



VANTAAN KAUPUNGILLE
kirjaamo@vantaa.fi

ASIA Oikaisuvaatimus

VAATIMUKSEN KOHDE

Viranhaltijapäätös 30/2024 (VD/7149/02.03.00.02/2024), päivätty 16.12.2024

VAATIMUKSEN TEKIJÄ

Minttiravintolat Oy
y-tunnus: 1048003-6
[REDACTED]
Tikkuraitti 17, 01300 Vantaa

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja, varatuomari [REDACTED]
Asianajotoimisto Ferenda Oy
Mikonkatu 8 A, 8 krs., 00100 Helsinki
[REDACTED]
[REDACTED]
Muut yhteystiedot sivun alalaidassa

MÄÄRÄAIKA

Oikaisuvaatimus tulee jättää Vantaan kaupungille viimeistään 2.1.2025

VAATIMUKSET

Minttiravintolat Oy vaatii Vantaan kaupunkia korvaamaan Kuusijärven alueen sulkemisen perusteella:

1. menetetystä liikevoitosta yhteensä 11.579,00 euroa;
2. palkkakustannuksista yhteensä 4.370,00 euroa; ja
3. kiinteistä kustannuksista yhteensä 2.655,47 euroa.

Minttiravintolat Oy vaatii siten yhteensä 18.604,47 euroa (alv 0 %) korkolain 4.1 §:n mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua tämän oikaisuvaatimuksen päivä määrästä lukien.

Minttiravintolat Oy vaatii Vantaan kaupunkia korvaamaan sille asiassa aiheutuvat lakimieskulut, joiden määrä ilmoitetaan myöhemmin.

ASIAN TAUSTAA

Vantaan kaupunki ja Minttiravintolat Oy ovat sopineet Vantaan Kuusijärven ulkoilualueen palvelukokonaisuuden järjestämisestä perustuen kaupunkilautakunnan päätökseen 8.6.2022 ja tätä ennen suoritettuun kilpailutukseen. Sopimukset asiasta ovat voimassa aikavälillä 1.1.2023-31.8.2025 optio-oikeuksin.

Vantaan kaupunki on päättänyt yksipuolisesti sulkea Kuusijärven ulkoilualueen kokonaisuudessaan marraskuun 2024 ajaksi alueen rakennustöiden takia. Tehty päätös ja sulkemisen ajankohta ovat perustuneet Vantaan kaupungin yksin tekemään harkintaan. Kaupungin päätös on tarkoittanut uimarannan palveluiden sekä ranta-alueen sulkemista kahden uuden savusaunan sekä erillisen puku- ja pesutilarakennuksen rakentamisen aikana. Lisäksi samanaikaisesti on tehty maalämmön korjaus- ja laajennustöitä, joiden aikana lämmintä vettä ei ole ollut saatavissa normaaliin tapaan. Tästä syystä Vantaan kaupunki on päättänyt sulkea myös kahvilarakennuksen sekä jo olemassa olleet sähkö- ja savusaunat pesutiloihin.

Vaikka sulkemispäätöksestä on ilmoitettu noin puoli vuotta aiemmin, on kesken sopimuskauden tullut päätös ollut yllätys Minttiravintolat Oy:lle. Minttiravintolat Oy:n liiketoiminta Cafe Kuusijärven osalta on keskeytynyt kokonaisuudessaan marraskuun 2024 ajaksi eikä sillä siten ole tänä aikana ollut lainkaan myyntituloja. Tästä huolimatta sillä on ollut kiinteitä kuluja, joita ei ole sulkemisen ajaksi voitu katkaista, sekä työntekijäkuluja. Lisäksi sen työntekijä on suorittanut palvelusopimuksen mukaisia asiakaspalvelutehtäviä myös marraskuun aikana, mistä on aiheutunut palkkakuluja ilman mahdollisuutta saada korvausta palvelusopimuksen mukaisena provisiona.

HELSINKI | LAPPEENRANTA | KOUVOLA

PERUSTELUT

1. Osapuolten velvoitteista sopimuskokonaisuudessa

Osapuolten välinen sopimuskokonaisuus muodostuu kolmesta erillisestä sopimuksesta. Käyttöoikeussopimus toimii ns. yleissopimuksena, joka sitoo alleen palvelusopimuksen (käsittäen palvelut, joita Kuusijärven alueella tarjotaan) ja vuokrasopimuksen (käsittäen ravintolatoiminnan ja -tilat, joissa palvelusopimuksen mukaisia palveluita tarjotaan).

Palvelusopimuksessa, kuten myös käyttöoikeussopimuksessa, on määritetty Minttiravintolat Oy:n velvollisuuksien sisällöksi seuraavien osa-alueiden hoitaminen Kuusijärven ulkoilualueella:

1. Asiakaspalvelun hoitaminen
2. Kahvio- ja ravintolapalveluiden tarjoaminen
3. Sähkö- ja savusaunojen lipunmyynti sekä sähkösaunojen lämmitys
4. Kokousterien, tilausaunan ja grillikatoksen käyttövuorojen myynti sekä avainpalvelut.

Sopimuskokonaisuuden perusteella on selvää, että Vantaan kaupungin velvollisuutena on puolestaan ollut tarjota Minttiravintolat Oy:lle puitteet yllä mainittujen palveluiden toteuttamiseksi, sillä se on edellyttänyt palveluiden suorittamisen tapahtuvan nimenomaisesti Kuusijärven ulkoilualueella osoitteessa Kuusijärventie 1 ja 3. Vantaan kaupunki hallinnoi kyseistä aluetta ja sen rakennuksia.

Molemmille osapuolille määriteltyt velvollisuudet ovat muodostaneet pohjan yhteistyölle. Tarkoituksena on ollut, että yhteistyö on pitkäkestoista ja hyödyttää kumpaakin osapuolta.

2. Vahingonkorvauksen perusteet

2.1. Palvelusopimuksen perusteella

Vantaan kaupunki on perustellut kieltäytymistään korvausten maksamiselle sillä, että palvelusopimuksen perusteella se ei ole sitoutunut mihinkään tilausmääriin ja että sopimushinta muodostuu provisioon perustuvasta myynnistä sopimusehtojen mukaisesti. Kaupunki on katsonut provisioperusteiseen korvaukseen sisältyvän aina liiketoiminnallinen riski. Lisäksi se on todennut, ettei sopimusehdoissa säädellä tilannetta, jossa palveluiden tuottaminen häiriintyy tai keskeytyy tilapäisesti tilaajasta/kaupungista johtuvista syistä.

Vaikka kaupunki ei ole sitoutunut tiettyihin tilausmääriin, voidaan sen katsoa sitoutuneen tarjoamaan Minttiravintolat Oy:lle puitteet palveluiden toteuttamiselle. Nämä ovat kaksi erillistä asiaa. Kaupunki ei voi mielivaltaisesti, ilman lain tai sopimuksen mukaista perustetta, korvauksetta sulkea tiloja ja aluetta, joilla se edellyttää palvelusopimuksen mukaisia palveluita tuotettavan. Myös palvelusopimuksessa (kohdassa 28. Muut ehdot) viitatus JYSE 2014 -ehdot asettavat tilaajalle/kaupungille myötävaikutusvelvollisuuden (kohta 8. Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus), joka edellyttää tilaajan toimivan hankintasopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupungin voidaan katsoa rikkoneen palvelusopimusta sulkemalla Kuusijärven alueen rakennuksineen. Palvelusopimus ei mahdollista tällaista toimintaa eikä kaupunkia ole sopimusehdoissa vapautettu vastuusta tällaisissa tilanteissa. Mikäli palvelusopimuksessa määritettyjen palveluiden tuottaminen häiriintyy tai keskeytyy tilapäisesti tilaajasta/kaupungista johtuvista syistä, on tästä siten seurauksena vahingonkorvausvelvollisuus.

Palvelusopimuksen (kohta 22. Vahingonkorvaus) perusteella vahingonkorvaukseen sovelletaan JYSE 2014 -ehtoja lukuun ottamatta sen kohtia 16.4 ja 16.5. Ehtojen kohdan 16.1 mukaan palveluntuottajalla/Minttiravintolat Oy:llä on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Edelleen ehtojen kohdan 16.6 mukaan vastuunrajoituksia ei sovelleta, jos toinen osapuoli on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.

Vantaan kaupunki on tehnyt päätöksen sulkemisesta tietoisena Minttiravintolat Oy:lle aiheutuvasta vahingosta. Kaupungin tarkoittamana liiketoiminnallisena riskinä ei voida pitää tilannetta, jossa sopijakumppani tietoisesti toimi omien sopimusvelvoitteidensa vastaisesti. Nyt kyse on tilanteesta, jossa Vantaan kaupunki on yksipuolisesti päättänyt sulkea Kuusijärven alueen kokonaisuudessaan aiheuttaen näin vahinkoa Minttiravintolat Oy:lle menetetyt liikevoiton sekä sulkemisesta aiheutuneiden kulujen ja kustannusten muodossa. Kaupunki ei ole myöskään vapauttanut Minttiravintolat Oy:tä missään vaiheessa palvelusopimuksen mukaisista tehtävistä, jolloin se on joutunut hoitamaan myös Kuusijärven alueen asiakaspalvelutehtäviä marraskuun 2024 aikana.

2.2. Vuokrasopimuksen perusteella

Vuokrasopimuksen perusteella Vantaan kaupunki on myöntänyt vapautuksen vuokran maksamisesta marraskuulta 2024, jolloin päärakennusta ei ole voitu käyttää. Muilta osin kaupunki ei ole nähnyt perusteita korvauksen maksamiselle.

Vuokrasopimuksessa (kohta 10. Vuokranantajan oikeus korjaus- ja muutostöihin) todetaan, ettei vuokranantaja saa ryhtyä olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin, ellei ole ilmoittanut siitä vuokralaiselle kahta kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Lisäksi todetaan, että näissä tilanteissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, vahingonkorvaukseen eikä sopimuksen purkuoikeutta töihin ryhtymisen vuoksi.

Nyt kyse ei ole ainoastaan olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaneista korjaus- ja muutostöistä, sillä vuokrakohde on ollut kokonaisuudessaan poissa käytöstä ja koko liiketoiminta on katkennut. Kyseinen sopimuskohta ei siten sovellut nyt käsillä olevassa tilanteessa. Tätä puoltaa myös se, että Vantaan kaupunki on vapauttanut Minttiravintolat Oy:n vuokranmaksusta marraskuun 2024 osalta. Sopimusehtojen perusteella myös vahingonkorvaus tilanteessa, jossa vuokrakohde on kokonaan poissa käytöstä vuokranantajan puolella olevien syiden vuoksi, on siten mahdollinen.

Joka tapauksessa liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 2 luvun 21 §:n 3 momentin perusteella vuokralaisella on oikeus saada korvaus korjaus- ja muutostöihin liittyvästä vahingosta, jos huoneiston puutteellinen kunto on aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä eikä suoritettu korjaus- tai muutostyö johdu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Lain 2 luvun 14 §:n perusteella sopimusehto, jolla rajoitetaan tätä vuokralaisen oikeutta, on mitätön.

3. Vahingon määrä

Minttiravintolat Oy on perustellut vaadittujen korvausten määrää aiemmin lähettämässään korvausvaatimuksessa (liite 1), jossa esitettyyn vedotaan edelleen.

- 1) Vaatimusperusteet menetetyn liikevoiton osalta ovat ennallaan summan ollessa yhteensä 11.579,00 euroa. Summa on tarkastettavissa kirjanpitoaineistosta.
- 2) Vaatimusperusteet kiinteiden kulujen osalta ovat edelleen muutoin ennallaan, paitsi Minttiravintolat Oy ei enää vaadi korvausta marraskuun 2024 vuokran osalta. Tästä syystä vaatimus kiinteiden kulujen osalta on nyt 2.655,47 euroa aiemmin esitetyn 5.958,42 euron sijasta.

Kiinteät kulut ovat syntyneet sen vuoksi, että ne ovat tarpeellisia palvelusopimuksen mukaisten palveluiden tuottamista varten. Liiketoiminnan ollessa keskeytettynä ne ovat kuitenkin jääneet hyödyttömiksi Minttiravintolat Oy:lle.

Vaadittujen kulujen kertymistä ei kuitenkaan ole ollut mahdollista katkaista. Mikäli kuluja koskevat sopimukset olisi katkaistu marraskuun 2024 ajaksi, olisi vahinko ollut nykyistä suurempi mm. uudelleen avaamiseen liittyvien kustannusten vuoksi. Lisäksi esimerkiksi palvelusopimuksessa (kohta 28. Muut ehdot) viitatuissa JYSE 2014 -ehdoissa velvoitetaan palveluntuottaja pitämään vakuutukset voimassa koko sopimuskauden ajan (kohta 15. Vakuutukset), jolloin katkaiseminen ei tästäkään syystä ole ollut mahdollista.

Tarvittaessa kiinteistä kuluista voidaan toimittaa laskut/muu selvitys kustannuksista, joiden perusteella määrät on laskettu.

- 3) Aiheutunut vahinko palkkakulujen osalta on tarkentunut yhteensä 4.370 euroon vaatimuskirjelmässä esitetyn 6.333,51 euron sijasta, sillä työntekijöiden käyttämät tunnit ovat täsmentyneet. Toteutuneita tunteja on yhteensä 190 ja korvaus on laskettu 23 euron tuntihinnalla. Tunnit muodostuvat seuraavalla tavalla ja tarvittaessa tuntien kertymisestä voidaan toimittaa tarkempaa selvitystä:

1. Työntekijät:

Sulkutunnit 1.11. = 30 tuntia

Avaukseen liittyvät tunnit 27.-30.11. = 67 tuntia

2. Ravintolapäällikön tunnit sulkuaikana, asiakaspalvelu ja avaukseen liittyvät työt:

vko 44 = 8

vko 45 = 15

vko 46 = 15

vko 47 = 20

vko 48 = 35

Palvelusopimus on edellyttänyt kahvila- ja ravintolapalveluita tarjottavan lokakuun 2024 viimeiseen päivään saakka ja heti joulukuun 2024 alusta lähtien. Väliaikana rakennuksessa ei ole ollut sähköjä, minkä vuoksi elintarvikkeita ei ole voitu pitää siellä säilytyksessä. Elintarvikkeet on jouduttu marraskuun aikana ensin viemään pois sekä myöhemmin tuomaan takaisin. Luonnollisesti ravintolatila on tullut myös siivota tyhjentämisen jälkeen sekä ennen avaamista ja käyttöönottoa. Tällainen työ on aiheuttanut täysin ylimääräisiä työntekijäkuluja Minttiravintolat Oy:lle.

Ravintolapäällikkö on puolestaan edellä mainittujen töiden lisäksi joutunut marraskuussa 2024 huolehtimaan Kuusijärven ulkoilualueen asiakaspalvelusta. Tämä on tarkoittanut mm. lukuisiin puheluihin vastaamista ja ulkoilualueen

käyttäjien ohjeistamista, sähköpostiliikenteen hallinnointia sekä varauskalenterin hoitamista. Tämä työ on koitunut Vantaan kaupungin hyväksi.

4. Yhteenveto

Minttiravintolat Oy katsoo, että Vantaan kaupungin tulee korvata sille aiheutunut vahinko kokonaisuudessaan niin välittömien kuin välillisten vahinkojen osalta. Kaupungin voidaan katsoa rikkoneen palvelusopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, kun se on tilannut palvelun, jonka toimittamisen se on myöhemmin estänyt. Tämän lisäksi vahingonkorvausvelvollisuus syntyy myös vuokrasopimuksen ehtojen perusteella.

Mikäli kaupungin velvollisuuksiensa vastaista toimintaa ei katsottaisi tahalliseksi tai törkeän huolimattomaksi, tulisi kaupungin joka tapauksessa korvata välitön vahinko, johon voidaan katsoa kuuluvan sellaiset kulut, joiden syntymistä ei ole ollut mahdollista estää sulkemisen aikana (vaatimuskohdat 2 ja 3).

Selvää on, että kaupunki on saanut vähintäänkin perusteetonta etua Minttiravintolat Oy:n kustannuksella, kun se on edellyttänyt Minttiravintolat Oy:n suorittavan asiakaspalvelutehtäviä marraskuun 2024 aikana, vaikka on ollut selvää, ettei korvausta provision muodossa ole saatavissa palvelusopimuksen mukaisesti, ja vaikka se on itse aiheuttanut tällaisen tilanteen. Ravintolapäällikön hoitamien asiakaspalvelutehtävien vaatima aika marraskuussa 2024 on ollut noin 60 tuntia eli määrällisesti yhteensä 1.380,00 euroa.

Koska remontista ja tilojen sulkemisesta on kerrottu noin puoli vuotta aiemmin, Minttiravintolat Oy on pystynyt varautumaan tähän käytettävissään olevin keinoin. Korvausvaatimus perustuu siten ainoastaan sellaiseen sulkemisesta aiheutuneeseen vahinkoon, jonka syntymistä ei ole voinut estää riippumatta varoajan pituudesta.

LOPUKSI

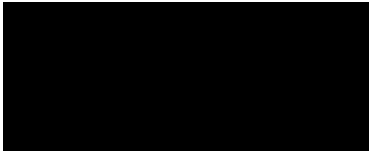
Minttiravintolat Oy:n kannalta tilanne on kohtuuton. Sen liiketoiminta on Cafe Kuusijärven osalta keskeytynyt kesken sopimuskauden ainoastaan Vantaan kaupungin puolella olevista syistä ja sen yksipuolisesti tekemällä päätöksellä, mutta tästä huolimatta kaupunki on kieltäytynyt korvaamasta aiheutunutta vahinkoa. Minttiravintolat Oy ei ole voinut varautua sopimusta tehdessään siihen, että Vantaan kaupunki ottaisi kokonaisuudessaan pois käytöstä alueen ja tilat, joiden varaan sopimuskokonaisuus ja liiketoiminta on rakennettu. Minttiravintolat Oy on oikeutettu korvaukseen kärsimästään vahingosta.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Helsingissä, 31. joulukuuta 2024

Minttiravintolat Oy

Laati



asianajaja, Helsinki
asiamiehenä

LIITE

1. Minttiravintolat Oy:n korvausvaatimus 20.10.2024
2. Viranhaltijapäätös 30/2024

Minttiravintolat Oy
Tikkuraitti 17
01300 Vantaa

19.10.2024

Vantaan kaupunki
[REDACTED]
kirjaamo@vantaa.fi

KORVAUSHAKEMUS SULKEMISAJALTA

Vantaan kaupunki on päättänyt sulkea Kuusijärven ulkoilualueen kokonaan marraskuun 2024 ajaksi perusparannustöiden tekemistä varten. Minttiravintolat Oy:llä on kaupungin kanssa vuokrasopimus ravintolaliiketoiminnasta ja palvelusopimus alueen palvelutarjonnan järjestämisestä. Yhtiölle aiheutuu tilapäisestä sulkemisesta taloudellisia menetyksiä, jotka Vantaan kaupungin tulee yhtiön näkemyksen mukaan korvata. Tässä korvaushakemuksessa erittelemme perusteltuna pitämäämme vaatimusta viranhaltijapäätöksen tekemiseksi.

Toiminnan keskeytyksen valmistelut on toteutettu yhteistyössä tilaajan kanssa siten, että suurin osa ravintolayhtiön kiinteistä kustannuksista on saatu vältettyä. Tämän vuoksi molempien kannalta oikeudenmukaisin tapa määrittää aiheutunutta vahinkoa on menetetyn liikevoiton kautta. Ravintolayhtiön liikevaihto on ollut nousujohteinen, mutta ymmärrämme, että korvaus ei voi perustua toiveisiin, ja siksi laskelmassa perusteena on käytetty vertailua viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Menetetyn liikevoiton lisäksi laskelmassa tulee huomioida kustannukset, jotka aiheutuvat palvelusopimuksen velvoitteista, toiminnan alasajosta ja käynnistämisestä tai jotka eivät muuten ole vältettävissä toimintakatkoksen väliaikaisuuden takia. Laskelmassa ovat eriteltynä palkkakustannukset sivukuluineen (liite 1) ja muut kustannukset (liite 2).

Luvut ovat arvonlisäverottomia.

Menetetty liikevoitto (vrt. 11/23)	11.579,00
Palkkakustannukset (liite 1)	6.333,51
Kiinteät kustannukset (liite 2)	5.958,42
KAIKKI YHTEENSÄ	23.870,93

Todettakoon, että mikäli suunniteltu 30 päivän sulkuaika ylittyy 2 päivällä tai vähemmän, yllä mainittu korvaussumma voidaan laskea suhteutettuna yllä olevaan korvaussummaan. Mikäli viivästys on pidempi, esimerkiksi henkilöstökulujen osuus kasvaa merkittävästi.

Vantaa 20.10.2024

[REDACTED]
Minttiravintolat Oy
[REDACTED]

VÄLIAIKAISEN SULKEMISEN AIHEUTTAMAT PALKKAKUSTANNUKSET

Cafe Kuusijärven sulkeminen marraskuun ajaksi aiheuttaa ylimääräistä työtä, joka joudutaan arvioimaan etukäteen henkilöstöjärjestelyjen määrän arvioimiseksi.

1. Ennen sulkemista

- Tiedottaminen asiakkaita, yhteistyökumppanit, henkilökunta.
- Nettisivut, sosiaalinen media.
- Puhelinpalvelujen hallinta, lehtitilaukset, teosto- yms. lupien keskeyttäminen.
- Laitteiden ja järjestelmien käytöstä poistamisen selvittäminen ja sopiminen.
- Sulkuajan suunnittelu ja tehtävien delegointi.
- Henkilöstön töiden, lomien ja lomautusten aiheuttama työ ja suunnittelu.

2. Sulkutunnit

- 31.10. tuoretavarat inventointi ja kuljetus jatkokäyttöön ja välivarastoon.
- 1.-2.11 pakasteiden inventointi ja kuljetus välivarastoon.
- Hävikin punnitus ja kirjaukset.
- Taustatilojen tyhjennys ja pakkaaminen, pienlaitteiden ja kalusteiden siirto ravintolasaliin tai Metsätupaan.
- Oluthanojen pesu väliaikaista käytöstä poistamista varten, post mix -laitteiden irrotus.

3. Avaaminen

- Tavaroiden tilaukset, kuormien purku ja varastojen täyttäminen.
- Siivoaminen takatilat, salin pinnat, kaikkien astioiden pesu.
- Kalusteet paikoilleen ja laiteasennukset.
- Myyntihyllyjen ja juomakaappien täyttö.
- Pakastetuotteiden nouto välivarastosta.
- Oluthanojen käyttöönottopesu.
- Tuotteiden esivalmistelu.

4. Ravintolapäällikkö sulkuviikkojen aikana

- Puhelin, sähköposti, nettisivut, some.
- Asiakaspalvelu ja myynti.
- Asiakkaiden, henkilökunnan ja yhteistyökumppanien tiedottaminen.
- Yhteydenpito ja palaverit remonttiasioissa.
- Avaamisen suunnittelu ja käynnistäminen.
- Tavarantoimitusten ja kuormien vastaanotto.
- Kylmälaitteet, remontin "narinalistat".

Tunnit yhteensä

1. Ennen sulkemista	18h
2. Sulkuaikana	15h
3. Avaaminen	48h
4. Ravintolapäällikön työt sulkuaina	
Viikko 45	40h
Viikko 46	20h
Viikko 47	20h
Viikko 48	40h
 Yhteensä	 201h

Väliaikaisesta sulkemisesta johtuvat ylimääräiset palkkakustannukset sivukuluineen (laskettuna esimiestyöhön painotetun keskituntiansion mukaan).

Yhteensä	201h * 23€/h * 1,37	6.333,51 €
-----------------	----------------------------	-------------------

Minttiravintolat Oy
Tikkuraitti 17
01300 Vantaa

LIITE 2
20.10.2024

ERITTELY KIIINTEISTÄ KUSTANNUKSISTA

Alla erittely kiinteistä kustannuksista, jotka eivät ole vältettävissä kuukauden sulkemisen takia. Merkille pantavaa on, että suurin osa kustannuksista koostuu Vantaan kaupungille maksettavasta vuokrasta, jonka Minttiravintolat ennen saamaansa hyvitystä maksaa ensin Vantaan kaupungille.

Kuusijärvi kiinteät kulut 11/2024	
Nettibotti Visualizer	100,00
Restolution-kassajärjestelmä	107,00
Maksupäätevuokrat Nets/ Restolution	115,00
Vakuutukset LähiTapiola	280,00
Puhelin ja vastaajapalvelu DNA	28,54
Laajakaista x 2 DNA	40,96
Liikkuva laajakaista DNA	5,51
Avainsanaylläpito Fonecta	92,60
Mainostoimisto Viral Media	255,00
Kanta-asiakasjärjestelmä Intellipocket	124,66
Alkoholin valvontamaksu Aluehallintovirasto	20,00
Työvuorosuunnittelu HR-suunti	140,00
Työterveyshuolto Mehiläinen	728,00
Palkanlaskenta Auctora	271,00
Kirjanpito Auctora	250,00
Vuokra 11/2024 Vantaan kaupunki	3302,95
Kärpästorjunta Anticimex	68,60
Asiakasnäyttöjen ohjausjärjestelmälisenssi QEM	11,60
Nettisivutyökalu Squarespace	17,00
Yhteensä	5958,42

Kaupunkiympäristön toimiala / Talous- ja
hallintopalvelut
Talous- ja hallintojohtaja Hohti Jonna

16.12.2024

VD/7149/02.03.00.02/2024

Korvaushakemus Kuusijärven remontin aikaisesta sulusta / Minttiravintolat Oy

Kuusijärven ulkoilualue sijaitsee Vantaan Kuninkaanmäessä, Lahdentien varressa. Kuusijärvellä sijaitsee suosittu uimaranta, ja alueella sijaitsevat seuraavat Vantaan kaupungin omistamat rakennukset: ravintola- ja kahvilarakennus, kokousrakennus, lämmitetty pukukoppi-rakennus sekä iso savusauna ja kaksi pienempää savusaunaa. Uimarannan alue käsittää asemakaavan VV-merkinnän mukaisen alueen.

Vantaan kaupunki ja Minttiravintolat Oy ovat sopineet Vantaan Kuusijärvellä ulkoilualueen palvelukokonaisuudesta Vantaan kaupungin järjestämään tarjouskilpailuun pohjautuen (Kaupunkitalautakunta 8.6.2022 § 10). Palvelukokonaisuuteen sisältyvät seuraavat palvelut:

1. Ulkoilualueen asiakaspalvelun hoitaminen
2. Kahvio- ja ravintolapalveluiden tarjoaminen
3. Sähkö- ja savusaunojen lipunmyynti, sähkösaunojen lämmitys sekä saunojen käytön aikaisesta turvallisuudesta vastaaminen
4. Kokoustilojen, tilaussavusaunan ja grillikodan käyttövuorojen myynti ja avainpalvelut.

Sopimus sisältää lisäksi ulkoilu-/kahvilarakennuksen ravintolatilojen vuokrauksen.

Vantaan kaupunki on päättänyt sulkea Kuusijärven ulkoilualueen marraskuun 2024 ajaksi alueen rakennustöiden takia. Kaikki Kuusijärven uimarannan palvelut sekä ranta-alue laitureineen on suljettu, jotta alueen turvallisuus kahden uuden savusaunan sekä erillisen puku- ja pesutilarakennuksen rakennustöiden aikana voidaan varmistaa. Samanaikaisesti Kuusijärven alueella tehdään maalämmön korjaus- ja laajennustöitä, joiden aikana alueelle ei saada normaaliin tapaan lämmintä vettä. Tämän takia sähkö- ja savusaunat, pesutilat sekä kahvilarakennus ovat kiinni remontin ajan marraskuussa. Maalämmön laajennus- ja korjaustöillä pyritään varmistamaan lämpimän käyttöveden parempi riittävyys jatkossa.

Palveluiden ollessa kiinni marraskuussa 2024 tehdään myös päärakennuksen keittiötiloissa kunnossapitotöitä, joihin Minttiravintolat Oy on voinut esittää toiveitaan, ja jotka toteutuessaan parantavat Minttiravintolat Oy:n toimintamahdollisuuksia vuokratiloissa. Remontti ja tilojen sulkua ovat olleet niin alueen käyttäjien kuin myös Minttiravintolat Oy:n tiedossa alkukesästä 2024 alkaen, ja näin ollen sulkua on jäänyt aikaa valmistautua.

Minttiravintolat Oy on hakenut hyvitystä vuokra- ja palvelusopimukseen liittyen sulun ajalta yhteensä 23 870,93 euroa (alv 0 %). Hyvitys koostuu menetetyistä liikevoitosta, palkkakustannuksista sekä kiinteistä kustannuksista.

Menetetyt liikevoiton määränä on käytetty vastaavan ajankohdan vuoden 2023 marraskuun liikevoittoa. Palkkakustannusten määrä muodostuu sulun aiheuttamasta ylimääräisestä työstä, jota on muodostunut Minttiravintolat Oy:n esityksen mukaan yhteensä 201 tuntia. Kiinteät kustannukset sisältävät kahvilarakennuksen kiinteän vuokran lisäksi mm. vakuutus-, mainonta-, työterveyshuolto-, kirjanpito- ja palkanlaskentakustannuksia.

Vantaan kaupungin (Tilaaaja) ja Minttiravintolat Oy:n välisen palvelusopimuksen mukaan Tilaaaja ei sitoudu mihinkään tilausmääriin, ja sopimushinta muodostuu provisioon perustuvasta myynnistä sopimusehtojen mukaisesti. Provisioperusteiseen korvaukseen sisältyy aina liiketoiminnallinen riski. Palvelusopimuksen ehtoissa ei ole sovittu Tilaaajan korvausvastuusta tilanteissa, joissa palvelusopimuksessa määritettyjen palveluiden tuottaminen häiriintyy tai keskeytyy tilapäisesti Tilaaajasta johtuvista syistä. Vantaan kaupunki on hyvissä ajoin ilmoittanut Minttiravintolat Oy:lle Kuusijärven rakennusten ja ulkoilualueen tilapäisestä sulkemisesta, minkä takia Minttiravintolat Oy:llä voidaan katsoa olleen riittävästi aikaa sopeuttaa toimintaansa ajalle, jolloin palvelut ovat suljettuina. Näin ollen palvelusopimuksen perusteella Vantaan kaupunki ei näe perusteita myöntää Minttiravintolat Oy:lle hyvitystä oletetusta tulonmenetyksestä siltä ajalta, kun Kuusijärven rakennukset ja ulkoilualue ovat olleet suljettuina.

Vuokrasopimukseen liittyen Vantaan kaupungilla on lakiin liikehuoneiston vuokrauksesta perustuen velvollisuus myöntää vapautus vuokran maksamisesta Minttiravintolat Oy:lle ajalta, jona päärakennuksen vuokratilaa ei ole voitu käyttää. Hyvitettävän vuokran määrä yhden kuukauden ajalta on 3 302,95 + alv euroa.

Hallintosäännön 16 luvun 11 §:n mukaan kaupunginhallituksella tai lautakunnalla alaisensa toiminnan osalta on oikeus päättää, ellei

Kaupunkiympäristön toimiala / Talous- ja
hallintopalvelut

16.12.2024

VD/7149/02.03.00.02/2024

Talous- ja hallintojohtaja Hohti Jonna

laista tai asetuksesta muuta johdu, osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisestä yksittäistapauksessa kaupungille tulevan:

1. julkisoikeudellisen maksun tai muun saatavan suorittamisesta,
2. yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen tai muun saatavan suorittamisesta.

Kaupunkitilalautakunta on 16.2.2022 § 7 delegoinut tässä pykälässä mainitun päätösvallan toimialan talous- ja hallintojohtajalle.

Päätös / Talous- ja hallintojohtaja

Päätän

- a) myöntää Minttiravintolat Oy:lle 3 302,95 + alv euron vuokrahyvityksen ajalta, jolloin Kuusijärven rakennukset ja ulkoilualueet ovat tilapäisesti suljettuina, ja
- b) hylätä Minttiravintolat Oy:n vaatimuksen palvelusopimukseen perustuvista hyvityksistä.

Vantaa 16.12.2024

Hohti Jonna

Talous- ja hallintojohtaja

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Täytäntöönpano

Asuntovuokraus

Päätös on yleisesti nähtävänä

Aika

18.12.2024

Paikka

Vantaan kaupungin internetsivulla paatokset.vantaa.fi

Tiedoksianto asianosaiselle



Annettu tiedoksi sähköisesti

Pvm:

16.12.2024

Vastaanottajat:

Minttiravintolat Oy

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit vaatia siihen oikaisua Vantaan kaupunkitilalautakunnalta eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristön toimiala / Talous- ja
hallintopalvelut
Talous- ja hallintojohtaja Hohti Jonna

16.12.2024

VD/7149/02.03.00.02/2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena. Ilmoita siinä päätös, johon haet oikaisua, sekä mahdollinen diaarinumero. Kerro mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä myös ne mukaan oikaisuvaatimukseen. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupungin yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa

(Tarkista aukioloajat soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihte)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/Oikaisuvaatimus-paatokselle>