

119 § Kulleropuiston tonttien vuokrausperiaatteiden hyväksyminen

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää

1. hyväksyä Vantaan Hiekkaharjussa Kulleropuiston kaava-alueella sijaitsevien tonttien (92-60-82-1, 92-60-82-2, 92-60-82-3, 92-60-72-3, 92-60-71-3, 92-60-71-4, 92-60-71-5, 92-60-71-6, 92-60-71-7, 92-60-5-27, 92-60-72-4, 92-60-72-5) vuokrausperiaatteet
2. valtuuttaa kiinteistöjohtajan tekemään tarjouspyynnöt yllämainittujen tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten kilpailuttamiseksi
3. todeta, että päätös edellyttää, että Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan päätöksen vuokrausperiaatteiden hyväksymisestä.

Päätös

Asia siirrettiin yhteisen kirkkoneuvoston 6.5.2021 kokoukseen.

Selostus

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat Vantaan Hiekkaharjussa Kulleropuiston kaava-alueella tonttikokonaisuuden, joka käsittää seuraavat tontit:

92-60-82-1 kaava AK ro 2.200 k-m²

92-60-82-2 kaava AK ro 2.000 k-m²

92-60-82-3 kaava LPA 2.241 m²

92-60-72-3 kaava AK ro 2.500 k-m²

92-60-71-3 kaava AK ro 1.500 k-m²

92-60-71-4 kaava AK ro 2.750 k-m²

92-60-71-5 kaava AK ro 2.900 k-m²

92-60-71-6 kaava AK ro 1.150 k-m²

92-60-71-7 kaava LPA 3.745 m² (n. 28% Vantaan kaupungin osuus)

92-60-5-27 kaava A 2.250 k-m²

92-60-72-4 kaava A 775 k-m²

92-60-72-5 kaava LPA 675 m²

Alueelle on kaavoitettu tontteja myös Vantaan kaupungille. Kaupungilla on yksi kerrostalotontti (AK-3.200 k-m²) ja neljä omakotitalotonttia (AO-3.133 m² e=0,25).

Voimassa olevan asemakaavan mukaan yllä olevilla seurakuntayhtymien omistamilla tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 18 709 k-m², josta kerrostalojen (AK) osuus on 15.000 k-m², rivitalojen (A) osuus 3.025 k-m² ja omakotitalojen (AO) osuus 685 k-m². Vantaan seurakuntayhtymä omistaa tonteista 64,11% ja Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 35,89%.

Seurakuntayhtymät ovat järjestämässä alueesta tontinvuokrauskilpailua. Tonttien rakennusoikeuden arvot on selvitetty GEM Valuation Oy:ltä ja Newsec Valuation Oy:ltä saatujen arviokirjojen mukaisesti. Rakennusoikeuden hinnat on arvioitu seuraavasti:

AK-tontit: 82-1 ja 82-2 700 eur/k-m²

muut AK-tontit 625 eur/k-m²

A-tontit kaikki tontit 800 eur/k-m²

Yksikköhintoja vastaavat vuosivuokrat (=perusvuokra) seurakuntayhtymien edellyttämän 5 % tuottotavoitteen mukaisesti laskettuna ovat seuraavat:

AK-tontit: 82-1 ja 82-2 35,00 eur/k-m²

muut AK-tontit 31,24 eur/k-m²

A-tontit kaikki tontit 40,00 eur/k-m²

Esitämme, että seurakuntayhtymät vuokraavat AK- ja A-tontit pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. 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 kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitalotontteja. 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 päätyminen

- 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 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.

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.

Alueen kilpailutus on tarkoitus järjestää vuokraoikeusmaksun kilpailutamisena. Ratkaisevana tekijänä tulee näin ollen olemaan se vuokraoikeusmaksu minkä tarjoaja seurakuntayhtymille esittää. Kaikille vuokralaisen vuokraamille tonttikokonaisuuksille laaditaan erillinen maanvuokrasopimus yllä mainittuja periaatteita noudattaen sen jälkeen, kun kilpailutus on päättynyt.

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

Liitteet

- 21 Arviokirja Kulleropuisto Newsec
- 22 GEM Arviolausunto_Hiekkaharjun Kulleropuiston asuintontit Vantaa_240221 FINAL

