

297 § Vantaan Lipstikan tontin 92-72-216-1 vuokraoikeuskilpailutus**Päätösehdotus**

Seurakuntayhtymän johtaja Juha Rintamäki

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää järjestää vuokraoikeuskilpailutuksen yhdessä Vantaan seurakuntayhtymän kanssa Lipstikan asemakaava-alueelta yhteisomistuksessa olevan Korttelin 72216 tontti 1, rakennus-oikeus 1.800 k-m² AK-tontin luovuttamisesta asuntorakentamiseen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella seuraavin ehdoin:

1.a Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen asemakaavan vahvistumisesta

1.b Vuokran tarkistaminen: Perusvuokra (vuokraushetkellä 23,15 e/k-m²) sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) täysimääräisesti. Perusvuokran pisteluvuksi määritetään joulukuu 2020. 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus. Vertailukohteena käytetään enintään kahden kilometrin päässä kohteesta sijaitsevia vastaavia asuntotuotantotontteja, jotka sijaitsevat suunnilleen yhtäläisellä etäisyydellä rautatieasemasta. Tontin uusi arvo 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 vuosivuokra. Tämä tarkistus tehdään 6 kuukautta ennen 25. vuokravuoden päättymistä, ja uusi perusvuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta lähtien.

1.c Vuokrasuhteen päätyminen: Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle erikseen sovitavin uusin ehdoin, jos se vuokrataan samanlaiseen käyttötarkoitukseen. Mikäli vuokralainen haluaa käyttää mainittua vuokraoikeutta, siitä on kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle 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.

1.d 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.

1.e Kiinteistövero Vuokrattaville tonteille määrättävän kiinteistöveron maksaa vuokralainen vuokranantajan esittämää laskua vastaan.

1.f Muut velvoitteet Kaikille vuokralaisen vuokraamille tonttikokonaisuuksille laaditaan erillinen maanvuokrasopimus yllä mainittuja periaatteita noudattaen sen jälkeen, kun kilpailutus on päättynyt. Vuokratonttien luovutuskilpailussa ratkaisevana tekijänä tulee olemaan se vuokraoikeusmaksu minkä tarjoaja seurakuntayhtymille esittää.

2. Järjestää tontin vuokra-oikeudesta kilpailun, jossa tarjoukset tehdään korvauksena vuokraoikeuden saamisesta ns. vuokraoikeusmaksuna, ja parhaan tarjouksen jättänyt yritys voittaa tontin vuokraoikeuden. Korvaus käsittää vuokrasopimuksen kirjaamisen ja vuokrasaamisen kiinnittämisen kustannukset.

3. Todeta, että tonttien vuokrauspäätös viedään tarjouskilpailun päätyttyä Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien yhteisten kirkkovaltuustojen hyväksyttäväksi ja päätös lähetetään Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulini vahvistettaviksi.

4. Pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset, mikäli vuokraoikeusmaksut jäävät liian alhaiseksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat Lipstikan asemakaava-alueella sijaitsevan tontin, kiinteistötunnus 92-72-216-1, jonka rakennusoikeus on yhteensä 1.800 kem². Tontti on varattu asuinkerrostalorakentamiseen ja sillä on asemakaavamerkintä AK. Alueen omistusosuus jakautuu siten, että Vantaan seurakuntayhtymän osuus on 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymän osuus 35,89 %.

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi kokouksessaan 3.12.2013/83§ Lipstikan asemakaava-alueen AK-kortteleiden vuokrauseriaatteet.

Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä ovat yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa kaavoittaneet Asolan kaupungin osaan Lipstikan asemakaava-alueen, jonka rakentaminen on hyvässä vauhdissa. Alueella on vielä luovuttamatta yksi asuinkerrostalo rakentamiseen kaavoitettu tontti. Vantaan seurakuntayhtymää on lähestytty kyselyillä otsikossa mainitun tontin rakentamiseen luovuttamisesta.

