Maanvuokrasopimuksen jatkaminen Asunto Oy Helsingin Korkeavuorenkatu 10:n kanssa

Yhteinen kirkkoneuvosto 19.11.2026
415/03.01.01/2025

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Laitila Anu

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkovaltuusto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää

1) vuokrata liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti Helsingin seurakuntayhtymän omistaman tontin 91-7-106-24 (kooltaan 1.272 m2) Asunto Oy Helsingin Korkeavuorenkatu 10:lle 30 vuoden vuokrasopimuksella 17.12.2026 alkaen.

2) tarkistaa tontin vuosivuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuuden 15 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta. 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 kuusi kuukautta ennen 15. vuokravuoden päättymistä ja se astuu voimaan 16. vuokrakauden alusta lähtien.

3) todeta, että vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa myös vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten vuoksi.

4) valtuuttaa kiinteistöjohtajan tekemään vuokrasopimusluonnokseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia sekä allekirjoittamaan lopullisen vuokrasopimuksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Taustaa

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

Tontin uutta vuokrasopimusta käsiteltiin kiinteistöjohtokunnassa 23.9.2026 (§ 80), jolloin asia päätettiin palauttaa takaisin valmisteluun. Kiinteistöjohtokunta päätti, että esityksen pohjaksi tulee tuoda laskelma siitä, millainen vaikutus esityksellä on seurakuntien käytössä olevien tilojen kustannusten muutokseen ja mahdollisesti vuokratasoon.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistöjohtokunta käsitteli As Oy Korkeavuorenkatu 10:n tontin vuokraa uudelleen 21.10.2026 (§ 92) päivitettyjen laskelmien pohjalta. Kiinteistöjohtokunta linjasi, että tontin vuokran laskentaperusteena käytetään jatkossa asuinpinta-alaa. Johtokunta puolsi asian edistämistä liitteenä olevan laskelman mukaisesti.

Uudeksi tonttivuokraksi esitetään asuinpinta-alaan pohjautuvan vastiketarkastelun perusteella 119.000,00 euroa/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasopimuksen allekirjoittamiskuukauden pistelukua. Vuokra tarkistetaan vuosittain vuodesta 2027 lähtien etukäteen pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden lokakuun indeksilukua ja se laskutetaan vuosittain marraskuun lopussa.

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 kuusi 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.

Maapohjan kiinteistövero laskutetaan vuosittain vuokralaiselta toteutuneen kustannuksen mukaan.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Lisätiedot

Hallintojohtaja Juha Silander, juha.silander@evl.fi

Ylläpitopäällikkö Mika Hirvonen, mika.hirvonen@evl.fi

Jakelu

Asunto Oy Helsingin Korkeavuorenkatu 10:n hallitus
Tilapalvelupäällikkö Pekka Suominen