

7.12.2023

---

Aika	Torstai 7.12.2023 klo 21-21.46	
Paikka	Laurentius-sali	
Jäsenet	Koskela Veli-Pekka Ahmaoja Mikko Joensuu Eini Kolppanen Reetta Orjala Jari	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen
Muut kutsutut	Typpö Sakari Karppi Sonja Hanhineva Jaana	kirkkoneuvoston pj., kirkkoherra kirkkovaltuuston pj. taluspäällikkö, pöytäkirjanpitäjä

**Allekirjoitukset:**

Veli-Pekka Koskela  
puheenjohtaja

Jaana Hanhineva  
pöytäkirjanpitäjä

**Pöytäkirja tarkastettu:**

Reetta Kolppanen  
pöytäkirjantarkastaja

Jari Orjala  
pöytäkirjantarkastaja

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

\_\_\_\_\_ — \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2023

7.12.2023

## 82 § Kokouksen avaus

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 21.09.

## 83 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kirkkoneuvoston päätöksen mukaan, kutsu neuvoston tai sen jaoston kokoukseen on toimitettava jäsenille viimeistään neljä (4) päivää ennen kokousta ja kutsuun on liitettävä esityslista. Esityslista on toimitettu jäsenille sähköpostilla 3.12.2023. Kii-reellinen asia voidaan ottaa päätettäväksi, jos kokous niin päättää. Kokous voidaan järjestää myös Teams-yhteyden välityksellä.

KL 7:4,1 mukaan toimielin on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla.

**Esitys:** Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:** Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

## 84 § Pöytäkirjantarkastajien valinta ja pöytäkirjan nähtävillä olo

Kirkkoneuvoston ohjesäännön mukaan, 10 §, pöytäkirjan tarkistaa kaksi kokouksen valitsemaa tarkastajaa tai jos kokous niin päättää, se tarkistetaan kirkkoneuvoston tai jaoston kokouksessa.

**Esitys:** Esitetään pöytäkirjantarkastajiksi Reetta Kolppasta ja Jari Orjalaa, jotka ovat aakkos-järjestyksen mukaisessa tarkastusvuorossa. Pöytäkirja tarkastetaan heti kokouksen jälkeen. Tarkastettu pöytäkirja pidetään seurakunnan nettisivuilla ja kirkkoherranvi-rastossa nähtävillä 8.-21.12.2023 viraston aukioloaikana. Ilmoitus nähtävillä olosta laitetaan kirkkoherranviraston ilmoitustaululle samaksi ajaksi.

**Päätös:** Päätösesitys hyväksyttiin.

## 85 § Työjärjestyksen hyväksyminen

**Esitys:** Esityslista hyväksytään kokouksen työjärjestykseksi.

**Päätös:** Esityslista hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi.

7.12.2023

86 § Valtakatu 24:n tontti  
TJ 23.11.2023 § 78

Osoitteessa Valtakatu 24 sijaitsevan ”Veljes-Baarin” tontin nykyiset vuokralaiset Riitta ja Hans-Oskar Laakso ovat ilmoittaneet, että tontilla sijaitsevan liikerakennuksen on vaihtumassa. Laaksot ovat vuokranneet Kannuksen seurakunnalta ko. maa-alueetta vuodesta 2004 saakka. Sopimus on tehty aina viideksi vuodeksi kerrallaan.

Liikerakennuksen mahdolliset ostajat ovat ilmoittaneet remontoivansa rakennukseen useita pienempiä erillisiä liiketiloja sekä 1 tai 2 pienempää asuntoa. Kiinteistö ostettaisiin perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin pinta-ala on noin 2189 m<sup>2</sup>. Puolet alueesta on merkitty asemakaavaan LP- eli yleiseksi pysäköintialueeksi. Rakennusoikeutta on noin 400 m<sup>2</sup>:n verran. Tiedot on saatu Kannuksen kaupungin rakennusvalvonnasta.

Kirkkolain 3:27 mukaan (1.7.2023 alkaen) ”seurakunta voi myydä, vaihtaa tai muuten luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään 10 vuodeksi kiinteää omaisuuttaan tarjouskilpailulla. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Jos seurakunta luovuttaa ja antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi kiinteää omaisuutta ilman tarjouskilpailua, puolueettoman asiantuntijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso”. Asiassa on konsultoitu myös lakimiestä.

Tässä yhteydessä on hyvä tarkistaa tontin vuokra. Vuokran määrä on ollut sama jo ainakin 2000 luvulta, 670 euroa/vuosi. Viimeisin vuokrasopimus on tehty 1.5.2018 alkaen, jolloin viiden vuoden määräaika on päättynyt 30.4.2023. Sopimusta ei ole uusittu sen jälkeen.

Kiinteistövälittäjä Heidi Kokkoselta, Tähtikodit Oy, on pyydetty arvio sekä tontin käyvästä vuokrahinnasta että myyntihinnasta. Arviossa on vertailtu viime vuosina toteutuneita kauppoja samantyyppisissä kohteissa ja vastaavalla sijainnilla sekä Kannuksen tämänhetkistä maa-alueiden vuokrataso keskustassa. Arvio on pyydetty myös toiselta kiinteistövälittäjältä, mutta sitä ei ole saatu.

Vuosittainen käypä vuokrahinta maapohjasta olisi tällä kaavoitus- ja markkinatilanteella noin 500-600 euroa/vuosi. Käypä myyntihinta olisi noin 10.000-11.000 euroa.

Tonttiin on mahdollista hakea kaavamuutosta siten, että LP-alueen kaava muutettaisiin AL-korttelialueeksi, jolloin tontin rakennusoikeus olisi yhteensä 875,60 m<sup>2</sup>. Mahdollisen kaavamuutoksen myötä käypä vuokrahinta 600-800 euroa/vuosi ja myyntihinta n. 15.000 euroa. Kaavamuutoksen kustannukseksi on arvioitu Kannuksen kaupungilta kysyttäessä n. 5000 euroa.

**Esitys (tp):**

Taloudellinen jaosto esittää ensisijaisesti tontin myyntiä nykyisellä kaavalla rakennuksen ostajalle. Päätöksen myynnistä tekee kirkkovaltuusto. Mikäli seurakunta

7.12.2023

vuokraa vielä tonttia, pidettäisiin vuokra arvioidulla käyväällä tasolla, 700 euroa/vuosi.

**Päätös:** Valtuutetaan viranhaltijat neuvottelemaan tontin myynnistä tai vuokraamisesta.

**TJ 7.12.2023**

Valtakatu 24 -tontilla sijaitsevan rakennuksen ostajan edustaja Riitta Harju, Riitta Harju Oy, on ilmoittanut 24.11. sähköpostilla, että ensisijainen vaihtoehto heille olisi jatkaa tontin vuokrausta osto-optiolla. Toiseksi parhaana vaihtoehtona vuokrasopimusta jatkettaisiin ostositoumuksella kaksi (2) vuotta vuokrasopimuksen alkamispäivämäärästä. Suora osto ei ole heille mahdollista näin nopealla aikataululla ja he luopuvat mahdollisesti koko hankkeesta, jos välitön osto on ainoa vaihtoehto.

Seurakunta on antanut Lestijokilaakson Laki Oy:lle toimeksiannon vuokrasopimuksen laatimiseksi.

Asiaan on saatu 7.12. lisätietoa lakimieheltä. Maanvuokralain 52 §:n 2 momentissa säädetään seuraavasti:

*”Kun vuokrasopimus tehdään alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettava pääasiallisesti vuokramiehen rakennettavilla rakennuksilla, vuokra-aika ei saa olla kolmeakymmentä vuotta lyhyempi.”*

ja 3 momentissa säädetään,  
*”Jos vuokrasopimuksessa ei ole mainittu vuokra-aikaa tai jos se 2 momentissa mainitussa tapauksessa on sovittu kolmeakymmentä vuotta lyhyemmäksi, katsotaan sopimus tehdyksi 2 momentissa mainitussa tapauksessa kolmekymmeneksi vuodeksi ja muulloin kahdeksi vuodeksi.”*

Tämän perusteella seurakunnan olisi tehtävä vuokrasopimus vähintään **30 vuoden ajaksi**, jos vuokra-alueelle on tarkoitus tehdä pysyvää asumista varten asuntoja.

**Esitys (tp):** Viranhaltijat jatkavat neuvottelua kiinteistön myynnistä.

**Päätös:** Päätösesitys hyväksyttiin.

### 87 § Tiedoksi saatettavat asiat

Tiedoksi saatettavia asioita ei ollut.

### 88 § Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 21.47 ja totesi, että tiedot muutoksenhausta liitetään kirkkoneuvoston taloudellisen jaoston pöytäkirjaan.