

**168 § Vantaa Hiekkaharju - Kulleropuiston asemakaava-alueen neljän (4) omakotitontin vuokraaminen****Päätösehdotus**

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää:

1. Hyväksyä Vantaan Hiekkaharjussa Kulleropuiston kaava-alueella sijaitsevien tonttien (92-60-5-25, 92-60-5-26, 92-60-7-12, 92-60-7-13) tarjoamisen vuokralle

2. Hyväksyä edellä mainittujen tonttien vuokrausperiaatteet

3. Hyväksyä edellä mainittujen tonttien vuokrat seuraavasti:

92-60-5-25 ja 92-60-5-26 – vuokra 50,00 eur/k-m<sup>2</sup>

92-60-7-12 ja 92-60-7-13 – vuokra 47,50 eur/k-m<sup>2</sup>

4. Valtuuttaa kiinteistöjohtajan tekemään tarjouspyynnöt yllämainittujen tonttien kilpailuttamiseksi

5. Todeta, että päätös edellyttää, että Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan päätöksen tonttien vuokrausperiaatteiden hyväksymisestä

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Selostus**

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat Vantaan Hiekkaharjussa Kulleropuiston kaava-alueella neljä (4) omakotitalotonttia, joka käsittää seuraavat tontit:

92-60-5-25kaava AO615 m<sup>2</sup>e=0,25-> ro 154 k-m<sup>2</sup>

92-60-5-26kaava AO658 m<sup>2</sup>e=0,25-> ro 165 k-m<sup>2</sup>

92-60-7-12kaava AO721 m<sup>2</sup>e=0,25-> ro 180 k-m<sup>2</sup>

92-60-7-13kaava AO740 m<sup>2</sup>e=0,25-> ro 185 k-m<sup>2</sup>

Alueelle on kaavoitettu tontteja myös Vantaan kaupungille. Kaupungilla on neljä omakotitonttia (yhteensä 3.133 m<sup>2</sup> e=0,25 -> ro 783 k-m<sup>2</sup>).

Voimassa olevan asemakaavan mukaan yllä olevilla seurakuntayhtymien omistamilla omakotitonteilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 685 k-m<sup>2</sup>. Vantaan seurakuntayhtymä omistaa tonteista 64,11% ja Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 35,89%.

Tonttien rakennusoikeuden arvot on selvitetty GEM Valuation Oy:n toimesta helmikuussa 2021. Saatujen arviokirjojen mukaisesti rakennusoikeuden hinnat on arvioitu seuraavasti:

AO-tontit ro 150-175 k-m <sup>2</sup>	1.000 eur/k-m <sup>2</sup>
ro 175-201 k-m <sup>2</sup>	950 eur/k-m <sup>2</sup>

Tarkoituksena on varmistaa tontin luovutusten tarkoituksenmukaisuus ja tuotto-odotusten täyttyminen. Seurakuntayhtymät järjestävät näistä neljästä pientalotontista tarjouskilpailun siten, että kyseisille tonteille asetetaan alimmat hyväksyttävät tarjoushinnat. Neljä AO-tonttia vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Tonttien kilpailutus on tarkoitus järjestää vuokraoikeusmaksun kilpailuttamisena. Ratkaisevana tekijänä tulee näin olemaan se vuokraoikeusmaksu, minkä tarjoaja seurakuntayhtymille esittää. Kaikille vuokralaisen vuokraamille tonteille laaditaan erillinen maanvuokrasopimus alla olevia periaatteita noudattaen sen jälkeen, kun kilpailutus on päättynyt. Päätös edellyttää, että myös Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan päätöksen vuokrausperiaatteiden hyväksymisestä.

Tonttien maanvuokrasopimusten periaatteiksi esitetään seuraavaa:

### **1.Vuokra-aika**

- 50 vuotta

### **2.Vuokran tarkistaminen**

- Perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951= 100) täysimääräisesti. Perusvuokran kuukaudeksi ja pisteluvuksi määritetään helmikuu 2021.

- 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin perusvuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus. Vertailukohteena käytetään enintään kahden kilometrin päässä kohteesta sijaitsevia vastaavia rivitalo- ja omakotitontteja. Tontin uusi perusvuokra tarkistetaan alueen sen hetkisen käyvän arvon mukaiseksi, josta määritellään uusi vuosivuokra aiemmin esitetyn tuottotavoitteen 5% mukaisesti, kuitenkin niin että minimivuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty perusvuokra. Tämä tarkistus tehdään 6 kuukautta ennen 25.vuokravuoden päättymistä ja uusi perusvuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta lähtien.

### **3.Vuokrasuhteen päättymisen**

- Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle erikseen sovittavin uusin ehdoin, jos se vuokrataan samanlaiseen käyttötarkoitukseen. Mikäli vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, siitä on kirjallisesti ilmoitettava vuokran-

antajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

- Ellei vuokralainen halua käyttää etuoikeutta uuteen vuokraukseen, vuokralainen on velvollinen ennen vuokrakauden päättymistä omalla kustannuksellaan poistamaan tontilla sijaitsevat rakennukset perustuksineen ja muut laitokset tai tarjoamaan rakennuksia vuokranantajalle lunastettavaksi vuokranantajan arvioimasta hinnasta.

#### **4.Vuokraoikeuden kirjaaminen, kiinnitykset ja panttaussitoumus**

- Vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeuden kirjaamista 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta

- Vuokralainen hakee kustannuksellaan parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen summalle, joka vastaa yhteensä kahden vuoden alkuvuosivuokraa

- Vuokralainen luovuttaa edellä mainitusta kiinnityksestä todistukseksi annettavan panttikirjan vuokranantajalle vakuudeksi vuosivuokran suorittamisesta viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen.

#### **5.Kiinteistövero**

- Vuokrattavalle tontille määrättävän kiinteistöveron maksaa vuokralainen täysimääräisenä vuokranantajan esittämää laskua vastaan.

Jokaisen tontin vuokrauspäätös tuodaan erikseen yhteisen kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi ja se lähetetään Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulin vahvistettavaksi. Vuokrauspäätökset edellyttävät vastaavia päätöksiä myös Vantaan seurakuntayhtymältä.

