



Övre Nybackan vuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen ja vuokran hyvitykset

TKE/1662/10.03.02.10/2013

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 9.4.2013 vuokrata osoitteessa Nybackankuja 4, 01760 Vantaa) sijaitsevan Övre Nybackan kotiseututalon ensimmäisen kerroksen ja navetan toisen kerroksen Vantaa – Seura ry:lle (y-tunnus 1440490-3) 1.5.2013 alkaen.

Vuokrasopimuksen pääehdoista päätettiin seuraavasti:

- vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva
- vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.12.2014
- kokonaisvuokra on 2500 euroa kuukaudessa
- vuokranmaksuvelvollisuus on alkanut heinäkuussa 2013.

Vantaa-Seura on anonut kahden kuukauden maksuvapautusta vuokranmaksusta sekä vuokraan suuruudeltaan 1000 euroa/kk vuokranhyvitystä (2500 eurosta 1500 euroon) vuoden 2013 heinäkuusta alkaen (toukokuu ja kesäkuu olivat sopimuksen mukaan vuokravapaita kuukausia).

Tekninen lautakunta 21.1.2014 § 18

Päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Övre Nybacka on Vantaanlaaksossa sijaitseva vanha kantatila, jonka historia ulottuu ainakin 1500-luvulle. Tila rakennuksineen on hieno esimerkki talonpoikaisesta rakentamisesta, joka on ollut tyypillistä Helsingin pitäjässä keskiajalta 1900-luvun alkuun saakka. Nykyisen päärakennuksen vanhimmat osat ovat 1700-luvulta. Pihapiiri on Vantaan parhaiten säilynyt umpipihakokonaisuus.

Vantaan kaupunki osti tilan vuonna 1980 ja remontoi päärakennuksen sekä navetan juhlatilaksi. Vantaan kaupungin kulttuuritoimi hoiti tilojen vuokrausta ja siinä käytössä Övre Nybacka toimi vuoden 2008 loppuun saakka. Sen jälkeen Övre Nybacka oli tyhjillään ja vailla käyttöä kunnes Vantaa-Seura vuokrasi tilan keväällä 2013.

Övre Nybackan tontti on yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö on säilytettävä (Y/s). Niin päärakennus kuin navetta on myös merkitty suojelluiksi rakennuksiksi. Yleisten rakennusten korttelialueella rakennuksia voi käyttää juhla- ja kokoontumISRakennuksena, joten Vantaa-Seuran hanke on asemakaavan mukainen. Tilan rakennukset kuuluvat Vantaan vanhoihin rakennuskulttuurikohteisiin ja luokiteltu suojeluluokkaan A: tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se rakennuksen alkuperää ja historiaa kunnioittaen ja mahdollisesti entistäen.

Övre Nybackan vuokraamisella Vantaa-Seura on halunnut vaalia vanhaa ja arvokasta kulttuuriperintöä ja tuoda se kaikkien kaupunkilaisten ulottuville. Vantaa-Seuran keskeinen tehtävä on kotiseutumme historian tunnetuksi tekeminen ja avaamalla Övre Nybacka upea tila saadaan kaikkien vantaalaisten käyttöön. Vantaa-Seura pyrkii järjestämään siellä säännöllisesti avoimia yleisötilaisuuksia, joita ovat esim. ohjelmalliset avoimien ovien päivät joka kuun ensimmäisenä tiistaina.

Vantaa-Seura on 10.2.2014 toimittanut uuden anomuksen Övre Nybackan vuokrasopimuksen ja vuokran tarkistamiseksi. Anomuksen pääkohdat ovat seuraavat:

- kahden kuukauden maksuvapautus vuokranmaksusta
- vuokraan suuruudeltaan 1000 euroa/kk vuokranhyvitys (2500 eurosta 1500 euroon) vuoden 2013 heinäkuusta alkaen (touko- ja kesäkuu olivat vuokrasopimuksen mukaan vuokravapaita kuukausia)
- vuokran pysyvä alentaminen niin, että talvikuukausina vuokra on 1500 euroa/kk ja kesäkuukausina (kesä-elokuu vuodesta 2015 lähtien) 1900 euroa/kk

Vantaa-Seura perustelee maksuvapautusta aiempien viranomaislupien laiminlyömisellä, minkä johdosta seuran toiminnan aloittaminen on viivästynyt ja erilaiset hankinnat aiheuttaneet ylimääräisiä kustannuksia. Takautuvan vuokrahyvityksen perusteena on se, että navetan yläkertaan ei saatu käyttö lupaa ja näin ollen seura on joutunut maksamaan vuokraa tilasta, joka ei kuitenkaan ole ollut heidän käytössään. Pysyvän vuokranalennuksen perusteena ovat talon rajoitteet, joita



vuokrasopimusneuvotteluissa ei ollut tiedossa. Näitä rajoitteita ovat talon arvioitua pienempi käyttäjämäärä, vanhanaikainen keittiö, sisätilojen yksi wc sekä kulkuesteet. Rajoitteiden seurauksena vuokratulot jäävät ennakoitua pienemmiksi.

Uusi hakemus sekä Vantaa-Seuran toimittama tuloslaskelma ajalta 1.4.–31.12.2013 ovat nähtävillä päätöksenteon yhteydessä. Käytettävissä olevien lukujen perusteella Vantaa-seuran toiminta ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Hakemuksen lähettämisen jälkeen tilakeskus ja Vantaa Seura ovat 25.2.2014 neuvotelleet alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta niin, että navetan käyttö irrotetaan uusittavasta vuokrasopimuksesta. Näin ollen navettarakennukseen ei tehdä juhlaikäytön mahdollistavia muutostöitä ja vuokranantajalla on mahdollisuus osoittaa koko navettarakennus muuhun käyttöön.

Vantaa-Seuran lähettämän 10.2.2014 anomuksen pääkohtia muutetaan niin, että vuokraa alennetaan pysyvästi 1500 euroon/kk.

Tekninen lautakunta 25.2.2014 § 20

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää Vantaa-Seura ry:lle Övre Nybackan vuokrauksesta kaksi maksuvapaata kuukautta
- b) sopia Vantaa-Seura ry:n kanssa suuruudeltaan 1000 euroa/kk määräaikaisesta vuokran hyvityksestä ajanjaksolla 1.7.2013-28.2.2014.
- c) muuttaa vuokrasopimuksen ehtoja siten, että uusi kokonaisvuokra 1.3.2014 alkaen on 1500 euroa/kk.

Käsittely: Kokouksessa pöydälle jaettiin uusi päätösesitys joka otettiin käsittelyn pohjaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Sari Lindqvist, tilahallinta

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Pasi Salo 040 7199700 etunimi.sukunimi@vantaa.fi