

Vantaan Ruskeasantaan kaavoitettavan logistiikkakiinteistön, osa kiinteistöstä 92-407-12-13, vuokrauksen periaatteet

Yhteinen kirkkovaltuusto 26.01.2023 § 18
455/03.02.00/2022

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1. hyväksyä yllä mainitun alueen vuokrausperiaatteet
2. valtuuttaa Vantaan seurakuntayhtymän kiinteistötoimen tekemään tarjouspyynnöt yllä mainitun tulevan logistiikkatontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kilpailuttamiseksi
3. todeta, että tarjouspyynnön/-pyyntöjen hyväksyminen edellyttää Helsingin seurakuntayhtymän kiinteistöjohtajan hyväksynnän
4. todeta, että päätös edellyttää Vantaan seurakuntayhtymän hyväksynnän.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhteinen kirkkoneuvosto 08.12.2022 § 416

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää

1. hyväksyä yllä mainitun alueen vuokrausperiaatteet
2. valtuuttaa Vantaan seurakuntayhtymän kiinteistötoimen tekemään tarjouspyynnöt yllä mainitun tulevan logistiikkatontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kilpailuttamiseksi
3. todeta, että tarjouspyynnön/-pyyntöjen hyväksyminen edellyttää Helsingin seurakuntayhtymän kiinteistöjohtajan hyväksynnän
4. todeta, että päätös edellyttää Vantaan seurakuntayhtymän hyväksynnän.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat yhdessä Vantaan Ruskeasannassa kiinteistön, jonka kiinteistötunnus on 92-407-12-13. Vantaan seurakuntayhtymän omistusosuus kiinteistöstä on 64,11% ja Helsingin seurakuntayhtymän omistusosuus on 35,89%.

Kiinteistö on kokonaisuudessaan noin 47 hehtaarin kokoinen ja se koostuu neljästä eri palstasta. Logistiikkakäyttöön on kaavailtu noin 4-5 hehtaarin osaa kiinteistön eteläisimmästä palstasta. Kyseessä oleva palsta on kooltaan yhteensä noin 14 hehtaaria ja palstan pohjoisosa on merkitty Vantaan seurakuntayhtymän hautausmaan laajennusalueeksi. Ehdotetun alueen ja hautausmaan väliin jäisi tässä ehdotuksessa vielä merkittävä suoja-alue metsineen ja kallioineen.

Kyiseiselle alueelle on tarkoitus hakea asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi alueelle vähintään 12.500 k-m2 suuruisen logistiikkakeskuksen rakentamisen. Ennen kaavamutoksen käynnistämistä, seurakuntayhtymät kilpailuttavat kyiseiseen

tulevaan tonttiin oikeuttavat maanvuokraoikeudet. Tarkoituksena on tehdä tulevan tontin vuokralaisen kanssa varaussopimus asemakaavan muutoksen ajaksi ja ottaa kyseinen varaaja mukaan myös kaavamuutokseen, jotta asemakaavan muutos tehdään parhaalla mahdollisella tavalla tulevan tontin varaajan tarpeita ajatellen.

Kyseiselle kiinteistölle on tehty kiinteistöarvio GEM Valuation Oy:n toimesta marraskuussa 2021. Arviokirjan mukaan rakennusoikeuden hinta-arvio tulevalle logistiikkakäytölle on 200 euroa/k-m², josta johdettuna maanvuokra olisi 5% tuottotavoitteen mukaisesti 10 euroa/k-m².

Seurakuntayhtymät ovat järjestämässä kyseiselle alueelle tontinvuokrauskilpailua siten, että tuleva tontti varataan parhaan tarjouksen tehneelle asemakaavoituksen ajaksi ja lopullinen maanvuokrasopimus tehdään sen jälkeen, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Tontin maanvuokrasopimuksen pääperiaatteiksi esitetään seuraavaa:

Vuokra-aika: 50 vuotta ja sopimus päättyy sovitun vuokra-ajan päättyessä.

Vuokra: logistiikkarakennusoikeus 10,00 euroa/k-m².

Vuokran tarkistaminen: Perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951= 100) täysimääräisesti. Perusvuokran määrittämiseksi ja pisteluvuksi on määritelty marraskuun 2021 indeksi (2050).

25 vuoden ja 40 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta vuokranantajilla on oikeus tarkistaa vuokra-alueen vuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus. Vuokran määrittäminen perustuu markkinahintaan siten, että rakennusoikeuden arvon määrittäminen suoritetaan riippumattoman asiantuntijan toimesta ja uusi vuokra määräytyy vuokra-alueen markkina-arvosta 5 %:n tuottotavoitteen mukaisesti, kuitenkin niin että vuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty vuokra.

Uudelleenvuokraus: Mikäli Vuokranantajat päättävät tarjota vuokra-alueen tai osan vuokra-alueesta uudelleen vuokralle, vuokralaisella on etuoikeus uudelleenvuokraukseen, jos alueen käyttötarkoitus säilyy samana. Vuokralaisen tulee viimeistään 24 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa kirjallisesti halukkuudestaan uudelleenvuokraukseen. Vuokranantajat ilmoittavat tällöin vuokralaiselle viimeistään 18 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä uuden vuokrasopimuksen ehdot (tarjous) tai vahvistavat nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymisen. Vuokralaisen tulee vastata vuokranantajien tekemään tarjoukseen viimeistään 12 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä uhalla, että vuokralainen muutoin menettää etuoikeutensa uudelleenvuokraukseen.

Vuokravakuus: Vuokranmaksun ja muiden maanvuokrasopimuksen sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen luovuttaa vuokranantajien haltuun kahden (2) vuoden vuokraa vastaavan vuokravakuuden. Vuokravakuus on kiinnitysvakuus.

Tonttiin kohdistuvat maksut ja verot: Vuokralainen vastaa täysimääräisesti vuokra-alueelle tulevista kunnallisteknisistä töistä, korvauksista, liittymismaksuista sekä muista näihin verrattavista vuokra-alueeseen kohdistuvista maksuista sekä vuokra-alueelle määrättävästä kiinteistöverosta tai sen tilalle mahdollisesti tulevasta maksusta vuokranantajien esittämää laskua vastaan.

Alueen kilpailutus on tarkoitus järjestää vuokraoikeuden kilpailuttamisena. Ratkaisevana tekijänä tulee näin ollen olemaan se vuokraoikeusmaksu, minkä tarjoaja seurakuntayhtymille esittää.

Parhaan vuokraoikeusmaksun tarjonneen kanssa tehdään varaussopimus, josta päätöksen tekee yhteinen kirkkoneuvosto.

Päätöksen tontin vuokraamisesta tekee kummankin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto sen jälkeen, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman, Kyseinen päätös tulee vielä vahvistaa Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulissa. Tuomiokapitulin vahvistuksen tultua lainvoimaiseksi, tontin varaajan kanssa tehdään maanvuokrasopimus yllä mainittuja vuokrauksen periaatteita noudattaen.

Vuokrauspäätös edellyttää vastaavia päätöksiä myös Vantaan seurakuntayhtymältä.

Lapsivaikutusten arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu

Vantaan seurakuntayhtymä
Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli