



22.09.2021

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

**Tuomiokapitulin istunto**

Kokousaika	22.09.2021 klo 12:00	
Kokouspaikka	Tuomiokapituli	
Osallistujat	Teemu Laajasalo Marja Heltelä Hanna Mithiku	piispa, puheenjohtaja tuomiorovasti, vpj. maallikkojäsen, poissa asioiden 27, 28 ja 29 käsittelyn ajan (HL 28 § 1 mom. 7 kohta)
	Hannu Pöntinen	pappisasessori, poissa asioiden 4, 21 ja 26 käsittelyn ajan (HL 28 § 1 mom. 7 kohta)
	Jukka Pakarinen	pappisasessorin varajäsen, poissa asioiden 27, 28 ja 29 käsittelyn ajan (HL 28 § 1 mom. 7 kohta)
	Ritva Saario	lakimiesasessori, sihteeri asian 30 käsittelyn ajan
	Reijo Liimatainen	hiippakuntadekaani
Läsnäolo-oikeutetut	Viivi Ali-Löytty	hiippakuntavaltuuston pj., poissa asioiden 27, 28 ja 29 käsittelyn ajan (HL 28 § 1 mom. 7 kohta)
Sihteeri	Anniina Himberg	vt. notaari, poissa asian 30 käsittelyn ajan (HL 28 § 1 mom. 1 kohta)



22.09.2021

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

**§ 1 Kokoustiedot****Kokouksen avaus**

Piispa Teemu Laajasalo avasi istunnon.

Jukka Pakarinen luki Apostolien tekojen luvusta 13:27-33.

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**Esitys** Kokous todetaan laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Kirkkolain 7: 3 §:n muutoksen (12.3.2021/200) nojalla kirkon viranomaisten toimielimet voivat kokoontua sähköisessä toimintaympäristössä. Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli on päättänyt 18.8.2021 / 29 §, että tuomiokapitulin istuntoon voi osallistua Teams-yhteyden välityksellä 31.12.2021 saakka.

**Päätös** Kokous todettiin laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Pöytäkirjantarkastajien ja ääntenlaskijoiden valinta**

**Esitys** Pöytäkirjantarkastajaksi valitaan Hanna Mithiku.

**Päätös** Päätettiin yksimielisesti esityksen mukaisesti.



22.09.2021

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

**§ 27 Kiinteän omaisuuden vuokraus. Helsingin seurakuntayhtymä. Lipstikan asemakaava-alueen tontin 92-72-216-1 vuokraaminen**

Diaarinumero DHEL/172/03.01.00/2021

Esittelijä Lakimiesasessori Ritva Saario

Perustelut Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto on kokouksessaan 29.4.2021 / 41 § päättänyt omalta osaltaan vuokrata T2H Rakennus Oy:lle Lipstikan asemakaava-alueella sijaitsevan tontin kiinteistötunnus 92-72-216-1 50 vuoden vuokra-ajaksi aloitusvuokralla 41.670 euroa. Päätös on alistettu tuomiokapitulin vahvistettavaksi. Vantaan seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto on tehnyt vastaavan päätöksen 27.4.2021 / 23 §, jonka vahvistaminen on käsiteltävänä samassa tuomiokapitulin istunnossa.

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat Lipstikan asemakaava-alueella korttelissa 92-72-216 sijaitsevan tontin 1, jolla yhteisrakennusoikeus on yhteensä 1 800 kem<sup>2</sup>. Korttelissa on asemakaavamerkintä AK ja alueen omistusosuus jakautuu siten, että Vantaan seurakuntayhtymän osuus on 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymän osuus 35,89 %.

Korttelin luovuttamisesta järjestettiin avoin tontin vuokrauskilpailu. Kilpailusta ilmoitettiin Rakennuslehdessä. Lisäksi tarjouspyyntö lähetettiin 21 seurakuntayhtymien kanssa yhteistyössä toimineelle rakennusyritykselle sekä tahoille, jotka ovat olleet kiinnostuneita asuntorakentamisesta seurakuntien maa-alueille.

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.12.2014/93 § Lipstikan asemakaava-alueen A ja AP -kortteleiden vuokrausperiaatteet, ja vahvisti kokouksessaan 6.10.2016/56 § vuotuiseksi lähtövuokratasoksi 23,15 €/kem<sup>2</sup>. Tontit vuokrataan yhdelle toteuttajalle 50 vuoden sopimuksella alkuvuosivuokraan 41.670 euroa.

Tarjouksen tonttien vuokraamisesta jätti määräaikaan 26.02.2021 klo 13.00 mennessä neljä yritystä. Tarjouskilpailuaineisto ja tarjousten avauspöytäkirja ovat nähtävillä kokouksessa.

Korkeimman tarjouksen vuokraoikeusmaksusta teki T2H Vantaa Oy, jonka tarjous oli suuruudeltaan 541.800 €. Toteutustapa on omistusasuntotuotanto. Voittaneen yrityksen kanssa laaditaan varausopimus siten, että yritys suorittaa varausmaksuna 30 % vuokraoikeusmaksusta ennen yhteisten kirkkovaltuustojen käsittelyä. Varausmaksun suuruus on 162.540 €, josta Vantaan seurakuntayhtymän osuus on 104.204,39 €. Toinen erä eli 30 % maksusta maksetaan, kun tuomiokapitulin vahvistuspäätös on saanut lainvoiman ja loput 40 % varausmaksusta maksetaan 6 kk kuluttua edellisestä eräpäivästä. Jos vuokrasopimusta ei synny seurakuntayhtymien päätöksenteosta johtuvista syistä, varausmaksu palautetaan.

Kirkkolain 14 luvun 4 §:n mukaan kirkonmaan ja seurakunnan kiinteän omaisuuden vuokraamista koskeva päätös on alistettava tuomiokapitulin vahvistettavaksi, jos vuokra-aika on yli 10 vuotta. Kirkkolain 24 luvun 2 §:n mukaan jollei vahvistettavaksi alistettu päätös ole syntynyt virheellisessä



22.09.2021

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

järjestyksessä taikka mene viranomaisen toimivaltaa ulommaksi tai ole muutoin lainvastainen ja jollei se myöskään ole epätarkoituksenmukainen, se on vahvistettava.

Yhteisen kirkkovaltuuston päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, se ei mene yhteisen kirkkovaltuuston toimivallan ulkopuolelle eikä ole muutoinkaan lainvastainen. Päätöstä ei voida pitää KL 24:2 tarkoittamalla tavalla epätarkoituksenmukaisena.

Päätös voidaan lainvoimaisena vahvistaa.

Esitys	<i>Vahvistettaneen</i> Helsingin seurakuntayhtymän yhteisen kirkkovaltuusto maanvuokrasopimusta koskeva päätös 29.4.2021 / 41 §.
Päätös	Päätettiin yksimielisesti esityksen mukaisesti.
Toimenpiteet	Asiansaistiedoksianto: Helsingin seurakuntayhtymä
Muutoksenhaku	Päätökseen ei kirkkolain 24 luvun 6 §:n 3 momentin mukaan saa hakea muutosta.

**Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli**

Aika 29.4.2021 klo 18.20-20.05  
Paikka Seurakuntien talo, Helsinki

---

**34 §** Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

---

62/2019

41 § Vantaa Lipstikan viimeisen AK-tontin (tontti 1, 92-72-216-1) vuokratarjoituksen hyväksyminen

**Päätösehdotus**

Yhteinen kirkkovaltuusto

1. hyväksyy liitteenä olevan varaussopimusluonnoksen koskien tontin kiinteistötunnus 92-72-216-1 vuokraamista
2. vuokraa T2H Vantaa Oy:lle Lipstikan asemakaava-alueella sijaitsevan tontin kiinteistötunnus 92-72-216-1 23.02.2021 päivätyn tarjouksen ja maanvuokrasopimus -luonnosten ehtojen mukaisesti 50 vuoden vuokra-ajaksi aloitusvuosivuokralla 41.670 €
3. toteaa, että T2H Vantaa Oy maksaa vuokraoikeusmaksuna seurakuntayhtymille yhteensä 541.800 €, josta Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 194.452 €
4. valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen viimeistelemään ja allekirjoittamaan varaussopimuksen ja maanvuokrasopimuksen Helsingin seurakuntayhtymän puolesta
5. toteaa, että päätös edellyttää, että myös Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan päätöksen tonttien vuokraamisesta
6. alistaa vuokrauspäätöksen Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulini vahvistettavaksi.

**Käsittely**

Käsittelyn aikana käytettiin 5 puheenvuoroa.

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

## Päätöshistoria

Yhteinen kirkkoneuvosto 18.3.2021 57 §

### Päätösehdotus

Seurakuntayhtymän johtaja Juha Rintamäki

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto

1. hyväksyy liitteenä olevan varaussopimusluonnoksen koskien tontin kiinteistötunnus 92-72-216-1 vuokraamista
2. vuokraa T2H Vantaa Oy:lle Lipstikan asemakaava-alueella sijaitsevan tontin kiinteistötunnus 92-72-216-1 23.02.2021 päivätyn tarjouksen ja maanvuokrasopimus -luonnosten ehtojen mukaisesti 50 vuoden vuokra-ajaksi aloitusvuosivuokralla 41.670 €
3. todeta, että T2H Vantaa Oy maksaa vuokraoikeusmaksuna seurakuntayhtymille yhteensä 541.800 €, josta Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 194.452 €
4. valtuuttaa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen viimeistelemään ja allekirjoittamaan varaussopimuksen ja maanvuokrasopimuksen Helsingin seurakuntayhtymän puolesta
5. toteaa, että päätös edellyttää, että myös Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan päätöksen tonttien vuokraamisesta
6. alistaa vuokrauspäätöksen Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulin vahvistettavaksi.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

## Selostus

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat Lipstikan asemakaava-alueella korttelissa 92-72-216 sijaitsevan tontin 1, jolla yhteisrakennusoikeus on yhteensä 1 800 kem<sup>2</sup>. Korttelissa on asemakaavamerkintä AK ja alueen omistusosuus jakautuu siten, että Vantaan seurakuntayhtymän osuus on 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymän osuus 35,89 %.

Korttelin luovuttamisesta järjestettiin avoin tontin vuokrauskilpailu. Kilpailusta ilmoitettiin Rakennuslehdessä. Lisäksi tarjouspyyntö lähetettiin 21 seurakuntayhtymien kanssa yhteistyössä toimineelle rakennusyriykselle sekä tahoille, jotka ovat olleet kiinnostuneita asuntorakentamisesta seurakuntien maa-alueille.

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.12.2014/93 § Lipstikan asemakaava-alueen A ja AP -kortteleiden vuokrausperiaatteet, ja vahvisti kokouksessaan 6.10.2016/56 § vuotuiseksi lähtövuokratasoksi 23,15 €/kem<sup>2</sup>. Tontit vuokrataan yhdelle toteuttajalle 50 vuoden sopimuksella alkuvuosivuokraan 41.670 euroa.

Tarjouksen tonttien vuokraamisesta jätti määräaikaan 26.02.2021 klo 13.00 mennessä neljä yritystä. Korkeimman tarjouksen vuokraoikeusmaksusta teki T2H Vantaa Oy, jonka tarjous oli suuruudeltaan 541.800 €. Toteutustapa on omistusasuntotuotanto. Voittaneen yrityksen kanssa laaditaan varaussopimus siten, että yritys suorittaa varausmaksuna 30 % vuokraoikeusmaksusta ennen yhteisten kirkkovaltuustojen käsittelyä. Varauskasun suuruus on 162.540 €, josta Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 58.335,61 €. Toinen erä eli 30 % maksusta maksetaan, kun tuomiokapitulin vahvistuspäätös on saanut lainvoiman ja loput 40 % varausmaksusta maksetaan 6 kk kuluttua edellisestä eräpäivästä. Jos vuokrasopimusta ei synny seurakuntayhtymien päätöksenteosta johtuvista syistä, varausmaksu palautetaan.

Kirkkolain 14:4 §:n mukaisesti pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on alistettava Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulin vahvistettavaksi.

## Liitteet

- 3 Maanvuokrasopimusluonnos 04.03.2021 - Lipstikka 92-72-216-1, T2H Vantaa Oy
- 4 Varaussopimusluonnos 01.03.2021 - Lipstikka 92-72-216-1, T2H Vantaa Oy

---

Puheenjohtaja antoi valitusosoituksen.

Yhteisen kirkkovaltuuston puolesta

Hanna Mithiku, puheenjohtaja  
Kirsi Wickström, lakimies, sihteeri

Otteen vakuudeksi

Helsingissä 6.5.2021

Anne Linde-Raittinen  
asianhallintasihteeri

allekirjoitettu koneellisesti

**HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ****VALITUSOSOITUS****Yhteinen kirkkovaltuusto**

Kokouspäivä: 29.4.2021

Pöytäkirjan § 41

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen, pvm: 6.5.2021

**Tiedoksianto asianosaiselle<sup>1</sup>**

Asianosainen: T2H Vantaa Oy sekä Vantaan seurakuntayhtymä

 Lähetetty tiedoksi kirjeellä (kirkkolaki 24:11).

Annettu postin kuljetettavaksi, päivämäärä ja tiedoksiantaja:

 Sähköisesti, päivämäärä ja tiedoksiantaja: 6.5.2021 / Anne Linde-Raittinen Luovutettu asianosaiselle, paikka ja pvm:

Tiedoksiantajan allekirjoitus

Vastaanottajan allekirjoitus

 Muulla tavoin, miten:**VALITUSOSOITUS****Oikeus valituksen tekemiseen**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä seurakuntayhtymän jäsen seurakunta ja sen jäsen.

**Valitusperusteet**

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Alistettavassa asiassa valituksen saa tehdä myös sillä perusteella, päätös ei ole tarkoituksenmukainen.

**Valitusaika ja tiedoksisaanti**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin. Seurakunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja tai alustus- tai valitusviranomaisen päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa.

**Valitusviranomainen**

Alistusasioissa valitus tehdään tuomiokapitulille tai kirkkohallitukselle.

**Valituskirjelmän sisältö**

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot
- sähköpostiosoite, jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

<sup>1</sup> Täytetään asianosaiselle annettavaan otteeseen. Täytetään myös viranomaiselle jäävään kaksoiskappaleeseen.



Asiamiehen on esitettävä valtakirja sen mukaan kuin lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §:ssä säädetään.

#### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusajassa päätöksessä mainitulle valitusviranomaiselle. Valitusasiakirjat voi lähettää omalla vastuulla postitse, lähetin välityksellä tai sähköisesti. Valitusasiakirjojen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän toimitusosoite:

#### **Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli**

Käyntiosoite: Bulevardi 16 B, V kerros, Helsinki  
Postiosoite: Bulevardi 16 B, 00120 Helsinki  
Sähköposti: helsinki.tuomiokapituli@evl.fi

#### **Porvoon hiippakunnan tuomiokapituli**

Käyntiosoite: Lukiokatu 2, Porvoo  
Postiosoite: PL 30, 06101 Porvoo  
Sähköposti: borga.domkapitel@evl.fi

#### **Kirkkohallitus**

Käyntiosoite: Eteläranta 8, Helsinki  
Postiosoite: PL 210, 00131 Helsinki  
Fax: (09) 1802 350  
Sähköposti: kirkkohallitus@evl.fi

#### **Lisätietoja**

**MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS**

**HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄN JA  
VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄN**

**sekä**

**T2H VANTAA OY:N**

**välillä**

**koskien tonttia Vantaan kaupungin  
Asolan kaupunginosan korttelissa n:o 72216 sijaitsevasta tontista n:o 1  
kiinteistötunnus: 92-72-216-1**

**Luonnos**

**03.03.2021**

**MAANVUOKRASOPIMUS****1 SOPIMUSOSAPUOLET**

- 1.1 Helsingin seurakuntayhtymä (jäljempänä “**Vuokranantajat**”)  
 Y-tunnus: 0201242-7  
 Kolmas Linja 22 B, 00530 Helsinki  
 ja  
 Vantaan seurakuntayhtymä  
 Y-tunnus 0202774-1  
 PL 56, 01300 Vantaa
- 1.2 T2H Vantaa Oy (jäljempänä “**Vuokralainen**”)  
 Y-tunnus: 3146559-9  
 Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa

**2 VUOKRA-ALUE JA KÄYTTÖTARKOITUS**

- 2.1 Vuokranantajat vuokraavat Vuokralaiselle Vantaan kaupungin 72 kaupunginosassa korttelissa 216 katuosoitteessa Lipstikkakuja 7 sijaitsevan tontin n:o 1 (jäljempänä “**Vuokra-alue**”). Vuokra-alue on esitetty liitteessä 1.
- 2.2 Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi asuntotarkoitukseen maanvuokralain (258/66) 3 luvun mukaisena muuna asuntoalueena.
- 2.3 Vuokra-alue vuokrataan Vuokralaiselle sellaisena ja siinä kunnossa, kun se tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on.
- 2.4 Tällä maanvuokrasopimuksella ei vuokrata irtainta omaisuutta.
- 2.5 Vuokra-aluetta ei saa ilman Vuokranantajien kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin asuntotarkoitukseen.

**3 VUOKRA-AIKA**

- 3.1 Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta, alkaen 1.9.2021 ja päättyen 30.8.2070.

**4 VUOKRA**

- 4.1 Vuokra sopimuksen alkamishetkellä on 41.670,00 euroa vuodessa,
- 4.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosivuokra on määritelty siten, että se vastaa 5 % Vuokra-alueen käytetyn rakennusoikeuden arvosta (463 €/k-m<sup>2</sup>). Vuosivuokra sopimuksen alkamishetkellä on asuntorakentamiselle 23,15 €/k-m<sup>2</sup>.
- 4.3 Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksilukuna on huhtikuun 2021 indeksipisteluku. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään 1.4.2023 alkavan vuokranmaksukauden vuokraan.
- 4.4 Edellä kohdassa 4.1 määritettyä vuokran määrää tarkistetaan vuosittain ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä siten, että kulloinkin voimassa olevaa vuotuista vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vuokranmaksua edeltävän huhtikuun indeksiluku on perusindeksilukua suurempi. Indeksien muutoksesta johtuen vuokraa ei kuitenkaan lasketa.
- 4.5 25 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus. Vuokran määrittäminen perustuu markkinahintaan siten että rakennusoikeuden arvon määrittäminen suoritetaan riippumattoman asiantuntijan toimesta ja uusi vuosivuokra määräytyy tontin markkina-arvosta aiemmin esitetyn tuottotavoitteen 5% mukaisesti, kuitenkin niin että minimivuokra on aina vähintään sopimuskautensa alussa määritetty vuosivuokra. Tämä tarkistus tehdään 6 kuukautta ennen 25.vuokravuoden päättymistä ja uusi perusvuokra astuu voimaan 26. vuokravuoden alusta lähtien.

4.6 Vuokran määrä perustuu rakennusoikeuden määrään, joka tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on 1.800 k-m<sup>2</sup>. Vuokranantajilla on oikeus tarkistaa vuosivuokra rakennusoikeuden määrän kasvaessa tai muutoin Vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Mikäli rakennusoikeuden määrä alenee, ei vuosivuokra kuitenkaan alenneta.

## 5 VUOKRANMAKSU

5.1 Vuotuinen vuokra maksetaan kahdessa erässä ja se erääntyy maksettavaksi 30. kesäkuuta ja 31. joulukuuta Vuokranantajien osoittamille tileille.

5.2 Vuokranmaksun viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myöhästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa, joka on korkolain (340/2002) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## 6 VAKUUDET

### 6.1 Kiinnitykset

6.1.2 Vuokralainen hakee parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä 83.340 euroa (2 x vuotuinen vuokra). Samalla Vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Vuokranantajille.

6.1.3 Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa alueen vuokraoikeudesta erillään.

6.1.4 Mikäli 4. kohdan mukaista vuokraa tarkistetaan, Vuokranantajilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

### 6.2 Panttaussitoumus

6.2.1 Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Vuokranantajille vakuudeksi vuotuisen vuokranmaksun ja kadun vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitorvauksen sekä tontin kiinteistöveron suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

6.3 Jos Vuokralainen jättää tähän maanvuokrasopimukseen perustuvat erääntyneet maksunsa maksamatta tai muut velvoitteensa täyttämättä, Vuokranantajilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa ja kulunsa parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 7 VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET

7.1 Sovitun Vuokra-alueen vuokran lisäksi Vuokralainen vastaa kaikista Vuokra-alueen hoito- ja kunnostuskustannuksista.

7.2 Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan pitämään Vuokra-alueen sijaitsevat rakennukset, laitteistot ja muut rakenteet sekä rakentamattomat osat hyvässä kunnossa sekä noudattamaan tässä suhteessa voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita.

7.3 Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen Vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada Vuokranantajien kirjallinen suostumus.

7.4 Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksesta taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksusta hyvitystä.

7.5 Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta maanvuokrasopimuksen kohteen arvoa nostavista perusparannuksista tai muista töistä.

- 7.6 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikkiin Vuokra-alueella toteuttamiinsa rakentamistoimenpiteisiin tarvittavat viranomaisluvut ja että Vuokralainen noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.
- 7.7 Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Mikäli Vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava Vuokranantajille.
- 7.8 Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Vantaan kaupungin asettamia aikatauluja vuokra-alueen rakentamiselle sekä kaupungin asettamia rajoituksia asuntojakauman osalta.

## **8 MAAPERÄN SAASTUMINEN**

- 8.1 Vuokranantajat ilmoittavat käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajiin. Vuokranantajat korvaavat vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Vuokranantajat eivät vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.
- 8.2 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokra-alue ei Vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli Vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain (527/2014) 2 luvun 16 ja 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta kustannuksellaan siten kuin sanotun lain luvussa 14 säädetään.
- 8.3 Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä kaikki toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

## **9 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN JA VUOKRATONTIN LUOVUTTAMINEN**

- 9.1 Vuokralainen on oikeutettu Vuokranantajia kuulematta siirtämään vuokraoikeuden kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta Vuokranantajille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohteen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.
- 9.2 Vuokralaisen on ennen siirtoa varmistuttava siitä, että siirronsaaja on sellaisessa taloudellisessa asemassa, että se voi täysimääräisesti vastata suhteessa Vuokranantajiin kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista. Vuokralaisen tulee esittää selvitykset siirronsaajan taloudellisesta asemasta ja kyvystä vastaanottaa sopimuksen mukaiset velvoitteet Vuokranantajille viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen siirron toteuttamista.
- 9.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimuksen siirron tilanteessa siirron saajan (uusi vuokralainen) tulee sitoutua ja Vuokralainen vastaa siitä, että uusi vuokralainen sitoutuu kaikkiin tämän sopimuksen ehtoihin.
- 9.4 Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.
- 9.5 Vuokra-alueen luovuttaminen toisen hallintaan tai sen osan alivuokraaminen on kielletty.

## **10 UUELLEENVUOKRAUS**

- 10.1 Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada Vuokra-alue uudelleen vuokralle 20 vuoden jaksoissa erikseen sovittavin uusin ehdoin, jos Vuokra-alue vuokrataan yhä samaan käyttötarkoitukseen eli asuntotarkoitukseen. Vuokranantajat ilmoittavat vuokrauksen uudet ehdot Vuokralaiselle kahta (2) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä.

- 10.2 Jos Vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, siitä on kirjallisesti ilmoitettava Vuokranantajille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

## 11 VUOKRANANTAJIEN LUNASTUSVELVOLLISUUS JA LUNASTUSOIKEUS

- 11.1 Kun vuokrasuhde päättyy sen johdosta, että sitä ei jatketa Vuokranantajien päätöksellä tai Vuokranantajan ja Vuokralaisen yhteisellä sopimuksella, Vuokranantajat ovat velvollisia lunastamaan itselleen tontilla olevat Vuokralaisen rakennukset. Lunastusta maksetaan 60% rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisajankohtana. Arviossa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista eikä rakennusten tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

- 11.2 Ellei vuokralainen halua jatkaa kohdan 10 mukaista uudelleenvuokrausta, on Vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan Vuokra-alueella olevat rakennukset sokkeleineen, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä tai tarjottava rakennuksia Vuokranantajille lunastettavaksi sen arvioimasta hinnasta. Mikäli Vuokranantaja ei käytä lunastusoikeuttaan eikä Vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu kuuden (6) kuukauden sisällä, on Vuokranantajilla oikeus Vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella pakkohuutokaupalla ja huolehtia Vuokra-alueen kuntoon saattamisesta. Vuokranantajilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

## 12 VAHINKOTAPAHTUMA JA PURKAMISTA KOSKEVA KIELTO

- 12.1 Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa osittain tai kokonaan, vuokralaisen on korjattava tuhoutunut rakennus ennalleen tai rakennettava vastaava rakennus kahdessa (2) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

- 12.2 Vuokranantajat voivat hakemuksesta pidentää kohdassa 12.1 tarkoitettua määräaika.

- 12.3 Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajien lupaa osittain tai kokonaan purkaa Vuokra-alueella olevia rakennuksia.

## 13 KADUN JA YLEISEN ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITOVELVOLLISUUS

- 13.1 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/78) ja soveltuvien kunnallisten sääntöjen ja määräysten mukaisesti.

- 13.2 Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän kohdan mukaan Vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

## 14 TONTTIIN KOHDISTUVAT MAKSUT JA VEROT

- 14.1 Vuokralainen vastaa täysimääräisesti tontin Vuokra-alueen osalle tulevista kunnallisteknisistä töistä, korvauksista, liittymismaksuista sekä muista näihin verrattavista tonttiin kohdistuvista maksuista sekä tontin Vuokra-alueen osalle tulevasta kiinteistöverosta tai sen tilalle mahdollisesti tulevasta maksusta Vuokranantajien esittämää laskua vastaan. Kiinteistöveron maksueräpäivä on 31. lokakuuta.

## 15 KATSELMUKSET

- 15.1 Vuokranantajilla on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko Vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko Vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko tämän maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

- 15.2 Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin Vuokra-alueen tiloihin.

- 15.3 Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia tai huomautuksia, Vuokranantajat ilmoittavat Vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

**16 YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET**

- 16.1 Vuokralainen on velvollinen Vuokranantajien vaatimusten mukaan sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittaminen Vuokra-alueen maalle tai sen yli.
- 16.2 Jos osaa Vuokra-alueesta tarvitaan ennen vuokra-ajan päättymistä katu- tai liikennealueeksi tai muita yleistä tarvetta varten, Vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua ilmoituksesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla Vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.
- 16.3 Vuokralaiselle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva vahinko Vuokranantajien arvion mukaan.

**17 RAKENTUMISEN VIIVÄSTYMINEN**

- 17.1 Mikäli Vantaan kaupunki myöhemmin asettaa mahdolliselle rakentamisen viivästymiselle sanktioita, vastuu niistä kuuluu vuokralaiselle.

**18 SOPIMUKSEN PURKAMINEN**

- 18.1 Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus maanvuokralain 20 §:ssä mainituilla perusteilla.
- 18.2 Vuokranantajilla on oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus maanvuokralain 19 ja 21 §:ssä mainituilla tavoilla.
- 18.3 Vuokranantajilla on lisäksi oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus maanvuokralain 54 § mukaisesti, mikäli Vuokralainen on laiminlyönyt tämän maanvuokrasopimuksen kohdassa 14 asetettua rakentamisvelvoitetta.

**19 KOKO SOPIMUS**

- 19.1 Tämä maanvuokrasopimus sisältää sopimusosapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen maanvuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokrasta ja syrjäyttää kaikki aikaisemmat sopimusosapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset tähän asiaan liittyen.

**20 ERIMIELISYYDET**

- 20.1 Tästä maanvuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet, joita ei voida ratkaista sopimusosapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan viimekädessä Vantaan käräjäoikeudessa.

**21 LIITTEET**

- 21.1 Tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:  
Liite 1: Kartta Vuokra-alueesta  
Liite 2: Vuokralaskelma
- 21.2 Jos maanvuokrasopimus ja sen liitteet ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan maanvuokrasopimuksen määräyksiä.

**22 ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä maanvuokrasopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) jokaiselle sopimusosapuolelle.

Vantaalla [.] [.] kuuta 2020

**HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ**

**VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ**

---

Nimi: [ ]  
Asema: [ ]

---

Nimi: [ ]  
Asema: [ ]

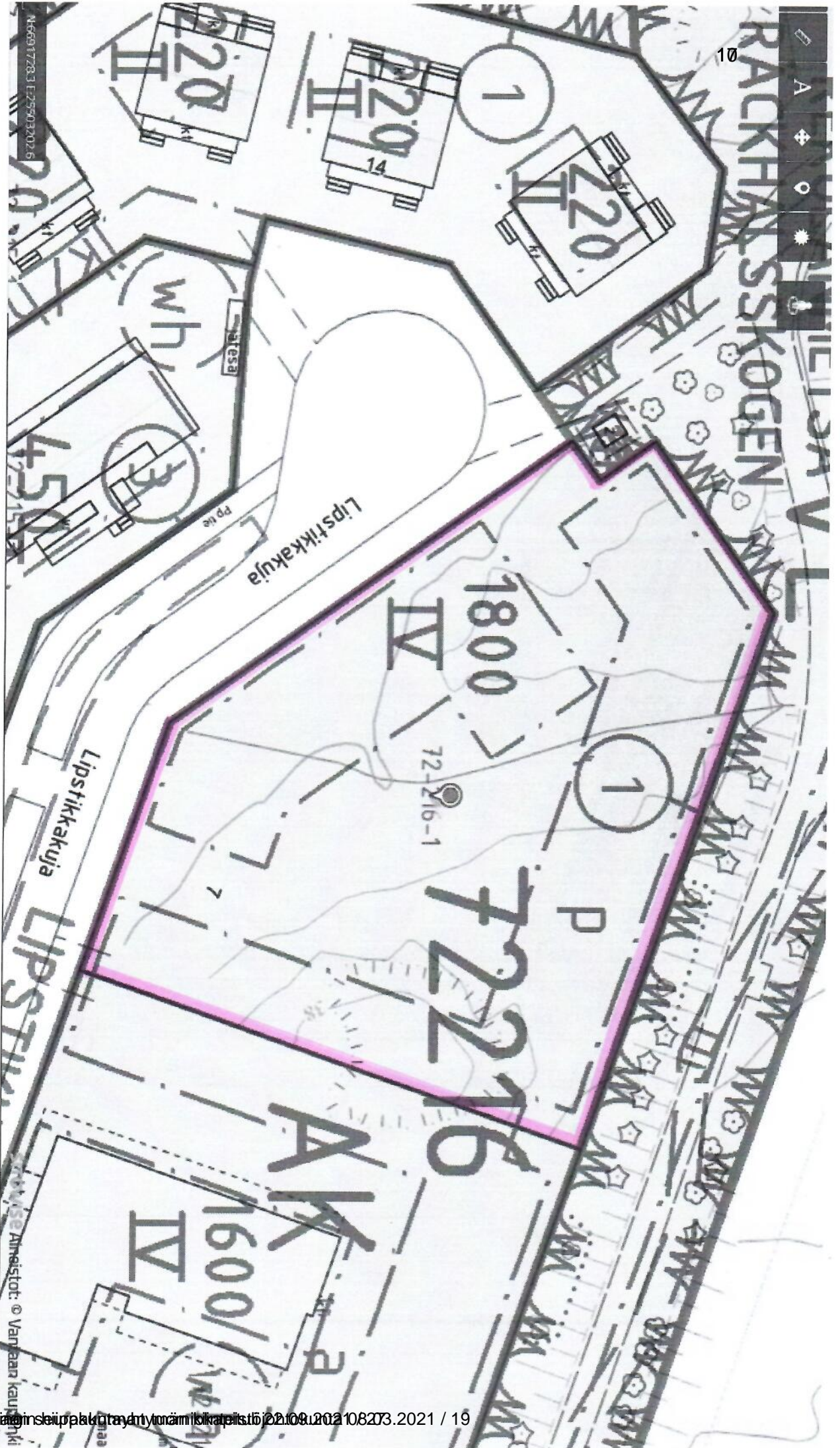
Helsingissä [•].[•]kuuta 2020

**T2H VANTAA OY**

---

Nimi: [ ]  
Asema: [ ]





## LIITE - 2

Maanvuokrasopimus Vantaan seurakuntayhtymä ja T2H Vantaa Oy - Vantaa Lipstikka 92-72-216-1

Vuokralaskelma 08.03.2021

Tontin hinta-arvio	463 eur/k-m2
Rakennusoikeus	1 800 k-m2
Vuosivuokra -%	5,0 %
Vuokra	23,15 eur/k-m2
Vuosivuokra	41 670 eur

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät sekä T2H Vantaa Oy sopivat seuraavaa koskien Lipstikan asemakaava-alueella sijaitsevan tontin (kiinteistötunnus 92-72-216-1) vuokraoikeusmaksusta:

1. Vuokraoikeusmaksun suuruus on 541.800 euroa, joka jakautuu seuraavasti:

Helsingin seurakuntayhtymä 35,89 %	194.452 euroa
Vantaan seurakuntayhtymä 64,11 %	347.348 euroa

Varausmaksuna edellisestä suoritetaan 30 % eli 162.540 euroa seurakuntayhtymien ilmoittamille tileille edellä mainitussa jakosuhteessa xx.xx.2021 mennessä.

2. Vuokraoikeusmaksun seuraava erä 30 % eli 162.540 euroa suoritetaan seurakuntayhtymien tileille edellä mainitussa jakosuhteessa viikon sisällä siitä, kun Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulin vahvistuspäätös tontin vuokrauksesta on saanut lainvoiman.
3. Loppuerä 40 % eli 216.720 euroa maksetaan edellä mainitussa jakosuhteessa 6 (kuuden) kuukauden kuluttua edellisestä eräpäivästä.
4. Jos seurakuntayhtymien yhteiset kirkkovaltuustot eivät hyväksy tontin vuokrausta tai Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli ei vahvista tontin vuokrauspäätöstä, palautetaan varausmaksu T2H Vantaa Oy:lle.
5. Tämän sopimuksen liitteenä on T2H Vantaa Oy:n jättämä 23.02.2021 päivätty tarjous tontin vuokraamisesta.
6. Mikäli T2H Vantaa Oy luopuu hankkeesta tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, jää maksettu varausmaksu seurakuntayhtymille sopimussakkona.
7. Jos tarjouksen ehdot ovat ristiriidassa tämän varaussopimuksen ehtojen kanssa, noudatetaan tätä sopimusta.
8. Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa. Tätä sopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla xx.xx.2021

Vantaan seurakuntayhtymä

Helsingin seurakuntayhtymä

T2H Vantaa Oy

Liite 23.02.2021 päivätty tarjous

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät  
c/o Vantaan seurakuntayhtymän kirjaamo  
Asematie 12a, PL 56, 01301 Vantaa  
[tarjoukset.vantaa@evl.fi](mailto:tarjoukset.vantaa@evl.fi)

## TARJOUSLOMAKE

Tarjoudumme vuokraamaan Lipstikan asemakaava-alueelta A-korttelin 72216 tontti 1, rakennusoikeus 1.800 k-m<sup>2</sup>, tarjouspyynnön mukaisin ehdoin ja maksamaan tontista vuokraoikeusmaksua

541800 euroa.

Tarkoituksenamme on toteuttaa kohde

Omistusasunto tuotantona  
(omistusasunto, vuokra, asumisoikeus yms. mahdollisina osuusprosentteina)

Vantaa, 23.2. 2021  
Paikka ja aika

TZH Vantaa Oy, L L  
Tarjouksen tekijä, allekirjoitus ja nimenselvennys  
Liina-Reetta Sillanpää

Tarjous on jätettävä 26.02.2021 klo 13.00 mennessä joko sähköpostilla tai postitse tarjouslomakkeen yläosassa olevaan osoitteeseen. Kuoreen tai sähköpostiin otsikkokenttään maininta "Lipstikan AK-tontin vuokratarjous".



22.09.2021

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli

### § 32 Istunnon päätös

Piispa Teemu Laajasalo päätti istunnon kello 13:41.

### Kokouksen puolesta

Anniina Himberg  
sihteeri

### Pöytäkirjantarkastus

Kokouksen pöytäkirja on tarkastettu ja todettu kokouksen kulun ja tehtyjen päätösten mukaiseksi.

Hanna Mithiku  
pöytäkirjantarkastaja

Reijo Liimatainen  
pöytäkirjantarkastaja asioiden 27 ja 28 käsittelyn ajan

Allekirjoitukset on tehty Domus-asianhallintajärjestelmään.