

Sisäiset tilavuokrat: peruskorjauksen ja -parannuksen rajanveto kohteissa Vanhakirkko, Meritullinkatu ja Paavalinkirkko

Kiinteistöjohtokunta 14.05.2025 § 62
472/03.01.00/2025

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Rasimus Osmo

Päätösehdotus

Kiinteistöjohtokunta päättää seurakuntien sisäiseen tilavuokraan vaikuttavien vuonna 2024 taseeseen aktivoitujen kiinteistöinvestointihankkeiden luokittelusta seuraavaa:

1) Vanha kirkko korjaukset -hankkeen kalustoinvestoinnit luokitellaan perusparannusinvestoinniksi.

2) Vanha kirkko korjaukset -hankkeen muut taseeseen aktivoidut sisätilamuutuskustannukset luokitellaan 95 prosentin osuudelta perusparannusinvestoinniksi ja viiden prosentin osuudelta peruskorjausinvestoinniksi.

3) Hankkeet Meritullinkadun viemäriremontti, Vanha kirkko talotekniset korjaukset ja Paavalinkirkko hissin korjaus luokitellaan kokonaisuudessaan peruskorjausinvestoinneiksi.

Lisäksi kiinteistöjohtokunta käy alustavan keskustelun Oulunkylän puukirkon & Maunulan kirkon korjauksista sekä niiden linjauksesta peruskorjauksiin tai -parannuksiin.

Käsittely

Asiasta käytiin keskustelua.

Ehdotettiin, että tulevaisuudessa rajanvedon vähimmäisraja on kymmenen prosenttia (10 %). Tätä pienemmät prosentuaaliset rajanvedot eivät tuota merkittäviä eroja sisäisen vuokran kustannuksiin. Ehdotus hyväksyttiin.

Vanha kirkko korjaukset -hankkeen poikkeava kolmen vuoden poistoaika nostettiin myös esille. Koettiin tärkeänä, että sisäisten vuokrien suhteen käytetään aina kirjanpidon mukaisia poistoaikoja.

Pohdittiin, että ohjaavako johtokunnan tekemät linjaukset jatkossa liikaa seurakuntien toimintaa, mm. kiinteistön käytön monipuolistamisen kustannusjaottelu peruskorjauksen ja perusparannuksen välillä. Nostettiin kuitenkin esille, että sisäinen vuokra ei voi ohjata kiinteistöistä luopumista vaan päätösten tulee pohjautua lähtökohtaisesti seurakunnan toimintaan ja tarpeeseen.

Oulunkylän puukirkon & Maunulan kirkon korjauksien ja niiden linjauksien alustavan keskustelun vallitseva näkemys johtokunnassa jatkovalmistelua varten oli, että Oulunkylän seurakunnan tilanteen poikkeuksellisuuden vuoksi saattaisi olla perusteltua käsitellä normaalia suurempi osuus hankkeesta peruskorjauksena, jonka pääomakustannukset tulisivat yhteisesti maksettavaksi. Perusteluna nähtiin, että yhtymälle koituu poikkeuksellisen suuret säästöt siitä, että suurempaa vanhaa kirkkoa ei tarvitse peruskorjata. Yhteinen näkemys oli myöskin se, että uusi lisärakennus tulisi käsitellä erityisesti tässä tilanteessa uudisrakennuksena, jota ei tulkita perusparannukseksi. Sama koskee Maunulan kirkon muutostöitä, joiden syynä on suuremmasta kirkosta luopumisesta johtuva toimistotilojen tarve. Oulunkylän seurakunnan tilanne nähtiin poikkeuksellisen erikoistilanteena, eikä sen katsottu muodostavan ennakkotapausta yleisperiaatteiden tulkintaan.

Päätös

Kiinteistöjohtokunta päätti, että

- 1) Vanha kirkko korjaukset -hankkeen kalustoinvestoinnit luokitellaan perusparannusinvestoinniksi.
- 2) Vanha kirkko korjaukset -hankkeen muut taseeseen aktivoidut sisätilamuutuskustannukset luokitellaan 95 prosentin osuudelta perusparannusinvestoinniksi ja viiden prosentin osuudelta peruskorjausinvestoinniksi.
- 3) Hankkeet Meritullinkadun viemäriremontti, Vanha kirkko talotekniset korjaukset ja Paavalinkirkko hissien korjaus luokitellaan kokonaisuudessaan peruskorjausinvestoinneiksi.
- 4) jatkossa sisäisten tilavuokrien rajanvedon määrittämiseen käytettävä vähimmäisraja on kymmenen prosenttia (10 %).

Kiinteistöjohtokunta kävi alustavan keskustelun Oulunkylän puukirkon & Maunulan kirkon korjauksista sekä niiden linjauksesta peruskorjauksiin tai -parannuksiin.

Selostus

Taustaa

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi 6.3.2025 § 21 uudet sisäisten vuokrien määrittelyperusteet. Uusissa määrittelyperusteissa perusparannusinvestointien poistot luetaan mukaan sisäiseen vuokraan eli ne nostavat tilan käyttäjän maksaman vuokran määrää. Peruskorjausinvestointien poistoja ei puolestaan huomioida sisäisessä vuokrassa, joten niillä ei ole vaikutusta käyttäjän maksamaan vuokraan.

Yhteisen kirkkovaltuuston päätöksessä määriteltiin perusparannus ja peruskorjaus seuraavasti:

Perusparannuksessa kiinteistön tai toimitilan perustasoa nostetaan ja/tai laatua parannetaan tilan käyttäjän toiveeseen perustuen.

Peruskorjaus on kiinteistön tai tilan peruskunnossapitoa niin, että se on toimintakuntoinen, mutta kiinteistön tai tilan tasoa ei nosteta ja/tai laatua paranneta.

Päätöksen taustatiedoissa oli määritelty alustavat linjaukset perusparannuksen ja peruskorjauksen suhteen. Kyseisten termien määrittely on kuitenkin herättänyt kysymyksiä sisäisten vuokrien osalta, mistä johtuen niiden määrittelyä tarkennettiin jo valmistelun aikana ja tullaan tarkentamaan vielä jatkossa. Todettiin myös, että yhteen hankkeeseen voi sisältyä sekä perusparannukseen että peruskorjaukseen kuuluvia toimia.

Koska perusparannuksen ja peruskorjauksen välille ei voida vetää absoluuttista rajaa, päätti valtuusto samassa päätöksessä kohdassa 4d., että *kiinteistöjohtokunta päättää hankekohtaisesti, mikä osa investointihankkeessa syntyneistä kustannuksista on peruskorjausta ja mikä perusparannusta.*

Yhteisen kirkkovaltuuston päätöksen mukaisesti liitteenä olevat hankekustannukset tuodaan kiinteistöjohtokunnan päätöksen alaisuuteen koskien kustannusten jakautumista perusparannuksen ja peruskorjauksen välillä.

Päätösehdotuksen perustelut

Luokittelu perusparannus- ja peruskorjausinvestointeihin tehdään sisäisen tilavuokran laskemista varten. Perusparannus- ja peruskorjausinvestointien poistot vaikuttavat seurakuntien sisäiseen tilavuokraan seuraavasti:

- Peruskorjausinvestointien poistoja ei lueta kohdetta käyttävien seurakuntien sisäiseen tilavuokraan, ne poistetaan kaikkien seurakuntien kehystä määrittäessä seurakuntien kehysmäärärahakokonaisuudesta ja lisätään kiinteistötoimen kehykseen.
- Perusparannusinvestointien poistot luetaan kohdetta käyttävien seurakuntien sisäiseen tilavuokraan.

Vuonna 2024 taseeseen aktivoitiin neljä osin tai kokonaan seurakuntien käytössä oleviin tiloihin tehtyä kiinteistöinvestointihanketta: Meritullinkadun viemäriremontti (ylläpitokorjaus), Vanhan kirkon talotekniset korjaukset, Paavalinkirkon hissin korjaus ja Vanhan kirkon korjaukset. Kaikkien edellä mainittujen hankkeiden poistot kirjataan tuloslaskelmaan vuodesta 2025 alkaen ja ne vaikuttavat sisäiseen tilavuokraan vuodesta 2027 alkaen. Hankkeiden taseeseen aktivoitu euromäärä, poistoaika, vuosittainen poistomäärä sekä esitys hankkeiden luokittelusta perusparannukseksi ja peruskorjaukseksi on esitetty liitteessä. Hankkeiden poistoajat ovat Helsingin seurakuntayhtymän voimassa olevan poistosuunnitelman ja tilintarkastajan antaman ohjeistuksen mukaisia. Poistosuunnitelmaa lyhyempää poistoaikaa käytetään, jos taseeseen aktivoitavan hankkeen oletettu käyttöaika on poistosuunnitelman poistoaikaa lyhyempi.

Hankkeet Meritullinkadun viemäriremontti, Vanhan kirkon talotekniset korjaukset ja Paavalinkirkon hissin korjaus esitetään luokiteltavaksi peruskorjausinvestoinneiksi; hankkeet olivat kiinteistöjen peruskunnossapitoa eivätkä parantaneet kiinteistöjen tasoa.

Vanha kirkko korjaukset -hanke on toteutettu tilan käyttäjän toiveesta ja sillä muutetaan tilan käytettävyyttä. Hankkeen kustannukset on alun perin laskettu vanhan sisäisen vuokran mallin mukaan, jolloin seurakunnan maksettavaksi olisi tullut 100 % hankkeesta. Nyt esitetään, että hanke luokitellaan pääosin (95 %) perusparannusinvestoinniksi ja pieneltä osin (5 %) peruskorjausinvestoinniksi.

- Vanha kirkko korjaukset -hankkeen poistoajat: Kaluston poistoaika on poistosuunnitelman mukainen, kolme vuotta. Hankkeen muiden kustannusten poistoaika on tilintarkastajan ohjeen mukaisesti viisi vuotta.
 - Tilintarkastajan ohje tilamuutosten poistoajoiksi on viisi tai kaksikymmentä vuotta. Ainoastaan sellaisten hankkeiden kustannukset, joissa tehdään rakennukseen merkittäviä rakenteellisia muutoksia, ovat kahdenkymmenen vuoden aikana poistettavia. Esimerkki tällaisesta tilamuutoshankkeesta on Korkeavuorenkatu 10 seurakunnan käytössä olleen tilan muutos asunnoiksi. Tätä kevyemmissä tilamuutoshankkeissa poistoaika on viisi vuotta.
- Vanha kirkko korjaukset -hankkeen toimenpiteet:
 - Kirkkosalin takaosasta poistettiin penkkirivejä, joiden tilalle hankittiin taittopöytiä ja pinottavissa olevia irtotuoleja. Kalusteille tehtiin kaksi kalustekaappia, jotka sijoitettiin symmetrisesti kirkkosalin päätyseinälle. Muodostuneeseen tilaan lisättiin kohdevalaistusta ja asennettiin lisää sähköpistorasioita.
 - Alttarialueella alttaripöytää kavennettiin ja otettiin irti päätyseinästä. Päätyseinän näkyvät vauriot maalauskorjattiin. Alttaripöydän tekstiili restauroitiin.
 - Alttarin lattiapinnoite uusittiin.
 - Alttarikaiteeseen tehtiin uusi ”sisäänkäynti” ja kohdan tekstiilit restauroitiin.
 - Kirkkosalista sakastiin olevasta vanhasta ”huoltoluukusta” tehtiin uusi oviyhteys sakastiin. Uuden oviyhteyden ympäristö muokattiin ja maalaus korjattiin.

- Vanha kirkko korjaukset -hankepäällikön arvion mukaan noin viisi prosenttia hankkeen kustannuksista on luonteeltaan peruskorjausta kalustokustannukset pois lukien, loput 95 prosenttia sekä kalustokustannukset tilan käyttäjän toiveen mukaisia perusparannuksia.
- Seurakunta luopui 434 neliön tilasta osoitteessa Bulevardi 16 vuoden 2022 alusta alkaen. Tila otettiin sijoitustoiminnan käyttöön ja sinne saatiin vuokralainen. Vanhan kirkon tilamuutoshankkeella korvataan tilaluopumista.

Tulevat linjaukset: Oulunkylän puukirkko ja Maunulan kirkko

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi 24.4.2025 § 35 kirkkojen ja kappeliin luokittelun ja priorisoinnin käsittelyn. Samalla valtuusto päätti, *että seuraavana toteutettavat laajemmat peruskorjattavat kirkkorakennukset ovat aakkosjärjestyksessä Kannelmäen kirkkokiinteistö, Maunulan kirkkokiinteistö, Oulunkylän puukirkko laajennusosineen sekä Vuosaaren kirkkokiinteistö.*

Kiinteistöjohtokunta käy alustavan keskustelun Oulunkylän puukirkon ja Maunulan kirkon peruskorjauksien/-parannuksien linjauksista. Oulunkylän puukirkko korjataan laajennusosineen, arviolta 200 m² uudisosa. Maunulan kirkkokiinteistössä asunnot muutetaan toimistoiksi. Nämä muutokset on toteutettava, jotta Oulunkylän seurakunta pystyy luopumaan Oulunkylän suuresta kirkosta.

Aikataulu

Tehtyjen kiinteistöinvestointien (Meritullinkadun viemäriremontti, Vanhan kirkon talotekniset korjaukset, Paavalinkirkon hissin korjaus ja Vanhan kirkon korjaukset) luokittelua perusparannuksiin ja peruskorjauksiin käytetään seurakuntien sisäisen tilavuokran määrittämiseen vuodelle 2027. Sisäinen tilavuokra vuodelle 2027 lasketaan keväällä 2026.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Asiassa ei ole tarpeen tehdä ympäristövaikutusten arviointia.

Taloudelliset vaikutukset: kiinteistöinvestointien luokittelu perusparannuksiin ja peruskorjauksiin vaikuttaa seurakuntien yhteisesti jaettavan määrärahan kokonaismäärään tai erityisesti yksittäisten seurakuntien sisäiseen tilavuokraan.

Vaikutukset Helsingin seurakuntayhtymään: kiinteistöinvestointien luokittelu perusparannuksiin ja peruskorjauksiin vaikuttaa talousarvion määrärahajakoon ja talousarvion tuottojen ja kulujen kohdentamiseen, tämän esityksen luokittelut vuosina 2027 - 2039.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu

HSRKY Controller / Tina Eklund