
Aika	21.12. 2016 klo 17:14
Paikka	kirkkoherran siiven neuvotteluhuone, Liisankatu 29, Helsinki
Kutsuttu	Pär Silén, puheenjohtaja Mika Kontkanen, jäsen Ulla Saarinen, jäsen Ajla Selenic, jäsen, poissa Kari Syrjö, jäsen Leena Mätäsniemi, kiinteistöpäällikkö Eero Röynä, isännöitsijä Markku Salminen, kirkkoherra Kristiina Mendes, poissa
Jakelu	Kiinteistölautakunta Aila Koivisto Seurakunnan neuvosto Vlada Wahlsted Virallinen ilmoitustaulu

1. Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo. 17.14.

2. Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Kari Syrjö.

3. Esityslistan hyväksyminen

Esityslista hyväksyttiin.

4. Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja avasi kokouksen. Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

5. Päätösaasiat

- 5.1 Opiskelija-asuntojen vuokrien korotus
Markkinointia kohdennetaan oikealle kohderyhmälle.
Päätös:
Opiskelija-asuntoja on 12 kpl, päätettiin 5 % korotuksesta, joka tulee voimaan 1. heinäkuuta 2017.

5.2 Kokonaisesitys Unioninkatu 39 ja Liisankatu 29 asuntojen vuokrausperusteista

Ote valtuuston pöytäkirjasta:

15§ Seurakunnan kiinteistöstrategia 2016-2025 (Liite 6)

Neuvosto käsitteli asiaa kokouksessaan 10.9.2015 ja päätti lähettää kiinteistöstrategian kokouksessa sovituin muutoksin valtuuston käsiteltäväksi.

Valtuusto käsitteli asiaa kokouksessaan 12.11.2015 ja päätti jättää asian pöydälle käsiteltäväksi valtuuston seuraavassa kokouksessa.

Esittelijä: kiinteistöpäällikkö

Päätös:

Valtuusto hyväksyi kiinteistöstrategian, mutta antoi uudelle KTL:lle tehtäväksi tehdä pikaisesti UK39 ja LK29 asuntojen vuokrausperusteista kokonaisesityksen valtuustolle.

Päätös:

Vuokra –asuntoja on 52 kpl, joista 15 kpl on hlökunnan vuokraamia, joista 2 kpl eläkeläisten asuntoja ja 25 kpl seurakunnan ulkopuolisille vuokrattua sekä 12 opiskelija-asuntoa.

Henkilökunnalle vuokrataan verotusarvolla.

Opiskelija-asuntojen vuokria pidetään maltillisina, koska halutaan tukea ortodoksiopiskelijoita.

Vapailla markkinoilla vuokrattavissa huoneistoissa tavoitellaan markkinahintaa ja tehdään sopimuksia, jotka seuraavat sen kehitystä.

6. Vuoden 2016 budjetointihankkeiden eteneminen

6.1 Unioninkatu 39:n julkisivuremontti, korkean osan katon korjaus

Työmaan tilanne, aikataulu

Jatkoajan kustannuksista ei ole päästy sopimukseen, koskien vaateita, vastavaateita ja puheoikeuden pidätyksiä.

Korkean katon korjaus, 170 m²

Päätös:

Katto on huonossa kunnossa ja siinä ei ole tuuletusta eikä eristystä. Teetetään suunnitelma, kilpailutetaan ja tehdään ensi vuonna. Vuotoja on ollut ja niiden korjaukset tulisivat kalliiksi, jos katetta ei uusita. Kate uusitaan ja rakenne tehdään tuulettuvaksi ja eristetään.

6.2 Uspenskin remontit ja ikonostaasi

Korjaustarpeet on kartoitettu ja suunnittelu tehdään ensi vuonna ja sen jälkeen saadaan tarkemmat kustannusarviot ja PTS:n tarkennukset Rullaavaan.

Ikonostaasin tutkimus alkaa 9.1.2017 tarkalla vauriokartoituksella jonka perusteella tehdään työselitys ja kilpailutus. Värimallit tulee tehdä tarjouspyyntövaiheessa, jotta aikataulu ei viivästy viranomaishyväksymisien takia.

Kulttuurirahastosta tulee hakea avustusta. Pär Silèn konsultoi Lasse Saarista mahdollisuuksia saada avustusta ja mitä materiaalia tarvitaan.

Sähkötöiden korjaussuunnittelu tulee tehdä ennen ikonostaasin kultauskonservointia ja sähkötyöt niin, että ne eivät häiritse ikonostaasin korjausta.

7. Tiedoksi annettavat asiat

7.1 Kiinteistöstrategia

Ote valtuuston pöytäkirjasta:

15§ Seurakunnan kiinteistöstrategia 2016-2025 (Liite 6)

Neuvosto käsitteli asiaa kokouksessaan 10.9.2015 ja päätti lähettää kiinteistöstrategian kokouksessa sovituin muutoksin valtuuston käsiteltäväksi. Valtuusto käsitteli asiaa kokouksessaan 12.11.2015 ja päätti jättää asian pöydälle käsiteltäväksi valtuuston seuraavassa kokouksessa.

Esittelijä: kiinteistöpäällikkö

Päätös:

Valtuusto hyväksyi seurakunnan kiinteistöstrategian, mutta antaa uuden kiinteistölautakunnan tehtäväksi tehdä pikaisesti Unioninkatu 39 ja Liisankatu 29 asuntojen vuokrausperusteista kokonaisesityksen valtuustolle. Uusi kiinteistölautakunta tutustuu kiinteistöstrategiaan ja raportoi siitä valtuustolle. Valtuusto edellyttää, että kiinteistöstrategia päivitetään vuonna 2018.

Kiinteistölautakunta on saanut kiinteistöstrategian 7.3.2016.

Kiinteistölautakunta toteuttaa 2016 - 2025 kiinteistöstrategiaa.

Raportti:

Seurakunnan kiinteistöjen on tarkoitus palvella toimintaa.

Tarjota tilaa seurakunnan omalle toiminnalle, järjestää henkilökunnalle sijainniltaan ja hinnaltaan sopivia asuntoja ja antavaa vuokratuloja seurakunnan käyttöön.

Voidakseen täyttää yllä mainitut tavoitteet on kiinteistöt pidettävä kunnossa.

Auditointityön pohjaksi on työryhmä selvittämässä:

- kiinteistötoimen organisaatiota ja toimintatapaa
- kiinteistöjen korjaustarpeita
- kiinteistöjen kehitystarpeita

Työryhmän tuottama raportti tulee tukemaan kiinteistölautakunnan työtä strategian toteuttamiseksi.

7.2 Urakoiden ja eri hankkeiden kilpailutuksen periaatteista. Esitys annettu neuvostolle, liite 1.

Ote neuvoston pöytäkirjasta:

6§ Kiinteistölautakunnan esitys urakoiden ja eri hankkeiden kilpailutuksen periaatteista

Neuvosto käsitteli asiaa kokouksessaan 18.8.2016.

Neuvosto pyytää kiinteistölautakuntaa tekemään neuvostolle esityksen urakoiden ja eri hankkeiden kilpailutuksen periaatteista. Esityksessä on otettava kantaa myös siihen, minkä suuruiset hankkeet on kilpailutettava. Kiinteistölautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 22.9.2016 ja 19.10.2016., liite 1.

Kirkkoherra esitteli asian.

Päätös:

Neuvosto toteaa, että noudatetaan kiinteistölautakunnan linjausta täydennettynä siten, että kiinteistölautakunnalla tulee olla lista tavanomaisimmissa tehtävissä käytettävistä toimijoista, jotka on kilpailutettu, ja jossa perustyöt on hinnoiteltu valmiiksi. Kiireellisissä tapauksissa käytetään listalla olevia, jo kilpailutettuja toimijoita. Lista tuodaan tiedoksi neuvostolle ja tilintarkastajille. Lista tarkistetaan kahden vuoden välein ja se voi maksimissaan olla voimassa valtuustokauden.

Kiinteistölautakunta päätti, että lista laaditaan ja toimitetaan neuvostolle.

7.3 Vuokrausasiat

Yoga Nordicin tilat vapautuvat todennäköisesti 1.2.2017. Nykyvuokra on 6 536,32 €/m²/kk.

Päätös:

Jos asunnosta saadaan sama tuotto kuin toimistotilasta, asuntokäyttö on toivottavaa, koska toimistokäyttö vaatii käyttötarkoituksen muutoksen, ja asunnoksi palauttaminen on sen jälkeen kallista säännösten takia. Pär Silén, Kari Syrjö ja Eero Röynä käyvät tilassa ja antavat arvion remontista.

Julkisivuremontista johtuvat vuokranalennukset on tehty kiinteistölautakunnan päätösten mukaisesti.

7.4 Lisäbudjetti julkisivuremontti (valtuuston päätös)

Neuvosto esittää valtuustolle 64 000 € lisäbudjetin.

8. Muut asiat

8.1 Lumityöt, vahtimestarien tehtävät

Käsiteltiin lumitöiden toteutusta. Esimerkkinä käsiteltiin kolmen kiinteistön lumitöitä. Tapiolaan voidaan saada vapaaehtoinen lumitöihin, Tikkurilaan saadaan ehkä toinen paikallinen toimija. Todettiin, että käsityövälineillä tehtävät lumityöt kuuluvat vahtimestareille, parkkipaikat ja vastaavat laajat konetyötä vaativat ulkoistetaan. Kiinteistölautakunnan kanta on se, että kiinteistöjen ulkotyöt tulisi tehdä niin pitkälle kuin mahdollista seurakunnan henkilökunnan toimesta. Todettiin, että olisi mahdollista löytää säästöjä järjestelyillä, niin että ulkotyöt eivät kuormittaisi tarpeettomasti kiinteistötoimea.

8.2 Kari Syrjö ja Ajla Selenic

Ote neuvoston pöytäkirjasta:

13§ Kiinteistölautakunnan jäsenten Kari Syrjön ja Ajla Selenicin vastaukset neuvoston 20.10.2016 tiedusteluun (liitteet)

Neuvosto pyysi kokouksessaan 20.10.2016 kiinteistölautakunnan jäseniltä Kari Syrjöltä ja Ajla Seleniciltä vastausta tiedusteluun voivatko he sitoutua kiinteistölautakunnan työskentelyyn jäljellä olevaksi kaudeksi.

Päätösesitys: Kirkkoherra esittää, että neuvosto pyytää valtuustoa myöntämään Kari Syrjölle eron kiinteistölautakunnan jäsenyydestä ja valitsemaan hänen tilalleen uuden jäsenen.

Päätös:

Neuvosto pyytää valtuustoa myöntämään Kari Syrjölle eron kiinteistölautakunnan jäsenyydestä ja valitsemaan hänen tilalleen uuden jäsenen.

Päätös: Sovittiin, että kokoukset siirretään alkavaksi klo. 18:00, jolloin myös Syrjö pääsee osallistumaan kokoukseen.

Sovittiin, että kirkkaalla ja suurella viikolla kokouksia ei pidetä.

8.3 Ennakkoratkaisuhakemus Verohallinnon luontoisetupäätökseen

Ote neuvoston pöytäkirjasta:

9§ Ennakkoratkaisuhakemus Verohallinnon luontoisetupäätökseen

Neuvostoa pyydetään ottamaan kantaa tekeekö neuvosto päätöksen ennakkoratkaisuhakemuksesta Verohallinnon luontoisetupäätökseen, koska kirkollishallituksen ja kirkon lakimiehen kannan mukaan asian valmisteluun on osallistunut jäävi henkilö. Ratkaisu koskee myös henkilöitä, joita hakemuksessa mainitut haitat eivät koske. Kustannusvaikutus on noin 35 000 €.

Kirkkoherra ja Petri Korhonen vuokralaisina jäävänsivät itsensä ja poistuivat salista.

Puheenjohtajana toimi ja asian esitteli neuvoston 1. varapuheenjohtaja Tuovi Haikala.

Päätös:

Neuvosto toteaa, että ennakkoratkaisuhakemus on tehty väärässä järjestyksessä ja sitä tekemässä ovat olleet esteelliset henkilöt. Sen lisäksi tarvitaan linjaukset kiinteistöjen käytöstä huomioiden vuokrankorotuspaineet ja henkilöstöpoliittiset tarpeet.

Neuvosto pyytää johtoryhmää tekemään esityksen henkilöstöpoliittisista linjauksista luontaisetujen suhteen neuvoston 23.2.2017 kokoukseen.

Kirkkoherra ja Petri Korhonen palasivat saliin.

Kiinteistölautakunta päätti, että selvitetään verottajan kanta ja pyydetään ennakkolausuntoa kiinteistölautakunnan puheenjohtajan nimissä. Asian käsittelyn ajaksi kirkkoherra, Kontkanen ja Röynä poistuivat.

9. Seuraava kokous

Seuraava kokous on 2.2. 2017 klo. 18:00.

Seuraavat kokoukset:

9.3. 2017 klo. 18:00

26.4. 2017 klo. 18:00

9.5. 2017 klo. 18:00

10. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen 20.45.

Puheenjohtaja



Pär Silén

Pöytäkirjan tarkastaja



Kari Syrjö

Sihteeri



Leena Mätäsniemi