



Kirkkohallituksen yleiskirje nro 24/2023 13.6.2023

Kiinteistöjen luovutus ja vuokraus

Heinäkuun 1 päivänä voimaan tulevien uuden kirkkolain (652/2023) ja kirkkojärjestyksen (657/2023) myötä kirkon hallinnosta poistuvat alistusmenettelyt. Seurakunnan tai seurakuntayhtymän lain voimaantulon jälkeen tekemiä päätöksiä ei siten enää tarvitse alistaa tuomiokapitulin tai kirkkohallituksen vahvistettavaksi tai ratkaistavaksi. Asiasta on kerrottu aiemmin julkaistussa kirkkohallituksen yleiskirjeessä 15/2023. Ennen 1.7.2023 tehdyt alistettavat päätökset on alistettava vuoden sisällä päätöksen teosta tai päätös raukeaa.

Uudessa kirkkolaissa kiinteistön luovutuksen ja vuokrauksen menettelytavoista säädetään 3 luvun 27 §:ssä. Mitä tässä yleiskirjeessä mainitaan seurakunnasta, kirkkoneuvostosta ja kirkkovaltuustosta, koskee seurakuntayhtymässä yhteistä kirkkoneuvostoa ja yhteistä kirkkovaltuustoa, poikkeuksena seurakuntayhtymän perussäännön mukaan seurakunnalle kuuluva kiinteä omaisuus, jota koskeva päätösvalta kuuluu seurakuntaneuvostolle.

Kiinteistöä luovutettaessa on kirkkolain ohella sovellettava maakaaren (540/1995) säännöksiä ja annettaessa kiinteistö vuokralle maanvuokralain (258/1966) säännöksiä. Luovutettavan kohteen määrittelyyn vaikuttavat kiinteistönmuodostamislain (554/1995) sekä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) säännökset. Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevat säännökset korvaa 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki (751/2023), jolloin maankäyttö- ja rakennuslain uudeksi nimikkeeksi tulee alueidenkäytölaki. Hautausmaakiinteistöjen kohdalla on otettava huomioon hautaustoimilain (457/2003) mukaiset rajoitukset. Ennen sellaisen kiinteistön luovutusta, jolla sijaitsee kirkko tai suojeltu kirkollinen rakennus, seurakunta tarvitsee kirkkolain 3 luvun 21 §:ssä tarkoitetun luvan.

Kiinteistön markkina-arvon tai markkinaperusteisen vuokratason selvittäminen

Uuden kirkkolain 3 luvun 27 §:n mukaan seurakunta voi myydä, vaihtaa tai muuten luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi kiinteää omaisuuttaan tarjouskilpailulla. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Jos seurakunta luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi kiinteää omaisuuttaan ilman tarjouskilpailua, puolueettoman asiantuntijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Säännös vastaa kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaista sääntelyä.

Tarjouskilpailu tulee olla avoin siten, ettei myynnille ole asetettu ehtoja. Tällöin kuka tahansa ostaja voi ostaa rakennuksen tai maa-alueen ja käyttää sitä omiin tarkoituksiinsa. Kiellettyjä ehtoja eivät kuitenkaan ole mahdolliset erityislainsäädännöstä, kuten maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kaavasta aiheutuvat rajoitukset. Tiedottaminen on tulkittu riittäväksi, kun tarjouskilpailusta on ilmoitettu kohtuullisen pitkän ajan (yleensä vähintään kahden kuukauden) kuluessa esimerkiksi valtakunnallisessa tai muussa lehdessä taikka yleisessä tietoverkossa, jolloin se on saatettu kaikkien potentiaalisten ostajien tietoon.

Jos kiinteistöä ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista luovuttaa tai vuokrata tarjouskilpailulla, on käytettävä puolueetonta arvioijaa, joka määrittelee kiinteistön markkina-arvon tai markkinaehtoisen vuokratason. Esimerkiksi, jos tarjouskilpailussa on saatu vain yksi tarjous, ei tarjouksen perusteella ole mahdollista riittävällä tavalla varmistua todellisesta markkina-arvosta. Arvioijan on oltava tehtävässään riippumaton ja pääsääntöisesti hänen on tullut suorittaa alalle soveltuva tutkinto. Tällainen puolueeton arvioija voi olla esimerkiksi laillistettu kiinteistövälittäjä (LKV) tai auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA). Määriteltäessä arvoa kiinteistölle, jollaisia on harvoin markkinoilla tarjolla tai jolle ei ole useita halukkaita ostajia tai vuokraajia, voi olla tarkoituksenmukaista pyytää useamman kuin yhden asiantuntijan lausunto. Tällöin markkina-arvoksi voidaan katsoa lausuntojen keskiarvo. Jos kiinteistöllä on erilaisia arvoon vaikuttavia tekijöitä, kuten metsätalousarvo ja rakentamismahdollisuuksiin perustuva arvo, niiden määrittämiseen voidaan käyttää eri asiantuntijoita kyseisiltä aloilta. Kiinteistöjen vaihdoissa puolueeton arvio on hankittava sekä luovutettavasta että vaihdossa vastaanotettavasta kohteesta.

Arviolausunto tai -lausunnot tulee olla luottamushenkilöillä tiedossa, kun kirkkovaltuusto tekee päätöksen kiinteistön myymisestä tai muusta luovuttamisesta taikka kun pääte-tään maa-alueen pitkäaikaisesta vuokraamisesta. Vaativan kohteen myyntihanke edel-lyttää yleensä erityisasiantuntemusta, jolloin myyntitoimeksianto on tarkoituksenmu-kaista antaa alan ammattilaisen tehtäväksi. Tällöin on huomattava, että sama taho ei ole puolueeton antamaan lausuntoa kohteen käyvästä arvosta.

Kirkkolain mukaisen menettelyn piiriin kuuluvat vain maakaaren 2 ja 4 luvun mukaiset luovutukset sekä maanvuokralain mukainen alueen vuokralle antaminen. Jos kiinteän omaisuuden luovutus tapahtuu kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituk-sella tai lain kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977) mu-kaisella lunastustoimituksella, luovutuksesta päätetään kyseisessä toimituksessa. Tavan-omaisia näin toteutettavia luovutuksia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asemakaavassa osoitetun katualueen haltuunotto, asemakaavan mukaisen tontin osan lunastus, vesijättöalueen lunastus sekä kiinteistönmuodostamislain 8 luvun mukainen ti-lusvaihto. Sama koskee kiinteistönmuodostamislain 14 luvun nojalla perustettuja rasit-teita ja maankäyttö- ja rakennuslain nojalla perustettuja rakennusrasitteita. Jos kuiten-kin tontin osan luovutus toteutetaan maakaaren mukaisena kauppana tai alueiden vaihto maakaaren mukaisena maanvaihtona, sovelletaan siihen kirkkolain kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevia säännöksiä.

Kiinteistön myynnin tai vuokrauksen valmistelu

Lähtökohtana myyntihankkeissa on seurakunnan oma suunnitelma, kuten rakennusten ja alueiden luokittelu seurakunnan kiinteistöstrategiassa luovutettaviksi kohteiksi. Tar-jouskilpailu tulisi järjestää yleensä aina, kun kohde voi olla yleisesti kiinnostava. Seura-kunnat saavat usein seurakunnan kiinteistöistä kiinnostuneilta tahoilta ostotarjouksia. Yksittäisten tarjousten perusteella ei tule ohittaa seurakunnan kiinteistöstrategiassaan hyväksymiä periaatteita. Hyväksyttäväksi esitetään vain sellainen hanke, joka on seura-kunnan edun mukainen.

Suoraan ostotarjouksen ja asiantuntijalausunnon perusteella myyntihanke voidaan käsi-tellä, jos kohde on tarkoituksenmukaista luovuttaa vain kyseiselle ostajaehdokkaalle. Sellaisia ovat muun muassa tarjoajan muilta osin omistaman tontin osan myynti sekä li-sämaan myynti rakennuspaikkaan alueella, jossa ei ole muita rajanaapureita. Lisäksi täl-

laisena voidaan pitää vuokratontin myyntiä seurakunnan kiinteistöstrategiassaan hyväksymin periaattein, kun tontilla on vuokralaisen omistama rakennus. Esimerkiksi lisämaa-alueiden luovutuksissa kauppahinta voi olla vaatimaton tarvittavan asiantuntijalausunnan hankintakustannuksiin nähden. Ostajaehdokkaan aloitteesta tapahtuvissa myyntihankkeissa voidaan hanketta valmisteltaessa sopia, että ostajaehdokkaas vastaa seurakunnan hankkiman asiantuntijalausunnan kuluista. Jos seurakunta omistaa alueen, jolle on kaavoitettu useita rakennuspaikkoja, tavanomaista on ensi vaiheessa järjestää niistä tarjouskilpailu. Tarjouskilpailussa myymättä jääneet rakennuspaikat voi jättää myöhemmin myytäväksi asiantuntijalausunnan perusteella määritettyyn kiinteään hintaan, jota tarkistetaan indeksikorotuksin ja tarvittaessa uusin arvioin.

Niin myyjän kuin ostajankin edun mukaista on, että myytävän alueen voi ongelmitta lohkoa ja että sitä voi käyttää suunnitellulla tavalla. Seurakunnan on myös huolehdittava siitä, että myytävän alueen erottaminen ei vaikeuta seurakunnalle mahdollisesti jäävän alueen käyttöä tai hallinnointia. Myytävän alueen määrittelyssä on otettava huomioon mahdollinen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaava sekä kiinteistönmuodostamislain vaatimukset. Sitovan tonttijaon alueella lohkomista ei saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja. Muutoin asemakaava-alueella lohkominen on suoritettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteutumista. Asemakaava-alueen ulkopuolella on otettava huomioon mahdollinen yleiskaava, mahdollinen poikkeamis päätöksen tarve sekä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Jos alueen rajaamisessa tai sen käyttöä koskevissa ehtoissa on epäselvyyttä, myyntiä valmisteltaessa on suositeltavaa neuvotella asiasta kunnan kaavoitustoimen tai rakennusvalvonnan kanssa. Rakentamattomien rakennuspaikkojen kaupoissa keskeisiä voivat olla tiedot alueen pohjatutkimuksista ja rakennettavuudesta.

Rakennetun kiinteistön myyntiä valmisteltaessa tärkeää on, että myytävästä kohteesta ja rakennuksen kunnosta on hankittu ja esitetty riittävät selvitykset. Ostajaehdokkaille on annettava tiedot alueen kaavoituksesta sekä mahdollisista rakennussuojelu- ja luonsuojelukohteita koskevista velvoitteista ja rajoituksista. Rakennuksen kunnossa toteutetut puutteet ilmoitetaan ostajaehdokkaille. Tiedot kirjataan kauppakirjaan tai niiden kuuluu käydä ilmi kauppakirjaan kirjatuista selvityksistä. Sellaiset viat, jotka eivät käy ilmi annetuista tiedoista tai jotka eivät ole ilmeisiä kohteeseen tutustuttaessa, voivat olla perusteina myöhemmille vaatimuksille kauppahinnan alentamisesta tai kaupan purulle.

Yleisiä epäkohtia ovat riskirakenteista, rakenteiden vioista ja kohteen puutteellisesta kunnossapidosta johtuvat kosteus- ja homeongelmat. Epäkohdat voivat liittyä myös kohteen asiakirjoihin, kuten suorittamatta jäänyt lopputarkastus tai muut epäselvyydet rakennuslupatiedoissa, tai rakennuspaikkaan, kuten alueen korkea radonpitoisuus. Jos rakennuspaikalla on öljysäiliö, kuuluu sen kunto tarkastaa kaupan yhteydessä mahdollisen myöhemmän maaperän saastumista koskevan selvittelyn varalta.

Jos myytävä kohde on asemakaavoitettavana oleva alue, jonka kaavaratkaisu ei ole vielä valmis, myynnistä voi olla tarkoituksenmukaista tehdä maakaaren 2 luvun 7 §:n mukainen kiinteistökaupan esisopimus. Seurakuntaa sitovaan kiinteistökaupan esisopimukseen sovelletaan, mitä kirkkolaissa kiinteän omaisuuden luovuttamisesta on säädetty. Kiinteistökaupan esisopimuksessa voidaan sopia esimerkiksi kaavoituksen tavoitteista, lainvoimaisen kaavan rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen perusteella määräytyvästä kerrosneliömetrihinnasta sekä kaupan toteuttamisen ehdoista ja sopimuksen voimassaoloajasta.

Asemakaavaa valmisteltaessa seurakunta sopii usein kunnan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta kunnalle. Korvauksen perusteina ovat muun muassa kunnalle kuuluvat katujen sekä vesijohto- ja viemäriverkostojen rakentaminen. Korvaus määritellään kaavoituksen maanomistajalle tuottaman alueen arvonnousun mukaan. Sopimukseen kuuluu tavallisesti katujen ja kaavan muiden yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle sekä tarvittava lisäkorvaus rahana tai alueluovutuksina. Rahana suoritettavassa korvauksessa ja sen maksamisen ajoituksessa on otettava huomioon alueen toteuttamisaikataulu ja alueen toteutumisen todennäköisyys. Maassamme on tässä suhteessa hyvin erilaisia alueita. Korvauksen suorittaminen kunnalle kaavoitettavan alueen rakennuspaikkojen luovutuksina on seurakunnalle usein riskittävämpi vaihtoehto. Rahakorvauksen suorittamista ennen kuin alueen rakennuspaikat ovat luovutettavissa tulisi välttää. Oikea vaihe sopimuksen tekemiseen on vasta silloin, kun kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä. Kunnalle suoritettava korvaus otetaan huomioon mahdollisessa kolmannen osapuolen kanssa tehtävässä kiinteistökaupan esisopimuksessa.

Vuokralle tarjottavassa kohteessa noudatetaan pääosin myyntihankkeen valmistelusta edellä annettuja ohjeita. Keskeistä on, mitä maanvuokralain säännöksiä maanvuokrasopimukseen sovelletaan. Näitä ovat maanvuokralain 2 luvun mukainen tontinvuokra, 3 luvun mukainen muun asuntoalueen vuokra, 4 luvun mukainen rakennetun viljelmän ja

maatalousmaan vuokra sekä 5 luvun mukainen muu maanvuokra. Sopimuksia tehtäessä ja niitä uusittaessa erityistä huomiota on kiinnitettävä vuokran määräytymisperusteisiin, korotuksiin ja tarkistuksiin, vuokranantajan vastuisiin, kuten mahdolliseen lunastusvelvollisuuteen vuokrasuhteen päättyessä, näihin liittyviin määräaikoihin sekä mitä näistä vuokrasopimukseen kirjataan. Etenkin tuotantolaitoksia, kuten tuulivoimaloita koskevissa sopimuksissa huomiota on kiinnitettävä seurakunnalle sopimuksesta aiheutuviin pitkän aikavälin vastuisiin sekä laitoksen purkamisen varalta asetettavan vakuuden riittävyteen niin hankkeen käynnistysvaiheessa kuin toiminta-ajan päättyessäkin. Laitosten sijainti on yleensä kunnan kaavoituksessa päätettävä asia. Seurakunnan ei tulisi sitoutua hankkeeseen ennen kuin sopimuksen tuotot ja velvoitteet ovat selvillä. Seurakuntahallintoon kuuluva julkisuus ja läpinäkyvyys on otettava huomioon sopimuksen ehdoissa.

Kiinteistön myynnistä päättäminen

Kirkkolain 3 luvun 9 §:n 2 momentin 4 kohdassa säädetty määräenemmistövaatimus koskee kiinteistön luovuttamista, eli maakaaren 2 ja 4 luvun mukaista myyntiä, vaihtoa, lahjoitusta ja muuta luovutusta sekä näitä koskevia maakaaren 2 luvun 7 §:n mukaisia esisopimuksia mutta ei kiinteän omaisuuden antamista vuokralle. Määräenemmistövaatimuksen vuoksi kirkkovaltuustolle kuuluvaa päätösvaltaa ei voi delegoida muille toimielimille maakaaren mukaisissa luovutuksissa. Sen sijaan kiinteän omaisuuden vuokrausta koskeva päätösvalta voidaan hallinto- tai johtosäännöllä siirtää esimerkiksi kirkkoneuvostolle tai viranhaltijalle. Mahdollisesta toimivallan siirrosta huolimatta päätöksentekoa koskevat kirkkolaissa kiinteän omaisuuden vuokraamisesta säädettyt edellytykset. Irtainta omaisuutta, kuten osakehuoneistojen myyntiä ja vuokrausta, koskevasta toimivallasta määrätään seurakunnan hallintosäännössä.

Seurakunnan kiinteän omaisuuden luovuttamisesta päättää kirkkovaltuusto. Myyntiä valmistelevia toimenpiteitä koskevasta toimivallasta kuten kohteen asettamisesta myytäväksi, tarjouskilpailun järjestämisestä sekä asiantuntijalausuntojen hankkimisesta määrätään seurakunnan hallinto- ja johtosäännössä. Eesityksen seurakunnan kiinteän omaisuuden luovuttamisesta kirkkovaltuustolle tekee kirkkoneuvosto. Päätösesityksestä on käytävä ilmi maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaiset kiinteistökaupan olennaiset tiedot, joita ovat: 1) luovutustarkoitus, 2) luovutettava kiinteistö, 3) ostaja sekä 4) kauppahinta ja mahdollinen muu vastike. Luovutettavaksi tarkoitettua aluetta koskevat kiinteistötiedot

ilmoitetaan sijaintikunnan nimellä sekä kiinteistötunnuksella, joka on neliosainen numerosarja (esim. 123-456-7890-1234). Tilasta ilmoitetaan tilan nimi. Jos luovutus ei koske koko kiinteistöä vaan sen määräälaa, asia ilmoitetaan selvästi. Päätösesityksessä ilmoitetaan luovutettavaksi tarkoitettun alueen pinta-ala.

Päätösesityksen liitteinä esitetään myytävän alueen kartta sekä mahdollinen kaavaote. Määräalan myynneissä yksiselitteinen kartta määräalan rajautumisesta on esitettävä aina. Asian esittelytekstissä kuvataan suoritettu tarjouspyyntömenettely tai jos kohde ei ole ollut yleisesti myytävänä, kohteen käyvästä arvosta hankitut selvitykset. Jos kauppa tehdään perustettavan yhtiön nimiin, päätösesityksestä on käytävä ilmi yhtiön puolesta kaupasta vastaava tai vastaavat. Jos ostajaehdokkaana on kuolinpesä, päätösesityksestä on käytävä ilmi kuolinpesän osakkaat. Edellä mainitut tiedot on käytävä ilmi kirkkovaltuuston pöytäkirjaan kirjatusta kaupan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ja tarvittaessa päätöksen liitteistä, jotka luetellaan pöytäkirjan kyseisessä asiakohdassa.

Kirkkovaltuuston tekemä kiinteistön myyntipäätös on julkinen ja se annetaan tiedoksi valitusosoituksineen asianosaisille, joita ovat ostajaehdokkaat sekä muut kohteesta tarjouksensa antaneet. Seurakunnan jäsenille päätös valitusosoituksineen annetaan tiedoksi julkaisemalla päätös yleisessä tietoverkossa. Päätös pidetään yleisesti nähtävillä koko valitusajan, 7+30 päivää. Mainittua sovelletaan myös seurakunnan kiinteän omaisuuden vuokraamista koskevaan päätökseen, jos asiasta päättää kirkkovaltuusto. Jos vuokraamista koskeva päätösvalta on hallinto- tai johtosäännöllä delegoitu, päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella ja päätöksen nähtävilläpitoaika muutoksenhakuohjeineen on 7+14 päivää.

Ostajaehdokkaan kanssa voidaan sopia, että kaupasta laaditaan hallinnollista käsittelyä varten luonnoskaupparakirja, johon tulee samat asiat kuin lopulliseenkin kaupparakirjaan, mutta sitä ei allekirjoiteta. Luonnoskaupparakirja on hyödyllinen, koska sitä laadittaessa tulee varmistetuksi asioita, jotka muuten ehkä jäisivät huomioimatta. Esimerkiksi on tavallista, että puolisoista toinen tekee kiinteistöä tarjouksen, mutta kauppa halutaankin myöhemmin tehdä molempien puolisoitten nimiin. Jos kaupan olennaiset tiedot muuttuvat kirkkovaltuuston hyväksymästä, asia on muutoksen johdosta yleensä käsiteltävä kirkkovaltuustossa uudelleen. Lopullinen kaupparakirja on suositeltava allekirjoittaa vasta, kun kirkkovaltuuston päätös on saanut lainvoiman.

Lisätietoja antaa tarvittaessa maankäyttöpäällikkö Harri Palo, sähköpostitse os.
harri.palo@evl.fi.

Kirkkohallitus

Pekka Huokuna
kansliapäällikkö

Pirjo Pihlaja
kirkkoneuvos

ISSN 1797-0326