

RAKLAMAATIO VIRANHALTIJAPÄÄTÖKSEEN

29.05.2020

VD/2003/02.03.00.02/20

20

Kaupunkiympäristön toimiala / Talous- ja
hallintopalvelut

Talous- ja hallintojohtaja Hohti Jonna

Hakemus vuokrien maksun vapautuksesta, Lahdentie 81

Vantaan kaupunki on vuokrannut Takaisin Elämään ry:lle Vantaan kaupungissa osoitteessa Lahdentie 81, 01490 Vantaa, sijaitsevat Jokivarren entisen koulurakennuksen ja talousrakennuksen pinta-alaltaan yhteensä noin 322 m². Sopimuksen vuokra-aika on alkanut 1.7.2017 ja se jatkuu määräaikaisena 30.6.2022 asti.

VASTINE KAUPUNGIN PÄÄTÖKSEEN EVÄTÄ SOVITUT REMONTTIKUSTANNUKSET

TAUSTAA

Nikinmäessä olevat asukkaat ovat odottaneet nuorisotilaa alueelle jo toistakymmentä vuotta. Takaisin Elämään ry tarttui tähän haasteeseen ja vuokrasi 1.7.2017 Vantaan kaupungilta Lahdentie 81 Jokivarren Nikinmäessä sijaitsevan museosuojellun vanhan koulukiinteistön tarkoituksena perustaa siihen nuoriso- ja asukastila.

Kiinteistö oli kuitenkin niin huonokuntoinen, että se vaatii välttämättömiä korjaustoimenpiteitä ennen nuorisotyön aloittamislupaa kiinteistössä. Kaupunki ei ollut halukas tekemään mitään korjauksia kiinteistöön. Vuokralainen ja Vantaan kaupunki sopivat museosuojellussa vanhassa koulukiinteistössä tehtävistä korjauksista hyvässä hengessä.

Korjaustyön lisäksi vuokralainen sitoutui investoimaan alueen rakennuksiin tai rakennelmiin erikseen sovittavat rahamäärät, jotka hyvitetään vuokran maksuissa muuttamalla hyväksytyjä rakennusinvestointeja vastaan käytetty rahamäärä vapaakuukaussiksi.

Lainaukset vuokrasopimuksesta:

"Lisäksi vuokralainen sitoutuu investoimaan alueen rakennuksiin tai rakennelmiin erikseen sovittavat rahamäärät, jotka hyvitetään vuokran maksuissa muuttamalla hyväksytyjä rakennusinvestointeja vastaan käytetty rahamäärä vapaakuukausiksi."

"Tositteet investointien tekemiseen liittyvien hankintojen ostolaskuista ja mahdolliset oman työn osuuden laskelmat täytyy toimittaa vuokranantajalle, ennen kuin se kuittaa vuokria ja on investointien hyväksymisen edellytys."

"Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi, ellei vuokralaisen ja vuokranantajan kesken ole toisin sovittu. Vuokralaisen tekemät muutostyöt on oltava vuokra-ajan päättyessä palautettavissa vuokra-ajan alkaessa olleeseen tasoon. Palauttamisesta aiheutuneista kustannuksista vastaa vuokralainen."

Vuokrasopimuksessa ei ole eritelty sitä mikä määritellään investoinetina ja mikä ei, muuten kun siten että siitä sovitaan erikseen ennen sen toteutusta. Nyt tämä "vaihe 1" on toteutettu sopimusta noudattaen. Eli askeleet ovat olleet: 1. Palaveri tilakeskuksen kanssa, jolloin on sovittu mitä tehdään ja miten. 2. Arvioitu työvaiheen "urakan" kokonaiskustannus. 3. Hyväksytty ja lopputarkastettu toteutus ja urakka on hyväksytty ja toteutettu sopimusta noudattaen.

Nyt viranhaltija on päättänyt olla hyvittämättä kolmen tilan keittiökaapistoja, jotka keittiökaappeja tuottava yritys on lahjoittanut yhdistykselle tilaustyönä nuorisotoimintaa varten, ei Vantaan kaupungille. Lisäksi hyvittämättä on jätetty vapaaehtoistyönä tehdyt tunnit, kuten ikkunoiden ja listojen restaurointitöitä, maalaus- kirvesmies ja sähkötöitä.

Tilakeskuksen kanssa on sovittu, että lahjoituksena vastaanotetut tarvikkeet ja vapaaehtoistyönä suoritettut todetut työtunnit katsotaan vuokraa alentavana korvauksena. Tämä oli myös lähtötilanne, kun kiinteistöä vuokrattiin. Yhdistys ei olisi kiinteistöä vuokrannut, ellei kaupunki olisi hyväksynyt sen kunnostamiseen yhdistyksen käyttämää työpanosta ja lahjana kerättyjä rakennustarvikkeita.

Vuokraaja ei pidä sopimuksenmukaisena sitä, että talous- ja hallintojohtaja ei huomioi vuokrahyvityksenä kiinteistössä tehtyjä kaikkia kiinteistön kuntoa ja arvoa parantavia toimia. Kaupungille tulisi olla tärkeintä saada arvokas kiinteistö pelastettua tavalla tai toisella ja saada se arvoaan vastaavaan asukas yhteisökäyttöön takaisin. Vuosikymmenten aikana kaupunki ei ole pitänyt huolta kiinteistöstä juurikaan, sillä sen kunto on erittäin huono aikaisemman nuorisokotitoiminnan jäljiltä. Vuokralaisen osin teettämän ja itse tekemän korjaustoiminnan

nuorisokotitoiminnan jäljiltä. Vuokralaisen osin teettämän ja itse tekemän korjaustoiminnan tarkoitus on palauttaa kiinteistö museon vaatimaa arvoa vastaavaksi; poistamalla siitä kaikki rakennusluvan vastaiset rakennelmat (mm. lvis työt uusiksi, muovimattojen poistaminen joka tilasta ja alkuperäiseen lattiatasoon, pihan sadevesiviemärointi) korjata kosteus- ja lahovauriot sekä entisöidä kaikki pinnat museon vaatimalla tavalla.

Mikäli kaupunki ei hyväksy vapaaehtoistyönä tehtyjä työtunteja ja lahjoituksena kerättyjä rakennustarvikkeita ei kiinteistön kunnostaminen ole mahdollista, saati kenenkään osalta järkevää. Tilakeskuksen varovaisenkin arvion mukaan koulukiinteistön kunnostaminen maksaisi kaupungille miljoona euroa, eikä sillä ollut kuulemma siihen varaa. Se että kaupunki nyt odottaa vuokralaisen remontoivan talon kaupungille ilmaiseksi ilman että hyvittää siitä vuokria kuten oli aluksi sovittu, on moraalisesti väärin yhdistystä ja alueen asukkaita kohtaan.

On edeltä sovittu, että investointeina hyväksytään lahjoitukset ja vapaaehtoistyö. Kyse on ennalta sovittujen vaiheiden toteuttamisesta, joiden **investoinnin tuoma ARVO** on ennalta arvioitu ja **HYVÄKSYTTY**.

Vuokranmaksuvelvoitteesta

Kaupunki on vuokrannut yhdistykselle tämän kiinteistön nuorisotoimintaa varten 1050€/kk. Kiinteistö on niin huonossa kunnossa, ettei siellä ole voinut toteuttaa vuokraukseen tarkoitettua toimintaa lainkaan tältä ajalta. Korjaustoiminta ei ole ollut mahdollista toteuttaa suunnitellulla aikataululla, koska museo, Tilakeskus ja yhdistyksen oma työpanos tai sen puute on osaltaan hidastanut korjaustyötä. Esimerkiksi yhdistys ei ole vieläkään saanut kiinteistön omistajalta kaupungilta sitä koskevia rakennus- ja lvis-kuvia joita rakennusvalvonta on vaatinut. Kaikki aikaisemmat muutostyöt tai edes alkuperiset kiinteistön rakennekuvat on kaupungilta toimittamatta.

Kiinteistö on ollut kauan tyhjänä ennen kuin yhdistys sen vuokrasi. Kaupungille on eduksi, että joku kunnostaa kiinteistön, ettei sitä tyhjänä ollessa tuhota. Koska kiinteistö on ollut vuokraamiseen tarkoitettuun käyttöön nähden käyttökelvoton, onko oikein, että kaupunki perii tältä ajalta vuokraa varsinkaan kun se ei hyväksy kiinteistön arvoa parantavia vapaaehtoistyön panosta?

Lopuksi haluamme katsoa asiaa kuitenkin positiivisesti. Kiinteistön remontti saadaan päätökseen vuoden aikana mikäli alkuperäisesti sovitut asiat pitävät. Yhdistys on maksanut kiinteistön vuokraa

Takaisin Elämään ry

www.takaisinelamaan.fi

4 (4)

ja ylläpitokuluja jo kolmen vuoden ajan. Pyydämme kaupunkia hyväksymään jo aiemmin arvioidut ja sovitut vaiheittaiset työkustannukset täysimääräisesti ja pyydämme hyvitystä jo maksetuista vuokrista jollakin tavalla.

Ystävällisesti Nikinmäen nuorten puolesta

Vantaalla 21.06.2020

Toiminnanjohtaja

