

Viranhaltijapäätös: Toimitilajohtaja 13.03.2023 § 9/2023

Anjalan kivinavetta, vuokrasopimuksen korjaus, Ankkapurhantie 15

4349/10.03.07.02/2023

Selostus ja perustelut

Kivinavetta -rakennuksen historiaa

Rakennus on harjakattoinen 2-kerroksinen 1840-luvulla rakennettu kivinavettarakennus, jonka kerrosala on 2007 m². Rakennuksen viimeisimmät muutostyöt on tehty 1980-luvulla, ennen 2018 tehtyä peruskorjausta. Rakennus on alkujaan toiminut navettana, mutta käyttötarkoitus oli vuosien varrella muotoutunut opetustoimintaa palveleviksi korjaamo-, liikunta- ja majoitustiloiksi. Rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitsi liikuntasali pukuhuonetiloineen, opetustilat sekä majoitustiloja. Ensimmäisen kerroksen tilat olivat ennen peruskorjausta konekorjaamotiloja. Kouvolan seudun ammattioppilaitos (KSAO) oli ilmoittanut lopettavansa toimintansa rakennuksessa syksyyn 2018 mennessä, jolloin suurin osa rakennuksesta oli jäämässä tyhjilleen.

Kartanoalue kuuluu Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Vanha kivinavetta on Anjalan kartanoon kuuluneiden rakennuksien mukana määritelty vuoden 1990 suojelupäätöksen (rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 498/2010 mukainen suojelu) valmistelun yhteydessä varjeltavaksi eli säilymisen ja vaalimisen arvoiseksi rakennusperinnöksi. Lisäksi alue kuuluu muinaisjäännösalueeseen ja valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijoen kulttuurimaisemaan.

Syksyllä 2016 Nuorisokeskus Anjalan / Ankkapurhan kulttuurisäätiön toimesta oli teetetty tarveselvitys. Tarveselvityksen ehdotuspohjilla ja tuolloin tehdyllä tavoitehinalaskelmalla Ankkapurhan kulttuurisäätiö haki opetus- ja kulttuuriministeriöstä avustusta, joka myönnettiin. Kohteen hankesuunnittelu käynnistettiin loppuvuodesta 2017.

Hankesuunnitelma 15.02.2018: Rakennuksen tilat tarkoitus ottaa kokonaisuudessa Nuorisokeskus Anjalan käyttöön ja muuttaa nuorisokeskuksen tarpeita palveleviksi ravintola-, opetus- ja toimistotiloiksi. Nuorisokeskus Anjalalla tarve kasvattaa ravintolan kapasiteettia ja keskittää ravintola-, vastaanotto- ja toimistotilat kestävän kehityksen mukaisesti yhdeksi toimivaksi esteettömäksi kokonaisuudeksi yhteen rakennukseen. Uudistettavien tilojen tavoitteena oli vastata Nuorisokeskus Anjalan kasvaviin asiakasmääriin ja kehittyvään toimintaan. Kohteesta on hankesuunnittelun aikana teetetty erillinen kuntotutkimus (Anjalan nuorisosäätiön kivinavetta kuntotutkimus, Kiwa Inspecta, 27.11.2017), jossa havaittiin sisäilman laatuun vaikuttavia riskirakenteita lattia-, katto- ja seinärakenteissa. Erillisessä Asbesti- ja haitta-ainekartoituksessa löydettiin vaarallisia määriä lyijyä ikkunoiden puumaaleista ja ulkopuitteiden kittauksista. Otettujen materiaalinäytteiden perusteella alapohjan betonilaattaan on imeytynyt raja-arvot ylittäviä määriä öljyä. Näiden pohjalta 2018 kohteelle tehtiin

suunnittelu riskirakenteiden korjauslaajuuteen perustuen. Nuorisokeskus Anjalan silloiset keittiö- ja ruokalatilat sijaitsivat viereisessä, nyt tyhjillään olevassa rakennuksessa ("päärakennus"). Ne ruokalatilat eivät olleet esteettömät ja asiakaspaikkojen määrä oli riittämätön. Lisäksi toimisto- ja vastaanottotilat eivät olleet riittävät. Vuonna 2017 nuorisokeskustoimintoja oli kuuden majoitustilarakennuksen lisäksi kolmessa muussa eri rakennuksessa. Investoinnilla pyrittiin kestävän kehityksen mukaiseen ratkaisuun, jossa tiloja yhdistelemällä luotiin yhteen rakennukseen esteettömät puitteet Nuorisokeskus Anjalan ydintoiminnoille. Investointi mahdollisti erityisryhmien palvelemisen, mikä paransi Nuorisokeskus Anjalan ympärivuotista toimintaa ja lisäsi käyttöastetta sekä taloudellista kestävyyttä.

Esisopimus on laadittu 04.10.2017 ja päivitetty 14.03.2018.

Vuokrasopimus on laadittu 12.12.2019, sopimusnumero 34062.

Sopimuksen korjaustarve

Vuokrasopimuksen laadinnassa on käynyt virhe. Vuokrasopimus ei vastaa avustuksen ehtoja eikä esisopimusta. On tarve korjata vuokrasopimusta vastaamaan sekä avustuksen ehtoja että esisopimusta.

Esisopimuksen mukaan vuokrana tullaan perimään vuokraa, joka kattaa kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat hoito-, korjaus-, ja muut (vakuutukset, muut veroluonteiset maksut yms.) menot ja investointivuokraa, joka kattaa kiinteistön kunnostamiseen käytetyt kustannukset (n. 1,85 milj. euroa, josta vähennetään valtion avustukset). Vuokra määritetään, kun rakennuksen muutos- ja korjaustyöt ovat valmistuneet.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Varsinainen vuokrasopimus tehdään myöhemmin, kun muutostyöt ovat valmiit, viimeistään 31.3.2019 ja sopimus on voimassa 20 vuotta alkamispäivästä. Sen jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi, kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Investointisumma oli lopulta 2 847 335 euroa, avustuksen ollessa -1 949 400 euroa. Maalaukset maksaneet 61 205 euroa ja palautusosuus avustuksesta 14 391 euroa, kokonaissummaksi jäi 973 531,86 euroa.

OKM:ltä saatu avustus oli tarkoitettu Kouvolan kaupungin omistamaan liikunta- ja konehallin (ns. Kivinavetta) korjaamiseen. Kouvolan kaupungin ja Ankkapurhan kulttuurisäätiön välisen vuokrasopimuksen mukaisesti rakennuksen tulee olla korjauksen jälkeen nuorisokeskus Anjalan käytössä nuorisolain (1285/2016) 20 §:n mukaiseen toimintaan. Investointiin on 12.5.2017 myönnetty 353 000 euroa Ankkapurhan kulttuurisäätiölle dnro 282/627/2016. Opetus- ja kulttuuriministeriön päätöksellä tämä avustus siirrettiin 30.11.2017 Kouvolan kaupungille.

Nykyisessä vuokrasopimuksessa vuokrasumma on laskettu väärin. Vuokralainen on maksanut vuokria hyvin etupainotteisesti. Uusi vuokra on laskettu ulkoisten investointivuokrien laskentamenetelmällä, jossa huomioidaan rahoituskulut, Euribor + 2 prosenttia. Tästä kokonaissummasta on vähennetty jo maksetut erät (yhteensä 318

223 euroa) ja jaettu summa tasan ajalle 3/2023 – 30.11.2039, jolloin kuukausivuokra on 4287,53 e/kuukaudessa (alv0). Investointivuokraa ei sidota indeksiin.

Sopijapuolet pysyvät samoina.

Ankkapurhan kulttuurisäätiö

Nuorisokeskus Anjala

Ankkapurhantie 15

46910 Anjala

Kouvolan kaupunki

Tilapalvelut

Torikatu 10

45100 KOUVOLA

Päätös

Ankkapurhan kulttuurisäätiön (Nuorisokeskus Anjalan) maksama vuokra kavinavetta rakennuksesta korjataan vastaamaan alkuperäistä esisopimusta ja avustusehtoja. Korjattu vuokrasumma on 4287,53 e/kk (alv0) maaliskuun 2023 – marraskuun 2039.

Päätösvallan peruste

Kaupunginhallitus 12.12.2016 § 281

Katja Ahola

Toimitilajohtaja

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ***

Lisätietoja:

Toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013,
katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Jakelu:

Ankkapurhan kulttuurisäätiö: Pasi Hedman

Kaupunginhallitus

Kouvolan kaupunki

Viranhaltijapäätös
Yleinen päätös

Toimitilajohtaja

13.03.2023

§ 9/2023

Tilapalvelut: Lea Korjala, Arto Kuitikka, Maarika Kauppala, Marita Palmu

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kouvolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kouvolan kaupunginhallitus.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Päätöspöytäkirja

Päätöksestä ja sen liitteistä voi pyytää kopioita Kouvolan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Päätöksen nähtävälle asettaminen

Päätös on julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 14.03.2023

Päätöksen toimittaminen asianosaiselle

Päätös on lähetetty sähköpostilla seuraavasti:

Päätöksen saaja: jakelulistan mukaan

Päätöksen lähettämispäivä: 14.03.2023

Lähettäjä: Lea Korjala