 25 000 € ja lisäksi 10 000 € vuosittainen investointivaraus (arvioon perustuva). Kunnan vuosikustannus olisi arviokirjan mukainen noin 107 000 € (alv 0 %). Vuokrasopimus olisi määräaikainen 10 vuotta, eikä sitä voisi irtisanoa. Järjestelyllä Gumbontalo Oy:n hallintokustannukset laskisivat noin 20 000 € vuodessa ja heillä ei tarvitsisi olla varallisuutta korjauksiin. Tuotto-kululaskelma menisi tällöin melko plusmiinusnolla vuokranantajan kohdalla. Gumbontalo Oy saisi halutessaan alivuokrata takaisin itselleen kuntosalin ja toimistotilan.

Sipoon kunta maksaisi 10 vuodessa vuokraa yhteensä noin 1.07 milj.€ (alv 0 %) ja lisäksi tulisi ns. vuokralaisen vastuulle kuuluvia muita ylläpitokustannuksia (esim. sähkö, vesi ja siivous) noin 300 000 € (alv 0 %). Kokonaiskustannukset rakennuksesta olisi vuokra-ajalta siis noin 1.37 milj.€ (alv 0 %). Laskelmassa ei ole huomioitu vuosittaisia vuokrankorotuksia. Laskelmassa ei ole myöskään huomioitu Cook & Chill-keittiön rakentamista, eikä vuokrasuhteen päättyessä rakennuksen tilojen palauttamista alkuperäiseen tarkoitukseensa kunnan muutostöiden jäljiltä (esim. esikoulutilan palautus ravintolaksi ja saunaosastoksi). Arviossa ei myöskään ole voitu huomioida mahdollisia yllättäviä investointikustannuksia.”

Vuokrausvaihtoehtoa verrattiin rakennuksen myyntihintaan. Kokonaisvuokra ilman mitään ylläpitokustannuksia, korotuksia, investointeja jne. olisi 720 000 € (alv 0 %) 10 vuodessa. Rakennuksen ostohinta olisi 810 000 € (alv 0 %). Tällöin osto olisi noin 90 000 € kalliimpi vaihtoehto numeraalisesti verrattuna. Lisäksi tulee kuitenkin huomioida seuraavat omistamisesta tulevat hyödyt:

- Kaikki rakennukseen tehnyt investoinnit nostavat rakennuksen arvoa. Vuokrausvaihtoehdossa kunta tekisi investoinnit, mutta arvon noususta hyötyisi vuokranantaja. Omistajana kunta voi muuttaa asemakaavaa ja myydä rakennuksen, mikäli se osoittautuisi myöhemmin tarpeettomaksi ja mahdollinen arvonnousu tulisi kunnan eduksi.

- Vuokrausmallissa kunta vastaa ylläpidosta ja investoinneista. Vuokranantajalle jää kuitenkin lopullinen päätäntävalta mitä ja milloin rakennukseen saa tehdä. Virallisesti kunnan tulisi pyytää jokaiseen toimenpiteeseen erikseen omistajan suostumus.
- Rakennukseen on tehty jo kunnan muutostöitä ja näitä tehtäisiin pitkäaikaisen vuokrauksen aikana lisää. Kyseiset muutostyöt tulee palauttaa ennalleen tilojen osalta ennen vuokrasuhteen päättymistä ja tästä muodostuisi merkittävä määrä kustannuksia. Mikäli kunta omistaisi rakennuksen, tätä kustannusriskiä ei olisi.
- Vuokrasuhteessa vuokranantajan toimeksi jäisi käytännössä enää Sipoon kunnan vuokrasopimuksen hallinnointi ja mahdollisesti kuntosalin pyörittäminen. Yrityksen toiminta on perustunut Gumbontalon toiminnan laaja-alaiseen suunnitteluun, ylläpitämiseen ja vuokraukseen. Nyt toiminta supistuisi merkittävästi, mutta ylimääräistä tuottoa ei kuitenkaan vuokrauksesta syntyisi. Tästä muodostuu riski, että Gumbontalo Oy:n toiminta ei jatkuisi samalla tavalla tulevaisuudessa ja kunnan tekemä vuokrasopimus siirtyisi uudelle vuokranantajalle / rakennuksen omistajalle.
- Kunta omistaa itse tontin, jossa Gumbontalo ja Gumbostrand skola sijaitsee. Tontti on yhteinen kummallekin rakennukselle. Rakennuksen oston jälkeen ei muodostuisi enää tonttivuokraa kunnalle maksettavaksi ja rakennusten piha-aluetta voitaisiin kehittää kokonaisuutena. Koulu saisi myös tarvitsemansa pysäköintialueen opettajille ja paikan koulun saattoliikenteelle.
- Osto helpottaa kunnan IT-yhteyksien hallintaa ja ylläpitoa (ks. kohta ostotarjous).
- Ostohinnasta muodostuvia pääomakuluja lyhennettäisiin 6 % vuodessa sisäisten vuokrien kautta. Tämä tarkoittaisi, että lyhennys vuositasona olisi noin 48 600 € (alv 0 %). Tällöin sisäiset vuokrat olisivat vuodessa karkealla arviolla noin 110 000 € (alv 0 %), joka vastaa suunnilleen hintatasoa mitä pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessakin olisi. Mahdollisesti tehtävien investointien määrä vaikuttaa sisäisten vuokrien määrään.

Lisäksi ostoa puoltaa seuraavat seikat:

- Gumbostrand skola on käyttänyt rakennusta sen valmistumisesta lähtien. Koulu on todennut tämän toimivana vaihtoehtona yhdistettynä vanhaan kyläkouluun. Koulu haluaa jatkaa rakennuksen käyttöä edelleen ja tarvittaessa laajentaa toimintaansa sinne. Koulun lisäksi rakennuksessa toimii tällä hetkellä esikoulu, joka siirtyi varhaiskasvatuksen vastuulle syksyllä 2025. Esikoulu on ollut myös tyytyväinen tiloihinsa ja ainakaan tällä hetkellä toimintaa ei olla siirtämässä. Koulutuksen toimiala on kuitenkin ilmoittanut, että mikäli esikoulu jostain syystä siirrettäisiin jossain vaiheessa pois Gumbostrandin alueelta pois, koulu ottaisi heiltä vapautuvat tilat käyttöön. Koululla ei ole nykyisessä koulurakennuksessa mm. erityisopetustiloja, pienryhmätiloja tai vastaanottotiloja kouluterveydenhuollolle.

- Sivistysvaliokunta on lausunnossaan 22.1.2025 halunnut turvata Gumbontalon jatkokäytön tulevaisuudessa. Palveluverkkosuunnittelussa koulutuksen toimiala on lähtenyt siitä, että Gumbostrand skola on toinen niistä Etelä-Sipoon kyläkouluista, joihin tulevaisuudessa kohdennetaan toimialan palveluresursseja. Tämän suunnitelman tukemiseksi on elintärkeää, että Gumbontalo jatkossakin on koulun käytössä.

Edellä mainituista seikoista johtuen neuvotteluissa tultiinkin lopulta siihen tulokseen, että rakennuksen myynti / osto on kummankin osapuolen kannalta järkevin vaihtoehto. Pitkäaikaisen vuokrauksen vaihtoehtoa ei koettu järkevänä edistää.

### **Lisärakennus koulun pihaan**

Ennen ostovaihtoehdon edistämistä kunnan Toimitilat -yksikkö selvitti vielä varmuuden vuoksi lisärakennuksen rakentamista Gumbostrand skolan pihaan. Tähän tulisi sisällyttää vähintään 300 krs-m2 (keittiö, ruokasali koululle ja esikoululle). Lisärakennuksessa ei olisi liikuntatilaa, joten oppilaiden tulisi matkustaa Söderkullan keskusta tätä varten.

Kaavoituksen osalta todettiin, että kohteeseen ei ole tarkoituksenmukaista tehdä uutta asemakaavaa. Rakennuslupa ja poikkeamislupa olisi luultavasti mahdollista saada. Lisärakennus jouduttaisiin kuitenkin sijoittamaan nykyisen ulkoilukentän ja ulkoliikuntapaikan kohdalle, jolloin ne eivät olisi enää koulun käytettävissä. Ulkoilupihaa ei käytännössä jäisi ollenkaan. Rakennuskustannukset olisivat arviolta noin 990 000 € (alv 0 %).

Selvityksen jälkeen Gumbontalon osto nähtiin parempana vaihtoehtona, koska tällöin saadaan suoraan tilat käyttöön, koulun piha-alue säilyy nykyisellään, sisäliikuntatilat ovat Gumbon alueella ja koululle saadaan oma parkkipaikka käyttöön.

### **Ostotarjous**

Sipoon kunta laati ostotarjouksen, joka toimitettiin Gumbontalon Oy:n johdolle käsiteltäväksi 19.8.2025. Kunta tarjosi rakennuksesta arviokirjan mukaisen hinnan 810 000 € (alv 0 %). Ostotarjouksiin sitoutettiin ehtoja, liitteitä ja kauppakirjaluonnos. Suurimmat ehdot kaupan toteutumiselle on, että Sipoon kunnanhallitus hyväksyy rakennuksen ostamisen ja myöntää määrärahan kauppahinnan maksamiseen. Toisena isompana kaupan ehtona on, että erillinen yhtiö Gumbo Infra Oy luovuttaa ennen kaupan tekoa Sipoon kunnalle omistus- ja hallintaoikeuden Gumbontalon ja Gumbostrand skolan väliseen kuituyhteyteen sekä siihen liittyviin kytkentärimoihin ja kaapelointeihin molemmissa päissä.

Gumbontalo Oy hyväksyi ostotarjouksen yhtiökokouksessaan 27.8.2025 ja toimitti päätöksestä allekirjoitetun hyväksyntäkirjeen kunnalle 29.8.2025.

Rakennuksen ostaminen on kirjattu vuoden 2025 investointimäärärahoihin määrärahan muutoksena. Investointimäärärahojen muutos on tarkoitus käsitellä valtuustossa 6.10.2025.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Sipoon kunta ostaa Gumbontalon ostotarjouksen ja kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla 810 000 euron hintaan (alv 0 %). Rakennuksen ostaminen on kirjattu vuoden 2025 investointimäärärahoihin

määrärahamuutoksena, joka käsitellään valtuustossa 6.10.2025. Kunnanhallitus valtuuttaa ensisijaisesti yhdyskuntajohtajan ja toissijaisesti tilapalvelupäällikön viimeistelemään rakennuksen kauppaa liittyvät tehtävät ja valtuutetaan yhdyskuntajohtaja allekirjoittamaan varsinaisen kauppakirjan. Päätös on ehdollinen valtuuston investointimäärärahojen päätökselle.

Yhdyskuntajohtaja ja tilapalvelupäällikkö valtuutetaan järjestämään tontin nykyisen vuokrasopimuksen päättämiseen liittyvät asiat, jolloin tontti palautuu kunnan omaan hallintaan. Tilapalvelupäällikkö valtuutetaan myös viimeistelemään ja allekirjoittamaan Gumbontalo Oy:n kanssa kuntosalia sekä toimistoa koskeva vuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Sibbo kommun köper Gumbontalon på de villkor som anges i köpeanbudet och köpebrevets utkast för ett pris om 810 000 euro (moms 0 %). Köpet av byggnaden är inkluderad i ändrade investeringsanslagen för år 2025 och investeringsanslagens ändring behandlas i fullmäktige 6.10.2025. Kommunstyrelsen bemyndigar i första hand samhällsdirektören och i andra hand lokalservicechefen att slutföra de uppgifter som hänför sig till köpet av byggnaden samt bemyndigar samhällsdirektören att underteckna det slutliga köpebrevet. Beslutet är villkorligt och kan fastställas ifall fullmäktige godkänner investeringsanslagens ändring.

Samhällsdirektören och lokalservicechefen bemyndigas att ordna de ärenden som gäller uppsägningen av det nuvarande hyresavtalet för tomten, varvid tomten återgår till kommunens egen besittning. Lokalservicechefen bemyndigas även vid behov att slutföra och underteckna ett hyresavtal med Gumbontalo Ab gällande gymmet samt kontoret.

Paragrafen justeras omedelbart.

#### Käsittely / Behandling

Hallintolain 28.1 §:n 3 kohtaan viitaten Mikael Therman ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut tämän asian käsittelyyn.

Med hänvisning till 28.1 § 3 punkten i förvaltningslagen anmälde Mikael Therman jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

#### Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

#### Liitteet / Bilagor