

20.3.2024

Aika	Keskiviikko 20.3.2024 klo 18-18.51	
Paikka	Mikaelin kappeli, Valtakatu 18, Kannus	
Jäsenet	Typpö Sakari Koskela Veli-Pekka Ahmaoja Mikko Roosa Isohanni Joensuu Eini Kivioja Katariina Kolppanen Reetta Lukkarila Kaisa Orjala Jari Pihlajaniemi Eero Ranta-Nilkku Raimo Ronkainen Jorma	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen
Muut kutsutut	Karppi Sonja Hola Hannele Hanhineva Jaana	kirkkovaltuuston puheenjohtaja kirkkovaltuuston varapuheenjohtaja talouspäällikkö, pöytäkirjanpitäjä

Allekirjoitukset:

Sakari Typpö puheenjohtaja	Jaana Hanhineva pöytäkirjanpitäjä
-------------------------------	--------------------------------------

Pöytäkirja tarkastettu:

Eini Joensuu pöytäkirjantarkastaja	Katariina Kivioja pöytäkirjantarkastaja
---------------------------------------	--

20.3.2024

43 § Kokouksen avaus

Kirkkoherra avasi kokouksen klo 18. Alkuhartaus pidetään klo 19 alkavan kirkkovaltuuston kokouksen alussa.

44 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokouskutsu on toimitettava jäsenille viimeistään neljä päivää ennen kokousta. Kutsuun on liitettävä luettelo käsiteltävistä asioista. Kokous on päätösvaltainen, kun läsnä on enemmän kuin puolet jäsenistä.

Kokouskutsu asialuetteloineen on lähetetty kirkkoneuvoston jäsenille sekä kirkkovaltuuston puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajalle sähköpostilla 16.3.2024.

Esitys (khra): Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

45 § Pöytäkirjantarkastajien valinta ja pöytäkirjan nähtävillä olo

Pöytäkirjan tarkastaa kaksi kokouksen valitsemaa tarkastajaa. Pöytäkirjantarkastajat toimivat tarvittaessa ääntenlaskijoina.

Esitys (khra): Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan aakkosjärjestyksen mukaisessa järjestyksessä Eini Joensuu ja Katariina Kivioja. Pöytäkirja tarkastetaan heti kokouksen jälkeen. Tarkastettu pöytäkirja pidetään nähtävillä 21.3.-4.4.2024 seurakunnan nettisivuilla ja kirkkoherranvirastossa viraston aukioloaikana.

Päätös: Päätösesitys hyväksyttiin.

46 § Työjärjestyksen hyväksyminen

Esitys (khra): Esityslista sekä mahdolliset muut asiat hyväksytään kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös: Päätösesitys hyväksyttiin.

20.3.2024

47 § Valtakatu 24:n tontti

KN 12.3.2024 § 37

KN 13.2.2024 § 16

KN 23.1.2024 § 6

TJ 18.12.2023 § 94

TJ 7.12.2023 § 86

TJ 23.11.2023 § 78

ei julkinen asia 47 §:n osalta

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-aluetta 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 m². Puolet alueesta on merkitty asemakaavaan LP- eli yleiseksi pysäköintialueeksi. Rakennusoikeutta on noin 400 m²: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 kaavamutosta siten, että LP-alueen kaava muutettaisiin AL-korttelialueeksi, jolloin tontin rakennusoikeus olisi yhteensä 875,60 m². Mahdollisen kaavamutoksen myötä käypä vuokrahinta 600-800 euroa/vuosi ja

20.3.2024

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 vuokraa vielä tonttia, pidettäisiin vuokra arvioidulla käyvällä 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 kolmeksi kymmeneksi 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.

TJ 18.12.2023

Viranhaltijat neuvottelevat sekä rakennuksen omistajan että mahdollisen ostajan (Pappilanmäki Kiinteistöt Oy) kanssa ennen kokousta.

Viranhaltijat on neuvotelleet 15.12. kiinteistöosakeyhtiön edustajan kanssa tontin myynnistä. Rakennuksen nykyisen omistajan on pidetty neuvottelu 16.12. Kiinteis-

20.3.2024

töosakeyhtiö on 18.12. ehdottanut aikalisää ja että neuvottelua jatkettaisiin tammi-kuun alussa.

Esitys (tp): Taloudellinen jaosto päättää tontin jatkosta, kun lisätietoja on saatu.

Päätös: Taloudellinen jaosto päätti pyytää kirjallista ostotarjousta 12.1.2024 klo 15 mennessä. Aikaisemmin esillä olleista syistä johtuen tontin vuokraus ei tule kysymykseen.

KN 23.1.2024

Viranhaltijat ovat neuvotelleet 11.1.2024 osoitteessa Valtakatu 24 olevan rakennuksen nykyisen omistajan ja ostajaehdokkaan kanssa. Tontista on saatu määräaikaan, 12.1.2024 klo 15, mennessä tarjous, 10.500 euroa, jolla rakennuksen ostaja lunastaisi tontin tammikuussa 2026.

Kun on kysymys asuntojen rakentamista tai remontointia koskevan kiinteistön kaupan esikauppasopimus ja määräaikainen vuokrasopimus, on riskinä se, että mikäli ostaja ei haluakaan ostaa kiinteistöä määräajan, esim. 2 vuoden kuluttua, niin edellä mainittu sopimus vuokrasopimus jäisi voimaan maanvuokralain mukaiseksi 30 vuoden vähimmäisajaksi.

Rakennuksen nykyisten omistajien 14.1.2024 lähettämä sähköpostiviesti annetaan tiedoksi kokouksessa.

Esitys (tp): Kirkkoneuvosto päättää Valtakatu 24 -tontin jatkosta.

Päätös: Koska määräaikaan mennessä ei tullut hyväksyttyä tarjousta, kirkkoneuvosto päätti valtuuttaa kirkkoherran ja talouspäällikön valmistelemaan kiinteistön myyntiä yhdessä kiinteistöllä olevan rakennuksen omistajien kanssa.

KN 13.2.2024

Valtakatu 24 -tontilla olevan rakennuksen omistaja Riitta Laakso on lähettänyt kirkkoneuvostolle 21.1.2024 kirjeen koskien Valtakatu 24 tontin myyntiä. Kirje on välitetty kirkkoneuvoston jäsenille.

Valtakatu 24 -tontilla sijaitsevan rakennuksen omistaja, Riitta Laakso, on lähettänyt 25.1.2024 sähköpostin välityksellä oikaisuvaatimuksen kirkkoneuvoston 23.1.2024 tekemään päätökseen.

Riitta Laakson oikaisuvaatimus on liitteenä (LIITE 1, ei julkinen).

Valtakatu 24 tontin vuokrausta ja myyntiä on käsitelty kirkkoneuvoston alaisen taloudellisen jaoston kokouksessa kolme kertaa: 18.12.2023 (§ 94), TJ 7.12.2023 (§ 86), TJ 23.11.2023 (§ 78) sekä kirkkoneuvostossa 23.1.2024 (§ 6). Kirkkoneuvosto on kokouksessaan 23.1.2024 valtuuttanut talouspäällikön ja kirkkoherran valmiste-

20.3.2024

lemaan myyntiä yhdessä kiinteistöllä olevan rakennuksen nykyisten omistajien kanssa.
Vastine oikaisuvaatimukseen annetaan kokouksessa.

Esitys (khra):

1. Kirkkoneuvosto päättää, että kirkkoneuvoston kokouksen päätös 23.1.2024 (§ 6) pysyy voimassa.
2. Kirkkoneuvosto valtuuttaa viranhaltijat antamaan Riitta Laaksolle vastineen.

Päätös:

1. Todettiin, että koska kirkkoneuvoston 23.1.2024 päätös koskee asian valmistelu, siitä ei voi tehdä oikaisuvaatimusta (Kirkkolaki 12 luku 14 §).
2. Kirkkoneuvosto valtuutti viranhaltijat antamaan Riitta Laaksolle vastineen.

KN 12.3.2024

Lestikatu 24 -rakennuksen ja määräalan yhteismyynnin käynnistämisestä on neuvoteltu kiinteistövälittäjän kanssa. Ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä Pappilanmäki Kiinteistöt Oy:n edustajat ovat ilmoittaneet olevansa kiinnostuneita jättämään uuden ostotarjouksen määräalasta. Viranhaltijat ovat neuvotelleet asiasta kiinteistöosakeyhtiön edustajan kanssa 22.3.2023 ja tarjous on vastaanotettu sähköpostilla 23.2.2024. Viranhaltijat ovat keskustelleet tarjouksesta puheenjohtajien kanssa 26.2.2024 ja he puoltavat tarjouksen hyväksymistä. Tarjouksen mukaisesti puolet 10.500 euron kauppasummasta puolet maksetaan kaupantekohetkellä ja puolet 30.1.2025 mennessä.

Tarjous on nähtävillä kokouksessa.

Esitys (tp) :

Kirkkoneuvosto esittää kirkkovaltuustolle, että se hyväksyy Pappilanmäki Kiinteistöt Oy:n tarjouksen Valtakatu 24 -osoitteessa sijaitsevasta määräalasta. Omistus- ja hallintaoikeus määräalaan siirtyy kiinteistöyhtiölle, kun kauppasumma on maksettu kokonaisuudessaan.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

KN 20.3.2024 (ei julkinen asia)

48 § Puunmyyntitulo, Metsä Group

Talouspäällikkö teki 31.1.2024 hallintosäännön mukaisen hankintapäätöksen PARSIALA tilan nro 217-404-5-59 kuvion 108 puukaupasta Metsä Groupin (Metsäliitto Osuuskunta) hyväksi. Kaupan myyntitulot ovat 22.670,09 euroa (+ alv 24 %). Metsä Group maksaa puunmyyntitulot joko pankkitilille tai ne on mahdollista sijoittaa myös Metsä 1 -lisäosuuksiin. Kun myyntituloista vähentää menekinedistämismaksun 45,34 euroa, jäisi sijoitettavaksi 22.624,75 euroa. Sijoitusten korko on tällä hetkellä noin 6 prosenttia. Varojen vapauttaminen on mahdollista siten, että

20.3.2024

mikäli esim. vuoden 2025 aikana talletuksia irtisanottaisiin, olisivat varat käytettävissä kesä-heinäkuussa 2026.

Seurakunnan Metsä Groupin sijoitukset ovat tällä hetkellä 85.920 euroa, joista perusosuuksien arvo on 17.290 euroa ja A-lisäosuuksien arvo 68.630 euroa.

Mm. tulevia investointeja ajatellen puunmyyntitulojen sijoittaminen Metsä 1 -lisäosuuksiin tuntuisi järkevältä.

Jari Orjala poistui yhteisöjäävinä päätöksenteon ajaksi.

Esitys (tp): Parsiala tilan nro 217-404-5-59 kuvion 108 puukaupasta saatavat myyntitulot sijoitetaan Metsä 1 -lisäosuuksiin.

Päätös: Päätösesitys hyväksyttiin.

49 § Parsialan tilan nro 217-404-5-59, kuvion 103 tuhkalannoitus

Parsialan tilan 217-404-5-59, kuvio 103 on kesäkorjuukelpoinen harvennuskohde, joka on menossa kilpailutukseen. Seurakunnan metsäasiantuntijan mukaan kesäkorjuukohteilla on kysyntää, vaikka teollisuus tehtaita seisottaakin, ja tilanne todennäköisesti raukeaa jonkin ajan kuluttua. Metsäasiantuntija suosittelee harvennushakuiden jälkeen kuviolle 103 tuhkalannoitusta, koska puusto kärsii silmämääräisesti jonkin ravinteiden puutuksesta. Lannoituksen kustannukset ovat arviolta 500-600 euroa.

Esitys (tp): Parsialan tilan 217-404-5-59, kuviolle 103 tehdään metsäasiantuntijan suosittelema tuhkalannoitus harvennushakkuun jälkeen.

Päätös: Päätösesitys hyväksyttiin.

50 § Muut asiat

Muita asioita ei ollut.

51 § Tiedoksi saatettavat asiat

Kirkkovaltuuston puheenjohtaja, kirkkovaltuuston varapuheenjohtaja, Reetta Kolpanen, kirkkoherra ja talouspäällikkö osallistuivat 19.3. Rokualla Oulun ja Kuopion hiippakuntien järjestämään seurakuntien metsäseminaariin. Kirkkoherra kertoi tapahtumasta ja keskusteltiin lyhyesti mm. metsien suojelusta.

20.3.2024

52 § Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 18.51. Valitusosoitus liitetään pöytäkirjaan.