

85 § Lehtisaaren maanvuokrasopimuksen hyväksyminen, Asunto Oy Kalkkipaadentie 3

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkovaltuusto päättää

- 1) hyväksyä Helsingin seurakuntayhtymän ja Asunto Oy Kalkkipaadentie 3 välisen maanvuokrasopimuksen ehtoineen;
- 2) alistaa sopimuksen tuomiokapitulin vahvistettavaksi ja valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen allekirjoittamaan kyseisen sopimuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Yhteinen kirkkoneuvosto 26.9.2019 281 §

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää

- 1) esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että tämä päättää hyväksyä Helsingin seurakuntayhtymän ja Asunto Oy Kalkkipaadentie 3 välisen maanvuokrasopimuksen ehtoineen;
- 2) ja että yhteinen kirkkovaltuusto päättää alistaa sopimuksen tuomiokapitulin vahvistettavaksi ja valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen allekirjoittamaan kyseisen sopimuksen.

Käsittely

Risto Harju poistui käsittelyn ajaksi (HL 28.1 § 3 kohta).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Nyt kyseessä oleva Kalkkipaadentie kolmea koskeva maanvuokrasopimus liittyy yhteisessä kirkkoneuvostossa 29.08.2019 ja yhteisessä kirkkovaltuustossa 12.09.2019 käsiteltyyn ja päätettyyn 8 maanvuokrasopimuksen kokonaisuuteen, jonka ehdot määriteltiin samoilla perusteilla.

Teknisen virheen johdosta tämä yksittäinen sopimus jäi pois päätösesityksen päätös –osiosta, minkä johdosta sopimus tuodaan nyt erillisenä päätöksenä yhteisen kirkkoneuvoston ja edelleen yhteisen kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi.

Lehtisaaren maanvuokrasopimuksissa on ehto, jonka mukaan vuokramiehillä on oikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle 20 vuoden ajaksi vuokranantajan silloin määräämin uusin ehdoin. Vuokrasopimusten mukaan vuokranantajan on viimeistään kahta vuotta ennen vuokrakauden päättymistä ilmoitettava vuokramiehille, millä ehdoilla tontti tulee edelleen vuokrattavaksi. Jos vuokramies haluaa käyttää tätä oikeuttaan, on hänen siitä tehtävä viimeistään kuusi kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä seurakuntayhtymälle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

Vuokrasopimusten ehdot

Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto päätti Lehtisaaren maanvuokrasopimuksissa käytettävistä jatkosopimusehdoista kokouksessaan 11.5.2017 ja hyväksyi näissä sopimussuhteissa käytettävän vakiosopimusmallin kokouksessaan 13.12.2018.

Yhteisen kirkkovaltuuston 11.05.2017 tekemän päätöksen pohjalta kiinteistöosasto laati vuokralaisille asianajotoimisto Mäkitalo & Rantasen juristien avustuksella sopimusehdotukset, jotka lähetettiin marraskuussa 2017 vuokramiesten kommentoitavaksi. Vuokramiehet lähettivät sopimuksesta lukuisia kirjallisia kommentteja ja muutosehdotuksia vuoden 2018 alussa. Joitakin vuokramiehiä edustavan asianajotoimiston ja yhden vuokramiehen kanssa järjestettiin keväällä tapaaminen, joissa asianajotoimisto ja vuokramiehet toivat esiin joitakin sopimuskohtia koskevat näkemyksensä ja huolensa. Syksyllä 2018 kiinteistöosaston edustajat ja Mäkitalo & Rantasen juristit vielä pohtivat sopimusta vuokramiesten ehdottamien muutosten ja näkemysten pohjalta ja laativat sopimusmallin käytettäväksi Lehtisaaren maanvuokrasopimuksissa. Tämä vakiosopimusmalli hyväksyttiin valtuuston kokouksessa 13.12.2018. Eräät vuokramiehet valittivat tästä valtuuston tekemästä vakiosopimusmallin hyväksymistä koskevasta päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Nyt hyväksyttäväksi esitettävän Lehtisaaren maanvuokrasopimuksen ehdot ovat yhteisen kirkkovaltuuston päättämien ehtojen mukaisia kuitenkin siten, että vakiosopimusmallin kohtaan 10.1 on lisätty maininta siitä, että ”vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada Vuokra-alue uudelleen vuokralle Vuokranantajan määräämin uusin ehdoin 20 vuoden ajaksi, jos Vuokra-aluetta vuokrataan yhä samaan käyttötarkoitukseen eli asuntotarkoitukseen”. Eli vakiosopimusmalliin on lisätty maininta ”20 vuoden ajaksi”. Muilta osin näissä maanvuokrasopimuksissa käytetään kaikissa samaa valtuuston päättämää vakiosopimusmallia siten, että lopullisiin sopimuksiin on tehty vain kutakin sopimusta koskevat kiinteistökohtaiset mm. vuokran suuruutta ja pituutta koskevat tiedot ja mahdollisesti kyseessä olevaa kiinteistöä koskevia pieniä teknisiä muutoksia.

Vuokramiehet ovat esittäneet huolensa siitä, että ellei mahdollisen uuden jatkokauden pituutta mainita sopimuksessa, asunto-osakkeiden käyttäminen pankkien lainojen vakuutena hankaloituisi. Vuokranantajan kannalta tämä lisäys on hyväksyttävissä, koska jos ja kun vuokrasopimuksia nyt päätettävänä olevan vuokrakauden jälkeen jatketaan, niitä kannattaa jatkaa ainakin tuon 20 vuoden verran.

Vuokramiesten ilmoitus jatko-oikeuden käyttämisestä

Vuokramiehet, kahta vuokramiehenä olevaa henkilöä lukuun ottamatta, lähettivät kaikki saman sisältöisen ilmoituksen kesäkuun loppupuolella, jossa todettiin seuraavaa: "Taloyhtiö käyttää vuokrasopimuksen 2§:n mukaista oikeuttaan uuteen vuokrakauteen. Koska Helsingin hallinto-oikeudessa on edelleen vireillä valitusasia koskien Helsingin seurakuntayhtymän yhteisen kirkkovaltuuston päätöstä (13.12.2018) liittyen Lehtisaaren maanvuokrasopimusmallin hyväksymiseen ja uusien vuokrasopimusehtojen sisältö on siten vahvistamatta tai sopimatta, taloyhtiö tulee allekirjoittamaan tulevan vuokrasopimuksen, kun sen ehdot on sovittu tai vahvistettu." Edellä mainitut kaksi vuokramiehenä olevaa henkilöä, joilla on yhteinen vuokrasopimus, ilmoittivat käyttävänsä jatkosopimusoikeuttaan asettamatta sille mitään ehtoja.

Helsingin hallinto-oikeus antoi valitukseen 13.6.2019 päätöksen, jossa todettiin, että hallinto-oikeus oli jättänyt tehdyn valituksen tutkimatta. Hallinto-oikeuden päätöksestä tiedoksisaannin jälkeen seurakuntayhtymän kiinteistöosasto toimitti vuokramiehille sopimuksen vuokralaskelmineen 24.06.2019.

Muiden, kuin edellä mainitun kahden vuokralaisen ilmoitus ei ollut vuokrasopimuksen mukainen, koska ilmoituksessa ei todettu, että vuokramiehet hyväksyisivät vuokrasopimuksen ehdot, mikä olisi sopimusten mukaan johtanut siihen, että vuokramiehet olisivat menettäneet sopimusten mukaisen oikeutensa uusia vuokrasopimuksia.

Tämän johdosta ja koska vuokralaiset pyysivät vahvistuksen ilmoituksen vastaanottamisesta, heille lähetettiin 28.06.2019 vastaanottoilmoitus, jossa todettiin, että ilmoitus on vastaanotettu, mutta että ilmoitus ei ollut osapuolten välillä voimassaolevan maanvuokrasopimuksen mukainen, sillä ilmoituksesta ei ilmennyt, että kyseinen vuokramies hyväksyisi seurakuntayhtymän sille ilmoittamat uuden vuokrakauden ehdot ja että seurakuntayhtymä varaa oikeuden toimia jatkossa vuokrasopimuksen mukaisesti. Vastaanottoilmoitus tehtiin tässä muodossa siksi, että vuokramiehet tiedostaisivat sen, että väärässä muodossa tehty ilmoitus vuokraoikeuden jatkamisesta olisi voinut johtaa yllä mainitun jatkovuokraoikeuden menetykseen.

Tämän jälkeen vuokramiesten edustajakseen valitsema uusi asianajaja lähetti vuokramiesten asiamiehenä 28.6.2019 sähköpostiviestin, jossa todettiin, että taloyhtiöt tulevat allekirjoittamaan ehdotetut sopimukset sellaisenaan, mutta että se tapahtuu pakon edessä.

Viestissään asianajaja toteaa, etteivät sopimukset noudattaisi kirkkovaltuuston päätöstä siitä, että vuokran määräytyminen perustuu alimpaan

arvioon maapohjasta ja että sopimuksissa olisi alimman arvon sijaan käytetty keskiarvoa.

Asianajajan väite siitä, että seurakuntayhtymän hankkimat arviolausunnot eivät osoittaisi maan käypää arvoa, on perusteeton. Arviot pyydettiin kahdelta Suomen ja pohjoismaiden kokeneimpiin ja parhaimpiin lukeutuvilta kiinteistöalan asiantuntijayrityksiltä Catella Property Oy:ltä ja Newsec Valuation Oy:ltä. Näihin kahteen tunnettuun asiantuntijayritykseen päädyttiin, jotta saataisiin vuokran määräytyksen lähtökohdaksi ehdottoman neutraalit, riippumattomat ja objektiiviset tiedot. Alimman hinnan valinnalla haluttiin leikata pois mahdolliset liian korkeat arvot.

Vuokranmääräytymistä koskevan valtuuston päätösesityksen liitteenä oli kaksi taulukkoa, joiden sisältö esiteltiin ja käsiteltiin valtuuston päätöskokouksessa 11.5.2017. Taulukoissa on todettu, miten rakennusoikeuden arvot on määritelty ja laskettu ja mitä alin arvo taulukossa ja päätösesityksessä tarkoittaa.

Sekä Catellan että Newsecin arvioista on otettu niiden esittämä keskihinta ja näistä vuokran perusteeksi on otettu alin hinta. Siitä on sitten vielä annettu yhteisen kirkkovaltuuston päättämä 40 % alennus. Arviomiesten esittämä keskihinta edustaa parasta arviota rakennusoikeuden arvosta.

Liitteenä olevassa taulukossa on mainittu arvot, joita sopimuksissa käytetään ja niitä on käytetty. Esittelijänä toiminut kiinteistöjohtaja silloin kokouksessa kertoi valtuutetuille, mitä luvut tarkoittavat ja miten ne on laskettu. Valtuuston päätös perustui liitteenä olevan taulukon arvoille. Taulukko ei muilta osin pidä enää paikkaansa, koska se on laadittu silloisen esittelyn pohjaksi, joissa vuokrana oli vuoden 2016 vuokrat ja esitetty alennus oli 20 %. Nyt esitettävissä sopimuksissa on luonnollisesti pohjana tämän hetken eli vuoden 2019 vuokrat ja alennuksena on kirkkovaltuuston 11.5.2017 päättämä 40 %.

Sähköpostiviestissään asianajaja vielä ehdotti, että taloyhtiölle annettaisiin mahdollisuus uudelleen kommentoida luonnoksia. Tähän hänelle lähetettiin vastausviesti, jossa todettiin, että ”Seurakuntayhtymä on jo käynyt taloyhtiöiden kanssa pitkälliset neuvottelut vuokrasopimusten ehdoista. Taloyhtiöt ovat myös kommentoineet ehtoja ja seurakuntayhtymä on huomionnut kommentit harkintansa mukaan. Seurakuntayhtymän tarkoituksena ei ole käynnistää neuvotteluja uudestaan, vaan vuokrasopimukset mahdollista uutta vuokratuutta koskien solmitaan seurakuntayhtymän toimittamassa muodossa.”

Liitteet

- 7 Päätös Yhteinen kirkkovaltuusto 11.05.2017 §36
- 8 Päätös Yhteinen kirkkovaltuusto 13.12.2018 §99
- 9 Kalkkipaudentie 3 Sopimus 2019.08.21 (ei julkinen käsittelyvaiheessa JulkL 6 § 9 kohta)
- 10 Vuokralaisen ilmoitus 17.6.2019

- 11 Hallinto-oikeuden päätös 13.6.2019
- 12 Asianajajan ilmoitus 28.6.2019
- 13 Seurakuntayhtymän vastaanottokuittaus 28.6.2019
- 14 Valtuuston päätöksenteon perusteena 11.5.2017 ollut taulukko, jossa on selvitetty, miten alin hinta on laskettu

