

38 § Kiinteistön ostaminen Helsingin kaupungilta Kulosaarella, osoitteessa Kulosaarentie 44, 00570 Helsinki, rasitesopimuksen tekeminen ja sekä lohkotun tontin myyminen

Päätösehdotus

Yhteisen seurakuntatyön johtaja Stefan Forsén

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää

- 1) ostaa kiinteistön määräosan Helsingin kaupungilta liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti;
- 2) päättää talousarviomuutoksesta tämän kaupan johdosta;
- 3) valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen neuvottelemaan ja allekirjoittamaan kiinteistön ostamiseen liittyvän kauppakirjan;
- 4) valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen panemaan vireille lohkomistoimituksen tontin jakamiseksi;
- 5) valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen allekirjoittamaan rasitesopimuksen, jolla sovitaan tontteja koskevista rasitteista;
- 6) päättää myydä muodostetun tontin 1.320.000 euron kauppahinnasta ostajina: Marko Niemelä 25%, Tarja Niemelä 25%, Teemu Pohjola 40%, ja Kirsi Pohjola 10%;
- 7) valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen allekirjoittamaan kaupan esisopimuksen ja sen jälkeen varsinaisen kauppakirjan sekä tekemään niihin tarvittaessa pieniä muutoksia

Käsittely

Päätösehdotusta muutettiin seuraavasti:

6) päättää myydä muodostetun tontin 1.320.000 euron kauppahinnasta ostajina: Marko Niemelä 25%, Tarja Niemelä 25%, Teemu Pohjola 40%, ja Kirsi Pohjola 10% ja alistaa kiinteistökaupan Kirkkohallituksen vahvistettavaksi.

Päätös

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää

- 1) ostaa kiinteistön määräosan Helsingin kaupungilta liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti;
- 2) päättää talousarviomuutoksesta tämän kaupan johdosta;
- 3) valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen neuvottelemaan ja allekirjoittamaan kiinteistön ostamiseen liittyvän kauppakirjan;

4) valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen panemaan vireille lohkomistoimituksen tontin jakamiseksi;

5) valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen allekirjoittamaan rasitesopimuksen, jolla sovitaan tontteja koskevista rasitteista;

6) päättää myydä muodostetun tontin 1.320.000 euron kauppahinnasta ostajina: Marko Niemelä 25%, Tarja Niemelä 25%, Teemu Pohjola 40%, ja Kirsi Pohjola 10% ja alistaa kiinteistökaupan Kirkkohallituksen vahvistettavaksi.

7) valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen allekirjoittamaan kaupan esisopimuksen ja sen jälkeen varsinaisen kauppakirjan sekä tekemään niihin tarvittaessa pieniä muutoksia

Selostus

Helsingin seurakuntayhtymän omistama Kulosaaren pappila sijaitsee osoitteessa Kulosaarentie 42-44. Osoitteessa on myös tontti, joka on osin yhteisomistuksessa Helsingin kaupungin kanssa. Helsingin seurakuntayhtymä on päättänyt luopua Kulosaaren pappilasta, koska pappilalle sekä sen ympärillä olevalle tonttimaalle ei ole näköpiirissä seurakunnallista käyttöä. Myös Helsingin kaupungin kanssa yhteisesti omistettu tontti on tarkoitus myydä.

Helsingin seurakuntayhtymä ja Helsingin kaupunki hakivat alueelle kaavamutoksen, jonka tuloksena osasta pappilan tonttia ja osasta entisen paloaseman tonttia muodostettiin uusi tontti.

Kulosaarentie 42-44:ssa on nyt alue, josta muodostetaan 4 tulevaa tonttia. Tästä alueesta Helsingin Seurakuntayhtymä omistaa kiinteistöt 91-42-21-1 ja 91-42-9901-0-M0510. Helsingin kaupungin omistaa viereisen kiinteistön 91-42-21-10 ja Tiia sekä Timi Tanskanen omistavat kiinteistöä 91-42-21-10-M501. Sopimusalueen kiinteistöt muodostavat tulevat tontit 11, 13, 14 ja 15, joista tonteista Seurakuntayhtymä tulee omistamaan Pappilan tontin numero 11, Tanskaset tulevat omistamaan tontin 13 ja Helsingin kaupungin sekä Seurakuntayhtymän yhteiseen omistukseen jäävät tontit 14 ja 15 on päätetty myydä. Tonttien muodostaminen vaatii lohkomistoimenpiteitä, joita ei voi suorittaa, jos tulevilla tonteilla on 2 omistajaa ja siitä johtuen Seurakuntayhtymä ostaa Helsingin kaupungin osuuden ja hakee tonttien 11, 14 ja 15 lohkomista. Lohkomisen jälkeen tehdään rasitesopimus, jolla sovitaan tämän sopimusalueen 4 tontin välisistä kulkuoikeuksista sekä kunnallistekniikan sekä sähkö-, vesi- ja muiden tarvittavien eri kiinteistöjä palvelevien johtojen sijoittamisesta kiinteistöjen alueella.

Pappilan tontti numero 11 kiinteistöineen myydään erikseen.

Helsingin seurakuntayhtymän ja Helsingin kaupungin välinen kauppa toteutetaan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti. Helsingin kaupungille maksettava kauppahinta on 575.000 euroa. Kauppahinta perustuu muodostettavasta tontista sitovasti tarjottuun kauppahintaan. Tarjottu kauppahinta on erillisen laskelman mukaan jaettu yhteisomistajien

omistussuhteessa. Kauppahinnassa on huomioitu myös lohkomisesta aiheutuvat kulut. Kaupalla ostettu tontin osuus siirtyy osaksi tonttia, joka muodostetaan tonteista 14 ja 15, jotka myydään edelleen edellä mainituille ostajille. Tontin osuuden kauppahinta on sama, minkä Helsingin seurakuntayhtymä saa myydessään tontin osuuden osana muodostettavaa tonttia (14 ja 15) edelleen edellä mainituille ostajille.

Edellä mainittu, kaupan kohteena olevan muodostettavan tontin kaupasta laaditaan esisopimus ostajien: Marko Niemelän (25%), Tarja Niemelän (25%), Teemu Pohjolan (40%), ja Kirsi Pohjolan (10%) kanssa. Esisopimuksen ehtojen täytyttyä allekirjoitetaan lopullinen kauppakirja ja kiinteistökauppa tehdään 1.320.000 euron kauppahinnasta edellä mainittujen ostajien kanssa.

Tontin kauppahinta perustuu Huoneistokeskus Oy:n julkiseen markkinointiin ja vapailta markkinoilta saatuun parhaaseen tarjoukseen. Markkinointi aloitettiin tammikuussa 2019, jolloin myynti-ilmoitus julkaistiin www.huoneistokeskus.fi, www.oikotie.fi ja www.etuovi.com verkkosivustoilla ja printti-ilmoituksena Helsingin Sanomissa 25.8.2019, 22.9.2019, 13.10.2019, 17.11.2019, 1.12.2019, 19.1.2020, 31.1.2020, 30.8.2020, 20.9.2020, 25.10.2020. Kohteen myyntihinnaksi oli Realia Management Oy 31.10.2017 arvioinut 1.300.000 euroa. Kohteeseen järjestettiin useita esittelyjä kiinteistönvälittäjän toimesta. Sitovia ostotarjouksia saatiin yhteensä 6 kappalatta, joista alhaisin tarjous 900.000 ja korkein tarjous 1.320.000, joka ylittää arviohinnan 20.000 eurolla.

Liitteet

- 23 Kaupugilta ostettava alue
- 24 Kiinteistö kartalla 91-42-21-1
- 25 Kaavamuutoskartta
- 26 RASITESOPIMUSLUONNOS Kulosaarentie 22122020
- 27 Luonnos rasitesopimuksen liitekartaksi 22122020
- 28 Pöytäkirjanote HEL 2021_001246
- 29 Kauppakirjaluonnos Kulosaari 91-42-21-10
- 30 Laskelma tontista

