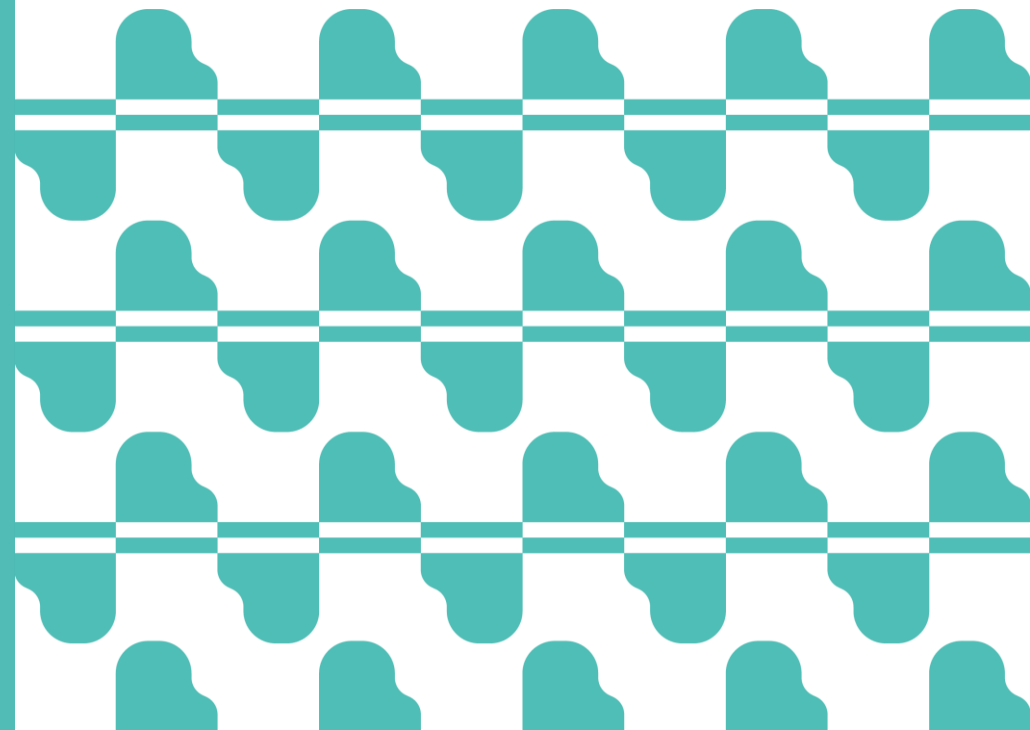


Vanhankylänniemen Kartanon kehittäminen

Kaupunginhallitus 4.10.2022



Järvenpää



Taustaa

- Vanhankylänniemen Kartanon Kahvilan toimintaa on järjestetty osaamis- ja työllisyyspalvelujen työpajatoimintana 1.6.2019 alkaen.
- Hyvo-lautakunta päätti 5.11.2020, että Kartanon Kahvila jatkaa työpajatoimintana 2022 loppuun tai niin pitkään kunnes yrityspalvelujen suunnitelmat alueen kehittämiseksi ovat valmiit.
- Työpajatoiminta ollaan päättämässä suunnitelman mukaan 31.12.2022.
- Korona viivästyttänyt alueen hankkeistamissuunnitelmia.
- Palvelualueen budjetissa ei ole mahdollisuutta jatkaa Kartanon työpajatoimintaa säästötavoitteiden vuoksi: säästö n. 267 000 €/v.

Päätöksessä huomioitavaa

- kiinteistöistä jäävät kiinteät kustannukset (n. 100 000 €/v), todellinen **kaupungille** odotettavissa oleva säästö noin 167 000 €/v
- kiinteistöön tulisi saada korvaavaa toimintaa, ilkeivallan vaara kasvaa rakennuksen jäädessä tyhjilleen

		Budjetti 2022	Toteuma 6/22	Budjetti 2023
Kartano	Asiantuntijapalvelut	184	0	
	Valvontapalvelut	2076	624	2106
	Vakuutukset	101	109	
	Talonmiespalvelujen ostot	30054	15097	40903
	Sisäiset jätevesimaksut	8250		10507
	Jätehuoltomaksut	455		457
	Vartiointipalvelut	6034	1816	6125
	Lämmitys	0	0	
	Sähkö	60000	5093	15000
	Sisäiset vesimaksut	657		725
	Pääomavuokra	19962	19962	19962
Lomamökit	Vakuutukset	38	41	
	Talonmiespalvelujen ostot	4665	2328	4803
	yht.	132 476	45 070	100 588

Huomioitavaa:

Vuosi 2022: vesi- ja jätevesikuluja ei ole vielä laskutettu. Sähköön budjetoitu 60 000 €, mikä on ilmeisesti syöttövirhe.

Vuosi 2023: MT:n budjetti, jota ei ole vielä hyväksytty. Pääomavuokran laskentatapa muuttuu, summa ei välttämättä ole esitetty.

*Kaupungille jäävät kustannukset
2023, mikäli kiinteistö jää tyhjilleen*

MT:n budjetti

Kartanon talous 2019- 8/2022

	2019		2020		2021		2022	
	Toteuma	MKS koko	Toteuma	MKS koko	Toteuma	MKS koko	Toteuma 16.8.22	MKS koko
		vuosi		vuosi		vuosi		vuosi
1865025008 Kartanon työpaja	-72 059	-24 000	-194 864	-152 600	-157 687	-152 621	-77 577	-267 372
300 TOIMINTATUOTOT	93 319	125 000	102 680	241 500	188 605	247 000	185 937	204 000
306 MYYNTITUOTOT	92 742		74 195	150 000	158 041	150 000	154 835	150 000
320 MAKSUTUOTOT			8					
330 TUET JA AVUSTUKSET			20 000		22 000		23 000	22 000
340 MUUT TOIMINTATUOTOT	577	125 000	8 477	91 500	8 563	97 000	8 102	32 000
400 TOIMINTAKULUT	-165 378	-149 000	-297 544	-394 100	-346 291	-399 621	-263 514	-471 372
400 HENKILÖSTÖKULUT	-95 052		-175 870	-212 871	-148 034	-184 361	-89 413	-222 625
430 PALVELUJEN OSTOT	-9 456		-10 274	-18 762	-18 471	-21 483	-9 467	-19 328
450 AINEET, TARVIKKEET JA TA	-59 588		-35 657	-87 200	-86 578	-86 200	-83 773	-86 200
480 MUUT TOIMINTAKULUT	-1 283	-149 000	-75 743	-75 267	-93 209	-107 577	-80 861	-143 219
Kaikki yhteensä	-72 059	-24 000	-194 864	-152 600	-157 687	-152 621	-77 577	-267 372

- Vaihtoehto 1: **Työpajatoiminta jatkuu**
 - Pros: kiinteistö ei jää tyhjilleen, toiminta jatkuu keskeytyksettä
 - Cons: maksaa 267 000 € per vuosi

- Vaihtoehto 2: **Neuvottelumenettely yritystoiminnasta**
 - Pros: mahdollistaa hankkeistamisen, neuvottelumenettelyllä saadaan selville kehittämishalukkuus, pienentää onnistuessaan kaupungin kustannuksia kiinteistöstä merkittävästi
 - Cons: toiminnan pysyvyyttä ei voida taata, markkinahintaista vuokraa ei todennäköisesti saatavissa.

- Edetään neuvottelumenettelyllä eli kartoitetaan kaikki potentiaaliset toimijat ja pyritään yhdessä toimijan kanssa etsimään win-win malli
- Neuvottelumenettely on kaupungin normaali kumppanuusmenettely, jossa kontaktoidaan toimijoita suoraan sekä viestitään ulos kaupungin kanavia käyttäen
- Usean toimijan löytyessä pyritään ensisijaisesti löytämään synergioita toimijoiden välillä, tarvittaessa pisteytetään hakijat erikseen määriteltävällä tavalla
- Kaupungin tavoitteena 1) löytää toimija 2) minimoida kulut 3) palvelun monipuolisuus
- Ratkaistavia asioita osana neuvottelumenettelyä: vuokra, toiminnan luonne, aukioloajat, jne. Ei lyödä lukkoon etukäteen, vaan on osa neuvottelumenettelyä.
- Alustava aikataulu: markkinavuoropuhelut (loka-marraskuu), tarkemmat neuvottelut ja sopimuksen yksityiskohdat (joulu-tammikuu), sopimus (helmikuu) → toiminnot käyntiin sopimuksen mukaan, tavoitteena Q1 loppu / Q2 alku 2023

Kartanoon kaupallinen toimija:
mahdollinen aikataulu ja
eteneminen pääpiirteissään

Päätösesitys:

- Kaupunginhallitus toteaa, että aikaisemman päätöksen mukaisesti työpajatoimintaa jatketaan Vanhankylänniemen kartanolla määräaikaisena 31.12.2022 saakka.
- Kaupunginhallitus päättää käynnistää elinvoimapalveluiden johdolla välittömästi menettelyn yrittäjävetoisen toiminnan sijoittamiseksi Vanhankylänniemen kartanoon.