Sisäiset tilavuokrat: peruskorjauksen ja -parannuksen rajanveto vuonna 2026 taseeseen aktivoiduista kiinteistöinvestointihankkeista

Kiinteistöjohtokunta 11.11.2026
472/03.01.00/2025

Esittelijä Vs. kiinteistöjohtaja Kylmäkoski Teemu

Päätösehdotus

Kiinteistöjohtokunta päättää, että

1) Malmin kirkon peruskorjaushankkeen kalusteinvestoinneista uusien kalusteiden hankinta luokitellaan perusparannusinvestoinniksi. Uusien kalustehankintojen osuus hankkeen kalusteinvestoinneista on 90 prosenttia.

2) Malmin kirkon peruskorjaushankkeen kalusteinvestointien olemassa olevien kalusteiden korjaus luokitellaan peruskorjausinvestoinniksi. Olemassa olevien kalusteiden korjauksen osuus hankkeen kalusteinvestoinneista on 10 prosenttia.

3) Puistolan kirkon korjaukset, Johanneksenkirkon kirkonkellokorjaus, Kallion kirkon tilamuutokset, Puistolan kirkon ilmanvaihtokone ja lämmönjako, Temppeliaukion kirkon viemäriputkitus ja Helsingin Tuomiokirkon julkisivukorjaus -hankkeet luokitellaan kokonaisuudessaan peruskorjausinvestoinneiksi.

Käsittely

Päätös

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 määrittelyjä 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 2026 aikana taseeseen aktivoidaan seitsemän osin tai kokonaan seurakuntien käytössä oleviin tiloihin tehtyä kiinteistöinvestointihanketta: Puistolan kirkon korjaukset, Johanneksenkirkon kirkonkellokorjaus, Kallion kirkon tilamuutokset, Puistolan kirkon ilmanvaihtokone ja lämmönjako, Temppeliaukion kirkon viemäriputkitus, Malmin kirkon peruskorjauksen kalustehankinnat ja Helsingin Tuomiokirkon julkisivukorjaus. Edellä mainittujen hankkeiden poistot kirjataan tuloslaskelmaan vuodesta 2026 tai 2027 alkaen ja vaikuttavat sisäiseen tilavuokraan vuodesta 2028 tai 2029 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.

Peruskorjausinvestoinnit

Hankkeet Puistolan kirkon korjaukset, Johanneksenkirkon kirkonkellokorjaus, Kallion kirkon hissi, Puistolan kirkon ilmanvaihtokone ja lämmönjako, Temppeliaukion kirkon viemäriputkitus ja Helsingin Tuomiokirkon julkisivukorjaus esitetään luokiteltavaksi peruskorjausinvestoinneiksi: hankkeet ovat kiinteistön peruskunnossapitoa, tai ovat seurakuntayhtymän strategian mukaisia investointeja (siirrytään maalämpöön, kun se on kannattavaa tai investointi mahdollistaa seurakunnan tilankäytön vähenemisen) tai käyttäjän toiveiden osuus investoinnin kustannuksista on alle 5 %. Luokittelun mukainen jako tehdään kymmenen prosenttiyksikön tarkkuudella.

Perusparannusinvestoinnit

Malmin kirkon peruskorjaus -hankkeen kalusteinvestointien määrä oli 111.402,57 euroa. Uusia kalusteita hankittiin 95.383,85 eurolla (86 % kalustehankintojen kokonaismäärästä). Olemassa olevia kalusteita kunnostettiin 16.018,72 eurolla (14 % kalustehankintojen kokonaismäärästä). Kalusteinvestointien suunnitelman mukainen poistoaika on kolme vuotta. Poistosuunnitelma on hyväksytty Yhteisessä kirkkovaltuustossa 10/2021 § 88.

Kiinteistöjen rakennus- ja korjaushankkeiden luokittelua selventävän kokousliitteen mukaisesti uusien kalusteiden hankinnasta aiheutuvat poistot luokitellaan perusparannukseksi, olemassa olevien kalusteiden kunnostuksesta aiheutuvat peruskorjaukseksi. Luokittelu perusparannus- ja peruskorjausinvestointeihin tehdään kymmenen prosenttiyksikön tarkkuudella.

Aikataulu

Tämän päätöksen kiinteistöinvestointien luokittelua perusparannuksiin ja peruskorjauksiin käytetään seurakuntien sisäisten tilavuokran määrittämiseen vuosista 2028 ja 2029 alkaen. Sisäinen tilavuokra vuodelle 2028 lasketaan keväällä 2027 ja vuodelle 2029 keväällä 2028.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Kiinteistöinvestointien luokittelu perusparannuksiin ja peruskorjauksiin vaikuttaa seurakuntien yhteisesti jaettavan määrärahan kokonaismäärään ja seurakuntien sisäiseen tilavuokraan.

Kiinteistöinvestointien luokittelu perusparannuksiin ja peruskorjauksiin vaikuttaa talousarvion määrärahajakoon ja talosarvion tuottojen ja kulujen kohdentamiseen, tämän esityksen luokittelut vuosina 2028 - 2052.

Asiassa ei ole tarpeen tehdä ympäristövaikutusten arviointia.

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Toimivallan perusteet

Hallintosäännön 5 luvun 6 § kohta 11

Lisätiedot

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

Jakelu

HSRKY Controller / Tina Eklund