Maanvuokrasopimuksen jatkaminen Asunto Oy Helsingin Korkeavuorenkatu 10 kanssa

Kiinteistöjohtokunta 23.9.2026 § 80
415/03.01.01/2025

Esittelijä

Päätösehdotus

Merkitään tiedoksi.

Käsittely

Käydyssä keskustelussa toivottiin laskelmia siitä, millainen vaikutus esityksellä on seurakuntien käytössä olevien tilojen kustannusten muutokseen ja mahdollisesti vuokratasoon. Toivottiin myös vertailu esitettävän kohteen rakennusoikeuden (k-m^2) mukaan tontin pinta-alan sijasta.

Osmo Rasimus ilmoitti olevansa Asunto Oy Helsingin Korkeavuorenkatu 10 hallituksen jäsen ja täten esteellinen asian käsittelyssä. Hän poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Johtokunta totesi, että asia tulee palauttaa em. perustein valmisteluun. Kiinteistöjohtaja ei voinut jääviytensä takia toimia asian esittelijänä.

Päätös

Asia merkittiin tiedoksi ja palautettiin valmisteluun.

Selostus

Taustaa

Tontin aikaisempi vuokrasopimus oli solmittu vuonna 1996, jonka pituus on ollut 30 vuotta ja se päättyy nyt 16.12.2026. Taloyhtiö on valmistunut vuonna 1928 ja siellä on tehty laaja perusparannus vuonna 1998.

Päätösehdotuksen perustelut

Yhteiselle kirkkoneuvostolle ja yhteiselle kirkkovaltuustolle viedään esitys, jossa päätetään vuokrata Helsingin seurakuntayhtymän omistama Helsingin Ullanlinnassa (kiinteistötunnus 91-7-106-24) sijaitseva tontti (1272 m^2) Asunto Oy Helsingin Korkeavuorenkatu 10:lle 30 vuoden vuokrasopimuksella.

15 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta tarkistetaan tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus. Vertailukohteena käytetään enintään kahden kilometrin päässä kohteesta sijaitsevia vastaavia kerrostalotontteja, jotka sijaitsevat suunnilleen yhtäläisellä etäisyydellä rautatieasemasta. Tontin uusi arvo tarkistetaan alueen sen hetkisen käyvän arvon mukaiseksi, josta määritellään uusi vuokra. Tarkistustoimenpide suoritetaan 6 kuukautta ennen 15. vuokravuoden päättymistä ja se astuu voimaan 16. vuokrakauden alusta lähtien. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokranmäärä on 140.000 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasopimuksen allekirjoittamiskuukauden pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain vuodesta 2027 lähtien etukäteen pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden lokakuun indeksilukua ja se laskutetaan vuosittain marraskuun lopussa. Maapohjan kiinteistövero laskutetaan vuosittain vuokralaiselta toteutuneen kustannuksen mukaan.

Aikataulu

Esitys on tavoitteena viedä yhteiselle kirkkoneuvostolle ja yhteiselle kirkkovaltuustolle lokakuun aikana.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Lisätiedot

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