



KUOPION HIIPPAKUNTA
Johtamisforum Koli 28.9.2021

Kiinteistön luovutus

Kirkkolaki 14 luku

3 § Kirkonmaa ja sen luovuttaminen

Seurakunnan kirkon omana oleva kirkonmaa on säilytettävä ja sitä on käytettävä seurakunnan kirkon tarpeisiin. Kirkkovaltuusto voi päättää kirkonmaan luovuttamisesta vain, jos se on kirkkorakennuksen ylläpitämiseksi välttämätöntä tai jos siihen on muita erityisen painavia syitä. Kirkkovaltuuston päätös on alistettava kirkkohallituksen vahvistettavaksi.

4 § Muun kiinteistön luovuttaminen

Kirkkovaltuuston päätös, joka koskee seurakunnan kiinteän omaisuuden myymistä, vaihtamista tai muuta luovuttamista, on alistettava kirkkohallituksen vahvistettavaksi.

Kirkonmaan ja seurakunnan kiinteän omaisuuden vuokraamista koskeva päätös on alistettava tuomiokapitulin vahvistettavaksi, jos vuokra-aika on yli 10 vuotta.



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Myynnin valmistelu

- Kiinteistöjen myynti tulee valmistella ja toteuttaa siten, että kaikilla samassa asemassa oleville on yhtäläinen mahdollisuus tarjouksen antamiseen
 - Muista esittelijän vastuu, KL 25:9
- Julkinen myynti
 - Selvitetään myytävän tilan / määräalan arvo huomioiden rakennukset, liittymät, puusto, kaavamuutosten vaikutus jne.
 - Pyydetään tarjoukset
- Pidätetään oikeus hyväksyä tai hylätä saadut tarjoukset siltä varalta, että paraskin tarjottu hinta jää liian alhaiseksi
- Dokumentoi tarjousprosessi; missä myydään, minkä aikaa oli myynnissä, monta tarjousta saatiin (kooste tarjouksista)



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Puolueeton arvio

- Puolueeton arvio hinnasta hankitaan enne kuin laitetaan myyntiin!
- Arvio hinnasta mainitaan esityksessä ja asiakirja aina esityksiin liitteenä
- Tavanomaiset kohteet:
 - tarjouskauppa, jossa useita tarjouksia,
 - kiinteistövälittäjä, metsänhoitoyhdistys, muu kyseisen alan asiantuntija
- Useita tontteja myynnissä samalta alueelta:
 - vertailuhinta alueella toteutuneista kaupoista
 - kunnan myymien tonttien neliöhinta samalta alueelta
- ostotarjous (ei muita todennäköisiä ostajia): luotettava selvitys hinnasta
- vaativammat kohteet: auktorisoitu kiinteistöarvioitsija
- Arviossa huomioitava: ranta-alue, rakennukset, liittymät, puusto, kaavamuuutokset
 - kuntoarvio rakennuksesta



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Esityksessä oltava seuraavat asiat

- Miten myynti tullut ajankohtaiseksi: ostotarjous, tarjottu vuokralaiselle, myyntipäätös, myyntiprosessi
- Mistä myydään: kunta/kaupunki; kylä, tila, kiinteistörekisteritunnus / kaupunginosa, kortteli, tontti, tonttinumero, osoite
- Mitä myydään: tila, määräala, lohkomaton tontti ja neliömäärä/hehtaarimäärä
- Muut kappaan kuuluvat: rakennukset, sähkö-, vesi- tai viemäri liittymä, puusto jne.
- Millä hinnalla: kokonaishinta vai neliöhinta
- Liitteenä [kartta](#), josta käy selkeästi ilmi myytävä alue, aina päätöksen liitteenä.
- [Puolueeton arvio hinnasta](#) mainitaan esityksessä ja asiakirja aina päätöksen liitteenä
- Muut olennaiset asiat: onko ranta-alueella, kaavamuuotos vireillä/suunnitteilla, rakennusoikeus jne.
- Kenelle myydään: henkilö(t), yritykselle
- Kuka vastaa kuluista: arvioitsijan kulut, rekisteriotteiden maksut, kaupan vahvistaminen, lohkominen ...
- Mahdollinen [esikauppasopimus](#) mainitaan ja liitteenä



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Päätöksessä mainittava

- **Kirkkovaltuusto/Yhteinen kirkkovaltuusto** tekee päätöksen.
- Mistä myydään, mitä myydään, miten paljon myydään, mitä muuta kuuluu kauppaan, mihin hintaan myydään, kenelle myydään, kuka vastaa ja mistä kaupan kuluista, mahdollinen esisopimus, kuka valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja
- Onko päätös tehty määräenemmistöllä,
 - 2/3 läsnäolevista kannattaa päätöstä ja
 - enemmän kuin 1/2 kaikista kirkkovaltuuston jäsenistä kannattaa asiaa
- Oliko yksimielinen vai onko asiasta on äänestetty: äänestystulos
- Päätöksessä mainittava, että päätös alistetaan kirkkohallituksen vahvistettavaksi.



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Määräenemmistö

Kirkkolaki 9 luku 3 § Määräenemmistö

Päätöksen tekemiseen vaaditaan, että vähintään kaksi kolmasosaa läsnä olevista ja enemmän kuin puolet kaikista kirkkovaltuuston jäsenistä sitä kannattaa asiassa, joka koskee:

- 1) kirkollisen rakennuksen, kappelin, seurakuntatalon, seurakunnan virastotalon, leiri- tai kurssikeskuksen rakentamista taikka hankkimista;
- 2) kirkollisen rakennuksen olennaista muuttamista tai purkamista, sen käyttötarkoituksen muuttamista taikka muun rakennuksen muuttamista kirkolliseksi rakennukseksi;
- 3) hautausmaan perustamista tai laajentamista;
- 4) kiinteän omaisuuden luovuttamista;
- 5) uuden viran perustamista.



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Tuomiokapitulille toimitettavat asiakirjat

Lähetä, jossa pyydetään tuomiokapitulia toimittamaan asiakirjan edelleen kirkkohallitukselle

Pöytäkirjanote (allekirjoitettu ja tarkastettu), josta ilmenee

- alku- ja loppupykälät,
- kirkkovaltuuston jäsenet,
- pöytäkirjan nähtävillä asettamispäivä (1+30 pv),
- pöytäkirjaan liitetty valitusosoitus
 - Käytävä ilmi mikä viranomaisena on valitusviranomaisena kyseisessä pykälässä
 - Kiinteistökaupassa ei voi hakea oikaisuvaatimuksella oikaisua.
 - **Valitusoikeus 30 päivää ja valitusviranomaisena on kirkkohallitus.**

Pykälän liitteet: Arvio hinnasta, määrärajan rajaus osoitetaan kartalla, ostotarjous, esikauppakirja (jos solmittu)



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Tuomiokapitulille toimitettavat asiakirjat

Lisäksi toimitetaan

- Tieto siitä, milloin ja miten päätös on annettu tiedoksi asianosaisille
- Ajantasainen lainhuutorekisteriote
- Ajantasainen kiinteistörekisteriote
- Kiinteistörekisterikartta
- Asemakaava-alueella ote asemakaavakartasta
- Allekirjoitettu ja päivätty kopio pöytäkirjan nähtävillä pitämisestä
 - Kun nähtävillä pitämisen aika on kulunut (muista 1+30 päivää)



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Asian eteneminen

- Tuomiokapituli antaa lausunnon kirkkohallitukselle.
- Kun kirkkohallituksen virkakollegio on käsitellyt asian, siitä tulee pöytäkirjanote seurakunnalle.
- Seurakunnan tulee asettaa päätös nähtäville ja antaa kirkkohallituksen kirjaamolle tieto nähtäville asettamispäivämäärästä. Nähtävillä 1 + 14 päivää.
- Asialle voi hakea oikaisua kahden viikon sisällä kirkkohallitukselta (täysistunto). KL 24:3.1 kohta 5
- Jollei oikaisua ei ole haettu, kirkkohallitus lähettää ostajalle päätöksestä lainvoimaisuustodistuksen.
- Päätösprosessi voi kestää muutamasta kuukaudesta jopa puoleen vuoteen.
- Lopullinen kauppakirja on selkeintä allekirjoittaa vasta sitten, kun kirkkohallituksen päätös on saanut lainvoiman.
- Jos kauppakirja halutaan allekirjoittaa aiemmin on siihen lisättävä ehto, jonka mukaan kauppa on purettava, jos kirkkohallitus ei vahvista asiaa tai valitusviranomaisen kumoaa kiinteistön myyntiä koskevan päätöksen.



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Alistaminen ja muutoksenhaku

Kirkkolaki 24 luku

1 § Alistaminen

- Milloin seurakunnan tai seurakuntayhtymän viranomaisen päätös on alistettava, alistamisen toimittaa ja asiakirjat lähettää tuomiokapitulille seurakunnan viranomaisen päätöksen osalta kirkkoneuvosto tai seurakuntaneuvosto ja seurakuntayhtymän päätöksen osalta yhteinen kirkkoneuvosto.
- Jos alistettavan asian tutkiminen kuuluu kirkkohallitukselle, tuomiokapituli lähettää asiakirjat ja oman lausuntonsa kirkkohallitukselle.
- Jos seurakunnan tai seurakuntayhtymän viranomaisen sittemmin muuttaa päätöstä, jonka alistusviranomaisen on vahvistanut tai ratkaissut, muutosta koskeva päätös on alistettava.
- Jollei alistusta ole toimitettu vuoden kuluessa päätöksen tekemisestä, päätös on rauennut.



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Valitusviranomainen

Kirkkolaki 24 luku

4 § Kirkollisvalitus

- Alistettavassa asiassa valitus tehdään alustusviranomaiselle.
- Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
 - päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
 - päätös on muuten lainvastainen.
- Valitus seurakunnan tai seurakuntayhtymän alistettavasta päätöksestä voidaan perustaa myös siihen, että päätös ei ole tarkoituksenmukainen.
- Alistusviranomaisen päätöksestä voidaan valittaa vain 2 momentin mukaisella perusteella.



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Valitusoikeus

Kirkkolaki 24 luku

6 § Oikaisuvaatimus- ja valitusoikeus

- Oikaisuvaatimuksen ja kirkollisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä seurakunnan viranomaisen päätöksestä myös seurakunnan jäsen.
- Seurakuntayhtymän viranomaisen päätöksestä oikaisuvaatimuksen ja kirkollisvalituksen saa tehdä myös seurakuntayhtymän jäsen seurakunta ja sen jäsen sekä seurakuntien yhteisen toimielimen päätöksestä sopimukseen osallinen seurakunta ja sen jäsen.
- Milloin seurakunnan viranomaisen alistama päätös on jätetty tutkimatta tai vahvistamatta taikka sitä on muutettu, kirkkoneuvostolla tai seurakuntaneuvostolla on oikeus valittaa ratkaisusta.
- Jos alistetun päätöksen on tehnyt seurakuntayhtymän viranomainen, valitusoikeus on yhteisellä kirkkoneuvostolla.
- Jos alistettua päätöstä on muutettu tai se on jätetty tutkimatta, asianosaisen tai seurakunnan jäsenen valitusoikeudesta on voimassa, mitä 4 §:n 2 momentissa ja edellä 1 ja 2 momentissa säädetään.



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Valitusaika, valitusosoitus, tiedoksianto

Kirkkolaki 24 luku

9 § Valitusaika

- Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän ja kirkollisvalitus 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

10 § Valitusosoitus

- Päätökseen, josta saa tehdä kirkollisvalituksen, on liitettävä valitusosoitus.

11 § Tiedoksianto

- Asianosaiselle lähetetään päätöstä koskeva pöytäkirjanote valitusosoituksineen erikseen tiedoksi kirjellä, jollei sitä ole annettu hänelle kirjallisesti kokouksessa.
- Tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.
- Seurakunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja tai alistus- tai valitusviranomaisen päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi.



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Pöytäkirjan pitäminen nähtävillä

Kirkkolaki 25 luku

3 § Pöytäkirjan pitäminen nähtävillä

- Pöytäkirja sellaisesta toimielimen tai viranhaltijan päätöksestä, josta seurakunnan jäsen saa tehdä valituksen, on pidettävä siihen liitettyine valitusosoituksineen tarkistamisen jälkeen yleisesti nähtävänä siten, kuin siitä on seurakunnan tai seurakuntayhtymän ilmoitustaululla ennakolta ilmoitettu.
- Alistus- ja valitusviranomaisen päätös siihen liitettyine valitusosoituksineen pidetään yleisesti nähtävänä samalla tavalla kuin kirkkoneuvoston pöytäkirja.
- Pöytäkirja tai päätös on pidettävä yleisesti nähtävänä vähintään valituksen tekemiselle varatun ajan.
 - Valitusoikeus, joten nähtävillä pito 1 + 30 päivää.



KUOPION
HIIPPAKUNTA

Alistusviranomaisen päätösvalta

Kirkkolaki 24 luku

2 § Alistusviranomaisen päätösvalta

- Jollei vahvistettavaksi alistettu päätös ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä taikka mene viranomaisen toimivaltaa ulommaksi tai ole muutoin lainvastainen ja jollei se myöskään ole epätarkoituksenmukainen, se on vahvistettava.
- Päätökseen voidaan vahvistettaessa tehdä asiasisältöön vaikuttamattomia oikaisuluonteisia korjauksia. Jos alistusviranomaisen on tämän lain mukaan ratkaistava asia, se voi muuttaa alistettavaa päätöstä muullakin tavalla.
- Alistetusta päätöksestä tehty valitus on ratkaistava alistusasian yhteydessä.
- Alistettua päätöstä ei saa vahvistaa tai ratkaista ennen kuin valitusaika alistetusta päätöksestä on päättynyt.



KUOPION
HIIPPAKUNTA



KUOPION HIIPPAKUNTA

PL 42 | Kuninkaankatu 22 A | 70101 KUOPIO | puh. (017) 288 8400 | www.kuopionhiippakunta.fi