

Lehtisaaren ostoskeskuksen kilpailutuksen päivitetyn maanvuokrasopimuksen hyväksyminen

Yhteinen kirkkoneuvosto 12.10.2023 § 292
531/03.01.01/2022

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1. vuokrata kiinteistöt 91-30-204-2 ja 91-30-204-3 Hausia Oy:lle/Hausia Oy:n perustamille asunto-osakeyhtiöille uuden maanvuokrasopimus -luonnoksen ehtojen mukaisesti 50 vuoden ajalle,
2. valtuuttaa kiinteistöjohtajan laatimaan ja viimeistelemään lopullisen maanvuokrasopimuksen liitteenä olevan neuvotellun maanvuokrasopimusluonnoksen pohjalta ja allekirjoittamaan sopimuksen Helsingin seurakuntayhtymän puolesta Hausia Oy:n tai Hausia Oy:n perustettavien asunto-osakeyhtiöiden kanssa,
3. todeta, että Hausia Oy maksaa tarjoamansa vuokraoikeusmaksun 2. erän varaussopimuksessa sovitun aikataulun mukaisesti seurakuntayhtymien ilmoittamille tileille, Helsingin seurakuntayhtymän osuus varausmaksuista on 35,89 %,
4. todeta, että päätös edellyttää, että myös Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan sisältöisen päätöksen tontin vuokraamisesta,
5. tarkistaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat Helsingin Lehtisaaren asemakaava-alueella 2 tonttia, joiden kiinteistötunnukset ovat 91-30-204-2 (tontti A) ja 91-30-204-3 (tontti B). Tontin A kaavamerkintä on AK eli se on asuinkerrostalojen korttelialue. Tontilla A on 5.000 k-m² rakennusoikeutta. Lisäksi A tontilla pitää käyttää 500 k-m² liike- ja myymälätiloihin. Tontin B kaavamerkintä on AR eli se on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Tontilla B on 1.480 k-m² rakennusoikeutta. Tonttien omistusosuus jakautuu siten, että Vantaan seurakuntayhtymän osuus on 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymän osuus 35,89 %.

Kyseisten tonttien vuokrausperiaatteet on hyväksytty Vantaan yhteisen kirkkovaltuuston kokouksessa 20.09.2022 (§ 41) ja Helsingin yhteisen kirkkovaltuuston kokouksessa 08.09.2022 (§72). Kirkkovaltuustot ovat vahvistaneet vuotuiseksi vuokratasoksi asuinrakentamisen rakennusoikeudelle 75,00 euroa/k-m² ja liikerakentamisen rakennusoikeudelle 20,00 euroa/k-m². Tontit on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisella 50 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Tonttien luovuttamisesta järjestettiin kaikille avoin vuokraoikeuskilpailu 01.11.2022-11.01.2023 välisenä aikana. Seurakuntayhtymien on tarkoitus vuokrata korttelin molemmat tontit pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella yhdelle toteuttajalle. Korttelin kilpailun voittajan tulee vastata myös vanhan ostoskeskuksen purusta purkuluvan edellyttämällä tavalla.

Vantaan seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto (28.3.2023 - 23 §) ja Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto (02.03.2023 - 30 §) ovat päättäneet vuokrata Hausia Oy:lle edellä mainitut tontit 11.01.2023 päivätyn tarjouksen ja maanvuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti 50 vuoden vuokra-ajaksi aloitusvuosivuokralla 496.000 euroa. Helsingin hiippakunnan tuomikapituli on

vahvistanut edelliset kirkkovaltuustojen päätökset (17.05.2023 – 35 § ja 31 §) kokouksessaan.

Hausia Oy:n kanssa on neuvoteltu touko-kesäkuun 2023 aikana varaus- ja maanvuokrasopimuksen lopullisista ehdoista. Kummankin osapuolen tavoitteena oli, että varaussopimuksen liitteeksi saadaan mahdollisimman lopullinen maanvuokrasopimus(luonnos) ja vanhan ostoskeskusrakennuksen kauppakirja. Varaussopimus saatiin lopulta allekirjoitettua 12.06.2023.

Maanvuokrasopimusta jouduttiin muokkaamaan sopimusneuvotteluissa Hausia Oy:n kanssa jonkin verran, jotta pääsimme sopimukseen heidän kanssaan. Maanvuokrasopimus tuodaan nyt vielä uudelleen päätöksentekoon hyväksyttäväksi, koska neuvoteltu maanvuokrasopimusluonnos poikkeaa jonkin verran 09/2022 hyväksytyistä vuokrauksen periaatteista.

Sopimukseen tehdyt muutokset voidaan karkeasti jaotella kolmeen kategoriaan:

- I. Tontteihin liittyvät erityspiirteet
- II. Naapuritonttien maanvuokrasopimukset seurakuntayhtymien kanssa
- III. Sopimuksen selkeyttäminen ja osin tarkentaminen

Ensimmäisen kategorian muutokset liittyvät siihen, että tonteilla sijaitsee vanha purettava ostoskeskus -rakennus. Tähän samaan kategoriaan liittyy myös se, että tonteilla on aikoinaan toiminut polttonesteiden jakeluasema. Kumpikin edellistä ovat meille poikkeustapauksia maanvuokrauksen normaalitilanteeseen.

Toisen kategorian muutokset liittyvät meidän v. 2020 tekemiin maanvuokrasopimukseen Lehtisaaren ostoskeskuksen naapuritonttien asunto-osakeyhtiöille Torni, Tiili ja Terassi. Hausia Oy:n perustelut maanvuokrasopimuksen muutoksille perustuivat pitkälti siihen, että pystyäkseen myymään tulevia asuntojaan, tietyt maanvuokrasopimuksen ehdot tulee olla samansisältöiset kuin naapuritonteilla.

Kolmannen kategorian muutokset liittyvät lähinnä maanvuokrasopimuksen selkeyttämiseen ja sellaisiin sopimuksen kohtiin, jotka jo maanvuokralaki määrittelee.

Tämän päätösesityksen liitteenä ovat alkuperäinen maanvuokrasopimusluonnos, jonka yhteiset kirkkovaltuustot ovat hyväksyneet ennen kilpailutusta ja Hausia Oy:n kanssa neuvotteluissa muokattu sopimusversio.

Seuraavassa on selvitetty oleellimmat muutokset verrattuna alkuperäiseen sopimukseen (sopimusnumerointi uudesta sopimuksesta):

2.5 – lisäys

Vuokra-alueella sijaitsee Vuokranantajien omistama rakennus, joka on vanha ostoskeskus ("Rakennus"). Vuokralainen purkaa rakennuksen kustannuksellaan ja tämän tarkoituksen toteuttamiseksi Vuokranantajat luovuttavat rakennuksen omistusoikeuden Vuokralaiselle erillisellä kauppakirjalla tämän Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

4.2 - lisäys

...Jos Rakennuksen purku viivästyy johtuen viranomaisen määräämistä ja purkulupaun perustuvista lisäselvityksistä ja tutkimuksista, Maanvuokraa ei peritä viivästymisen ajalta. Viivästyminen lasketaan purkusuunnitelman mukaisesta aikataulusta.

4.5 – poisto, muutos ja lisäys

-poistettu: vuokran tarkistus 40v kohdalla

-muutettu: rakennusoikeuden arvon määrittäminen suoritetaan Osapuolten yhteisesti valitsemien kahden riippumattoman asiantuntijan toimesta ja vuokran laskennan

perusteeksi asetetaan näiden kahden asiantuntijan esittämien rakennusoikeuden arvojen keskiarvo

-lisätty: asiantuntijat valitaan markkinoilla tarkastushetkellä olevan viiden suurimman johtavan kiinteistöarviointiyrityksen joukosta.

8.1 - muutos

Kiinteistöillä on harjoitettu aiemmin huoltoasematoimintaa. Huoltoasematoiminnan päätyttyä pilaantuneet maa-ainekset on puhdistettu ja kiinteistöt on tuolloin todettu viranomaisten toimesta puhtaiksi. Mikäli Vuokra-alueella ilmenee rakentamisen aikana pilaantuneita maa-aineksia ja 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 on sovittu Vuokranantajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ja edellytyksellä, että puhdistaminen suoritetaan viranomaisen edellyttämään tasoon. Vuokralainen vastaa kustannuksista 35.000 euron (alv 0 %) määrään asti. Kyseisen määrän ylittävistä kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Vuokranantaja ei vastaa viranomaisen edellyttämän tason ylittävästä puhdistuksesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Vuokranantajat eivät vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

11.2 - muutos

Mikäli Vuokranantajat Vuokra-ajan päättyessä vuokraavat Vuokra-aluetta edelleen samaan käyttötarkoitukseen, on Vuokralaisella etuoikeus saada Vuokra-alue uudelleen vuokralle 20 vuoden jaksoissa kerrallaan olennaisilta osin tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

12.1 - muutos

Vuokranantajilla ei ole lunastusoikeutta eikä lunastusvelvollisuutta Vuokralaisen rakennuksiin.

13 - lisäys

13.1 Jos Vuokranantajat omasta aloitteestaan Vuokrakauden aikana tai sen päätyttyä päättävät myydä vuokraoikeuden kohteena olevan tontin, Vuokranantajilla on velvollisuus tarjota tonttia myös Vuokralaisen ostettavaksi.

13.2 Etuosto-oikeus ei koske omistusoikeuden siirtoa Vuokranantajien välillä tai kirkkokonserniin kuuluville yhteisöille. 13.1. kohdassa todettu on voimassa myös suhteessa edellä mainittuihin siirronsaajiin siten, että tonttia on tarjottava Vuokralaisen ostettavaksi, jos siirronsaaja myy tonttia edelleen muulle kuin toiselle Vuokranantajalle tai kirkkokonserniin kuuluvalle yhteisölle.

13.3 Kauppahinta on tontin käypä arvo / markkinahinta kaupantekohetkellä tai kauppahinta määräytyy kohdan 13.4 mukaisesti. Käyvän arvon tai markkinahinnan määrittely toteutetaan soveltuvin osin kohdasta 4.5 ilmeneviä toimintatapoja ja periaatteita noudattaen.

13.4 Tontista mahdollisesti järjestettävän tarjouskilpailun ehdoiltaan parhaan tarjouksen selvittyä, Vuokralaiselle on annettava mahdollisuus tulla samoilla ehdoilla alkuperäisen korkeimman tarjouksen tehneen tarjoajan sijaan. Todetaan, että mikäli Vuokranantaja päätyy myymään vuokra-alueen/ tontin kolmannelle, on Vuokranantaja velvollinen huolehtimaan siitä, että maanvuokrasopimuksen ehdot ja velvollisuudet siirtyvät uudelle omistajalle sellaisenaan.

14 - lisäys/muutos

14.1 Mikäli Osapuolet eivät pääse sopimukseen kohdan 11 mukaisesta uudelleenvuokrauksesta tai Vuokralainen ei käytä kohdan 13 mukaista etuosto-oikeutta, on Vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan Vuokra-alueella olevat rakennukset sokkeleineen, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa Vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

14.2 Mikäli Vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu Vuokra-ajan päättyessä, 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 tähän Maanvuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

14.3 Jos Vuokra-alueen vuokraoikeus on kiinnitetty velasta, suoritetaan tässä kohdassa mainittu lunastus siten, että siitä välittömästi maksetaan saamamiehelle kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee Vuokralaiselle.

22.6.1 - muutos

Jos Vuokralainen rikkoo tämän Maanvuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä Vuokralainen korjaa toimintaansa Vuokranantajien edellyttämässä määräajassa, on Vuokralainen velvollinen maksamaan sopimussakkoa kuuden kuukauden vuokraa vastaavan määrän tai, mikäli aiheutunut vahinko ylittää tämän, korvaamaan Vuokranantajalle todellisen aiheutuneen vahingon määrän.

Kaikki Hausia Oy:n sopimukseen tehdyt muutokset löytyvät liitteenä olevasta sopimusvertailusta (poistetut/muutetut kohdat yliviivattuina ja lisätyt kohdat alleviivattuina). Liitteenä ovat edellisen lisäksi alkuperäinen vuokrauksen periaatteissa hyväksytty maanvuokrasopimusluonnos sekä uusi Hausian kanssa neuvotteluissa muokattu maanvuokrasopimusluonnos.

Lapsivaikutusten arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Ympäristövaikutusten arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä ympäristövaikutusten arviointia.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu

Hausia Oy
Vantaan seurakuntayhtymä