

Tervolan seurakunnan kiinteistöstrategia

Hyväksytty Tervolan seurakunnan kirkkoneuvostossa

Hyväksytty Tervolan seurakunnan kirkkovaltuustossa

Sisälllys

1	JOHDANTO KIIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	4
1.1	Työryhmän asettaminen.....	4
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	4
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö	5
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta.....	5
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys	7
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	7
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET.....	7
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	8
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	9
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys.....	11
4	KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	13
4.1	Basis -järjestelmä	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	13
4.2.1	Kirkolliset rakennukset.....	13
4.2.2	Hautaus-toimen rakennukset ja tilat.....	14
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	14
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste	15
4.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	16
4.3.1	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet	16
4.3.2	Maa-alueet	17
4.4	Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu	18
4.4.1	Kiinteistöjen ylläpidon hallinta.....	20
4.5	Rakennusterveys ja hyvä sisäilma	21
5	KIIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	21
6	MITTARIT	23
7	KIIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	24
7.1	Arviointiperusteet	24
7.1.1	Kiinteistöjen arviointiperusteet	24

7.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet	26
7.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus	26
7.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	28
7.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	29
7.2.3	Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan.....	30
7.2.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	30
7.2.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	31
7.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa	31
7.4	Vuokran määrittäminen	31
7.5	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	32
7.6	Energia- ja ilmastostrategia	32
7.6.1	Energiatehokkuus.....	33
7.7	Investointien rahoittaminen	33
7.7.1	Rahoitus	33
7.7.2	Investointivaruksen muodostaminen.....	34

1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

Kiinteistöstrategia laaditaan Kirkkohallituksen 23.2.2021 hyväksymän Kiinteistöstrategiamallin mukaisesti.

Kiinteistöstrategiaan on koottu Tervolan seurakunnan kirkkovaltuuston hyväksymät aikaisemmin tehdyt kiinteistöihin ja rakennusten omistamiseen liittyneet tavoitteet ja päätökset.

Kiinteistöstrategia on kuvaus konkreettisista keinoista, joilla seurakunnan kiinteistöjen ja rakennusten omistamista ja ylläpitoa sekä tilojen käyttöä voidaan kehittää ja tehostaa visiossa määritellyn tavoitetilan saavuttamiseksi.

1.1 Työryhmän asettaminen

Seurakunnan kirkkoneuvosto asetti 31.5.2023 kokouksessaan Tervolan seurakunnan kiinteistötyöryhmän. Kiinteistötyöryhmä asetettiin organisoimaan kiinteistöstrategian laatimista ja toiminnallisten kiinteistöjen korjaamista sekä kiinteistöpalvelujen suunnittelua, seurantaa ja kehittämistä varten.

Toimintakaudella 2023 - 2024 kiinteistötyöryhmään ovat kuuluneet:

- Markku Jurmu
- Virpi Mäki-iso
- Aino Ollitervo
- Jukka Pekka Köngäs
- Ari Hietanen
- Kirkkoherra
- Taloussihteeri

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Kiinteistöstrategian tavoite on varmistaa ja turvata seurakuntayhtymän ydintoimintaa palvelevat tarkoituksenmukaiset sekä turvalliset ja terveelliset toimintatilat.

Tavoitteisiin pyritään seurakunnan toiminnan, seurakunnan kulttuuriperinnön ja paikallisidentiteetin sekä talouden näkökulmasta. Kiinteistöstrategian tavoitteiden määrittämisessä otetaan huomioon seurakuntien tulevaisuuden näkymät.

Kiinteistöstrategiaprosessi on jatkuvaa. Säännöllisin määräajoin päivitettävä kiinteistöstrategia auttaa seurakuntaa asettamaan oikeat ja hyvät kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

Prosessissa syntyvä strategiaraportti on tiedolla johtamisen väline. Se havainnollistaa päätöksien tekoa varten, miten toimitilojen käyttöasteet, väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää perustiedot seurakunnan omistamista ja hallinnoimista rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista.

Rakennusten tekninen kunto, peruskorjaustarve, rakennuksen toimintatilojen käyttöasteet ja toimintaan soveltuvuus huomioidaan, kun rakennukset validoidaan pidettäviin, kehitettäviin ja realisoitaviin. Tyhjäkäytöllä olevien tilojen ylläpitoon kirkollisverovaraja ei tule käyttää.

Hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa.

Metsäkiinteistöt kuuluvat kiinteistöstrategiaan lähinnä sijoitusomaisuutena. Metsäalueista on laadittu erillinen metsänhoitosuunnitelma.

Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakuntien arvoesineistöstä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen, ja ne ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa.

Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan kirkon Ympäristöohjelmaan.

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Ehdotuksen kiinteistöstrategiaksi laatii taloussihteeri yhdessä kiinteistötyöryhmän kanssa.

Kiinteistöstrategiasta päättää kirkkovaltuusto.

Kiinteistöstrategiatyö on jatkuva tiedon hallinnan ja suunnitelmallisen toteutuksen prosessi.

Kiinteistöstrategian tärkeitä lähtötietoja ovat

- seurakunnan toimitilojen tarveselvitykset ja niiden päivitykset
- kiinteistöjen ja rakennusten ajantasaiset tiedot: rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, kiinteistöjen tuotot ja kulut sekä rakennusten korjausvastuu ja investointitarve
- kaupungin väestöennusteet
- ennuste jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavalle 10 vuoden jaksolle
- kirkon tulevaisuuden selonteot ja väestödemografiset ennusteet



■ KIINTEISTÖSTRATEGIA VALTUUSTOKAUSILLA

Kuva 1. Kiinteistöstrategian jatkuva prosessi ja toteutuksen varmistaminen

Kuvassa 1 havainnollistetaan valtuustokauden strategiaproessi jatkuvana prosessina. Uuden valtuustokauden alussa kiinteistöstrategia esitellään valtuutetuille. Toisena vuotena seurataan valtuustokauden vuosille tehdyn toimintasuunnitelman toteutumista ja toisen valtuustokauden päätteeksi kiinteistöstrategiaa päivitetään. Valtuustokauden kolmannella kaudella strategian toteutumista seurataan. Neljännen valtuustokauden päätteeksi laaditaan yhteenveto valtuustokauden tavoitteiden toteutumisesta ja päivitetään kiinteistöstrategia.

Kiinteistöstrategian tavoitteiden toteutumisen seurantaan määritetään toimivat mittarit. Tavoitteiden toteuttamiseen valitaan toimenpiteet. Toimenpiteiden toteuttamiseen nimetään vastuuhenkilöt, joiden tehtäviin asetetut tavoitteet kohdistuvat. Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan vuosikertomuksissa ja päättyvän valtuustokauden strategiaraportissa.

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein tai poikkeuksellisesti välistrategiana toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Tavoitteena on, että päivitys tehdään kunkin valtuustokauden viimeisenä vuonna jatkuvana prosessina. Seurakunnat ovat tietoisia kiinteistöstrategian rullaavasta päivittämisestä.

Päivityksestä vastaa taloussihteeri.

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

Kiinteistötoimen arvot perustuvat seurakunnan strategiassa määriteltyihin arvoihin, joiden tulee näkyä myös kiinteistötoimen päätöksenteossa ja toimintatavoissa.

Seurakunnan arvot ovat

- Paikallinen ja kotoinen
- Hienovarainen
- Yhteisöllinen
- Ammattitaitoinen

Seurakunnan visio on

- Vuonna 2025 seurakunnan jäsenet näkevät seurakunnan arvon ja merkityksen ja kuulevat seurakunnan keskellä Jumalan äänen. Seurakuntalaiset löytävät kirkon yhteydessä elämän suuriin kysymyksiin vastauksia, jotka auttavat heitä elämässä ja antavat toivoa sekä kutsun rukoilla ja ylistää Jumalaa ja palvella lähimmäisiään ja luomakuntaa.

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategisiin valintoihin. Seurakuntien toimitilojen tarveselvityksissä seurakuntatyön muutoksia ja väestön asenteissa tapahtuvia muutoksia selvitetään tutkittuun tietoon perustuen. Toimintaympäristön muutoksen selvityksessä käytetään kirkon tulevaisuudenselontevoja.

Kirkkohallitus antaa neljän vuoden välein kirkolliskokoukselle kirkon tulevaisuusselonteon. Tulevaisuusselonteon tavoitteena on edesauttaa ajatusten syntyä ja vaihtoa sekä laajentaa kirkon tulevaisuuteen liittyvän päätöksenteon tietopohjaa kaikilla kirkon organisaation tasoilla: seurakunnissa, seurakuntayhtymissä, hiippakunnissa ja kokonaiskirkossa. Kirkon tulevaisuusselonteon tehtävä on tunnistaa päätöksenteon kannalta tärkeitä, tulevaisuudessa erityistä huomiota vaativia asioita. Selonteossa halutaan esitellä nimenomaan päätöksentekoa tukevaa tietoa.

Kiinteistöstrategian laatimisessa ja päivityksessä seurakuntien tulevaisuuden näkymien arvioimisessa käytetään uusimpia kirkkohallituksen selontekoja.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
- väestön ikärakenne ja sen muutos
- seurakuntien talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudenlaisiin toimintatapoihin
- seurakuntien jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
- monikulttuurisuuden lisääntyminen
- digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- ilmastonmuutos.

3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan.

Taulukossa 1 on esitetty ennuste Tervolan seurakunnan alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2020 – 2030 aikana. Tilastokeskuksen saatavilla olevan väestöennusteen mukaan Tervolan kunnan väestömäärä on ollut laskevaa vuoden 1988 jälkeen. Tervolan seurakunnan jäsenmäärän ei ennusteta enää kasvavan ja jäsenmäärä vähenee noin 1,5 %-yks. vuosittain.

Taulukko 1. Tervolan seurakunnan ennuste jäsenkehityksestä 2020-2030.

Taulukon seurakuntakohtaiset tiedot

Sakasti/Hallinto ja talous/talousarvion valmistelu ja talouden ennusteet

https://www.kirkontilastot.fi/tiedostot/Seurakuntien_verotuloennuste_202212.xlsx

Seurakunta:		Tervolan seurakunta			
Kunta / Kaupunki:					
	2020	2024	2028	2030	
Asukasluku	2 924	2 718	2 561	2 495	
- muutos		-206	-363	-429	
- muutos%		-7,0 %	-12,4 %	-14,7 %	
Kirkkoon kulumis-%	79,8 %	77,6 %	74,9 %	73,3 %	
SRK-jäsenet	2 332	2 110	1 917	1 829	
- muutos		-222	-415	-503	
- muutos%		-9,5 %	-17,8 %	-21,6 %	

3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että Tervolan seurakunnan jäsenmäärä suhteessa asukaslukuun ennustetaan keskimäärin hiippakunnallista ja valtakunnallista tasoa suuremmaksi.

Tervolan seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 10 vuoden aikana olevan korkeampi kuin hiippakunnan ja koko maan keskimääräinen taso.

Taulukko 2. Ennuste Tervolan seurakunnan kirkollisverokehityksestä 2020 – 2030.

https://www.kirkontilastot.fi/tiedostot/Seurakuntien_verotuloennuste_202212.xlsx

Tervola srk	2020	2024	2028	2030
Asukasluku	2 924	2 718	2 561	2 495
Jäsenmäärä	2 637	2 416	2 235	2 143
Kirkollisveroa maksavat	1 946	1 788	1 653	1 586

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2020	2024	2028	2030
Tervolan seurakunta	80 %	78 %	75 %	73 %
Hiippakunta	77 %	73 %	69 %	68 %
Koko maa	68 %	63 %	60 %	58 %

Suhde: Veroa maksavat/asl	2020	2024	2028	2030
Oma suhdeluku	55 %	54 %	52 %	51 %
Hiippakunta	50 %	48 %	47 %	46 %
Koko maa	47 %	44 %	42 %	41 %

Kirkollisvero 1000 e	2020	2024	2028	2030
Tervolan seurakunta	593	662	659	663

Kirkollisvero/jäsen	2020	2024	2028	2030
Tervolan seurakunta	254	314	344	362
Hiippakunta	223	285	320	338
Koko maa	241	303	338	355

Veroprosentti	2020	2023
Tervolan seurakunta	1,85	1,75
Hiippakunta	1,70	1,69
Koko maa	1,66	1,65

Oikaistu toimintakate 1000 e	2020	2023
Tervolan srk	575	641

Oikaistu toimintakate eur/jäsen	2020	2023
Tervolan srk	246	293
Hiippakunta	204	224
Koko maa	216	244

Taulukossa 3 on esitetty ennuste Tervolan seurakunnan kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista. Nykyisellä kulurakenteella ja inflaatiokorjauksilla seurakunnan tulos on alijäämäinen pysyvästi jo ennen vuotta 2028.

Taulukko 3. Ennuste Tervolan seurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2020 – 2030.

Seurakunta:		Tervolan seurakunta			
Kunta / Kaupunki:					
[1000 €]	2022	2024	2028	2030	
Verotettava tulo	31 676	37 829	37 657	37 886	
Kirkollisvero-%	1,85 %	1,8 %	1,8 %	1,8 %	
Kirkollisvero	586	662	659	663	
Muutos		76	73	77	
Muutos-%		13,0 %	12,5 %	13,1 %	
Valtionapu	58	58	70	70	
Muut Menot	-53	-58	-58	-58	
Tulot ja muut menot yhteensä	591	662	671	675	
Toimintakate	-593	-631	-660	-670	
Tulos ennen poistoja	-2	31	11	5	
Poistot	-31	-35	-44	-44	
Tulos poistojen jälkeen	-33	-4	-33	-39	

3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan ennen vuotta 2021. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua. Covid-19 pandemian ja Ukrainan sodan aiheuttaman materiaali- ja energiahinnannousun lopullisia vaikutuksia kiinteistön ylläpitoon ei ole vielä tarkalleen tiedossa, mutta on syytä varautua pysyvästi korkeampaan kulurakenteeseen.

Seurakunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja.

Taulukko 4. Tervolan seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2022.

Kiinteistötoimen "Tuloslaskelma"

TOIMINNALLISET TILAT	2022	2023
TUOTOT		
Myyntituotot	645,46	1 036,65
Muut maksutuotot	487,65	0,00
Vuokratuotot	18 494,41	17 539,75
Lahjoitukset	0,00	0,00
Tuet ja avustukset	0,00	0,00
Muut toimintatuotot	0,00	0,00
Sisäiset tuotot	118 574,80	139 541,37
Verotulot ja valtionrahoitus	0,00	0,00
TUOTOT YHTEENSÄ	138 202,32	158 117,77
KULUT		
Henkilöstökulut	-31 428,96	-43 959,20
Palvelujen ostot	-30 723,75	-30 381,35
Vuokratulot	-26,11	0,00
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-42 339,06	-49 940,57
Muut toimintakulut	-5 244,32	-5 994,96
Sisäiset vyörytyserät	-2 691,03	-3 544,26
KULUT YHTEENSÄ	-112 453,23	-133 820,34
TOIMINTAKATE	25 749,09	24 297,43
POISTOT		
Poistot ja arvonalennukset	-27 829,51	-28 244,66
TULOS ENNEN PÄÄOMAKULUJA	-2 080,42	-3 947,23
SIJOITUSOMAISUUS		
TUOTOT		
Metsätalouden tuotot	544,27	589,60
Sijoituskiinteistöjen ja -huoneistojen tuotot	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00
TUOTOT YHTEENSÄ	544,27	589,60
KULUT		
Palvelujen ostot	0,00	0,00
Sijoituskiinteistöjen ja -huoneistojen kulut	0,00	0,00
Muut rahoituskulut	0,00	0,00
KULUT YHTEENSÄ	0,00	0,00
SIJOITUSTOIMINNAN KATE	544,27	589,60
INVESTOINNIT		
INVESTOINNIT YHTEENSÄ	0,00	0,00

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Ohjelmistot

Basis on **Haahtela-yhtiöiden** kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntatalouksissa. Basis-järjestelmään tallennettavista ja tallennetuista tiedoista seurakunta saa tarvittavat pohjatiedot kiinteistöstrategian laatimista varten.

Vain tuntemalla seurakunnan kiinteistöt, rakennukset ja esineet, niitä voidaan hoitaa oikein ja kustannustehokkaasti. Basis-järjestelmän aktiivisella käytöllä, sekä kohdetietojen ja kohteeseen liittyvien dokumenttien tallentamisella järjestelmään varmistetaan, että tieto ei katoa henkilöstövaihdoksissa ja seurakunnalla on olemassa oikeaa ja ajantasaista tietoa seurakunnan omaisuudesta päätöksentekoa varten. Basis-järjestelmän tietojen aktiivinen täydentäminen ja tietojen hyödyntäminen on tärkeää sekä seurakunnan että koko kirkon edun kannalta.

Granlund Manager on sähköinen huoltokirjajärjestelmä ja ohjelmisto auttaa huolehtimaan kiinteistöjen kunnosta, parantamaan energiatehokkuutta ja pienentämään hiilijalanjälkeä. Kirkkohallitus on kilpailuttanut puitejärjestelyn, joka on mahdollistanut seurakuntatalouksille järjestelmän kustannustehokkaan käyttöönoton.

4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

Suomen ev. lut. kirkon ja sen seurakuntien rakennuksille on laadittu rakennusryhmittely, jonka tarkoituksena on muun muassa auttaa hahmottamaan seurakunnan perustehtävän ja kulttuuriperinnön säilyttämisen kannalta merkittävimmät rakennukset.

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

Kirkkoja ovat kirkkolain 14 luvun 1-2 §:n mukaiset kirkot. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Kirkon tulee olla vihitty ja seurakunnan rakentamispäätöksen tulee olla kirkkohallituksen tai ministeriön vahvistama. Kirkollisiin rakennuksiin kuuluu myös kirkko, joka on seurakuntatalon yhteydessä. Mikäli kirkko, toimitilat ja asunnot sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään näiden yhteistilat (aula, wc, ym.) kirkon yhteyteen. Kirkon yhteydessä olevat seurakuntatalo-tilat merkitään ryhmään seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat + merk. yhdistelmä rakennus*.

Kellotapulit

Kellotapuleja ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kellotapulit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Silloin kun kellotapuli on kiinteästi osana kirkkoa (samaa rakennusta), sitä ei merkitä kellotapuliksi.

Siunauskappelit

Siunauskappeleita ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset siunauskappelit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Muut kuin siunauskap-

peleissa tai krematorioissa sijaitsevat vainajien säilytys- ja näyttötilat merkitään Muut hautausmaan rakennukseksi. Siunauskappelin yhteydessä olevat krematoriotilat merkitään krematorioksi + merk. yhdistelmä rakennus*.

Hautakappelit

Hautakappeleita ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset hautakappelit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista.

Taulukko 5. Tervolan seurakunnan kirkolliset rakennukset.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Tervolan seurakunta					
Tervolan Vanha kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	193	1.1.1687	k
Tervolan Iso kirkko	"-	"-	913	1.1.1864	k
Seurakuntatalo	"-	"-	800	1.1.1974	e
YHTEENSÄ			1906		

4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Krematoriot

Krematorioksi merkitään krematoriotilat, krematoriotekniikan vaatimat tilat sekä krematorioon liittyvät vainajien säilytystilat ja tuhkanluovutustilat. Krematorioon mahdollisesti liittyvät siunauskappelitilat merkitään *Siunauskappeleiksi* + merk. yhdistelmä rakennus*

Muut hautausmaiden rakennukset

Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi merkitään hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmaalla sijaitsevat muut rakennukset. Hautakappelit merkitään kuitenkin kohtaan *Hautakappelit*. Vainajien säilytystilat merkitään *Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi* aina, elleivät ne sijaitse krematorion tai siunauskappelin yhteydessä. Hautausmaalla sijaitsevat siunauskappelitilat tilastoidaan *Siunauskappeleiksi*.

Taulukko 6. Tervolan seurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Talous/traktoritali	2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	116	1.1.1956	e
YHTEENSÄ			116		

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Kappelit ja muut kirkkorakennukset

Kappelit ja muut kirkkorakennukset ovat muut kuin kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kirkolliset rakennukset, jotka merkitään *Kirkoiksi*. Näitä ovat kyläkirkot, ostoskeskusten kirkkotilat tai kappelit yms. rakennukset tai tilat. Hautakappelit merkitään kohtaan *Hautakappelit*.

Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai vi-rastokäyttöön tarkoitettut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin. Mikäli kirkko ja toimitilat sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään kirkkotilat ja yhteistilat kohtaan *Kirkot* + merk. yhdistelmä-rakennus*.

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Tähän kohtaan merkitään leiri- ja kurssikeskustoimintaan kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja alueet.

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Tähän kohtaan merkitään muut kuin edellä mainittuihin kohtiin kuuluvat tilat, rakennukset ja ulkorakenteet. Tähän kohtaan ei merkitä rakennusten yhteydessä olevia aitoja.

Taulukko 7. Tervolan seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Pappila	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	350	1.1.1955	
Leirikeskus keittiö	-"	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	87	1.1.1957	
Leirikeskus majoitusosa	-"	-"	271	1.1.1957	
Leirikeskus varasto/halkovaja	-"	-"	44	28.10.2013	
Rivitalo Marila I	-"	3.4. Muut rakennukset ja ulkorakenteet	390	1.2.1988	
Rivitalo Marila II	-"	-"	248	1.1.1967	
Talous/autotalli	-"	-"	56	1.2.1987	
YHTEENSÄ			1 446		

4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käytöstä

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen Katrina tilavarausjärjestelmään. Tilojen käyttöä seurataan käyttöasteella, jonka voi hakea järjestelmästä rakennuksittain tai tilatyypeittäin. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät. Tavoitteena on tilojen yhteiskäyttö yli seurakunta- ja työmuutorajojen.

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että tilat ovat käytössä 7 pv / vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 8.00-21.00, mikäli toimintaa on 21.00-8.00 välisenä aikana järjestelmä laskee sen käyttöasteeseen.

Kohteiden käyttöasteet ja tilaisuuksien kävijämäärät saadaan rakennusryhmittelyn, rakennuksen ja tilatyyppin mukaan. Rakennustyyppejä ja tilatyyppejä voi lisätä tarpeen mukaan.

Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin. Tällöin jäljellejäävien tilojen tavoitteelliset käyttöasteet tulee asettaa luovuttavien tilojen suhteessa.

Taulukko 8. Tervolan seurakunnan käyttöasteet ja tavoite käyttöasteet rakennustyyppin mukaan.

Tila	Käyttöaste	
	Nykyinen	Tavoite
Rakennustyyppi		
Seurakuntakeskus	52 %	> 55 %
Törmävaara keittiörakennus	17 %	> 40 %
Törmävaara majoitusrakennus	17 %	> 40 %
Iso kirkko	2 %	> 3 %
Vanha kirkko	1 %	> 3 %
Pappila	29 %	> 50 %
KA KÄYTTÖASTE YHTEENSÄ	20 %	> 32 %

4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Erilliset asuinrakennukset ja -osakkeet merkitään rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet*. Tervolan seurakunnan hallinnassa on kaksi rivitaloa, jotka huomioidaan kiinteistöstrategiassa asuinkiinteistöjen omistuksen muodossa.

Rakennusten vuokrausastetta seurataan säännöllisesti kuukausi- ja vuositasolla.

Taulukko 9.Tervolan seurakunnan sijoituskiinteistöjen asuinrivitalot, niiden asuntojen lukumäärä, laajuustiedot, valmistumisvuosi sekä vuokrausaste vuonna 2023.

Asuinkiinteistöt	Asuntoja		Valmistumisvuosi	Vuokrausaste [%]
	kpl	brm2		
Marila 1 rivitalo	1	248	1967	100
Marila 2 rivitalo	1	390	1988	100
YHTEENSÄ	2	638		

4.3.2 Maa-alueet

Taulukossa 10 on esitetty seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä kaavoitetut maa-alueet, kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet, metsätalousmaat, viljelymaat ja vesialueita sekä muut alueet.

Taulukko 10. Tervolan seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä vuonna 2023.

Maa-alueet	ha	Käyttö
Metsämaata	174,00	Metsätalous
Kitumaa	19,80	
Joutomaa	2,80	
Muut metsätalousmaa	0,50	
Tontti	0,10	
Maatalousmaata	0,10	
Yhteensä	197,30	

4.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

Seurakunnan tavoite on, että käytössä olevat toimitilat ovat terveelliset ja turvalliset sekä toimivat suunnitellusti koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Toimitilojen kuntoa seurataan aktiivisesti ja rakennuksille päivitetään viiden vuoden välein kuntoarviot. Kuntoarvioissa rakennuksille arvioidaan korjaustarpeet seuraavalle 10 vuodelle. Korjaustarpeet syötetään Granlund Manager järjestelmään. Korjaustarvetietoja hyödynnetään rakennuskannan kokonaiskorjaustarpeen määrittämisessä.

Uudishinta ja tekninen nykyarvo lasketaan rakennuksen kuntotason ja korjausvastuun määrittämiseksi. Kuntotasolla kuvataan rakennuksen kuntoa suhteessa uuteen rakennukseen. Korjausvastuu on korjaustarve, joka rakennukseen tulisi investoida, jotta rakennuksen kuntotaso olisi 100 prosenttia eli rakennus olisi uutta vastaava. Korjausvastuun arvioimisessa käytetään hyväksi alla olevaa taulukkoa.

Rakennuksen osan ikä						Vaihtoehtoisesti kunto				
Rakennuksen osaryhmä	Uusi	10 v	20 v	30 v	50 v	Hyvä	Vält-		Puut-	
							Tyydyttävä	tävä	Heikko	tuu
Sisäpinnat	12 %	9 %	6 %	3 %		9 %	6 %	0 %	0 %	0 %
Kalusteet	6 %	5 %	3 %	2 %	1 %	5 %	3 %	1 %	0 %	0 %
Ikkunat	5 %	4 %	3 %	2 %	1 %	4 %	3 %	2 %	0 %	0 %
Ovet	3 %	3 %	2 %	1 %	0 %	3 %	2 %	1 %	0 %	0 %
Väliseinät	8 %	7 %	5 %	4 %	2 %	7 %	5 %	2 %	0 %	0 %
Vesi ja viemäri	5 %	5 %	4 %	3 %	1 %	5 %	4 %	2 %	0 %	0 %
Lämmitys	4 %	4 %	3 %	2 %	1 %	4 %	3 %	2 %	0 %	0 %
Koneellinen ilmanvaihto	14 %	13 %	9 %	4 %	1 %	13 %	9 %	1 %	0 %	0 %
Sähkö	10 %	9 %	7 %	4 %	1 %	9 %	7 %	1 %	0 %	0 %
Ulkopinnat	13 %	11 %	8 %	5 %	2 %	11 %	8 %	3 %	0 %	0 %
Runko	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	15 %	10 %	10 %	0 %
Yhteensä	100 %	90 %	70 %	50 %	30 %	90 %	65 %	25 %	10 %	0 %

Uudishinnan määrittämisessä on käytetty seuraavia neliöhintoja:

- Suojellut kirkkorakennukset 15 000 € / m²
- Seurakuntakeskukset 9 000 € / m²
- Asuinrakennukset 4 000 € / m²
- Leirikeskukset 4 000 € / m²
- Tallirakennukset 1 000 € / m²

Pääosin rakennukset on arvioitu kunnan perusteella seuraavin kuntoluokitteluin.

MUIDEN KUIN RANKORAKENNEOSIEN KUNTOLUOKITTELU:

Uusi	Uusi tai uudenveroinen
Hyvä	Käytön jälkiä ja vanhenemista on vain vähän havaittavissa, rakennuksen osa on korjaussyklinsä alkupäässä Äkillisen korjaustarpeen riski on samaa luokkaa kuin uudella rakennuksen osalla
Tyydyttävä	Käytön jälkiä ja vanhenemista on havaittavissa. Pintakorjaukset tai vastaavat toimenpiteet ovat ajankohtaisia. Äkillisen korjaustarpeen riski on vähäinen.
Välttävä	Käytön jäljet ja vanheneminen ovat huomiota herättäviä. Rakennuksen osa on korjaussyklinsä loppuvaiheessa. Äkillisen korjaustarpeen riski on suuri
Heikko	Rakennuksen osa olisi pitänyt jo korjata eikä sillä ole enää arvoa. Korjaustyön viivästyminen on saattanut lisätä korjauskustannuksia.
Puuttuu	Rakennuksen osaa ei ole rakennuksessa.

RUNKORAKENNEOSIEN KUNTOLUOKITTELU

Uusi	Uusi tai uudenveroinen
Hyvä	Painumaton ja suora runko, jossa ei ole lainkaan halkeamia tai kosteusvaurioita.
Tyydyttävä	Painumaton ja suora runko, jossa voi olla vähäisiä rakenteiden halkeamia tai virheitä tai kosteusvaurioita. Vauriot ja virheet eivät kuitenkaan edellytä korjaamista.
Välttävä	Perustuksissa ja rungossa virheitä tai vaurioita, jotka ovat kuitenkin paikallisesti korjattavissa ilman täydellistä peruskorjausta. Kosteusvaurioita, jotka on välittömästi korjattava.
Heikko	Perusteiden ja rungon vaurioiden korjaus edellyttää uudisrakentamiseen verrattavaa korjausastetta tai rakenteiden purkamista ja uudelleen rakentamista. Kosteusvauriot ovat pilanneet rakenteita.

Kiinteistötietoon kirjataan jatkuvassa käytössä olevien rakennusten tehdyt kunnossapidonkorjaukset ja peruskorjaukset vuosittain, jotta rakennusten laskennallinen kuntotaso pysyy ajan tasalla.

Oikein ajoitetuilla ennakoivilla kunnossapidonkorjauksilla ns. vuosikorjauksilla pidennetään rakennuksen teknistä käyttöikää ja peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittäviltilä tilojen käytön häiriöiltä ja esim. sisäilmaongelmilta vältyttäisiin.

Seurakunnan tasapainoisen talouden varmistamiseksi toimitilojen investointien tulee olla keskimäärin rakennuksista tehtävien poistojen suuruisia. Rakennusten kulumisen ja investointien kesken on löydetty tasapaino, kun korjausvastuusta noin 20 % toteutetaan vuosittain kunnossapitokorjauksina. Kiinteistöjen kunnossapitokorjausten ja peruskorjausten suunnittelussa noudatetaan ns. 10 vuoden rullaavaa budjetointia.

Kiinteistöomaisuuden keskimääräinen kunnan tavoitetaso on 75 % uudishankintahinnasta, jolloin korjausvastuu pysyy hyvin hallittavissa. Suositeltu optimialue vaihtelee 60 % ... 75 % rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Kunnan tavoitetaso voi kuitenkin olla merkittävästi alle 60 %, jos kohteessa ei esimerkiksi ole lämmitystä, sähköä, ilmanvaihtoa ym. rakennuksen osaryhmiä.

4.4.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Seurakunnassa kiinteistöjen ylläpitotoiminta on järjestetty johdonmukaiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että

- ylläpitoprosessit tehtävineen on määritetty
- ylläpitoprosesseille ja sen tehtäville on määritetty vastuuhenkilöt
- ylläpitoprosesseja ja tuloksia voidaan mitata ja arvioida kohdekohtaisesti
- arvioituja tuloksia raportoidaan säännönmukaisesti
- ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä, kuten kuukausi- ja kehittämispalavereilla sekä yhtenäisillä mittareilla.

Kiinteistöjen ylläpidon hallinnassa hyödynnetään Haahtela yhtiön kohderekisteriohjelmaa sekä Granlund Manager -ohjelmistoa, johon on esitetty ylläpidon toteutuksessa tarvittavat lähtötiedot ja siihen tallennettu tapahtumahistoria.

Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

- toiminnan ja kunnan tarkkailu sekä toimintakunnan varmistaminen
- ennakoivat huollot tietynä ajankohtana vuosikellon mukaisesti
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti.

Huoltosuunnitelmassa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaajuuden mukaisesti esim. kuukausi- tai vuositasolle. Tehtäväkuvauksissa huomioidaan osaamis- ja pätevyysvaatimukset sekä ostopalveluna teetetävät tehtävät. Vuositehtävissä tulee olla huomioitu korjaustarpeiden arviointi, läpikäynti ja korjausten toteutuksen suunnittelu.

Granlund Manager huoltokirja -järjestelmä tulee toimimaan perehdyttämisen, toiminnanohjauksen ja palveluiden hankinnan työkaluna.

4.4.1.1 *Kiinteistön kunnossapito (PTS)*

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuluu rakennuksen tai sen rakennusosan teknistaloudellisen pitoajan aikana. Mikäli rakennuksen arvo halutaan säilyttää, tulee korjaustoimenpiteisiin varata rahaa niin, että kuluvat rakennusosat voidaan uusia oikea-aikaisesti.

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana. Vuosikorjausohjelmassa esitetään rakennusten kunnossapitotyöt, sisältäen kiinteistön tarpeelliset energiansäästöhankeet.

PTS laaditaan ja ylläpidetään kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta kohteita, joista luovutaan.

Korjauskustannusarvioiden laatiminen budjetoinnin vaatimalla tarkkuudella ja kustannustietokantoja hyödyntäen laaditaan konsultin avulla.

4.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Tilojen käyttäjillä on mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioidin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, olosuhteet selvitetään aina. Tiloille asetetun kuntotason säilyttämiseen tarvittavista oikaisista ja riittävän perusteellisista korjaustoimenpiteistä varmistutaan aika ajoin toteutettavalla tilojen käyttäjäkyselyllä.

Rakennuksen kokonaiskunnan vaikutukset rakennuksen käyttäjiin tulee arvioida moniammatillisena yhteistyönä. Sisäilmakorjausten oikeasuhtaisuuden varmistamiseksi kohdetta tulee tarkastella aina kokonaisuutena. Kokonaisuuden hahmottaminen on tärkeää erityisesti silloin, kun rakennukseen on tehty erillisiä korjaustoimenpiteitä ja laajennuksia eri aikakausina. Suunnittelun tulee perustua rakennustekniikan, talotekniikan ja sisäympäristön olosuhteiden tilannearvioon, joiden avulla korjaustoimenpiteet ja -laajuus määritellään.

Kiinteistöstrategiaa laatiessa tulee ensisijaisesti kiinnittää huomiota rakennusten turvallisuuteen ja terveyteen. Sisäilmaongelmaiset tilat tulee arvioida erikseen, ovatko ne kohtuullisilla kustannuksilla mahdollista korjata vai tuleeko niistä luopua.

5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu seurakunnan strategiaan, sen missioon ja visioon. Kiinteistöstrategia tukeutuu seurakunnan arvoihin ja kirkon yleiseen arvomaailmaan. Kiinteistöstrategia huomioi toimintaympäristön sekä siinä tapahtuvat muutokset.

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian päätavoitteet ja osatavoitteet, jotka päivitetään neljän vuoden välein. Tavoitteita määritettäessä tulee asettaa tavoitteita, jotka ohjaavat toimintaa, huomioivat kirkon kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

Visio

Seurakunnan tarjoaa monikäyttöiset ja esteettömät tilat, jotka tukevat yhteisöllisyyttä, hengellistä kasvua sekä palvelemista.

Kiinteistöstrategian 10 vuoden tavoitteet vuoteen 2032

- Toiminnallinen tavoite

Seurakunta ylläpitää monikäyttöisiä tiloja, jotka tukevat Jumalan sanan ja seurakuntalaisten elämän kysymysten kohtaamista sekä rohkaisevat välittämään lähimmäisistä ja luomakunnasta.

- Kulttuuriperintötavoite

Rakennusten käytön, hoidon ja niihin mahdollisesti tehtävien muutosten tulee pohjautua kattavaan tietoon kohteen koko historiasta ja säilyttämistavoitteista. Tavoitteemme on kunnioittaa ja säilyttää seurakuntamme perinteitä ja historiallisia tiloja samalla kun kehitämme niitä vastaamaan nykyajan tarpeisiin. Pyrimme säilyttämään ja kunnostamaan historiallisia rakennuksia osana yhteisöämme identiteettiä ja tarjoamaan tilaisuuksia niiden tutkimiseen ja arvostamiseen.

- Kustannustehokkuustavoite

Kiinteistöjä kehitetään aktiivisesti ja ympäristöystävällisesti sekä elinkaari-taloudellisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

Kiinteistöstrategian 4-vuotiskauden osatavoitteet vuoteen 2028

- Toiminnallinen tavoite

- Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä yli seurakuntien ja työmuotojen.
- Kaikki toiminnalliset tilat ovat sähköisessä varausjärjestelmässä.
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.

- Kulttuuriperintötavoite

- Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis- ja Granlund manager -järjestelmään.
- Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu.
- Rakennukset on arvoitettu hankitun tiedon perusteella ja niille on asetettu säilyttämistavoitteet.

- Kustannustehokkuustavoite

- Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
- Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma tai muu vastaava suunnitelma käyttöasteen nostamiseksi.
- Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).
- Rakennuksille on laadittu huolto-ohjelmat sähköiseen Granlund manager -järjestelmään.
- Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset ja käytössä todellisiin kustannuksiin pohjautuva sisäisten vuokrien järjestelmä.

6 Mittarit

Seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositasolla verrattuna vuoden 2023 tasoon.

Taulukko 13. Tärkeimmät mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2023 ja tavoitteet vuosille 2024, 2028 ja 2030:

Mittari	Suositus	Nykytila	Tavoitteet		
		2023	2024	2028	2030
Tilat					
Toiminnallisia tiloja huoneala m2 / jäsen	0,15 m2/jäsen	1,2	1,3	1,36	1,43
Bruttoneliöiden väheneminen % per 2030	30%	0 %	0 %	0 %	0 %
Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %	25%	20 %	20 %	20 %	20 %
Kulut					
Kiinteistökulut (toiminnalliset) % verotuloista + valtionrahoitus	< 23%	19 %	19 %	20 %	21 %
Kiinteistökulut / jäsen	140 €	61 €	69 €	76 €	82 €
Korjausvastuu					
Keskimääräinen kuntotaso %.	> 70%	45 %	> 50%	> 56 %	> 62%
Rakennusten korjausvastuu / brm2	€ / brm2	735,25	735,25	735,25	735,25
Leirikeskukset					
Leirikeskusten käyttöaste	> 60%	17%			
Sijoitusomaisuus					
sijoitusomaisuuden tuotto ka %	> 4,5%	0,04			
Muut					
Sisäiset vuokrat ovat käytössä	käytössä				
Seurakunnalla on ainakin yksi kirkko joka on esteetön	käytössä				
Sähköiset huoltokirjat käytössä	käytössä				
Rakennusten energiankulutus kirjataan vuosittain Basis-järjestelmään/huoltokirjaan	käytössä				

7 Kiinteistöstrategiset valinnat

7.1 Arviointiperusteet

Arvioinnin avulla tunnistetaan seurakunnan toiminnan käytössä olevat ja seurakunnan kannalta merkittävät kiinteistöt. Seurakunnan kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen arviointi tapahtuu alla esitettyjen arviointiperusteiden pohjalta. Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot, ei ole arvioitu ollenkaan.

7.1.1 Kiinteistöjen arviointiperusteet

Mahdollinen seurakunnan rakennusten vähentäminen tulee toteuttaa läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että seurakunnan omaisuutta ei hukata, koska seurakunnan kiinteistöhankinnat on toteutettu julkisin varoin ja useiden kiinteistöjen kulttuuriperintöarvo on merkittävä.

Kiinteistöjä, rakennuksia tai tiloja tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan korjaustarve ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun.

Seuraavat arviointiperusteet ja niiden prosentuaaliset painotukset on saatu kirkkohallituksen kiinteistöstrategiamallista ja ne on todettu käytännössä toimiviksi. Arviointiperusteiden avulla valmistelusta saadaan läpinäkyvää ja oikeudenmukaista sekä esitetyt ratkaisut ja päätöksenteko perustuvat arviointiprosessissa kerättyyn tietoon.

Kiinteistöstrategian liitteinä on esimerkit arviointilomakkeista.

1. Soveltuvuus toimintaan 25 %
2. Tilojen käyttöaste 20 %
3. Investointitarve 20 %
4. Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet 15 %
5. Kiinteistön kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille 10 %
6. Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet 10 %.

Soveltuvuutta toimintaan, arvioitaessa tutkitaan

- ovatko tilat oikean kokoiset
- ovatko tilat esteettömät
- onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen
- soveltuvatko tilat vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin
- onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa
- ovatko tilat houkuttelevat ja kutsuvat.

Tämän arviointiosuuden tekee tilojen käyttäjä.

Tilojen käyttöasteiden luokitukset, joiden avulla saavutetaan parempi yhteinen ymmärrys seurakunnan tavoitteellisesta tilojen käytöstä.

- erinomainen, kun > 50 %
- hyvä, kun 41 – 50 %
- tyydyttävä, kun 20 – 40 %
- välttävä, kun 10 – 19 %
- huono, kun < 9 %.

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva **investointitarve** seuraavan 10 vuoden aikana. Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. Tällöin vältetään hukkainvestoinneilta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä.

Jäsenmääräennusteena käytetään seurakunnan jäsenmäärä ennustetta kohdan 3.1 mukaisesti seuraavan kymmenen vuoden aikana selvitystyö ajankohdasta laskien.

Kulttuuriperinnön osalta kohteet **arvioidaan** arviointilomakkeella joko suojele- / inventointitiedon perusteella tai arviointilomakkeessa esitettyjen kysymysten pohjalta. Arviointi edellyttää kohteen perustietojen lisäksi rakennukseen kohdistuva suojeleluksen selvittämistä. Lisäksi otetaan selvää inventoinneista, esim. maakunnalliset rakennusinventoinnit tai RKY, joissa kohde on mainittu. Edellä esitetty arviointi riittää, mikäli rakennus päättyy kokonaisarvioinnin perusteella strategiassa luokkaan *säilytettävät*.

Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin tai siitä aiotaan luopua, **tulee** kohteen **kulttuuriperintöarvo ja merkitys** seurakunnan **identiteetille selvittää** huomattavasti perusteellisemmin. Arvon selvittäminen tapahtuu arvottamisprosessin avulla ja edellyttää riittävää ja ajantasaista tietoa kohteesta. Tämä tarkoittaa kohteen perus- ja suojelelutietojen lisäksi vaihtelevaa määrää muita selvityksiä ja analyyseja, joiden pohjalta arvottaminen on mahdollista tehdä. Arvottamisprosessilla varmistetaan osaltaan, ettei suunniteltu toimenpide ole seurakunnan kokonaisedun vastainen.

Kaikki kiinteistöt ja rakennukset tulee tarkastella **kiinteistökehittämisen** näkökulmasta: selvittää, voidaanko kohde saada paremmin seurakunnan toimintaa palveleviksi tai voidaanko kohdetta kehittää tuottamaan lisää ulkoisia tuloja seurakunnalle tila- ja / tai tonttivuokralla, maankäytönkehittämisellä tai myymällä ko. rakennus tai tila.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- kiinteistön makrosijainti kunnan alueella
- kiinteistön mikrosijainti kunnan alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyden
- kiinteistön vuokrattavuus.

Kiinteistöjen arviointikysely suoritettiin Tervolan seurakunnan työntekijöille talvella 2023. Vastauksissaan työntekijät ottivat kantaa seurakunnan omistamien kiinteistöjen soveltuvuudesta nykyiseen toimintaan, kulttuuriperinnön merkityksestä seurakunnalle ja seurakunnan identiteetille sekä kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksille.

Tervolan seurakunta Arvioinnin koonti: Rakennukset															
Arviointiperuste	Painotus-%	Annettavat pisteet	Pisteluoikat	Iso kirkko		Vanha Kirkko		Seurakuntakeskus		Pappila		Törmävaara keittiö		Törmävaara majoitus	
				pisteet	painotus	pisteet	painotus	pisteet	painotus	pisteet	painotus	pisteet	painotus	pisteet	painotus
1. Soveltuvuus toimintaan	25		Siirrä tälle riville kohtaan "pisteet" Soveltuvuus-arviointilomakkeen ko. rakennuksen Yhteensä-painotusluku.	3,1	0,77	3,4	1,00	4,3	1,25	2,4	0,59	3,4		3,5	0,88
2. Tilojen käyttöaste	20	1-5 p.	1 huono, kun <9% 2 välttävä, kun 10-19% 3 tyydyttävä, kun 20-40% 4 hyvä, kun 41-50% 5 erinomainen, kun >50%	1,0	0,20	1,0	0,20	5,0	1,00	3,0	0,60	2,0	0,40	2,0	0,40
3. Investointitarve	20	1-5 p.	1 heikko kunto, uusitaan 1-5v 2 välttävä kunto, pk 1-5v 3 tyydyttävä kunto, kevyt huoltok. 1-5v 4 hyvä kunto, kevyt huoltok. 6-10v 5 uusi, ei toimenp. 10v.	4,0	0,80	4,0	0,80	2,0	0,40	3,0	0,60	3,0	0,60	3,0	0,60
4. Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet	15	1-5 p.	1 laskee merkittävästi 2 laskee jonkin verran 3 pysyy nykyisellään 4 nousee jonkin verran 5 nousee merkittävästi	2,0	0,30	2,0	0,30	2,0	0,30	2,0	0,30	2,0	0,30	2,0	0,30
5. Kiinteistön kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille	10		Siirrä tälle riville kohtaan "pisteet" Kulttuuriperintöarvo-arviointilomakkeen ko. rakennuksen Yhteensä-painotusluku.	5,0	0,50	5,0	0,50	4,8	0,48	2,3	0,23	1,5	0,15	0,8	0,08
6. Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet	10		Siirrä tälle riville kohtaan "pisteet" Kiinteistökehittämisen arviointilomakkeen ko. rakennuksen Yhteensä-painotusluku.	3,7	0,37	3,7	0,37	4,0	0,40	3,7	0,37	3,0	0,30	3,0	0,30
Yhteensä	100				2,6		2,8		3,4		2,3		1,5		2,3

7.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää [Tilastotietoa kiinteistökaupoista \(maanmittauslaitos.fi\)](https://tilastotieto.kiinteistokaupoista.fi).

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen mahdollinen vähentäminen ei välttämättä tarkoita toiminnan supistamista. Seurakunnan toiminta näyttää kehittyvän jatkossa suuntaan, jossa omien kokoontumistilojen tarve vähenee ja seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu enenevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat. Keskiössä on myös vahvistuva tilojen yhteiskäyttö.

Tilojen palveluverkoston tulee jatkossakin olla riittävän tiheä, jotta seurakunnan tilat ovat liikkumisen mahdollisuudet huomioiden kohtuudella seurakuntalaisten saavutettavissa.

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden luokituksella tarkoitetaan **kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelua säilytettäviin, kehitettäviin, luovuttaviin (toistaiseksi säilytettäviin).**

Tilanteessa, jossa kiinteistöstä aiotaan luopua, selvitetään ensin mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön ennen luopumista. Ennen luopumiseen liittyvää päätöksentekoa kohteesta teetetään arvio, jonka perusteella esitetään luopumistapa, vuokraus, myynti tai purkaminen.

Maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa. Maa-alueet, jotka eivät ole omassa käytössä, vuokrataan ulos markkinahinnalla:

- Yleiskaavan mukaiset alueet kehitetään ja kaavoitetaan.
- Asemakaavan vahvistuttua rakennettaviksi korttelialueiksi merkityt alueet vuokrataan.
- Asemakaavoitetut tontit vuokrataan ulos markkina-arvolla.
- Puisto- sekä tiealueet myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kunnalle.

Taulukko 14. Tervolan seurakunnan kiinteistöt ja niiden nykyinen kuntotaso ja korjausvastuu vuonna 2023.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Rakennustiedot Kuntotaso		
		Kerrosala [kem ²]	Rakennusvuosi	Nykyinen [%]	Tavoite [%]	Korjausvelka [€]
Säilytettävä	Vanha kirkko	193	1687	37 %	41 %	130 275
	Iso kirkko	913	1864	38 %	37 %	-136 950
	Leirikeskus keittiörakennus	87	1957	42 %	62 %	69 600
	YHTEENSÄ	1 193				62 925
Kehitettävä	Seurakuntakeskus	800	1974	58 %	75 %	630 000
	Leirikeskus majoitusrakennus	271	1975	59 %	75 %	173 440
	Pappila	350	1955	45 %	62 %	238 000
	Talous/traktoritali	116	1956	29 %	39 %	11 600
YHTEENSÄ	1 537				1 053 040	
Luovutettava						
YHTEENSÄ	0				0	
Ulos vuokrattavat						
YHTEENSÄ	0				0	
Sisään vuokrattavat	Kirpputorin liiketila	322				
YHTEENSÄ	322				0	

7.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

Säilytettävien kiinteistöjen ja tilojen ryhmään kuuluvat ne toiminnalliset tilat, jotka ovat seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä.

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

- kirkot
- kellotapulit

- siunauskappelit
- hautakappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- krematoriot
- välttämättömät huoltorakennukset.

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksen mukaisuus tulee selvittää kappaleen 7.1.1 mukaisen arviointiprosessin kautta tai muulla luotettavalla tavalla.

Tervolan seurakunnan molemmat **puukirkot** ovat suojeltuja ja näin ollen säilytettäviä.

Mikäli leirikeskukseen päätetään säilyttää, sen **keittiörakennukseen** ei tulla tekemään muutoksia. Perusteluna tilan säilyttämiseksi ennallaan on se, että rakennus huokuu omaa historiaa niille sukupolville, jotka ovat käyneet rippikoulun Tervolassa. Tila on pääosin alkuperäisessä kunnossa. Rakennukseen suoritetaan vuoden 2025 aikana kuntotarkastus ja sen pohjalta muodostetaan 10 vuoden PTS.

Mikäli seurakunnan **leirikeskukseen** ja **pappilan** käyttöastetta ei saada nousemaan lähelle tavoitetasoa vuoden 2026 loppuun mennessä, toisesta rakennuksesta luovutaan.

Mikäli seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on rakennusten strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

Sijoiuskiinteistöt, -rakennukset ja -tilat

Säilytettävien sijoituskiinteistöjen, -rakennusten ja -tilojen ryhmään kuuluvat ne sijoituskiinteistöt ja -tilat, jotka saavuttavat niille asetetun tuottotavoitteen ja joiden vuokrausaste on korkea > 95 %.

Käyttö ja ylläpito

Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat pidetään käytön kannalta hyvässä kunnossa ja ne ovat terveet ja käyttäjilleen turvalliset. Tähän ryhmään kuuluvien kiinteistöjen ja tilojen käyttö seurataan aktiivisesti. Ylläpito on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä sekä ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä sähköiset huoltokirjat vuoden 2025 loppuun mennessä
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen

7.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Kehitettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyyden, kunto tai käyttöaste edellyttävät tilojen kehittämistä. Tähän ryhmään kuuluvat myös ne kiinteistöt ja rakennukset, joiden käyttötarkoituksenmuutos on ajankohtainen. Tällainen tilanne voi syntyä seurakunnan toimintaympäristön muutoksen vaikutuksesta toiminnan muuttuessa toisenlaiseksi tai toiminnan laajentuessa tai loppuessa tai uuden käynnistyessä.

Seurakunnan eniten käytetty rakennus käyttöastetta tarkastelemalla on **seurakuntakeskus**. Seurakuntakeskuksen toiminta perustuu sen toimimiseen seurakunnan työntekijöiden ensisijaisena työskentelytilana. Lisäksi rakennuksessa on kirkko, joka toimii seurakunnan pääkirkkona yli puolet vuodesta. Lisäksi tiloja käytetään juhlatilaisuuksien järjestämiseen. Toiminnallisesti tilan käyttö on luontevaa mutta peruskorjauksen tarve on ilmeinen. Mahdollisen perustekorjauksen aikana väistötilana toimii pappila. Rakennukseen suoritetaan vuoden 2025 aikana kuntotarkastus ja sen pohjalta muodostetaan 10 vuoden PTS.

Mikäli leirikeskukseen päätetään säilyttää, sen **majoitusrakennusta** on kehitettävä energiatehokkaammaksi. Rakennus on toimiva ja palvelee vaatimattomasti sille asetetun tarpeen. Lähialueen

leirikeskustarjonta on viimeisten vuosien aikana vähentynyt ja toistaiseksi on koettu, että oma leirikeskus palvelee parhaiten Tervolan seurakunnan tarpeita. Rakennukseen suoritetaan vuoden 2025 aikana kuntotarkastus ja sen pohjalta muodostetaan 10 vuoden PTS.

Pappila rakennuksena sijaitsee maantieteellisesti seurakunnan näkökulmasta kriittisellä ja haastavalla alueella. Rakennus on toimintaympäristön sisällä, koska kiinteistö- ja hautauskalusto on asetunut sen ympärille. Lisäksi rakennus sijaitsee ainoalla suunnalla, johon seurakunta voi hautausmaata luonnollisesti nykyisestään laajentaa. Luopumispaineen edellä on tarkkaan harkittava, myydäänkö rakennus vai puretaanko se. Vuoden 2024 aikana rakennuksen vuokrauskäyttö loppuu ja tilat otetaan oman toiminnan käyttöön. Osaltaan yläkerta tulee toimimaan työntekijöiden työtilana. Rakennukseen suoritetaan vuoden 2025 aikana kuntotarkastus ja sen pohjalta muodostetaan 10 vuoden PTS.

Talous/traktoritali sijaitsee pappilan välittömässä läheisyydessä eikä palvele toimintaa siinä muodossa, jossa seurakunnalla olisi tarvetta. Päätyöosan kokoontumistila ei ole ollut käytössä ja traktoritali on eristämätön. Järkevällä suunnittelulla ja muutostöillä rakennus saataisiin muutettua toimivaksi varasto- ja huoltotilaksi.

Kehitettäviä kiinteistöjä, rakennuksia ja tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä sähköiset huoltokirjat vuoden 2025 loppuun mennessä
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen.

7.2.3 Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan

Toistaiseksi säilytettäviin tai kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin, joista luovutaan kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden

- nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
- tilalle tullaan rakentamaan korvaavat tilat
- käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan
- kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat
- sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
- lähialueella on vuokrattavissa oleva tarkoituksenmukainen tila.

Toistaiseksi säilytettävää tai kiinteistöä, rakennusta tai tilaa, josta luovutaan hoidetaan turvallisuuden ja terveellisyyden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä. 10 vuoden PTS:n mukaisia korjauksia voidaan viivyttää suunnitelmallisesti eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet ns. käytetään loppuun.

7.2.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Ulosvuokrattaviin kiinteistöihin ja rakennuksiin sekä tiloihin kuuluvat kohteet, jotka eivät ole seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä ja niistä saadaan kohdan 7.4. mukaisen vuokramäärityksen perusteella käypä vuokra.

Seurakunta voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

7.2.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Seurakunta sisään vuokraa kirpputorin liiketilaa. Rakennuksen sijainti on todettu toimivaksi ja palvelee perustehtävää sille asetettujen tavoitteiden mukaisesti kohtaaminen edellä.

7.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

Rakennusryhmiin *Kirkolliset rakennukset ja Hautaustoimen rakennukset ja tilat* kuuluvien rakennusten osalta on perusteltua keskittyä tilojen käytettävyyden ja monikäyttöisyyden kehittämiseen sekä korjaus- ja energiakustannusten hallintaan.

Keskustelu kirkollisesta rakennuksesta luopumisesta tulee käydä avoimesti ja siinä tulee huomioida seurakunnan kokonaisuus: toiminnalliset, sosiaaliset ja kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvät seikat sekä taloudelliset vaikutukset. Lisäksi hautaustoimen varastotilojen todellinen tarve tulee perustua käytössä olevien varusteiden ja laitteiden varastointiin.

Rakennusryhmään *Muut seurakunnan rakennukset ja tilat* kuuluvat seurakuntatalot ja leirikeskukset ovat kohteita, joiden määrä, laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävimmän osan seurakuntien korjausvastuusta ja ylläpitokuluista. Edellä mainittujen kohteiden majoitustilojen ja työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

7.4 Vuokran määrittäminen

Seurakunnan vuokran määrittäminen sisäisen ja ulkoiseen käyttöön perustuu samaan laskentaperiaatteeseen. Vuokrat on laskettu Basis-järjestelmään syötettyjen tietojen avulla.

Sisäisen vuokran tavoitteena on ohjata tilojen käyttäjiä optimoimaan toiminnan tarvitseman tilamäärän suhteessa varsinaiseen toimintaan.

Sijoituskiinteistöissä vuokralaisilta perittävän vuokran tulee kattaa kyseisen kiinteistön uudisrakentamisen, kiinteistön ylläpidon ja kunnossapidon kulut pitkällä aika välillä. Vuokran tulee kattaa myös mahdolliset lainan kulut.

Määritetyn vuokran avulla voidaan verrata omistamisen ja vuokraamisen tarkoituksenmukaisuutta päätöksen teon apuna.

Vuokrien määrittämisessä on eriteltävä mikä on käyttäjän irtaimistoa ja mikä sisältyy kiinteistöön esim. urut.

Seurakuntien kalusteet, varusteet ja laitteet sekä erilliset palvelut, kuten aulapalvelut ja tarjoilupalvelut on hinnoiteltu myös erikseen.

Kuvassa 1 on esitetty suurten seurakuntien ja seurakuntayhtymien kiinteistöjohtajien yhdessä laatima vuokrien laskentamalli.

Perittävä kokonaisvuokra muodostuu ylläpitovastikkeesta, korjausvastuusta ja pääomavuokrasta.

Ylläpitovastike muodostuu kiinteistöjen käyttötalouskuluista, kuten henkilöstökulut, verot, energiakulut ja kiinteistöhuolto. Korjausvastuu on laskettu rakennuksittain Basis-järjestelmän tietojen avulla kappaleen 4.4 mukaan. Pääomavastikkeeseen lasketaan kiinteistöön laskentahetkellä sidotun pääoman tuottoarvo. Toiminnallisten rakennusten ja tilojen pääoman tuottotavoitteena on hyvä käyttää maltillista korkostrategiaa, kuten valtion pitkäaikaisten lainojen keskimääräistä kor-

koprosenttia. Seurakunnan on hyvä kuitenkin asettaa sidotulle pääomalle minimiarvo esim. vähintään 1,5 % sijoitetun pääoman arvosta. Tällöin seurakunnan sisäiset vuokrat suhteessa markkinavuokraan ovat paremmin vertailukelpoisia pitkällä aikavälillä.



**) Tilan käyttäjä voi vaikuttaa vastikkeen suuruuteen omalla toiminnallaan.

Kuva 1. Sisäisen ja ulkoisen vuokran laskentamalli.

7.5 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli työmuotojen ja seurakuntarajojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähentämiseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Kirkolla on perusteltua kantaa erityistä huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista. Seurakuntien tuleekin kiinnittää erityistä huomiota tilojensa saavutettavuuteen ja esteettömyyteen.

Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Suunnittelussa huomioidaan Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje. Uudisrakennuksista tehdään tavoitteellisesti esteettömiä ja korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

Tehtäviä ratkaisuja erityisesti korjauskohteissa ohjaa kuitenkin myös taloudellisuus ja harkittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

7.6 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019 mutta sitä ei ole otettu käyttöön seurakunnassa. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi tullaan määrittelemään seurakunnan ympäristöohjelmassa.

Seurakunta tulee sitoutumaan Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan. Ilman virallista Kirkon energia- ja ilmastostrategian käyttöönottoa seurakunta pyrkii toimimaan energia- ja ilmastokysymyksissä vastuullisesti.

Uusien tilojen suunnittelussa tulee hiilijalanjäljen laskenta kattaa rakennuksen koko oletettavissa olevan elinkaaren.

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta. Energiatehokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energiajärjestelmien kehitys vähäpäästöisemmiksi muuttavat tilannetta. Energiatehokkuuden myötä talotekniikan tarve kuitenkin kasvaa sekä materiaalien valmistuksesta ja niiden elinkaaren aikaisesta ylläpidosta, ja korjauksista syntyvät päästöt kasvavat ainakin toistaiseksi.

Tutkimusaineisto osoittaa, että rakennusmateriaalien osuus elinkaaren päästöistä on merkittävä. Rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta, työmaatoiminnoista, rakentamisesta ja kunnossapidosta, materiaalien vaihdoista, energian ja veden käytöstä sekä rakennuksen purkamisesta ja materiaalien loppukäsittelystä.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta vuoteen 2020 mennessä. Tavoite on yhä voimassa ja sen toteutuminen edellyttää, että kaikki seurakunnat selvittävät rakennustensa energiankulutuksen ja kirjaavat sen Basis-järjestelmään.

7.6.1 Energiatehokkuus

Toimenpiteet energiatehokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatehokkuus”.

[Energiatehokkuus - evl.fi](https://www.evl.fi)

Olellainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja sähköisen tilavarausjärjestelmän integroinnilla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia. Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

- tarpeettomista tiloista luopuminen
- uudisrakentamisessa rakennetaan tiloja vain todelliseen tarpeeseen
- yleensä taloteknisten järjestelmien kytkeminen osateholle silloin, kun tiloja ei käytetä.

7.7 Investointien rahoittaminen

7.7.1 Rahoitus

Investoinneilla tarkoitetaan uusien rakennusten tai rakennelmien hankkimista tai rakennusten peruskorjausta tai muuta isoa hankintaa. Myös maa-alueen osto voi olla investointi.

Seurakunnallisten tilojen hankinta, laajennus tai peruskorjaus tulee rahoittaa kirjanpidollisen tuloksen ylikatteella tai mikäli tämä ei onnistu, niin muuta kiinteistöomaisuutta myymällä tai pankkilainalla. Investointien rahoitus ei voi perustua kirkkohallituksen myöntämään rakennusavustukseen tai muuhun avustukseen.

Sijoituskiinteistöjen, kuten asuinkerrostalojen ja toimistohuoneistojen, hankintaan ei käytetä kirkollisverotuloja, vaan ulkopuolista rahoitusta tai aiempien vuosien säästöjä.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

- toiminnan muutostarpeet
- kiinteistön ylläpidon kulut
- korjausvastuun hallinta
- kulttuuriperinnön arvokohteet
- tarpeettomista tiloista luopuminen

Jotta pidettäväksi määritelty rakennuskanta säilyttäisi arvonsa, olisi tasapainoisen talouden kannalta suotavaa, että investoinnit olisivat samansuuruiset kuin poistot, olettamuksella että poistojen määrä on linjassa kuluman tuottaman arvonalennuksen kanssa. Tämän takia on suotavaa selvittää kohdassa 3.2 talouden sallima keskimääräinen investointitaso pitkällä aikavälillä, kuten 10 vuoden aikana.

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.

Korjausvastuun vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet

+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

7.7.2 Investointivarauksen muodostaminen

Investointivarauksen tekemistä suositellaan vain huomattavan suurten investointien rahoittamista varten. Seurakunnalla on kuitenkin mahdollisuus tehdä investointivaraus. Investointivarausten avulla seurakuntatalous voi varautua tulevina vuosina tehtäviin, seurakunnan talouden kannalta merkittäviin investointeihin.

Investointivaraus voidaan tehdä vain kirkkovaltuuston päättämään kohteeseen ja investointivarauksen kohde tulee yksilöidä seurakuntatalouden toiminta- ja taloussuunnitelmassa.