

283 § Hiekkaharjun Tenniskeskus Oy:n kanssa 23.11.2010 solmitun maanvuokrasopimuksen jatkaminen, kiinteistötunnus 92-407-13-7 (asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi 9.9.2021 pidetyssä yhteisen kirkkoneuvoston kokouksessa)

Päätösehdotus

Seurakuntayhtymän johtaja Juha Rintamäki

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää jatkaa Hiekkaharjun Tenniskeskus Oy:n kanssa 23.11.2010 solmittua vuokrasopimusta seuraavin ehdoin:

1. vuotuinen perusvuokra korotetaan lähes kaksinkertaiseksi vuoden 2021 tasosta,
2. vuokrasopimus solmitaan viideksi vuodeksi ajalle 1.1.2022 - 31.12.2026,
3. muiden ehtojen pohjana on liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehdot,
4. kiinteistöjohtaja ja/tai kiinteistökehityspäällikkö valtuutetaan neuvottelemaan vuokrasopimusluonnoksen muista ehdoista.

Päätös edellyttää, että Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan päätöksen

Käsittely

Vs. kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus selosti asiaa.

Kiinteistölakimies Tero Leponiemi oli paikalla pykälän käsittelyn ajan. Anni Järvilehto poistui pykälän käsittelyn aikana.

Keskustelun jälkeen esittelijä muutti päätösehdotuksen kohtaa 1) seuraavasti:

1. vuosivuokra korotetaan Vantaan seurakuntayhtymän yhteisen kirkkoneuvoston esityksen mukaisesti korkeintaan 49 885 euroon.

Lisäksi seuraavaa kohtaa muutettiin muotoon:

Päätös edellyttää, että Vantaan seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto tekee vastaavan päätöksen.

Rakel Hiltunen esitti, että yhteinen kirkkoneuvosto hyväksyy seuraavan pönten:

Helsingin yhteinen kirkkoneuvosto edellyttää, että yhteisesti omistettujen kiinteistöjen vuokrasopimuksista neuvotellaan jatkossa seurakuntayhtymien välillä ennen kummankaan seurakuntayhtymän päätöksentekoa. Lisäksi Helsingin yhteinen kirkkoneuvosto katsoo, että lainmukainen lapsiasiainvaikutusten arviointi tulee aina tehdä.

Pontta kannatettiin ja se hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Seurakuntayhtymän johtaja Juha Rintamäki

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää jatkaa Hiekkaharjun Tenniskeskus Oy:n kanssa 23.11.2010 solmittua vuokrasopimusta seuraavin ehdoin:

1. vuosivuokra korotetaan Vantaan seurakuntayhtymän yhteisen kirkkoneuvoston esityksen mukaisesti korkeintaan 49 885 euroon,
2. vuokrasopimus solmitaan viideksi vuodeksi ajalle 1.1.2022 - 31.12.2026,
3. muiden ehtojen pohjana on liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehdot,
4. kiinteistöjohtaja ja/tai kiinteistökehityspäällikkö valtuutetaan neuvottelemaan vuokrasopimusluonnoksen muista ehdoista.

Päätös edellyttää, että Vantaan seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto tekee vastaavan päätöksen.

Ponsi:

Helsingin yhteinen kirkkoneuvosto edellyttää, että yhteisesti omistettujen kiinteistöjen vuokrasopimuksista neuvotellaan jatkossa seurakuntayhtymien välillä ennen kummankaan seurakuntayhtymän päätöksentekoa. Lisäksi Helsingin yhteinen kirkkoneuvosto katsoo, että lainmukainen lapsiasiainvaikutusten arviointi tulee aina tehdä.

Selostus

Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä vuokrasivat Hiekkaharjun Tenniskeskus Oy:lle Vantaan kaupungissa sijaitsevasta Räckhalsin tilasta RN:o 13:7 määräalan pinta-alaltaan 4.150 m2 kymmeneksi vuodeksi. Määräaikainen maavuokrasopimus umpeutuu 31.12.2021. Hiekkaharjun Tenniskeskus Oy on ilmoittanut halukkuutensa jatkaa vuokrasopimusta sen umpeutumisen jälkeen.

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat yhdessä kyseisen maa-alueen ja ovat veloitettuja toimimaan yhdessä vuokratessaan yhteisesti omistamaansa maa-alueita. Ilman yksimielisyyttä ei maavuokraus onnistu ja pahimmassa tapauksessa koko suunniteltu maavuokrasopimus raukeaa.

Vantaan seurakuntayhtymä on jo päättänyt hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen esitettäväksi vuokramiehelle ja Helsingin seurakuntayhtymäkin esitteli yhteisen kirkkoneuvoston, YKN, kokouksessa 9.9.2021 samanasaisen maanvuokrasopimuksen hyväksyttäväksi. Yhteinen kirkkoneuvosto palautti asian kuitenkin uudelleen valmisteltavaksi.

Helsingin ja Vantaan seurakuntien seurakuntayhtymät ovat jatkamassa maa-alueen sopimusta samalla alueella olevan golftoimintaa harjoittavan yrityksen kanssa ja tällöin maavuokraa myös korotetaan kaksinkertaiseksi sopimuksen solmimisajankohtaan verrattuna. Nyt on tarkoituksenmukaista, että vastaavanlaisissa maanvuokratapauksissa vuokranantajat toimisivat johdonmukaisesti maavuokrien määrittelyssään, eivätkä asettaisi toisia yrittäjiä parempaan asemaan.

Helsingin seurakuntayhtymä on strategiassaan määritellyt, että kiinteistöjen tuottoa ja seurakunnallista avustustoimintaa tulee käsitellä toisistaan erillisinä, jotta avoimuus ja läpinäkyvä päätöksenteko eivät vaarantuisi.

Hiekkaharjun Tenniskeskus Oy on esittänyt väitteen, että vuokranantajat olisivat sopimuksen jälkeisillä toimillaan sitoutuneet jatkamaan maanvuokrasopimusta vuokramiehen kanssa ja olisivat jopa velvoitettuja solmimaan jatkosopimuksen entisin ehdoin.

Tämän johdosta Helsingin seurakuntayhtymä toteaa:

Voimassaolevan maanvuokrasopimuksen mukaan (kohta 3) maanvuokrasopimus päättyy joulukuun 31. päivänä 2021, ellei sen jatkamisesta ole muuta sovittu. Asiasta on sovittu sopimuksen kohdassa 3. seuraavasti:

3) 1 mom.:

”Vuokramiehellä on oikeus vuokrakauden päätyttyä saada vuokra-alue edelleen vuokralle vuokranantajan määräämin uusin ehdoin.”

2 mom.

”Viimeistään kahta vuotta (2) ennen vuokrakauden päättymistä seurakuntien on pyynnöstä ilmoitettava vuokramiehelle, millä ehdoin vuokra-alue annetaan uudelleen vuokralle.”

Hiekkaharjun Tenniskeskus Oy pyysi vuokranantajilta tammikuussa 2018 lausuntoa valtion perusparannustukihakemusta varten. Lausuntoa pyytäessään vuokralainen oli ilmoittanut, että lausunto ei sido vuokranantajaa mitenkään, vaan että lausunto on ainoastaan kyseistä hakemusta varten. Kyseisessä (päiväty 31.1.2018) lausunnossa vuokranantajat eivät mitenkään ottaneet kantaa vuokran määrään, mutta totesivat että senhetkisen näkemyksen mukaan he ovat tarjoamassa Hiekkaharjun tenniskeskukselle jatkovuokrasopimusta nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä. Kyseinen lausunto ei kuitenkaan ole sen kaltainen pyyntö kuin mitä sopimuksessa pyynnöllä tarkoitetaan, joten valtion perusparannustukihakemukseen liitettyllä lausunnolla ei ole merkitystä tässä asiassa.

Edellä kuvatussa lausunnossa vuokranantajat mainitsevat mahdollisuudesta vuokrasopimuksen jatkamiseen eikä siinäkään mainita mitään vuokran määrästä, eikä se sitä paitsi ollut edes tarkoitettu, kuten edellä on todettu, olemaan sitova lausunto vaan ainoastaan oli tukemassa vuokramiehen avustusta.

Vuokramies on asianajajansa välityksellä myös esittänyt, että uusi heille tarjottu vuokrasopimus olisi kohtuuton ainakin vuokran määrän osalta.

Tätä väitettä ei kuitenkaan ole riittävästi perusteltu, joten väite kohtuuttomuudesta ei edellytä perustelua. Helsingin seurakuntayhtymä toteaa, että mikäli sopimuksen päättymisen jälkeen päädytään uuteen sopimukseen, niin tältä osin vallitsee sopimusvapaus.

Saamiemme asiapapereiden perusteella ei siis ole olemassa mitään lausuntoa, millä vuokranantaja olisi sitoutunut vuokraamaan määräälaa maanvuokrasopimuksen päätyttyä eikä vuokranantaja ole mitenkään sitoutunut mihinkään tiettyyn vuokratasoon.

Mikäli maanvuokrasopimukselle ei saada jatkoa tulee vuokrasuhteessa menetellä maanvuokrasopimuksen (kohta 4) mukaan eli vuokramies on ”velvollinen ennen vuokrakauden päättymistä omalla kustannuksellaan poistamaan vuokra-alueelle rakennetut rakennukset sokkeleineen ja muut laitokset.”

Liitteet

29 Maanvuokrasopimus Hiekkaharjun tenniskeskus Oy

