

Koostuu viidestä eri strategiapaperista, jotka ohjaavat seurakunnan toimintaa ja päätöksentekoa:

- 1) Soinin seurakunnan Toimintastrategian 2026-2030
- 2) Soinin seurakunnan Henkilöstöstrategia 2026-2030
- 3) Soinin seurakunnan Viestintästrategia 2026-2030
- 4) Soinin seurakunnan Talousstrategia 2026-2030
- 5) Soinin seurakunnan Kiinteistöstrategia 2026-2030

Sisällys

1	TOIMINTASTRATEGIA VUOSILLE 2026-2030.....	3
2	SOININ SEURAKUNNAN HENKILÖSTÖSTRATEGIA 2026-2030.....	4
3	SOININ SEURAKUNNAN VIESTINTÄSTRATEGIA 2026-2030.....	4
4	SOININ SEURAKUNNAN TALOUSSTRATEGIA 2026-2030	6
	Soinin seurakunnan kehitysarvio ja taustatietoja vuosiksi 2026–2030:.....	6
	Lähtökohdat sijoitustoiminnassa.....	7
	Seurakunnan varainhoidon tavoitteena on.....	8
5	KIINTEISTÖSTRATEGIA SOININ SEURAKUNTA	8
	Kiinteistöstrategian päivitys, toimintaympäristö ja sen muutokset	8
	Basis -järjestelmä	8
	Kiinteistöt ja rakennukset.....	9
	Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet	10
	Soinin seurakunnan korjausvastuu ja korjausvelka tammikuun hinnoilla 2025.....	11
	Kiinteistöjen valvontatallenteiden käytön peruseriaatteet	12
	Kiinteistöstrategian tavoitteet	12
6	MITTARIT	14
7	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	15
	Rakennusten arviointiperusteet	15
	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus	15
	Soinin seurakunnan salkun kohteet	16
	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistöjen ja rakennusten sopeuttamisessa	18
	10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).....	19
8	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN.....	20

1 Toimintastrategia vuosille 2026-2030

Seurakunnan perustehtävä eli missio:

Soinin seurakunta - Jumalan asialla ihmisiä varten

Seurakunnan toimintaa ohjaavat arvot:

Jumalan asialla

Raamattu

rukous

osana Suomen ev.lut. kirkkoa ja maailman Kristuksen kirkkoa

ihmisiä varten

hengellinen ravinto

palvelu

yhteisö

yhdessä ja yhteistyössä

Visio eli näky tulevast:

Seurakunta hengittää yhdessä soinilaisten kanssa arjessa ja elämän juhlahetkissä – rukoillen, laulaen ja evankeliumia kertoen.

Seurakunnassa eri-ikäiset osallistuvat, kokevat ja jakavat yhdessä kolmiyhteisen Jumalan armoa ja rakkautta. Seurakuntalaisen polku vauvasta vanhukseen on turvallinen ja elämään syviä merkityksiä luova yhteinen matka.

Seurakunnan toiminnan tavoitteet ovat:

- tavoitteena säilyttää Soinissa elävä, soinilaisen identiteetin omaava ja kaikkia ikäryhmiä palveleva aktiivinen seurakuntayhteisö, myös mahdollisen seurakuntaliitoksen tapahtuessa
- vahvistamme hengellisyyttä ja arjen kristillisyyttä
- diakonia, julistus ja lähetystyö ovat toiminnan läpileikkaavia teemoja
- toimimme vastuullisesti kestävän kehityksen mukaisesti luomakuntaa varjellen
- edistämme ihmisten välistä yhteyttä
- kutsumme ihmisiä löytämään paikkansa ja palvelemaan seurakuntayhteisössä
- hyödynnämme uuden teknologian tuomia mahdollisuuksia

Toimenpiteet, joilla visioon ja tavoitteisiin pyritään:

- Polku-mallin vahvistaminen varhaiskasvatuksesta aikuisiin saakka
- Monipuolinen ja säännöllinen jumalanpalvelus-, hartaus-, rukous- ja musiikkielämä
- Suhteiden rakentaminen ja ylläpitäminen paikkakunnan toimijoiden ja hyvinvointialueen kanssa

- Kesäsoinilaisten ja matkailijoiden huomioiminen yhdessä kunnan kanssa
- Kohderyhmät huomioiva viestintä ja tiedotus
- Digitalisaation ja vapaaehtoistyön hyödyntäminen, sosiaalisen median käyttäminen
- Toimimme ilmasto- ja ympäristöystävällisesti, Ympäristödiplomin hankkiminen

2 Soinin seurakunnan henkilöstöstrategia 2026-2030

- Vakituisen henkilöstön määrää suhteutetaan verotuloihin ja toiminnan kannalta riittävän henkilöstön määrä varmistetaan tarvittaessa lisäämällä yhteistyötä lähiseurakuntien tai kunnan kanssa, erityisesti rekrytointitilanteissa
- Henkilöstön hyvinvointiin keskitytään johtamisessa jatkuvasti, koska hyvinvoiva ja osaava sekä motivoitunut henkilöstö on seurakunnan perustehtävän kannalta olennaisen tärkeä resurssi
- Seurakunnassa pyritään täysiaikaisiin virka- ja työsuhteisiin sekä työn todellisen vaativuuden mukaiseen palkkaukseen
- Seurakunta mahdollistaa koululaisille ja opiskelijoille harjoittelu- ja kesätyöpaikkoja
- Vakituisen henkilöstön vapaiden tai lisätyövoiman tarpeiden täyttäminen pyritään järjestämään paikallista osaamista hyödyntäen
- Työntekijöiden ja vapaaehtoisten koulutussuunnitelma käydään läpi kerran vuodessa (kevällä tai syksyllä kehityskeskustelussa) ja mahdollistetaan suunnitelman mukainen kouluttautuminen

3 Soinin seurakunnan viestintästrategia 2026-2030

Soinin seurakunta viestii vuorovaikutteisesti

Facebookissa ja Instagramissa

Whatsappissa

striimauksien kautta

Youtubessa tai muussa ajankohtaisessa sosiaalisen median kanavassa

Soinin seurakunta tiedottaa

Nettisivuilla

Sosiaalisessa mediassa

paikallislehdissä

Soinin tapahtumakalenteri

Ilmoitustauluilla (myös sähköiset)

koteihin postitettavilla kirjeillä, kesä- ja joululehden kautta

Viestintästrategian tavoitteet:

- Jäsenmäärän ylläpitäminen ja osallisuuden vahvistaminen (myös nuorten aktivoiminen)
- Avoin tiedotus ulospäin ja sisäisesti (työntekijät ja luottamushenkilöt)
- Hyvän ja luottamuksellisen ilmapiirin vaaliminen
- Uudistuvan ja rohkean toimintakulttuurin vaaliminen
- Seurakuntavaalien kiinnostavuuden nostaminen ja sitä myötä seurakuntalaisten aktivoiminen ja sitouttaminen
- Osallistujamäärien kasvattaminen
- Viestinnän ja tiedotuksen säännöllisyys, ajantasaisuus ja monikanavaisuus

Miten viestintästrategiaa toteutetaan käytännössä:

Jeesuksen antama kaste- ja lähetyskäsky sekä Jumalan sana on seurakunnan perusviesti.

Monipuoliset viestintävälineet ja kohdennettu viestintä mahdollistavat seurakunnan perusviestin välittämisen jokaisen ulottuville - myös heille, joita on vaikea tai jopa mahdotonta tavoittaa kokoavalla toiminnalla

Työmuodot harjoittavat tiedotusta ja viestintää hyvin itsenäisesti. Toimimme viestintäprosessin kuvauksen mukaisesti:

Tavoitteet:

Kohderyhmät/asiakasymmärrys:

Tavoitteemme kohderyhmittäin:

Kanavat ja foorumit:

Teemat ja ydinviestit:

Toimenpiteet:

Seuranta ja arviointi:

KAIKKIIN TIEDOTTEISIIN LIITETÄÄN SEURAKUNNAN LOGO.

Viestinnän johtaminen:

Seurakunnan yleisestä tiedotuksesta ja viestinnästä vastaa kirkkoherra, jonka apuna ovat työntekijät. Työntekijät vastaavat itsenäisesti oman vastualueensa tiedotuksesta ja viestinnästä. Viestintästrategiaa tarkastellaan tarveperusteisesti. Työntekijöiden ja vapaaehtoisten viestintäosaaminen ja koulutustarpeet kartoitetaan tarpeen mukaan

4 Soinin seurakunnan talousstrategia 2026-2030

Soinin seurakunnan kehitysarvio ja taustatietoja vuosiksi 2026-2030:

Vuoden 2025 lokakuun lopussa jäsenmäärän on 1502 ja sen arvioidaan kirkon tilastoennusteessa laskevat n. 1360 jäseneen. Väestön ikääntymisen vaikutukset seurakunnan talouteen on merkittävästi. Verotulojen arvioidaan olevan vuonna 2026 n. 363 000 € ja laskevan vuoteen 2030 n. 290 000 euroon. Verotulojen arvioidaan kasvavan noin 1,3 % vuosittain keskimäärin tulevan viiden vuoden aikana vuosittain veronmaksajaan kohden. Veronmaksajien arvioidaan Soinissa vähenevän väestön vanhenemisen kautta n. 2,8 % vuodessa.

Soinin seurakunnan reaaliset tulot ovat laskeneet jo useamman vuoden ajan, koska inflaatio vauhti on isompi kuin verotulojen nousu. Seurakunnan toimintaedellytykset ovat todella huonot, koska toiminta on jo nyt minimissä, kiinteistöjen korjausvelka on alustavan laskelman mukaan reilusti yli 1,3 miljoonaa, hallintoa hoidetaan vain pakolliset tehtävät ja talous on jo kolmena vuotena alijäämäinen. Talous on tällä hetkellä isojen metsähakkuiden avulla kohtalainen, ettei kassakriisi iske. Soinin seurakunnan talouden näkymät ovat heikot, koska toiminta- ja verotulot eivät riitä toimintakuluihin, siksi vuosikate on alijäämäinen. Vuosikatteella pitäisi rahoittaa kiinteistöjen korjaamis- ja uudisrakentamisen kustannukset.

Metsät on pitkäksi ajaksi hakattu ja seuraavat hakkuut ovat ensi vuoden jälkeen vasta noin 20 vuoden kuluttua. Silloinkin hakkuut ovat harvennushakkuita, joiden tulo on hakkuukustannuksiin nähden erittäin pieni.

Seurakuntatalo on jo nyt osittain käyttökiellosta alakerran osalta ja seurakuntatalon korjausvelka on vähintään miljoonan luokkaa siis korjaaminen kalliimpi kuin uuden rakentaminen. Kirkossa on myös merkittävät korjausvelat ja tason ylläpitämiseen ei ole varoja. Lauttosen leirikeskuksesta on tällä hetkellä kunnostustarpeita ja niiden tekemättä jättäminen lähivuosina riskeeraavat leirikeskuksen käyttökunnon.

Palkkamenojen arvioidaan kasvavan n. 2,9 % keskimäärin vuodessa, 2025 vuonna 2,8 % arvio koko kirkossa. Lämmityskulujen / Mwh arvioidaan kasvavan yli 3 % keskimäärin vuodessa. Kuljetuskustannuksien arvioidaan kasvavan jopa n. 4 % vuosivauhdilla ennen kuin kuljetuksissa on siirrytty päästöttömään energiaan. Metsätalouden hakkuut ja metsätalouden tulot ympäristöpaineessa luovat epävarmuutta.

Sijoitustoiminnan tarkoituksena on seurakunnan varsinaisen toiminnan turvaaminen taloudellisesti vaihtelevissa oloissa. Sijoitusvarallisuuden suuruus on tällä hetkellä seurakunnalla vain puolen vuoden kaikkien tulojen suuruinen. Seurakunnan sijoitussuunnitelman valmistelee talouspäällikkö ja sen hyväksyy kirkkoneuvosto. Sijoitussuunnitelma tarkistetaan vähintään viiden vuoden välein tai sijoitusympäristössä tapahtuneiden merkittävien muutosten tapahduttua sijoitustoiminnan tavoitteita vastaavaksi. Tämän hetken mullistukset talouselämässä kuitenkin vaatii nopeampaa sijoitusreagointia ja näitä reagoiteja varten sijoitussuunnitelmassa annetaan ohjeita ja menettelytapoja.

Lähtökohdat sijoitustoiminnassa

Sijoitussuunnitelma ohjeistaa lähinnä seurakunnan maksuvalmiusreservin ulkopuolisten kassavarojen sijoittamista. Omaisuusluokan muodostavat sijoitukset, jotka reagoivat yhdenmukaisesti talouden muutoksiin. Seurakunnan käyttämät omaisuusluokat ovat korko- ja osakesijoitukset ja muut sijoitukset, kuten esimerkiksi indeksilainat ja kiinteistörahastot. Osake- ja muut sijoitukset saavat olla yhteensä enintään 60 %.

Seurakunnan perusallokaatio vaihteluvälineen on esitetty seuraavassa taulukossa:

Omaisuuslaji	Perusallokaatio	Vaihteluväli
Korkosijoitukset yhteensä	50 %	0 % - 100 %
Osakesijoitukset yhteensä	20 %	0 % - 60 %
Muut sijoitukset yhteensä	30 %	0 % - 40 %
Yhteensä	100 %	

(allokaatio = eri kohteisiin jakamista, kohdentamista, kohdentumista)

Sijoitustoiminta toteutetaan pääosin yllä olevan allokaation mukaisesti. Sijoituksissa voidaan hyödyntää myös suoria sijoituksia tai sijoitusrahastoja.

Mikäli ulkopuolisen sijoituspalvelun tarjoajan kanssa tehdään varainhoitosopimus, sen tulee sisältää seuraavat kohdat:

- sijoitustoiminnan tavoitteet
- riskitaso
- kirkon yleisen eettisen sijoittamisen näkökohtien huomiointi
- raportoinnin kuvaus

Vastapuolina käytetään ainoastaan vastuullisia ja luotettavia talletuspankkeja, omaisuudenhoitajia, rahastoyhtiöitä ja pankkiiriliikkeitä, jotka ovat Finanssivalvonnan tarkastelun alaisia.

Sijoitusriskien hallinnalla tarkoitetaan lähinnä erilaisten markkina- ja vastapuoliriskien hallintaa. Markkinariskiä mitataan yleisesti sijoitettujen tuottojen keskihajonnalla eli volatiteetilla. Markkinariskillä tarkoitetaan sijoituskohteiden hintojen vaihtelua markkinoilla. Ensisijaisesti markkinariskiä pyritään hallitsemaan hajauttamalla sijoitukset eri omaisuusluokkien kesken.

Korkosijoituksia tehdessä voidaan tehdä suoria sijoituksia seuraaviin kohteisiin;

- Euroalueen valtioiden velkasitoumukset ja joukkolainat
- Euroalueen kuntatodistukset ja kuntien joukkolainat
- Euroalueen pankkien sijoitustodistukset ja joukkolainat
- Kotimaassa toimivien pankkien määräaika- ja avista-talletukset
- Kotimaassa toimivien pankkien osuuspääoma- ja osuussijoitukset
- Yritystodistukset ja yrityslainat niiden luottokelpoisuusvaatimukset huomioiden

Rahastojen kautta voidaan sijoittaa myös OECD-alueen ulkopuolisten valtioiden ja yritysten joukkovelkakirjalainoihin, kuten kehittyvien markkinoiden obligaatioihin. Seurakunnan sijoitustoiminnassa huomioidaan Kirkon vastuullisen sijoittamisen ohjeet (2007) ja Kirkon omistajapolitiikka (2009). Vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaan seurakunta:

- suosii sijoituskohteenaan vastuullisia yrityksiä
- välttää sijoittamista yrityksiin, jotka eivät noudata hyvää hallintotapaa tai esimerkiksi kansainvälisiä ihmisoikeus- ja työelämsopimuksia (YK:n ja OECD:n ohjeistot)

- noudattaa vastuullisuuskriteereitä (ympäristö-, sosiaaliset ja hallintotapa-asiat) kaikissa sijoituspäätöksissä
 - pyrkii vaikuttamaan yrityksiin niin, että ne sitoutuvat vastuullisiin toimintatapoihin
- Vastuullinen sijoittaminen toteutuu seurakunnan sijoitustoiminnassa käytännössä seuraavasti:

- Vastuullinen sijoittaminen koskee seurakunnan kaikkia sijoituksia ja varainhoitajilta pyydetään lisätietoja varallisuusnäkökulmien huomioimisesta aina uusia sijoitustuotteita etsiessä.
- Seurakunta suosii sijoitustoiminnassaan sijoitusrahastoja ja omaisuudenhoitajia, joiden sijoitustoiminnassa otetaan huomioon vastuullisuusnäkökulmia.

Seurakunnan varainhoidon tavoitteena on

- kassavarojen osalta maksuvalmiuden turvaaminen
- maksuvalmiusreservin ulkopuolisten kassavarojen osalta tavoitellaan keskimäärin talletuskorot ylittävää tuottoa

Taluspäällikkö raportoi sijoituksista hallinnolle talouskatsauksin.

5 Kiinteistöstrategia Soinin seurakunta

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

Kiinteistöstrategian laatii taloudesta vastaava johtava viranhaltija. Kiinteistöstrategian hyväksyy kirkkovaltuusto.

Seurakunnan kiinteistövisiossa ja -strategiassa keskeistä on seurakunnan kokonaisedun toteutuminen. Kokonaisedulla tarkoitetaan seurakunnan toiminnallisten, sosiaalisten sekä kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvien seikkojen ja taloudellisten vaikutusten huomioimista vision ja strategian laadinnassa.

Kiinteistöstrategian päivitys, toimintaympäristö ja sen muutokset

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein ja päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain. Päivityksestä vastaa taloudesta vastaava johtava viranhaltija.

Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2,4 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua.

Basis -järjestelmä

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.

Kiinteistöt ja rakennukset

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.

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.

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*. Muut seurakunnan rakennukset rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai virastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin. Mikäli kirkko ja toimitilat sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään kirkkotilat ja yhteistilat kohtaan *Kirkot + merk. yhdistelmä rakennus** sekä leiri- ja kurssikeskustoimintaan kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja alueet. Tähän kohtaan merkitään myös muut kuin edellä mainittuihin kohtiin kuuluvat tilat, rakennukset ja ulkorakenteet. Tähän kohtaan ei merkitä rakennusten yhteydessä olevia aitoja.

Soinin seurakunnan kirkolliset rakennukset:

Soinin kirkko
Kellotapuli / ruumiskylmiö

Soinin seurakunnan hautausmaiden rakennukset ja tilat.

Hautausmaan sosiaalitila
Huoltorakennus

Soinin seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

Seurakuntatalo
Lauttosen lairikeskus

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

Maa-alueet

Seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä kaavoitetut maa-alueet, kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet, metsätalousmaat, viljelysmaat ja vesialueita sekä muut alueet.

Kaikki pinta-alat	171,1 ha	Käyttö: virkistysalue, hautausmaa, tontit, tiet, sähkölinjat
Metsätalousmaata	140,8 ha	Käyttö: metsätalouskäyttö
Joutomaata	0,4 ha	

Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet

Kiinteistöjen ja rakennusten kunnan selvittäminen ovat olennaisia toimenpiteitä toimivan kiinteistöstrategian laatimisprosessissa. Samalla kun selvitetään rakennuskannan uudishankintahinta ja kunto, saadaan hyvä kuva vaadittavista korjaustoimenpiteistä, niiden kiireellisyydestä ja kustannusarviosta. Kiinteistöjen kunto ja korjausvastuu sekä korjausvelka on laskettu excelillä.

Uudishinnan arvioiminen.

Uudishintaa arvioidessa otetaan huomioon jokaisen kohteen käyttötarkoitus ja hintaluokka. Kohteet, joiden hankintahinta on tiedossa, uudishinnan voi arvioida kertomalla rakennuksen hankintahinta hankinta-ajankohdan / valmistumisajankohdan ja tarkasteluhetken tarjoushintaaindeksin muutoksella.

Tekninen nykyarvo.

Rakennusten käyttöarvoa kuvaa parhaiten rakennuksen tekninen arvo, joka suurella todennäköisyydellä poikkeaa tasearvosta. Teknisen arvon määrittämiseksi on olemassa useita tapoja.

Yksinkertainen tapa teknisen arvon määrittämiseen on menettely, jossa lähtökohtana on määrittää rakennukselle sen jälleenhankinta-arvo. Jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen kulumista kuvaava tekninen poisto sekä lisätään peruskorjausinvestointeja vastaavat arvonkorotukset sekä niiden tekniset poistot. Näin menetelmällä saadaan selvitettyä tarkasteluhetkellä rakennuksen tekninen nykyarvo.

Teknisten arvojen ja sitä kautta rakennusten vuotuisten korjaustarpeiden tarkka määrittäminen kohdekohtaisia kuntotutkimuksia ja käytettävyysselvityksiä käyttäen, vaati huomattavia taloudellisia panostuksia. Tapauskohtaisesti voidaan niiden tekniset arvot selvittää laskennallisesti.

Kuntotaso.

Kuntotasoa voidaan katsoa optimialueena, jossa omistaja itse määrittelee eri rakennustyypeille toivotun kuntotason. Suositeltu optimialue vaihtelee 80 % ... 95 %.

Nykyinen kuntotaso määräytyy rakennuskohtaisesti riippuen eri rakennusosien käyttöiästä ja rakennuksiin kohdistuvista korjaushistoriasta.

Kuntotasolle on kiinteistöstrategiamallin ohjeessa selostettu arviointiin perustuva menetelmä, joka antaa karkean arvion rakennuksen kuntotasosta.

Korjausvastuu ja korjausvelka

Rakennusten korjausvastuun ja korjausvelan arvioiminen aloitetaan selvittämällä rakennuskannan uudishinta ja tekninen nykyarvo. Tähän tarvitaan pääsääntöisesti ulkopuolista asiantuntija-apua, joka pystyy arvioimaan teknisen nykyarvon objektiivisesti. Eri rakennustyypeille määritellään tavoiteltu kuntotaso, johon todellista kuntotasoa verrataan.

Kuluma

Kaikki rakennuksen osat ovat kuluvia. Osa rakenteista kuluu kuitenkin sen verran hitaasti, että voidaan puhua kulumattomista osista. Laskentamenetelmissä kulumattomiksi osiksi katsotaan rakennuksen perustukset ja kantava runko, edellyttäen, ettei rakentamisvaiheessa ole tehty merkittäviä rakennusvirheitä. Näiden rakennusosien käyttöiät ovat pitkiä suhteessa rakennuksen oletettuun toiminnalliseen käyttöikänsä. Jokaisella rakennusosalla on käyttöikä ja se kuluu laskennallisen käyttöikänsä puitteissa.

Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Käyttäjillä tulisi olla mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioinnin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää. Tiloille asetetun kuntotason säilyttämiseen tarvittavista oikeista ja riittävän perusteellisista korjaustoimenpiteistä voidaan varmistua lisäksi 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 tilanearvioon, 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. Sisäilmastosta löytyy enemmän tietoa kiinteistöstrategiamallin ohjeesta.

Soinin seurakunnan korjausvastuu ja korjausvelka tammikuun hinnoilla 2025.

Lauttosen leirikeskus	koko rakennus	250 t €
SRK-keskus	koko rakennus	1100 t €
Kirkko	koko rakennus	250 t €
Hautausmaarakennukset	Maalauksia	15 t €
Arvio korjausvelasta yhteensä		n. 1 615 t. eur

Kiinteistöjen valvontatallenteiden käytön perusperiaatteet

Kiinteistöstrategian mukaisesti Soinin seurakunnan kiinteistöjä ja rakennuksia valvotaan yleisten suojeluohjeiden mukaisesti. Valvontaan voidaan käyttää teknisiä apulaitteita tai vartiointiliikettä tai muuta tarkoitukseen sopivaa valvontatapaa.

Teknisten apulaitteiden tallenteiden katselua varten on tässä kiinteistöstrategiassa laadittu periaatteet niiden käyttämiseen.

1. Tallennetta saa käyttää epäillyn rikoksen selvittämiseen.
2. Tallenteen käytöstä tekee viranhaltijapäätöksen vastuussa oleva turvallisuuspäällikkö tai tapahtuman turvallisuus vastaava tai kiinteistöistä vastaava johtava viranhaltija.
3. Aina tallennetta katsellessa mukana on kulloinkin vastuussa oleva turvallisuuspäällikkö (kirkkoherra tai kappalainen) tai kiinteistöistä vastaava viranhaltija (talouspäällikkö) tai tapahtuman turvallisuusvastaava (työntekijä tai vapaaehtoinen).
4. Tallennetta on katselemassa aina vähintään kaksi henkilöä, josta toinen on vastuuhenkilön valitsema tai kirkkoneuvoston siihen erikseen määräämä henkilö tai viranomainen ja toinen edellisessä 3. momentissa mainituista henkilöistä joku tai heidän määräämä henkilö, mikäli viranomainen on mukana.
5. Tallenteen avaamisesta tehdään aina muistio, jossa on oltava
 - a. ketä on paikalla
 - b. milloin katselu on tehty
 - c. mihin katselu perustuu (esim. varkaus ja sen ajankohta)
 - d. mitä katselussa selvisi
 - e. onko rikosilmoituksen tekemiseen tarvetta
 - f. löytyykö tallenteesta todisteita rikoksesta
 - g. allekirjoittavat kaikki tallennetta katselleet
6. Muistio toimitetaan tiedoksi kirkkoherralle ja kiinteistöistä vastaavalle viranhaltijalle.

Kiinteistöstrategian 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 päivittyvät 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

Avoimet tilat - aktiiviset seurakuntalaiset

Toiminnallinen tavoite

Seurakunnan tilat on kehitetty yhteistyössä kaikille avoimiksi omaehtoiseen hiljentymiseen ja vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin.

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

Kulttuuriperintötavoite

Rakennusten käytön, hoidon ja niihin mahdollisesti tehtävien muutosten tulee pohjautua kattavaan tietoon kohteen koko historiasta ja säilyttämistavoitteista.

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

Kustannustehokkuustavoite

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

- *4 vuotiskauden osatavoitteet*
 - Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
 - Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma.
 - Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).
 - Rakennuksille hankitaan huolto-ohjelmat sähköiseen ohjelman esim. Hahtela RES- Basiksen kautta.

- 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 2025 tasoon.

Tärkeimmät mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2025 ja tavoitteet vuosille 2029, 2032 ja 2035:

tilanne					
Tila	Mittari	2025	tavoite 2029 vuosi	2032 vuosi	2035
Kirkko	tilaisuudet	kpl	kpl/vuosi	kpl	kpl
Seurakuntakeskus jaetaan käyttöasteen mukaisesti osiin					
• osa 1 toimistot ja kokoushuone					
henkilöllä pysyvä työpiste työhuoneissa 3 työhuonetta					
käytössä					
	jatkuva työpiste	3 huonetta	3	3	3
	kokoushuone	127	150	180	200
	työpistettä	3	3	3	3
• osa 2 alakerta nuorisotila (ei sisällä varastoja eikä sosiaalituloja) 2 työhuonetta					
	jatkuva työpiste	0	2	2	2
	tilaisuus	204	250	260	270
• osa 3 keittiö, kahvio ja Sali Katriinassa					
	isosali tilaisuudet	340	360	370	380
	kahvio				
	tilaisuudet	2 h/vko			
	kerhot tuntia/vko	8 h/vko			
	tavoite käyttöaste	12 h/vko		13 h /vko	13 h/vko

7 Kiinteistöstrategiset valinnat

Strategiassa tunnustetaan seurakunnan toiminnan käytössä olevat, seurakunnan kulttuuriperinnön kannalta merkittävät sekä sijoitusvarallisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt ja laaditaan niille hallintasuunnitelma. Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot, voidaan arvioida kevyemmin kuin seuraavassa esitetty.

Rakennusten arviointiperusteet

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.

Rakennusten tai tilojen vähentämistä tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan korjausvelka ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun.

Seuraavat arviointiperusteet ja niiden prosentuaaliset painotukset on todettu Soinin seurakunnassa käytännössä toimiviksi. Kukin seurakunta asettaa omaan tilanteeseensa nähden tarkoituksenmukaisimmat arviointiperusteet ja painotusprosentit. Arviointiperusteiden avulla valmistelusta saadaan läpinäkyvää ja oikeudenmukaista sekä esitetyt ratkaisut ja päätöksenteko perustuvat arviointiprosessissa kerättyyn tietoon.

Kiinteistöstrategiamallin ohjeen liitteinä on esimerkit arviointilomakkeista Excel-muodossa.

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 %

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää [Tilastotietoa kiinteistökaupoista \(maanmittauslaitos.fi\)](https://www.maanmittauslaitos.fi) / kunnan / kunnan määrittämää vyöhykehinnoittelua / jotain muuta laskentamallia.

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen vähentäminen ei 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 ja toistaiseksi säilytettäviin.**

Tilanteessa, jossa kiinteistöistä 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.

Soinin seurakunnan kiinteistöt jaettuna strategisiin ryhmiin, kiinteistöjen nykyinen kuntotaso ja korjausvelka vuonna 2025 sekä tavoite kuntotaso kohteille.

Soinin seurakunnan salkun kohteet

- Säilytettävät kohteet (ja säilytystyyppi) 10 vuoden salkussa:
 - kirkko (välttämätön)
 - huoltorakennus ja hautausmaan sosiaalitala (lähes välttämätön, mutta korvattavissa)
 - seurakuntatalo (lähes välttämätön jossakin muodossa, korvattavissa tulevaisuudessa pienemmällä)
 - Lauttosen leirikeskus (ei välttämätön, muttei myöskään kallis ylläpitää, korjaustarve kohtalainen)
 - metsätalousmaat (ei välttämätön, mutta talouden turvaava tuki)
- kehitettävät 5 vuoden kuluessa tärkeysjärjestyksessä
 - kirkko (korjaustarve kohtalainen)
 - Lauttosen leirikeskuksen kunnossapito (korjaustarvetta on kohtalaisesti)
 - Tehdään leirikeskuksesta seurakuntatalo
 - Rakennetaan kartanomallinen päärakennus, joka on myöhemmin myytävissä omakotitaloksi ja erillinen kartanomallinen majoitusrakennus
 - hautausmaan käytön kehittäminen ja hautapaikkojen riittävyyden varmistaminen
- luovutettavissa oleva /ulosvuokrattavissa olevat kohteet
 - Lauttosen leirikeskus
 - Puretaan seurakuntatalo, kun se on käytetty loppuun
- Tällä hetkellä sisään vuokrattua tilaa ei ole

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

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

- kirkot
- siunauskappelit
- hautakappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat (seurakuntakeskukset)
- krematoriot
- välttämättömät huoltorakennukset.

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee selvittää arviointiprosessin kautta tai muulla luotettavalla tavalla.

Seurakunnan talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntakeskuksia ja seurakuntataloja niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

Sijoituskiinteistöt, -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 ja ylläpito on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä sekä ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen
- olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

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.

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

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

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

Seurakunta voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistöjen ja rakennusten 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 tulisi käydä avoimesti ja siinä tulisi 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 korjausvelasta ja ylläpitokuluista. Edellä mainittujen kohteiden majoitustilojen ja työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

Seurakunnan vuokran määrittäminen sisäiseen ja ulkoiseen käyttöön perustuu samaan laskentaperiaatteeseen. Vuokrat on laskettu Basis-järjestelmään syötettyjen tietojen avulla. Varsinainen laskentaohjelma on excel laskentaohjelma.

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.

Sisäisten vuokrien avulla voidaan verrata omistamisen ja vuokraamisen tarkoituksenmukaisuutta päätöksen teon apuna.

Sisäisten vuokrien määrittämisessä on eritelty 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.

Perittävä kokonaisvuokra muodostuu ylläpitovastikkeesta, korjausvastuusta ja pääomavuokrasta. Ylläpitovastike muodostuu kiinteistöjen käyttötaloustalouksista, kuten henkilöstökulut, verot, energiakulut ja kiinteistöhuolto. Korjausvastuu on laskettu rakennuksittain Basis-järjestelmän tietojen avulla. Pääomavastikkeeseen lasketaan kiinteistöön laskentahetkellä sidotun pääoman tuottoarvo. Toiminnallisten rakennusten ja tilojen pääoman tuottotavoitteena on hyvä käyttää maltillista korkostrategiaa, kuten valtion pitkäaikaisten lainojen keskimääräistä korkoprosenttia. 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. Sijoituskiinteistöjen osalta asiaa on linjattu tuotto-odotuksien mukaisesti.

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 vähenemiseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Lähtökohtana tilojen yhteiskäytön kehittämiseksi on tilojen varauskalenterin avaaminen kaikille työntekijöille seurakunnassa. 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.

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (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 sekä vuosikorjausohjelmaksi, jossa esitetään tarvittavat kunnossapitotyöt, tulevat korjaushankkeet sekä kiinteistölle esitetyt energiansäästöhankeet. PTS:ssä määritellään myös korjausten priorisoinnit. PTS tulee laatia kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta luovutettavia kohteita.

Rakennuksen korjaustarve syntyy, kun rakennuksen rakenteet ja laitteet saavuttavat niille määritetyn kunnossapitoajan tai rakennus ei enää kykene täyttämään käyttäjänsä sille asettamia vaatimuksia. Rakennukselle asetetut vaatimukset voidaan jakaa teknisiin ominaisuuksiin ja koettavuusominaisuuksiin. Teknisiä ominaisuuksia ovat muun muassa lämpö- ja kosteustekninen toimivuus, hyvä sisäilmasto sekä rakennuksen käyttöturvallisuus.

Koettavuusominaisuuksia ovat tilojen toimivuus ja sopivuus eri tarkoituksiin sekä esteettiset vaatimukset esimerkiksi tilojen ulkonäölle tai pintamateriaalien laatutasolle.

Kiinteistöjen korjaustarve kasvaa ajan kuluessa rakennuksen rakennusosien teknisen kulumisen vuoksi sekä rakennuksen teknisille ominaisuuksille asetettujen vaatimusten muuttuessa. Myös käytettävissä olevien järjestelmien ja uusien materiaalien kehitys aiheuttavat olemassa oleville kiinteistöille korjaustarvetta, mikäli rakennuksien toiminnallinen kilpailukyky halutaan ylläpitää uudisrakennuksiin verrattavalla riittävällä tasolla.

Rakennusten korjauksiin varatusta rahasta 20 % on hyvä varata kulumisesta syntyvien kunnossapitokorjausten eli vuosikorjausten määrärahaksi.

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.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

- toiminnan muutostarpeet
- kiinteistön ylläpidon kulut
- korjausvelan lyhentäminen
- 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 keskimääräinen investointitaso pitkällä aikavälillä, kuten 10 vuoden aikana.

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.

Korjausvelan vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet

+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

Investointivarauksen muodostaminen

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

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

8 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen

Kiinteistöstrategian täytäntöönpanon tavoitteena on saada kohtuullinen varmuus siitä, että tehtävät hoidetaan seurakunnassa niin kuin ne on suunniteltu hoidettavaksi ja että hyväksytyyn kiinteistöstrategian toteutuminen onnistuu.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on auttaa seurakunnan johtoa havaitsemaan seurakunnan kiinteistötoimintaan liittyvät riskit ja varmistaa, että ne pysyvät hyväksyttävällä tasolla. Riskillä tarkoitetaan tässä yhteydessä myös kaikkea sitä mitä voi tapahtua, jos rakennusten ylläpitoa ja korjausta laiminlyödään.

Kirkkovaltuusto päättää seurakunnan kiinteistöstrategian visiosta ja sen toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan valtuustokausittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi.

Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuositaso toiminnalliset ja kulttuuriperinnön säilymisen varmistavat sekä kustannustehokkuustavoitteet ja tehtävät määritellään toiminta- ja taloussuunnitelmassa. Tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuositain mittareiden avulla toimintakertomuksessa. Vuosittain tulee varmistaa, että toiminnalliset ja kulttuuriperintö- sekä kustannustehokkuustavoitteet eivät ole keskenään ristiriidassa.