

Aika: Tiistaina 31.10.2023 klo 16.30  
Paikka: Takkahuone, seurakuntatalo

131 §	Kokouksen avaus .....	3
132 §	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen.....	3
133 §	Pöytäkirjan tarkastajat .....	3
134 §	Työjärjestyksen hyväksyminen .....	3
135 §	Tontin vuokraaminen Koillismaan Palveluyhdistys Ry:lle.....	4
136 §	Leiri- ja retkisuunnitelma ajalle 1.10.2023-31.1.2024 lisäys.....	8
137 §	Yhteisvastuutilityksen tarkastajan valinta.....	9
138 §	Muut asiat .....	10
139 §	Valitusosoite .....	10
140 §	Kokouksen päättäminen.....	10

Kuusamossa 26.10.2023

Merk. Taina Manninen  
puheenjohtaja

Aika:

Tiistaina 31.10.2023 klo 16.30

Paikka:

Takkahuone, seurakuntatalo

Läsnä:

Jäsenet	Sukunimi	Etunimi	Paikalla	Poissa
	1 Böök	Kati		X
	2 Ervasti	Heino		X
	3 Jormakka	Laura		X
	4 Korhonen	Päivi	X	
	5 Koskenkorva	Ulla		X
kn vpj.	6 Linjakumpu	Seppo	X	
	7 Määttä	Taisto	X	
	8 Vanttaja	Jouni	X	
Varajäsenet	Sukunimi	Etunimi		
	1 Norri	Anne	X	
	2 Hummasti	Hannu-Pekka		X
	3 Nivala	Kyllikki	X	
	4 Leinonen-Viinikka	Tarja		
	5 Törmänen	Lea	X	
	6 Kallunki	Janne		
	7 Haarala	Touko		
	8 Ahonen	Mikko		
Muut läsnäolijat	Sukunimi	Etunimi		
Puheenjohtaja, kirkkoherra	Manninen	Taina	X	
Kirkkovaltuuston pj. ja vpj.				
pj	Vääräniemi	Anitta	X	
vpj	Mustonen	Leena	X	
Talusojohtaja	Pudas	Marko	X	
Sihteeri	Tervo	Juha		X

Tarkistusmerkintä:

**131 § Kokouksen avaus**

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 16.30. Juotiin kahvit ja pidettiin alkuhartaus.

**132 § Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Esitys:** (khra) Todetaan, että kirkkoneuvoston kokous on laillisesti koolle kutsuttu ja että se jäsenmäärään nähden on kirkkolain 10 luvun 15§ 1 momentin mukaisesti päätösvaltainen.

**Päätös:** Todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**133 § Pöytäkirjan tarkastajat**

**Esitys:** (khra) Kirkkoneuvoston ohjesäännön 6 §:n mukaan pöytäkirjan tarkistaa kaksi kokouksen valitsemaa tarkastajaa tai, jos kokous niin päättää, kirkkoneuvosto kokouksessaan.

**Päätös:** Valittiin pöytäkirjantarkastajiksi Kyllikki Nivala ja Päivi Korhonen

**134 § Työjärjestyksen hyväksyminen**

**Esitys:** (khra) Hyväksytään kirkkoneuvoston asialista kokouksen työjärjestykseksi.

**Päätös:** Hyväksyttiin asialista kokouksen työjärjestykseksi. Ylimääräisenä asiana ja pykälänä 137 käsitellään Yhteisvastuutilityksen tarkastajan valinta.

### 135 § Tontin vuokraaminen Koillismaan Palveluyhdistys Ry:lle

Kuusamon seurakunta on vuokrannut 6.400 m<sup>2</sup> tontin Vanhustenkotiyhdistys ry:lle 14. huhtikuuta vuonna 1975. Vuokrasopimuksen kesto on viisikymmentä vuotta. Yhdistyksen nimi on nykyään Koillismaan Palveluyhdistys Ry. Tontti sijaitsee korttelissa 34 ja kaavamerkintä on YS. Tontin rakennustehokkuusluku  $e=0.50/35$ , joka sallii 3.500 kem<sup>2</sup> rakentamisen. Vuokra-aika päättyy 14.4.2025 ellei muuta sovita.

Voimassa olevan sopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus saada tontti edelleen vuokrattua vuokra-ajan päätyttyä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuotta ennen vuokrauden päättymistä tontin uudelleen vuokraamisesta. Vuokralaisen tulee kuutta kuukautta ennen ilmoittaa kirjallisesti etuoikeudestaan, muutoin hän menettää oikeutensa.

Mikäli vuokralainen ei jatka sopimusta on vuokranantaja velvollinen lunastamaan rakennukset ja rakennelmat 60 % arvosta käyvästä markkinahinnasta. Mikäli vuokralainen ei hyväksy uutta tarjottua sopimusta, joka pääsääntöisesti on entisen sopimuksen mukainen ja uusi vuokrataso ei ylitä käypää vuokratasoa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, niin vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan rakennuksia/rakennelmia ja vuokralainen on velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä.

Koillismaan Palveluyhdistys ry on ilmoittanut halukkuutensa jatko vuokrata Kuusamon keskustassa korttelissa 34 sijaitseva 6.400 m<sup>2</sup> tontti nykyisen vuokrasopimuksen päätyttyä. Palvelukotiyhdistyksen suunnitelmana on, purkaa tontilla sijaitseva, elinkaaren päässä oleva, 29 huoneiston rakennus ja rakentaa sen tilalle uusi 39 vuokrahuoneistoa käsittävä rakennus. Uuteen rakennukseen tulisi myös asukkaiden yhteinen kerhohuone ja saunaosasto.

Tontin sijainti on hyvä ellei suorastaan erinomainen sijaitessaan lähes Kuusamon keskustassa ja Torankijärven välittömässä läheisyydessä. Tontin pinta-ala 6.400 m<sup>2</sup>. Alueella on vahvistettu kaava, jossa rakennusoikeutta on ( $e=0.50$ ) 3.200 kem<sup>2</sup> kaavamääräyksellä YS. Palvelukotiyhdistyksellä on uudiskohteelle ARA:lta ehdollinen varaus erityisryhmien investointiavustukselle ja vuokra-asuntojen rakentami-

sen korkotukilainaksi hyväksymiseen. Palvelukotiyhdistyksen hankkeen kokonaiskustannus on 7.100.000,00 euroa, josta ARA:n myöntämän avustuksen osuus 1.800.000,00 euroa ja korkotukilainan osuus 4.800.000,00 euroa.

Seurakunta on tontin vuokraamisen kannalla ja uudessa vuokrasopimuksessa vuokra hinnoitellaan uudestaan. Tontin hinnoitteluun vaikuttaa useat tekijät, joista paikkakunnan markkinat, rakennusoikeus ja sijainti lienee tärkeimmät. Hintatason kartoitusta varten seurakunta on pyytänyt lausunnon tontin arvostuksesta AKA-arvioija Pekka Jäntiltä Oulun taloanalyysi Oy:stä sekä saanut tietoa Kuusamon kaupungin vastaavista vuokrasopimuksista.

Vapailla markkinoilla tontin hinnan arvioidaan olevan noin 630.000 euroa ja vuokrataso 28.800 euroa vuodessa. Arvio perustuu toteutuneisiin AK-tonttien hintoihin Kuusamon keskustan alueella. Vapailla markkinoilla kohteen arvo kaavamerkinällä YS olisi 350.000 euroa ja vuokrataso 17.500 euroa +/- 10%. Kuusamon seurakunta on pyytänyt ARA:lta ennakkopäätöstä hinnasta, jolla vuokrasopimus voidaan tehdä, jotta Koillismaan palveluyhdistyksellä olisi mahdollisuus vuokrahinnoittelun puolesta saada hankkeelleen ARA:n tuet. ARA:n ennakkopäätöksen mukaan tontin enimmäishinnaksi hyväksytään enintään 256.000 euroa ja 80 eur/kem2. Vuosivuokran osuus on 5 prosenttia kem2-hinnasta eli 4 euroa/kem2 ja tontin vuokra (rakennusoikeuden 3200 kem2 x 4 euroa) = 12.800 euroa / vuosi.

Tontin arvostuksen skaala on laaja. Vapailla markkinoilla YS tontin vuokra on 36,72 % enemmän kuin ARA:n ilmoittama enimmäisvuokra ja puolet vähemmän kuin vapaiden markkinoiden AK vuokra. Seurakunnalla ei ole moraalista eikä julkiseen asemaan perustuvaa velvollisuutta vuokrata omaisuuttaan alle markkinahintojen ja lähtökohtaisesti seurakunnan tulisi kilpailuttaa tontti vuokralle julkisesti kaikkien tontista kiinnostuneiden kesken. Vuokratessaan maata Koillismaan palveluyhdistykselle alle markkinahintojen, seurakunta tulee tukeneeksi palveluyhdistyksen toimintaa arvioihin perustuen 4.700 eurolla vuodessa, joka on markkinavuokran ja palveluyhdistykseltä perittävän vuokran erotus. Erotus on rahallisesti poissa seurakunnan jäsenille tarkoitetusta toiminnasta. Tulevaisuudessa seurakunnan reaaliset verotulot laskevat ja seurakunta tarvitsee vaihtoehtoisia tulolähteitä paikkaamaan vähenevää verokertymää.

Vuonna 1975 tehty ja toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus Koillismaan Palveluyhdistyksen kanssa sisältää seurakunnalle epäedullisen rakennusten lunastusehdon. Tämän vuoksi seurakunnalle on taloudellisesti mielekkäämpää jatko vuokrata

tontti Koillismaan Palveluyhdistykselle, vaikka vuokraaminen tapahtuu ilman julkista kilpailutusta.

Uusi vuokrasopimus tulee tehdä, aikaisemmasta poiketen, maanomistajan etuja suojaten. Vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Liitteenä: Kaavaote, ARA:n ennakkopäätös, Pekka Jäntti, AKA, maanvuokratason määrittäminen Kuusamon seurakunnalle.

**Esitys:** (tj) Kirkkoneuvosto esittää Kirkkovaltuustolle, että Kuusamon seurakunta vuokraa Porkkatörmällä sijaitsevan 6.400 m<sup>2</sup> tontin (305-411-132-3-L1) Koillismaan palveluyhdistykselle 50 vuoden vuokra-ajaksi 15.4.2025 alkaen. Vuosivuokra on 12.800 euroa perustuen ARA:n päätöksen mukaiseen enimmäisvuokrahintaan 4 euroa/kem<sup>2</sup>.

Lisäksi vuokrasopimuksen ehtoiksi otetaan:

1. Vuokranantajalla ei ole rakennusten lunastusvelvollisuutta.
2. Sopimus ei tuota vuokralaiselle oikeutta lunastaa tonttia.
3. Siltä varalta, että vuokrattavan tontin ARA-ehtoinen uudisrakentaminen ei toteudu, tulee sopimukseen ottaa ehto vuokran perimisestä markkinaehtoisesta enimmäisvuokratason mukaisesti, joka määritellään tasolle 6,17 eur/kem<sup>2</sup>.
4. Jos tontin vuokralaisen ARA-ehtoinen toiminta päättyy tai vuokralaisen toiminnan voidaan katsoa muuttuneen osittain tai kokonaan voittoa tavoittelevaksi tai rakennukset myydään edelleen kaupalliselle toimijalle, tontin vuokra peritään muutoshetkeä seuraavan kuukauden alusta markkinaehtoisesta enimmäisvuokratason mukaisesti, joka määritellään tasolle 6,17 eur/kem<sup>2</sup>.
5. Esittelytekstissä ja lopullisessa sopimuksessa tonttia koskevat ja mainittavat muut vuokrat sekä hinnat sidotaan Kirkkovaltuuston päätöstä edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiin. Vuokria sekä hintoja tarkistetaan vuosittain vastaavan kuukauden elinkustannusindeksin pisteluvulla. Jos indeksin pisteluku on tarkistushetkellä edellistä tarkistuksen pistelukua pienempi, vuokraa tai hintoja

- ei kuitenkaan lasketa. Vuokra peritään aina tulevalta vuokramaksu-kaudelta ennakoon. Vuokra kannetaan vuosittain. Lisäksi kohdan 4 mukaisen muutoksen kohdalla peritään lisävuokra.
6. Tarkemmat ehdot sekä velvoitteet sovitaan laadittavassa maanvuokrasopimuksessa, joka on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

**Päätös:** Hyväksyttiin esitys

**136 § Leiri- ja retkisuunnitelma ajalle 1.10.2023-31.1.2024 lisäys**

Leirin/retken nimi	Paikka	Aika	Vastuhenkilö (varahenkilö)
Isosten retki	Tornio ja Haaparanta	4.11.2023.	Päivi Raudaskoski (Paula Pesonen-Kytö- mäki)

**Esitys:** (khra) Kirkkoneuvosto hyväksyy lisäyksen leiri- ja retkisuunnitelmaan.

**Päätös:** Hyväksyttiin esitys



### 137 § Yhteisvastuutilityksen tarkastajan valinta

Yhteisvastuukeräys on Suomen evankelis-luterilaisen kirkon vuosittainen suurkeräys, joka auttaa hädänalaisia ihmisiä syntyperään, uskontoon tai poliittiseen vakaumukseen katsomatta Suomessa ja kehittyvissä maissa. Keräyksen suojelijana toimii tasavallan presidentti. Keräyksen avulla seurakunnat voivat toteuttaa toiminnassaan kirkon ”Ovet auki” -strategian mukaista toimintaa, jossa ihmisiä kutsutaan mukaan tekemään hyvää yhdessä seurakunnan kanssa. Kirkkopalvelut ry koordinoi keräystä valtakunnallisesti.

Kirkkopalvelut ry on velvollinen keräyslupansa mukaisesti raportoimaan Poliisihallitukselle keräysvarojen tarkoituksenmukaisesta käyttämisestä. Raportointivelvollisuus edellyttää, että varojen käyttö on osoitettavissa seurakunnan kirjanpidosta. Ennen seurakunnan keräystulojen tilitystä Kirkkopalveluille, seurakunnan tilitys on tarkistettava. Tilityksen tarkastajana voi toimia virallinen tilintarkastaja tai seurakunnan luottamuselimen valitsema muu tarkastaja – ei kuitenkaan oman seurakunnan työntekijä.

**Esitys:** (tj) Kirkkoneuvosto valitsee yhden luottamushenkilön suorittamaan Yhteisvastuutilityksen tarkastuksen.

**Päätös:** Valittiin Seppo Linjakumpu tarkistamaan Kuusamon seurakunnan yhteisvastuukeräyksen tilitys.

**138 § Muut asiat**

**139 § Valitusosoite**

Kirkkolain 12 luvun 2 §:n mukainen oikaisuvaatimus- ja valitusosoitus liitetään pöytäkirjaan pykäläkohtaisena.

**140 § Kokouksen päättäminen**

Veisattiin virsi 928. Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 17:35.

Kokouksen puolesta:

\_\_\_\_\_  
khra Taina Manninen  
puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Marko Pudas  
sihteeri

Pöytäkirja on tarkastettu ja todettu kokouksen kulun ja tehtyjen päätösten mukaiseksi.  
Kuusamossa 31. päivänä lokakuuta 2023

\_\_\_\_\_  
Kyllikki Nivala

\_\_\_\_\_  
Päivi Korhonen