

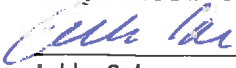
PÖYTÄKIRJA

Kirkkoneuvosto

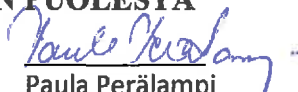
NRO	8/2015
AIKA:	27.8.2015 klo 16.15- 18.07 (kahvitarjoilu ennen kokousta srk-kesk, <u>alasalji</u>)
PAIKKA:	<u>Srk-keskus, kokoushuone 4 (kirkkoväärti) HUOM. paikka</u>
LÄSNÄ:	Juurakko Jussi Katila Anne Kattelus Piia Kuvaja Matti poissa, tilalla varajäsen Juhani Hihnala Lehtimäki Suvi Luotola Mikael Mäkinen Satu Mäkynen Hanna poissa, tilalla varajäsen Mervi Uusi-Pohjola Perkiö Seppo poissa, tilalla varajäsen Tarja Tenkula Perttu Esa Pihlaja Liisa Taipalus Pentti
KIRKKOVALTUUSTON PJ.	Aittoniemi Pirjo
KIRKKOVALTUUSTON VARAPJ.	Ylinen Jouko
ALUESRK:N JOHT. KAPPAL.	Rantala Liisa
PERÄSEINÄJOEN JOHT.KAPPAL.	Ylinen Markku poissa
NURMON vs.JOHT. KAPPAL.	Maunumaa Antti
YLISTARON vs. JOHT.KAPPAL.	Lainimo Minna
ESITTELIJÄ	Perälampi Paula
KUTSUTTUNA	
PUHEENJOHTAJA:	Salo Jukka
SIHTEERI:	Perälampi Paula

Tämä pöytäkirja sisältää pykälät 164-179 §:t, sekä kokouksen päättyessä annetun valitusosoituksen. Asian käsittely ja tehdyt päätökset ilmenevät sisällä olevista pöytäkirjan lehdistä ja valitusosoitus tämän kansilehden takasivulta. Tämä pöytäkirja on ollut nähtävillä 31.8.-14.9.2015, josta on ilmoitettu kirkkoherranviraston ilmoitustaululla 21.8.-14.9.2015.

KIRKKONEUVOSTON PUOLESTA



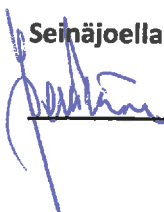
Jukka Salo
puheenjohtaja

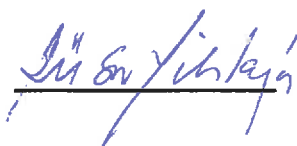


Paula Perälampi
sihteeri

PÖYTÄKIRJA ON TARKASTETTU JA HYVÄKSYTTY

Seinäjoella 28.8.2015





164 § Kokouksen avaus.

Puheenjohtaja avasi kokouksen.

165 § Laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Kirkkoherran ehdotus: Todetaan laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Kirkkoneuvoston päätös: Todettiin laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

166 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Kirkkoherran ehdotus: Valitaan kaksi pöytäkirjan tarkastajaa. Tarkastusvuorossa ovat Esa Perttu ja Liisa Pihlaja.

Kirkkoneuvoston päätös: Pöytäkirjatarkastajiksi valittiin Esa Perttu ja Liisa Pihlaja.

167 § Työjärjestyksen hyväksyminen.

Kirkkoherran ehdotus: Hyväksytään esityslistan mukaisena.

Kirkkoneuvoston päätös: Hyväksyttiin.

168 § Diakonian virkojen / toimen täyttäminen.

Alueneuvosto 11.6.2015 46 §

Aluseurakunnan diakoniatyössä tapahtuu lähiaikoina useita eläköitymisiä. Työalalla on tällä hetkellä diakoniajohtaja, viisi diakoniatyöntekijää sekä diakonia-avustaja. Heistä diakonia-avustaja eläköityy vuonna 2015 ja kaksi diakoniatyöntekijää vuonna 2016.

Diakoniajohtaja Otto Savolainen tulee alueneuvoston kokoukseen esittelemään diakoniatyön esityksen (Liite 1). LIITE NRO 1/Kine 27.8.15.

Edellä mainitun esityksen mukaisesti diakoniatyö pitää välttämättömänä kaikkien virkojen /toimien täyttämistä. Molempia diakonian virkoja esitetään täytettäväksi vakituisesti niiden vapautuessa. Diakonia-avustajan toimen täyttämistä esitetään 1.1.2016 alkaen kokopäivätoimisesti viiden vuoden määräajaksi siten, että palkkaus nousisi vaativuusryhmän 501 mukaiseksi.

Kirkkoneuvosto on vuonna 2014 linjannut, että seurakunnan henkilöstökuluja tulee supistaa tulevien vuosien aikana. Henkilöstösuunnitelmassa henkilöstön vähennystarpeeksi on määritelty 20 henkilötyövuotta vuosien 2015–2019 aikana. Toimintaresursien tarkka arvioiminen on haastavaa, koska sekä kirkon että yhteiskunnan päätöksillä voi olla vaikutusta niihin.

Kirkkoneuvoston ohjeen mukaisesti virkojen täytössä tulee huomioida sekä työalan tarpeet, seurakunnan strategia että henkilöstösuunnitelma.

Johtavan kappalaisen ehdotus:

Täytetään yksi diakonian virka vakituisesti ja toinen diakonian virka määräajaisesti 3 vuodeksi. Täytetään diakonia-avustajan toimi määräajaisesti 3 vuodeksi nykyisen palkkauksen (vaativuusryhmä 401) mukaisesti.

Alueneuvoston päätös:

Alueneuvosto esittää kirkkoneuvostolle seuraavaa: täytetään yksi diakonian virka vakituisesti ja toinen diakonian virka määräajaisesti 3 vuodeksi. Täytetään diakonia-avustajan toimi määräajaisesti 3 vuodeksi nykyisen palkkauksen (vaativuusryhmä 401) mukaisesti.

Kirkkoneuvosto 27.8.2015

Korjaus esittelyyn: Työalalla on tällä hetkellä diakoniajohtaja, kuusi diakoniatyöntekijää sekä diakonia-avustaja.

KL 6 luvun mukaan määräaikainen virkasuhde on poikkeus pääsäännöstä. Sen vuoksi määräaikaisuus on perusteltava. Perusteluna määräaikaisuudelle voidaan pitää seura-

kunnan strategiaa ja henkilöstösuunnitelmaa, joita tehdään vuoden 2015 aikana. Henkilöstörakenne ja tuleva henkilöstötarve tulee kokonaisuudessaan selvitettyksi henkilöstösuunnitelman yhteydessä.

Valmistelu/lisätiedot: Kirkkoherra, puh 050-548 9458, jukka.salo@evl.fi

Kirkkoherran ehdotus: Myönnetään täyttölupa aluseurakunnan diakonian virkoihin/toimeen seuraavasti: yksi diakonian virka täytetään vakituisesti ja toinen diakonian virka määräaikaisesti 3 vuodeksi. Täytetään diakonia-avustajan toimi määräaikaisesti 3 vuodeksi nykyisen palkkauksen (vaativuusryhmä 401) mukaisesti.

Kirkkoneuvoston päätös: Tarja Tenkula esitti, että molemmat diakonian virat täytetään vakituisesti ja diakonia-avustajan toimi määräaikaisesti 3 vuodeksi. Juhani Hihnala kannatti Tenkulan esitystä.

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, piti äänestää. Puheenjohtaja esitti äänestysmenettelyksi nimenhuutoäänestystä. Ne jotka kannattavat esittelijän ehdotusta, äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat Tenkulan ehdotusta, äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin yksimielisesti.

Esittelijän ehdotusta kannattivat Juurakko, Katila, Kattelus, Lehtimäki, Luotola, Mäkinen, Perttu, Pihlaja, Taipalus, Salo ja Uusi-Pohjola.
Tenkulan ehdotusta kannattivat Hihnala ja Tenkula.

Päätökseksi tuli esittelijän ehdotus äänin 11-2.

169 § Henkilöstöasia.

170 § Aluseurakunnan vs. seurakuntapastorin valintaprosessi.

Kirkkoneuvosto myönsi kokouksessaan 25.6.2015 virkavapauden seurakuntapastori Tuire Wuorijärvelle 1.10.2015-1.11.2016 väliseksi ajaksi. Hänen tehtäviään hoitamaan tarvitaan sijainen.

Rekrytointiohjeen mukaan valintaprosessi eri tilanteissa hoidetaan seuraavasti:

Ei-esimiesasemassa olevien valinta. Vakituiset ja määräaikaiset virat/työsopimussuhteet sekä sijaisuudet.

Toiminnalliset työntekijät

1. Vakituisten pappien virat täytetään kirkkolain ja kappelineuvoston ohjesäännön mukaisesti. Kappeli-/alueneuvosto valitsee muut kuin esimiesasemassa olevat toiminnallisen puolen työntekijät (ml. kanttorit.)
2. Muiden kuin esimiesasemassa olevien toiminnallisten virkojen/työsopimussuhteisten haastattelun suorittaa haastatteluryhmä, johon kuuluvat johtava kappalainen, työalan esimies tai työalasta vastaava, alueneuvoston/kappelineuvoston valitsema edustaja, kirkkoneuvoston edustaja alueelta / kappelista ja henkilöstöpäällikkö. Tämä haastatteluryhmä antaa myös lausunnon hakijoista.
3. Määräaikaisten toiminnallisten virkojen/työsopimussuhteiden sekä sijaisten haastattelun suorittaa lähin esimies ja johtava kappalainen ja valinnan suorittaa johtavan kappalaisen esittelystä kirkkoherra. Enintään vuoden mittaiset sijaisuudet ja niiden mahdolliset jatkoajan täytöt suorittaa kirkkoherra johtavan kappalaisen esittelystä.

Tässä tilanteessa vs. seurakuntapastori tullaan valitsemaan 13 kk ajaksi, joten aika ylittää yhdellä kuukaudella kohdassa numero 3 mainitun määräajan. Valintaprosessin nopeuttamiseksi ja yksinkertaistamiseksi on hyvä, jos valinta voidaan tehdä kohdan numero 3 mukaan.

Valmistelu/lisätiedot: *Kirkkoherra, puh 050-548 9458, jukka.salo@evl.fi*

Kirkkoherran ehdotus: Valitaan vs. seurakuntapastori 1.10.2015-1.11.2016 väliseksi ajaksi siten, että valinnan suorittaa johtavan kappalaisen esittelystä kirkkoherra.

Kirkkoneuvoston päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

171 § Kirkonkrannin yhtiökokousedustaja ja hallituksen toinen jäsen.

Seinäjoen seurakunta ja Seinäjoen kaupungin Työterveysliikelaitos ovat ostaneet 24.6.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Kiinteistö Oy Seinäjoen Kirkonkrannin osakekannan. Seurakunnan tulee omalta osaltaan nimetä edustaja ja varaedustaja Ki Oy Seinäjoen Kirkonkrannin yhtiö- ja vuosikokouksiin vuosiksi 2015-2016.

Kirkkoneuvosto on nimennyt kokouksessaan 12.2.2015 seurakunnan edustajaksi Kirkonkrannin hallitukseen Jouko Ylisen. Seurakunnan tulee nyt nimetä vielä toinen edustaja, joka valitaan hallitukseen yhtiökokouksessa.

Työterveysliikelaitokselta saamamme tiedon mukaan he ovat valinneet yhtiökokousedustajakseen ja hallituksen jäseniksi viranhaltijoita.

Valmistelu/lisätiedot: vs. hallintojohtaja, paula.peralampi@evl.fi, 044 746 2014

Vs. hallintojohtajan ehdotus: Nimetään edustaja ja varaedustaja Ki Oy Seinäjoen Kirkonkrannin yhtiö- ja vuosikokouksiin ja toinen edustaja hallitukseen vuosiksi 2015–2016.

Kirkkoneuvoston päätös: Esa Perttu esitti yhtiökokousedustajaksi Titta Luoma-Kohatalaa ja varaedustajaksi Juhani Hihnalaa sekä hallituksen toiseksi edustajaksi Jukka Saloa. He tulivat valituiksi.

172 § Kirkonkrannirahasto purkaminen.

Kirkkoneuvosto teki kokouksessaan 7.5.2015 päätöksen, että Seinäjoen seurakunta ostaa Kiinteistö Oy Seinäjoen Kirkonkrannin osakkeet numero 1-444, 658–1054, 1215–1302, 1303–1563 ja 1969–2252 kauppahinnalla 4 657 840 euroa ja kirkkovaltuusto myönsi kokouksessaan 19.5.2015 enintään 4 800 000 euron lainarahoituksen osakkeiden ostoa varten. Osakkeiden kauppakirja on allekirjoitettu 24.6.2015.

Seurakunnan taseessa on 1 079 223,67 € yleiskatteinen Kirkonkrannirahasto, johon on rahastoitu varoja vuosina 1999, 2001 ja 2002 Kirkonkrannin hankintaa varten. Kirkonkrannirahasto voidaan nyt tässä yhteydessä purkaa. Rahastossa olevat varat tuloutetaan tuloslaskelmaan.

Valmistelu/lisätiedot: vs. hallintojohtaja, paula.peralampi@evl.fi, 044 746 2014

Vs. hallintojohtajan ehdotus: Kirkkoneuvosto esittää kirkkovaltuustolle, että taseessa oleva 1 079 223,67 € Kirkonkrannirahasto puretaan.

Kirkkoneuvoston päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

173 § Talousraportti.

Seurakunnan talousarviossa tilikaudelle tavoitellaan nollatulosta pois lukien mahdolliset satunnaiset tuotot. Kesäkuun lopussa talousarvion toteutumaprosentin tulisi olla ”tasaisella tahdilla” 50 %.

Kesäkuun toteutumisvertailun mukaan toimintatuotot ovat toteutuneet (pl.sisäiset tuotot) 53 %:sti. Henkilöstökulut ovat toteutuneet 54 %:sti ja toimintakulut kokonaisuudessaan (pl. sisäiset vuokratulot) 51:sti % talousarvioon verrattuna. Toimintakatteen toteutuma on 50 %.

Kirkollisveroa on kertynyt heinäkuun loppuun mennessä yhteensä 8 777 751 euroa ja yhteisöveroa 805 307 euroa eli verotuloja on kertynyt yhteensä 9 583 058 euroa. Tämä on 69 479 euroa eli 0,7 % vähemmän kuin viime vuonna vastaavana aikana.

Talousarviossa on budjetoitu tälle vuodelle verotuloja 14 811 787 euroa. Kun otetaan huomioon marraskuu, jolloin verotuloja ei välttämättä tilitetä seurakunnalle lainkaan, ovat verotulot tähän mennessä toteutuneet 1,7 % arvioitua suurempina.

Seurakunnalla oli vuodenvaihteessa pankkilainaa yhteensä noin 1,3 milj. euroa. Lankarin leirikeskukseen remonttia ja Kirkonkrannin osakkeiden osto varten nostetut lainat ovat nostaneet lainakannan 6,6 milj. euroon.

Seurakunnan rahavarat (pankkitilit) 31.7.2015 olivat noin 2,8 milj. euroa. Seurakunnan sijoitusvarallisuutta (ml. testamentit ja rahastot) oli noin 5,6 milj. euroa ja sijoitusten tuotto vuoden alusta on ollut noin 5 %.

Valmistelu/lisätiedot: vs. hallintojohtaja, paula.peralampi@evl.fi, 044 746 2014

Vs. hallintojohtajan ehdotus: Merkitään tiedoksi.

Kirkkoneuvoston päätös: Merkittiin tiedoksi.

174 § Henkilöstön kehittämissuunnittelun periaatteet vuodelle 2016.

Henkilöstön kehittämissuunnittelussa noudatettavat periaatteet on aikaisemmin hyväksytty kehittämissuunnittelutoimikunnassa, jota ei tänä vuonna ole nimetty. Ajatuksena on ollut, että periaatteet voitaisiin jatkossa hyväksyä kirkkoneuvostossa ja valmiit kehittämissuunnitelmat yhteistyötoimikunnassa.

Vuoden 2015 koulutusmäärärahoista päätettäessä on todettu, että mikäli talouden tasapainottamisessa onnistutaan suunnitelmien mukaan, koulutusmäärärahoja kasvatetaan vuodelle 2016. Vuoden 2014 tilinpäätös oli yli 800 000 € ylijäämäinen ja alkuvuonna

2015 talous on toteutunut suunnitelmien mukaan. Kirkkoneuvoston 7.5.2015 hyväksymien talousarvion 2016 laadintaohjeiden mukaan koulutusmäärärahoja pyritään hie-
man korottamaan vuoden 2015 tasosta. Vuonna 2015 kokonaissumma on noin 0,5 %
palkoista ja esityksen mukaan sitä nostettaisiin ensi vuodelle 0,8 %:iin. Korotuksen
kustannusvaikutus on noin 30 000 €/vuosi.

Valmistelu/lisätiedot: vs. hallintojohtaja, paula.peralampi@evl.fi, 044 746 2014

Vs. hallintojohtajan ehdotus: Kirkkoneuvosto hyväksyy henkilöstön kehittämis-
suunnittelun periaatteet vuodelle 2016 liitteen nro 2/kine 27.8.2015 mukaisena.

Kirkkoneuvoston päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

175 § Koulutuslinjaus perheasiain neuvottelukeskuksen hen- kilöstölle.

Perheasiain neuvottelukeskuksen johtokunta 7.4.2015

Hallintojohtajan kehotuksesta sekä IT-alueen että neuvottelukeskuksen johtajat ovat
valmistelleet koulutuslinjauksia työalojensa näkökulmista. Molemmat toimivat maa-
kunnallisella pohjalla ja edellyttävät erityistä osaamista, jota kirkon oma koulutustar-
jonta ei pysty kattamaan. EP:n perheasiain neuvottelukeskuksen koulutuslinjaus poh-
jautuu vastaavien toimialojen (mm. Tampere, Jyväskylä) linjauksiin. (Liite 5.), liite
nro 3/kine 27.8.15.

Ehdotus: Keskustellaan koulutuslinjauksesta ja hyväksytään se lähetettäväksi edelleen
Seinäjoen seurakunnan kirkkoneuvoston hyväksyttäväksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kirkkoneuvosto 27.8.2015

IT-alue siirtyy kirkkoneuvoston 28.5.2015 tekemän päätöksen mukaan kirkkohallituk-
sen alaisuuteen 1.1.2016, joten sen koulutuslinjauksista päättää jatkossa kirkkohalli-
tus.

Valmistelu/lisätiedot: Kirkkoherra, puh 050-548 9458, jukka.salo@evl.fi

Kirkkoherran ehdotus: Hyväksytään perheasiain neuvottelukeskukseen koulutuslinjaus johtokunnan esityksen mukaisesti.

Kirkkoneuvoston päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

176 § Maapohjien myynti asunto-osakeyhtiöille.

Kirkkoneuvosto 12.2.2015 42 §

Nurmon seurakunta on tehnyt vuonna 1965 vuokrasopimuksen maa-alueista kolmen eri asunto-osakeyhtiön kanssa. Nurmon Petäjätien varressa olevilla tonteilla on kaksi kerrostaloa (As Oy Petäjätie 1 ja As Oy Nurmon Arava) ja rivitaloyhtiö As Oy Mäntyrati. As Oy Petäjätie 1:n tontin koko on 5 403 m², As Oy Nurmon Aravan 5 735 m² ja As Oy Mäntyratin 5 620 m².

Kaksi ensin mainittua maa-alaa ovat osa Seinäjoen seurakunnan Ojelmisto-tilaa 743-404-21-77 ja ovat asemakaavassa merkityn ei-sitovan tonttijaon mukaisia tontteja. As Oy Petäjätie 1:n tontilla rakennusoikeutta on 2 111 m² ja tehokkuusluku on 0,4. Käyttämätöntä rakennusoikeutta ei ole. Tontilla, jolla As Oy Nurmon Arava sijaitsee, on rakennusoikeutta 2 268 m², josta on käytetty 1 976 m². Tehokkuusluku on 0,4. As Oy Mäntyrati on asemakaavaan merkitty tontti, jonka tunnus on 51-1015-2. Tontilla on rakennusoikeutta 1 124 m², ja tehokkuusluku on 0,2. Rakennusoikeudesta on käytetty 959 m².

Vuokraa yhtiöt ovat maksaneet seurakunnalle seuraavasti (vuoden 2013 luvut): As Oy Petäjätie 1:n vuokra on ollut 1 886,81 euroa, As Oy Nurmon Aravan 1 697,43 euroa ja As Oy Mäntyratin 1 030,17 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. As Oy Petäjätie 1:n vuokrasopimus päättyy kesäkuussa 2015 ja As Oy Nurmon Aravan sekä As Oy Mäntyratin syyskuussa 2015.

Seinäjoen seurakunnan kiinteistöstrategiassa tontit on luokiteltu myytävien kohteiden joukkoon, ja Nurmon hautausmaan laajennusalueen oston yhteydessä tonttien myynti on laskettu osaksi hankkeen rahoitusta.

Asunto-osakeyhtiöiden kanssa on käyty alustava keskustelu tilanteesta maaliskuussa 2014. Tilaisuudessa kaikkien asunto-osakeyhtiöiden hallitusten edustajat totesivat olevansa kiinnostuneita ostamaan tontit. Toisaalta As Oy Nurmon Aravan edustaja totesi, että osakkeenomistajat haluaisivat jatkaa aluksi vuokrasopimusta viidellä vuodella. Tämä johtuu siitä, että yhtiö on joutunut ottamaan lähiaikoina lainaa rakennuksen peruskorjauksiin, ja viiden vuoden kuluttua tilanne olisi parempi eikä yhtiövästikkeita tarvitsisi nostaa kohtuuttomasti.

Vuokrasopimuksissa on pykälä, jossa sanotaan seuraavasti: ”Jos vuokramies ei halua vuokra-ajan päätyttyä vuokra-aikaa jatkaa, on vuokramies velvollinen poistamaan ra-

kennukset. Siinä tapauksessa, ettei seurakunta aluetta enää anna vuokralle, on sen lunastettava rakennukset niiden teknillisestä arvosta, mutta kunnallisteknilliset laitteet jäävät seurakunnalle ilman korvauksia.”

Myyntihinnan oikeaa tasoa on selvitetty eri tavoin. Seurakunta on myynyt vuonna 2009 Rakennus Jaskari Oy:lle 3 813 m²:n kokoisen maa-alueen As Oy Petäjätie 1:n tontin vierestä. Hinnaksi määriteltiin tuolloin 100 000 euroa eli 26,23 euroa / m². As Oy Kolme on lunastanut seurakunnalta vuonna 2010 maa-alueen (As Oy Mäntyratin vierestä), jonka pinta-ala oli 2 820 m². Neliöhinnaksi tuli 15,61 euroa / m².

Kaupungingeodeetin mukaan kyseessä olevalla alueella käypä yksikköhinta olisi 150 – 180 euroa / k-m², joka $e=0,4$ tehokkuudella vastaisi maan neliöhintaa 60 – 72 euroa / m². Näin laskien $e=0,2$ (kuten As Oy Mäntyrati) tehokkuudella maan neliöhinta olisi 30 – 36 euroa / m².

Kirkkoneuvosto on keväällä 2014 päättänyt, että ”myydään Nurmon Petäjätien varrella sijaitsevat Ojelmisto-tilan (743-404-21-77) tontit osoitteessa Petäjätie 1 ja Petäjätie 2 As Oy Petäjätie 1:lle ja As Oy Nurmon Aravalle minimissään 50 eurolla/m².” Ja että myydään ”Nurmon Petäjätie 8:ssa sijaitseva tontti 51-1015-2 As Oy Mäntyratille minimissään 25 eurolla/m²”. Lisäksi päätettiin, että mikäli As Oy Nurmon Arava on halukas jatkamaan vuokrasopimusta, jatketaan sitä viisi vuotta eli sopimus päättyisi 1.9.2020. Uudeksi vuokraksi päätettiin 15.000 euroa elinkustannusindeksiin sidottuna.

Asunto-osakeyhtiöiden edustajien kanssa on pidetty neuvottelu 29.4.2014. Neuvottelussa seurakunta on kertonut arvionsa tonttien arvosta (viitaten kaupungingeodeetin arvioon).

Tämän jälkeen yhtiöt ovat yhdessä tehneet seurakunnalle ostotarjouksen (27.5.2014). Sen mukaan he olisivat valmiita maksamaan As Oy Petäjätie 1:n ja As Oy Nurmon Aravan osalta 30 euroa / m² ja As Oy Mäntyratin osalta 15 euroa / m². Hallintojohtaja on ollut yhteydessä yhtiöiden edustajiin tämän jälkeen, ja ilmoittanut, että seurakunta on valmis laskemaan pyyntihintoja 50 euroon / m² (As Oy Petäjätie 1:n ja As Oy Nurmon Aravan osalta) ja 25 euroon (As Oy Mäntyratin osalta).

Yhtiöiden hallitukset ovat kokoontuneet käsittelemään asiaa 16.10.2014. Yhtiöt ovat tilanneet tonteista Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n hinta-arviot. Arvion mukaan kohde on arvioitu kauppa-arvomenetelmällä, missä sen arvo on johdettu sitä mahdollisimman hyvin vastaavien kohteiden kaupoissa maksetuista kauppahinnoista. Käytössä on ollut kaksi kauppaa, joista toinen seurakunnan Jaskarille myymä määräala yksikköhinnalla 26,39 euroa / m². Kauppojen keskihinta on ollut 28,52 euroa / m². Lisäksi arviossa on käsitelty ARA:n hinnoittelua, jonka mukaan Nurmo kuuluu Seinäjoella osaluueeseen 3, missä rahoitettavan kerrostalotuotannon enimmäistonttihinta on 70 euroa / k-m². Näin ollen jos tehokkuuslukuna käytetään $e=0,40$, saadaan maapohjan hinnaksi 28 euroa / m². Arvion mukaan maapohjan yksikköhintana olisi pidettävä 28 – 30 euroa / m².

Yhtiöitä on tämän jälkeen edustanut neuvotteluissa Antti Punkari. Punkari on ilmoittanut, että he eivät aio nostaa aiempia tarjouksiaan.

Asiasta on pyydetty myös juristin lausunto. Lausunto kuuluu seuraavasti:

Jokaisessa kolmessa vuokrasopimuksessa on samansisältöisesti sovittu vuokra-ajan päättymiseen liittyvistä ehdoista. Vuokramiehinä oleville asunto-osakeyhtiöille ei ole sovittu oikeutta lunastaa tontit vuokra-ajan päättyessä. Lunastukseen oikeuttavaa säännöstä ei ole nykyisessä maanvuokralaissaakaan, joka on tullut voimaan 1.9.1966. Sitä paitsi sen voimaantuloa koskevan säännöksen mukaan lakia ei sovelleta aikaisemmin tehtyihin sopimuksiin. Ko. sopimukset on tehty vuonna 1965, joten sovellettavaksi tulevat aikaisemmat, maanvuokralailla kumotut maanvuokraa koskevat useiden eri lakien pykälät. Käytettävissä olleen ajan puiteissa en ole ehtinyt selvittää niiden sisältöä, mutta vahva oletus on, ettei niissäkään ole vuokra-alueen lunastamiseen oikeuttavia säännöksiä, ja jotka ohittaisivat sovitut ehdot. *Näin myöskään lunastushinnasta ei ole lakiin perustuvia määräyksiä, joten tuomioistuimien eikä muukaan viranomaisen ole toimivaltainen hintaa vahvistamaan. Hinta voi määräytyä vain sopimuksen perusteella joko suoraan osapuolten kesken tai esimerkiksi siten, että osapuolet valtuuttavat jonkun henkilön tai kollegion sitovasti päättämään hinnasta.* Joka tapauksessa pidän tarpeellisena, että myös seurakunta hankkii hinnoista arviolausunnon. *Jollei tonttien lunastuksesta synny sopimusta, asunto-osakeyhtiöt todennäköisesti haluavat jatkaa vuokra-aikaa, koska ne sopimuksen mukaan muussa tapauksessa olisivat velvolliset poistamaan rakennukset ja laitteet. Jos taas seurakunta ei jatkamiseen suostu, sille syntyy velvollisuus lunastaa rakennukset niiden "teknillisestä" arvosta, mihin seurakunta ei oletukseni mukaan halua ryhtyä. Vuokran määrästä jatkoajalta ei sopimuksessa ole erityistä ehtoa. Tulkitsen, että asunto-osakeyhtiöillä on oikeus vuokra-ajan jatkamiseen, vaikka vuokran määrästä syntyisi erimielisyys. Tällöin tuomioistuimien voisi tarvittaessa vahvistaa kohtuullisen vuokran määrän, joka hyvinkin saattaisi olla saman suuruinen kuin päättyneelläkin vuokrakaudella.*

Seurakunta on pyytänyt vielä Harri Kätänahoa arvioimaan kiinteistöt. Arviossa on käytetty aineistona ARA-vyöhykehinnointelua, MML:n aineistoa tonttikaupoista Nurmossa ja lisäksi arvioitsija on konsultoinut Seinäjoen kaupungingeodeettia kaupungin hinnoittelusta.

Arvion mukaan As Oy Mäntyratin tontin arvo olisi 15 euroa / m², As Oy Petäjätie 1:n tontin arvo olisi 30 euroa / m² ja As Oy Nurmon Aravan arvo olisi 30 euroa / m². Eli arvioitsijan näkemys on samansuuntainen kuin asunto-osakeyhtiöidenkin.

Samoin arviointiraportissa otetaan kantaa mahdollisen tulevan vuokran tasoon. As Oy Mäntyratissa se olisi arvion mukaan 4 215 euroa / vuosi, As Oy Petäjätie 1:ssä 8 104,50 euroa / vuosi ja As Oy Nurmon Aravassa 8 602,50 euroa / vuosi.

Valmistelu/lisätiedot: Hallintojohtaja, puh. 040 1899 248

Hallintojohtajan ehdotus: Tehdään yhtiöille vastatarjous 40 € / m² (e= 0,4) ja 20 € / m² (e=0,2). Ollaan valmiita hyväksymään alimmaksi mahdolliseksi hinnaksi / neuvotteluvaraksi 35 € / m² ja 17,5 € / m². Mikäli yhtiöt eivät ole valmiita tulemaan vastaan lainkaan, käsitellään vaihtoehtona myös vuokrasopimusten jatkamista ja määritellään vuokrat tulevassa kirkkoneuvoston kokouksessa.

Kirkkoneuvoston päätös:

Matti Kuvaja esitti, että tontit myydään hintaan 35 € / m² (e=0,4) ja 17,5 € / m² (e=0,2).

Hallintojohtajan kokouksessa tekemä uusi ehdotus:

- Esitetään kirkkovaltuustolle, että myydään Seinäjoen seurakunnan Ojelmisto-tilaan 743-404-21-77 kuuluvat asemakaavassa merkityn ei-sitovan tonttijaon mukaiset kerrostalotontit, joilla sijaitsevat As Oy Petäjätie 1 ja As Oy Nurmon Arava (molempien e = 0,4) em. asunto-osakeyhtiöille / nykyisille vuokralaisille hintaan 35 euroa / m².
Tontin myyntihinta As Oy Petäjätie 1:lle on siis 189 105 euroa ja As Oy Nurmon Aravalle 200 725 euroa.
- Esitetään kirkkovaltuustolle, että myydään Seinäjoen seurakunnan omistama asemakaavaan merkitty rivitalotontti, jonka tunnus on 51-1015-2 ja jolla sijaitsee As Oy Mäntyrati (e=0,2) em. asunto-osakeyhtiöille / nykyiselle vuokralaiselle hintaan 17,5 euroa / m².
Tontin myyntihinta As Oy Mäntyratille on siis 98 350 euroa.
- Alistetaan kirkkovaltuuston mahdollinen myyntipäätös kirkkohallituksen vahvistettavaksi.

Kirkkoneuvoston päätös: Hallintojohtajan kokouksessa tekemä uusi ehdotus hyväksyttiin.

Kirkkovaltuusto 24.3.2015

Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunta merkitsi kokouksessaan 5.3.2015 tiedoksi maapohjakauppojen tilanteen.

As Oy Petäjätie 1 ja As Oy Mäntyrati ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä kirkkoneuvoston esittämät hinnat. As Oy Nurmon Arava ilmoittaa päätöksestään myöhemmin.

Kirkkoneuvoston ehdotus:

- Kirkkovaltuusto päättää myydä Seinäjoen seurakunnan Ojelmisto-tilaan 743-404-21-77 kuuluvan asemakaavassa merkityn ei-sitovan tonttijaon mukaisen kerrostalotontin, jolla sijaitsee As Oy Petäjätie 1 (e = 0,4) em. asunto-osakeyhtiöille / nykyisille vuokralaisille hintaan 35 euroa / m².
Tontin myyntihinta As Oy Petäjätie 1:lle on siis 189 105 €.
- Kirkkovaltuusto päättää myydä Seinäjoen seurakunnan omistaman asemakaavaan merkityn rivitalotontin, jonka tunnus on 51-1015-2 ja jolla sijaitsee As Oy Mäntyrati (e=0,2) em. asunto-osakeyhtiöille / nykyiselle vuokralaiselle hintaan 17,5 euroa / m².
Tontin myyntihinta As Oy Mäntyratille on siis 98 350 €.
- Myyntipäätös alistetaan kirkkohallituksen vahvistettavaksi.

Kirkkovaltuuston päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kirkkoneuvosto 27.8.2015

As Oy Nurmon Aravan kanssa on yhä käyty neuvotteluja tontin kauppahinnasta. He ovat toistuvasti ilmoittaneet pitäytyvänsä aikaisemmassa tarjouksessaan 30 euroa / m². He perustelevat tarjoamaansa hintaa Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n hinta-arviolla 28–30 euroa / m² ja Kiinteistötoimisto Kätkänaho Oy:n hinta-arviolla 30 €/m² sekä sillä, että seurakunta on aikanaan myynyt samalla alueella olevan Petäjätie 5 tontin hinnalla noin 26 euroa / m².

Taloyhtiöstä on lisäksi kerrottu, että vuonna 2013 tehty mittava remontti aiheuttaa monille asukkaille kustannuksia vielä noin kolmen vuoden ajan. Vuoden 2013 remontin ja tonttikaupan lisäksi myös normaalit talon iästä johtuvat korjaus-/perusparannuskustannukset tulevat olemaan tulevina vuosina merkittävässä roolissa talon kunnossapidon kannalta.

Vs. hallintojohtaja on esittänyt taloyhtiön edustajille kolme vaihtoehtoa:

1. kaupat tehdään hinnalla 35 euroa/m² ja koko kauppahinta maksetaan heti
2. kaupat tehdään hinnalla 35 euroa/m² niin, että kauppahinnasta maksetaan heti 30 euroa/m² ja loput 5 euroa/m² kolmen vuoden kuluttua
3. ei tehdä nyt kauppoja vaan tontti vuokrataan hinnalla 1,50 euroa/m² eli 8 602,50 euroa/vuosi. Vuokra-aika olisi kolme vuotta ja vuokra-ajan jälkeen kaupasta voidaan neuvotella uudestaan.

Tämän jälkeen taloyhtiön hallitus on edelleen ilmoittanut pysyvänsä aikaisemmassa tarjouksessaan 30 euroa/m² ja se on esittänyt lisäperusteluinaan kahta eri tontin hintaa: Tepossa omakotitalon tontti maksaa 24€/m² ja Rullatie 1 (Nurmontien ja Pohjan valtatie välissä) 7430m² yritystontti (e=0.4) 25€/m². Lisäksi As Oy Nurmon Aravan hallitus toivoo, että kaikki tämän kaupanteon aikana annetut perustelut heidän tarjoamaansa hintaan voitaisiin tuoda julki kirkkovaltuustolle, sen käsitellessä asiaa.

Valmistelu/lisätiedot: vs. hallintojohtaja, paula.peralampi@evl.fi, 044 746 2014

Vs. hallintojohtajan kokouksessa tekemä ehdotus: Kirkkoneuvosto päättää, että tontti vuokrataan hinnalla 1,50 euroa/m² eli 8 602,50 euroa/vuosi. Vuokra-aika on kolme vuotta ja vuokra-ajan jälkeen kaupasta voidaan neuvotella uudestaan.

Kirkkoneuvoston päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

177 § Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset.

Kirkkoherra 11.6-5.8.2015

81-98 §:t

Varhaiskasvatuksen johtajan päätökset 10.6-6.8.2015

56-82 §:t

Diakoniajohtajan päätökset 11.6.2015-27.7.2015

4-5 §

Koulutusasiat 24.7.2015

9 §

Hallintojohtaja

Henkilöstöasiat 22.6-18.8.2015

88-119 §

Yleishallinto 17.6-17.8.2015

34-38 §:t

Talousasiat 22.5-29.7.2015

6-9 §

Koulutusasiat 24.6.2015

5 §

Pöytäkirjoja

Peräseinäjoen kappelineuvoston pöytäkirja kokouksesta 22.6.2015, 36-44 §:t
Varhaiskasvatuksen johtokunnan pöytäkirja kokouksesta 13.8.2015. 23-33 §:t

Kirkkoherran/vs.hallintojohtajan ehdotus: Merkitään tiedoksi.

Kirkkoneuvoston päätös: Merkittiin tiedoksi.

178 § Muut asiat.

179 § Valitusosoitus.

Puheenjohtaja antoi näin kuuluvan valitusosoituksen ja päätti kokouksen klo 18.07.
Valitusosoitus liitteenä nro 4/kine 27.8.15.