



Helsingin seurakuntayhtymä Yhteinen kirkkovaltuusto

Kokousaika 8.9.2022 klo 18.07-20.12
Kokouspaikka Engel (Seurakuntien talo, Kolmas linja 22)

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Yhteinen kirkkovaltuusto 08.09.2022 § 62

Päätösehdotus

Todetaan kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat

Yhteinen kirkkovaltuusto 08.09.2022 § 63

Päätösehdotus

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Marja Lindholm ja Bengt Lassus.

Esityslistan hyväksyminen

Yhteinen kirkkovaltuusto 08.09.2022 § 64

Päätösehdotus

Hyväksytään esityslista.

Päätös

Esityslistan käsittelyjärjestys hyväksyttiin.

Lehtisaaren ostoskeskuksen korttelin (30204) vuokrauksen periaatteet

Yhteinen kirkkoneuvosto 11.08.2022 § 282

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää

1. hyväksyä Lehtisaaren ostoskeskuksen korttelin 30204 asemakaavan mukaisten tonttien 91-30-204-2 ja 91-30-204-3 vuokrauseriaatteen
2. valtuuttaa Vantaan seurakuntayhtymä tekemään tarjouspyynnöt päätöskohdassa 1 mainittujen tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten kilpailuttamiseksi.
3. todeta, että Vantaan seurakuntayhtymä on tehnyt 8.6.2022 asiassa vastaavat päätökset.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat yhdessä Helsingin Lehtisaarella korttelin nro 30204. Kiinteistöllä sijaitsee vanhan asemakaavan mukaan rakennettu ostoskeskus, jolle seurakuntayhtymät ovat hakeneet purkulupaa maaliskuussa 2022. Korttelin uusi vahvistettu asemaakaava on tullut voimaan maaliskuussa 2009. Kyseiseen kortteliin on kaavoitettu kaksi uutta tonttia:

Tontti A (kiinteistötunnus 91-30-204-2):

- kaavamerkintä AK
- rakennusoikeus 5.000 k-m²
- lisäksi 500 k-m² katukerroksista tulee käyttää liike- ja myymälätiloihin

Tontti B (kiinteistötunnus 91-30-204-3):

- kaavamerkintä AR
- rakennusoikeus 1.480 k-m²

Voimassa olevan asemakaavan mukaan yllä olevilla seurakuntayhtymien omistamilla tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 6.980 k-m². Vantaan seurakuntayhtymä omistusosuus tonteista on 64,11% ja Helsingin seurakuntayhtymän omistusosuus on 35,89%.

Seurakuntayhtymät ovat järjestämässä korttelista tontinvuokrauskilpailua. Tonttien rakennusoikeuden arvot on selvitetty GEM Valuation Oy:n ja FinCap Kiinteistövarainhoito Oy:n toimesta marras-joulukuussa 2021. Saatujen arviokirjojen mukaisesti rakennusoikeuden hinnat on arvioitu seuraavasti:

- AK kaavan mukainen ro: 1.500 eur/k-m²
- AR kaavan mukainen ro: 1.500-1.800 eur/k-m²
- Liikekaavan mukainen ro: 400-500 eur/k-m²

Yksikköhintoja vastaavat vuosivuokrat (=perusvuokra) seurakuntayhtymien edellyttämän 5 % tuottotavoitteen mukaisesti laskettuna ovat seuraavat:

- AK kaava 75,00 eur/k-m²
- AR kaava 75,00-90,00 eur/k-m²
- Liikekaava 20,00-25,00 eur/k-m²

Esitetään, että seurakuntayhtymät vuokraavat korttelin 30204 molemmat tontit pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla yhdelle toteuttajalle. Korttelin kilpailutuksen

voittajan tulee vastata myös vanhan ostoskeskuksen purusta purkuluvan edellyttämällä tavalla. Päätös edellyttää, että myös Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan sisältöisen päätöksen vuokrausperiaatteiden hyväksymisestä.

Tonttien maanvuokrasopimusten pääperiaatteiksi esitetään seuraavaa:

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

Vuokra: AK ja AR rakennusoikeus: 75,00 euroa/k-m² ja liikerakennusoikeus 20,00 euroa/k-m².

Vuokran tarkistaminen: Perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951= 100) täysimääräisesti. Perusvuokran kuukaudeksi ja pisteluvuksi määritetään lokakuu 2021 (2041). 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, jonka tarjoaja seurakuntayhtymille esittää vuokraoikeuksista sisältäen vanhan ostoskeskuksen purkamisen. Parhaan vuokraoikeusmaksun tarjonnan kanssa tehdään varausopimus, josta päätöksen tekee yhteinen kirkkoneuvosto. Päätökset tonttien vuokraamisesta tekee yhteinen kirkkovaltuusto ja kyseiset päätökset tulee vielä vahvistaa Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulissa. Tuomiokapitulin vahvistuksen tultua lainvoimaiseksi, tonttien 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

Yhteinen kirkkovaltuusto 08.09.2022 § 72
531/03.01.01/2022

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1. hyväksyä Lehtisaaren ostoskeskuksen korttelin 30204 asemakaavan mukaisten tonttien 91-30-204-2 ja 91-30-204-3 vuokrausperiaatteet
2. valtuuttaa Vantaan seurakuntayhtymä tekemään tarjouspyynnöt päätöskohdassa 1 mainittujen tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten kilpailuttamiseksi.
3. todeta, että Vantaan seurakuntayhtymä on tehnyt 8.6.2022 asiassa vastaavat päätökset.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Vantaan seurakuntayhtymä

Yhteisen kirkkovaltuuston puolesta

Hanna Mithiku
puheenjohtaja

Kirsi Wickström
sihteeri, lakimies

Otteen oikeaksi todistaa
15.09.2022

Anne Linde-Raittinen
asianhallintasihteeri

Jakelu

Vantaan seurakuntayhtymä

Pöytäkirjan nähtäville asettaminen: 15.9.2022

Tiedoksiantotapa:
Sähköisesti

Lähetyspäivä: 15.9.2022

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 72

VALITUSOSOITUS

Kirkollisvalitus

Valitusoikeus ja valitusperusteet

Kirkollisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kirkollisvalituksen saa tehdä myös seurakuntayhtymän jäsen seurakunta ja sen jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Alistettavassa asiassa valituksen saa tehdä myös sillä perusteella, että päätös ei ole tarkoituksenmukainen.

Hankintaa koskevista päätöksistä ei kirkkolain 24 luvun 8 a § 2 momentin nojalla saa tehdä kirkkolain mukaista oikaisuvaatimusta eikä kirkollisvalitusta, jos asia kuuluu markkinaoikeuden toimivaltaan. Asia kuuluu markkinaoikeuden toimivaltaan, jos hankinnan arvo ylittää julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 25 §:n mukaisen kynnyksarvon. Kansalliset kynnyksarvot ilman arvonlisäveroa laskettuna ovat:

- 60 000 € (tavarat ja palvelut sekä suunnittelukilpailut);
- 150 000 € (rakennusurakat);
- 400 000 € (hankintalain liitteen E 1–4 kohdassa tarkoitettut sosiaali- ja terveystoimen palvelut);
- 300 000 € (hankintalain liitteen E 5–15 kohdassa tarkoitettut muut erityiset palvelut) ja
- 500 000 € (käyttöoikeussopimukset).

Valitusviranomais ja valitusaika

Päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusviranomaisen yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Puhelin: 029 564 2000
Fax: 029 564 2079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista.

Muutoksenhakuajan laskeminen

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaantipäivästä tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin, tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja yhteystiedot
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää
- sähköpostiosoite, jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä valitusviranomaiselle.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on esitettävä valtakirja. Jollei valitusviranomainen toisin määrää, valtakirjaa ei kuitenkaan tarvitse esittää oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 5 luvun 32 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa.

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusajassa päätöksessä mainitulle valitusviranomaiselle. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköisesti. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että sitä voidaan käsitellä.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu, jollei lain 5, 7, 8 tai 9 §:stä muuta johdu. Tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta annetun oikeusministeriön asetuksen (1383/2018) 1 §:n mukaan oikeudenkäyntimaksu hallinto-oikeudessa on 260 euroa.