

Sisäiset tilavuokrat: peruskorjauksen ja -parannuksen rajanveto vuonna 2025 taseeseen aktivoiduista kiinteistöinvestointihankkeista

Kiinteistöjohtokunta 18.02.2026 § 17
472/03.01.00/2025

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Rasimus Osmo

Päätösehdotus

Kiinteistöjohtokunta päättää sisäiseen tilavuokraan vaikuttavien vuonna 2025 taseeseen aktivoitujen kiinteistöinvestointihankkeiden luokittelusta, että

1) Maunulan kirkon AV-hanke luokitellaan 40 % osuudella perusparannusinvestoinniksi ja hankkeen muut taseeseen aktivoidut kustannukset luokitellaan 60 % osuudelta peruskorjausinvestoinniksi.

2) seuraavat hankkeet luokitellaan kokonaisuudessaan peruskorjausinvestoinneiksi:

- Puistolankirkon rakennusautomaatio
- Meritullin seurakuntatalon hissin korjaus
- Maunulan kirkon rasvanerotuskaivon uusiminen
- Korkeavuorenkatu 10 käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä toteutettu koko taloyhtiötä koskeva rakennusautomaation ajantasaistaminen
- Matteuksen kirkon kellotornin ja tiilimuurin korjaus
- Pakilan kirkon rakennusautomaatiosaneeraus
- Laajasalon kirkon lämmönjakokeskuksen uusiminen
- Huopalahden kirkon ja Haagan nuorisotalon maalaus
- Vartiokylän kirkon maalaus
- Malmin kirkon peruskorjaus (hankkeen kalusteinvestoinnit saadaan päätökseen vuonna 2026, ei mukana tässä rajanvedossa; muilta osin peruskorjaushankkeen käyttäjien toiveiden mukaisten korjausten osuus kustannuksista oli alle 5 %, luokittelu raportoidaan 10 %-yksikön tarkkuudella)
- Mikael Agricolan kirkon spiiran korjaus
- Helsingin Tuomiokirkon julkisivukorjaus
- Kallion kirkon hissi

Käsittely

Johtokunta totesi esityksen kokonaisuutena hyväksi, perustelluksi ja kannatettavaksi. Ehdotettu jako ja kohdelista nähtiin johdonmukaisina ja hyväksyttävänä. Keskustelussa korostettiin tarvetta selkeille ja vahvoille perusteluille, koska nyt tehtävät linjaukset tulevat osaltaan ohjaamaan tulevaa päätöksentekoa. Puheenjohtaja toi esille esittelytekstissä esitetyt Maunulan AV-hankkeen investointikustannukset, joiden perusteella hankkeen jako-osuudet on euromääräisesti laskettu, ja joiden pohjalta prosenttijako muodostuu.

Keskustelussa nostettiin esiin myös kysymys siitä, millaisia sopimuksia seurakuntien ja yhtymän välillä on aikanaan tehty kiinteistöjen luovutuksen yhteydessä. Todettiin, että yhtymän perustamisvaiheessa kiinteistöjen luovutuksista ei laadittu erillisiä sopimuksia. Nykyisen sisäisen vuokrauksen mallilla tiloista luopumiseen liittyviin asioihin tulee kuvata selkeät käytänteet.

Esille nousi toive selkeästä taulukosta tai kriteeristöstä perusparannuksen ja peruskorjauksen erottamiseen. Samalla todettiin, ettei täysin yksiselitteistä taulukkoa voida laatia. Perusparannus tarkoittaa nykyisen tason parantamista, kun taas peruskorjaus on olemassa olevan tason ylläpitämistä. Erityistä pohdintaa herätti nykyaikaistamisen luokittelu vanhoissa kiinteistöissä, esimerkiksi tilanteissa, joissa 20 vuotta vanha rakennus saatetaan nykyaikaan ilman varsinaista tason parantamista.

Keskustelussa korostettiin lisäksi tarvetta varmistaa, että päätösehdotukset kommunikoidaan seurakuntiin etukäteen, jotta vältetään jälkikäteiset ristiriidat ja varmistetaan osapuolten tietoisuus päätösten sisällöstä. Todettiin, että kiinteistöasioista päättää yhteinen kirkkovaltuusto, mutta seurakuntaneuvostojen kuuleminen on tärkeää.

Johtokunta muistutti, että vuokratäksikirjassa on jo määritelty perusparannuksen ja peruskorjauksen rajanvetoja, ja sinne tulee kirjata myös jatkossa tehtävät linjaukset ja tehdyt päätökset. Lisäksi todettiin, että kiinteistöjen normaali kuluminen on hyväksyttävä, eikä toimivaa – vaikkakin kulunutta – rakennetta tule tarpeettomasti uusia.

Esille nousi myös kysymys mahdollisuudesta hyödyntää talkoo- tai vapaaehtoistyötä, mutta todettiin, että se ei todennäköisesti ole laajasti sovellettavissa suojeltujen kirkollisten rakennusten osalta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

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. Kiinteistöjohtokunta päättää hankekohtaisesti, mikä osa investointihankkeessa syntyneistä kustannuksista on peruskorjausta ja mikä perusparannusta.

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.

Vuoden 2025 kevään jälkeen taseeseen aktivoitiin 15 osin tai kokonaan seurakuntien käytössä oleviin tiloihin tehtyä kiinteistöinvestointihanketta:

- Puistolan kirkon rakennusautomaatio
- Meritullin seurakuntatalon hissin korjaus
- Maunulan kirkon rasvanerotuskaivon uusiminen
- Korkeavuorenkatu 10 rakennusautomaation ajantasaistaminen
- Matteuksen kirkon kellotornin ja tiilimuurin korjaus
- Pakilan kirkon rakennusautomaatiosaneeraus
- Laajasalon kirkon lämmönjakokeskuksen uusiminen
- Huopalahden kirkon ja Haagan nuorisotalon maalaus
- Vartiokylän kirkon maalaus
- Malmin kirkon peruskorjaus
- Mikael Agricolan kirkon spiiran korjaus
- Helsingin Tuomiokirkon julkisivukorjaus
- Kallion kirkon hissi
- Maunulan kirkon AV-hanke

Kaikkien edellä mainittujen hankkeiden poistot kirjataan tuloslaskelmaan vuodesta 2026 alkaen ja vaikuttavat sisäiseen tilavuokraan vuodesta 2028 alkaen.

Hankkeiden taseeseen aktivoitu euromäärä, poistoaika, vuosittainen poistomäärä sekä esitys hankkeiden luokitteluksi perusparannukseksi ja peruskorjaukseksi on esitetty liitteenä olevassa taulukossa.

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.

Kaikki edellä listatut hankkeet Maunulan kirkon AV-hanketta lukuun ottamatta esitetään luokiteltavaksi peruskorjausinvestoinneiksi: hankkeet ovat kiinteistön peruskunnossapitoa, tai ovat seurakuntayhtymän strategian mukaisia investointeja (siirrytään maalämpöön, kun se on kannattavaa, investointi mahdollista seurakunnan tilankäytön vähenemisen) tai käyttäjän toiveiden osuus investoinnin kustannuksista on alle 5 %. Luokittelun mukainen jako tehdään 10 % -yksikön tarkkuudella.

Maunulan kirkon AV -hanke on toteutettu tilan käyttäjän toiveesta ja sillä parannetaan kirkon AV-laitteiston tasoa tavanomaista tasoa paremmaksi. Hankkeesta 60 % osuuden arvioidaan olevan yhtymän tavanomaisen tason mukainen hankinta, 40 % osuuden tavanomaista korkeamman tason hankinta. Esitetään, että hanke luokitellaan 40 % osuudella perusparannusinvestoinniksi ja 60 % osuudella peruskorjausinvestoinniksi.

- Maunulan kirkon AV-hankkeen poistoaika: koneiden ja kaluston poistoaika on poistosuunnitelman mukainen (kolme vuotta). Poistosuunnitelma on hyväksytty Yhteisessä kirkkovaltuustossa 10/2021 § 88.
- Maunulan kirkon AV-hankkeen toimenpiteet ja hankinnat:
 - Maunulan kirkon AV-hankkeessa vietiin loppuun Maunulan kirkon korjaushankkeessa aloitettu AV-osuus
 - AV-suunnittelu ja
 - laitehankinnat asennuksineen

- hankkeen AV-järjestelmä toteutettiin tavanomaista tasoa laadukkaampana
 - suunnittelukustannukset olisivat olleet saman suuruiset tavanomaisen tason investointina
 - hankitut komponentit olivat tavanomaista tasoa laadukkaammat
- Hankkeen investointikustannus oli 94.622 euroa
 - suunnittelu 12.161 euroa
 - komponentit 82.461 euroa
 - tavanomaisen tason komponenttien hinta olisi ollut noin puolet hankkeeseen hankittujen hinnasta, 41.230 euroa
 - tavanomaiseen tasoon toteutettuna hankkeen investointikustannus olisi ollut 53.391 euroa
 - tavanomaista tasoa paremman laadun osuus kustannuksista oli noin puolet komponenttien kustannuksista, 41.230 euroa
- hankkeen investointikustannuksesta perusparannuksen osuus on 40 %, peruskorjauksen 60 %.

Aikataulu

Tämän päätöksen kiinteistöinvestointien luokittelua perusparannuksiin ja peruskorjauksiin käytetään seurakuntien sisäisten tilavuokran määrittämiseen vuodesta 2028 alkaen. Sisäinen tilavuokra vuodelle 2028 lasketaan keväällä 2027.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä ympäristövaikutusten arviointia.

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Päätöksellä on taloudellisia vaikutuksia. Kiinteistöinvestointien luokittelu perusparannuksiin ja peruskorjauksiin vaikuttaa talousarvion määrärahajakoon ja talousarvion tuottojen ja kulujen kohdentamiseen, tämän esityksen luokittelut vuosina 2028 - 2042. Lisäksi luokittelu vaikuttaa seurakuntien yhteisesti jaettavan määrärahan kokonaismäärään ja seurakuntien sisäiseen tilavuokraan.

Lisätiedot

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

Jakelu

HSRKY Controller / Tina Eklund
HSRKY kiinteistöosasto / Tiina Tynjälä