

# Siilinjärven seurakunnan kiinteistöstrategia

## Sisällys

1	JOHDATUS KIIINTEISTÖSTRATEGIAAN .....	1
1.1	Kiinteistöstrategian tavoitteet .....	1
1.2	Kiinteistöstrategian sisältö.....	2
1.3	Kiinteistöstrategian päivitys.....	2
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET.....	3
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET .....	4
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys .....	4
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	5
3.3	Kiinteistömenot ja niiden kehitys.....	7
3.4	Vapaaehtoisuus ja seurakuntalaisten oma toiminta .....	8
3.5	Yhteistyö.....	8
3.6	Digitalisaatio .....	8
3.7	Kulttuuriperintö.....	8
3.8	Lainsäädännön muuttuminen .....	8
4	SEURAKUNNAN KIIINTEISTÖ- JA MAAOMAISUUDEN NYKYTILANNE.....	9
4.1	Basis -järjestelmä.....	9
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset .....	9
4.2.1	Kirkolliset rakennukset .....	9
4.2.2	Hautaus-toimen rakennukset ja tilat .....	10
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	10
4.2.4	Käyttöaste ja monikäyttöisyys.....	11
4.3	Asunto-osakkeet ja metsä- ja maa-alueet .....	12
4.3.1	Asunto-osakkeet.....	12
4.3.2	Metsä- ja maa-alueet.....	12
4.4	Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet .....	14



4.5	Kiinteistöomaisuuden tuotto / jäsen.....	15
5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET .....	16
6	MITTARIT.....	17
7	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT .....	18
7.1	Rakennusten arviointiperusteet.....	18
7.2	Maa-alueiden arviointiperusteet .....	18
7.3	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....	19
7.3.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat .....	19
7.3.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	19
7.3.3	Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	19
7.3.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	20
7.3.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	20
7.4	Vuokran määräytyminen.....	21
7.5	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys .....	21
7.6	10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS) .....	22
7.7	Kiinteistöylläpidon hallinta .....	22
7.8	Energiätehokkuus .....	23
7.9	Kiinteistöjohtamisen kehittäminen .....	23
8	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN .....	24
9	LIITTEET.....	24

# Kiinteistöstrategia

## 1 Johdatus kiinteistöstrategiaan

Kirkon tehtävä on kutsua ihmisiä armollisen Jumalan yhteyteen, tuoda elämään kestävä perusta ja rohkaista välittämään lähimmäisistä ja luomakunnasta. Siilinjärven seurakunnan kiinteistöstrategian kaikissa suunnitelmissa ja muutoksissa tulee ensisijaisena tavoitteena olla seurakuntatyön toiminnan etu ja jäsenyyden vahvistaminen.

Seurakunnan kiinteistöjen ja toimitilojen omistamisen ensisijainen tarkoitus on hengellisen elämän vahvistaminen. Toimitilat tulee olla mahdollistettu seurakuntatyön toteuttamiselle. Toimitilojen on oltava toiminnan luonteeseen soveltuvia ja tarkoituksenmukaisia niin tiloiltaan kuin sijainniltaan. Toimitiloissa on huomioitava yhdyskuntarakenteen, seurakunnan kehityksen ja ajan tarpeen tuomat haasteet. Strategiassa seurataan toimintaympäristön muutoksia. Kiinteistöillä mahdollistetaan kirkon uudistumista perustehtävälleen uskollisena vahvistaen kirkon jäsenyyden merkitystä.

Tiloihin sitoutuneen pääoman ja käyttökustannuksien tulee olla tasapainossa käytettävien resurssien kanssa, eivätkä kiinteistömenot saa kohota niin suuriksi, että ne vaarantaisivat seurakunnan toiminnan rahoitusta. Kiinteistöjä pyritään kehittämään huomioiden ekologiset tekniset ratkaisut sekä digitalisaation ja sähköisen asioinnin kehittyminen. Ekologisten ratkaisujen painoarvoa puoltaa kirkon näkemys luonnon merkityksestä Jumalan luomana lahjana.

### 1.1 Kiinteistöstrategian tavoitteet

Kiinteistöstrategia on laadittu ajatellen ihmisiä – seurakuntalaisia, työntekijöitä, kaikkia tilojen käyttäjiä. Seurakunnissa on monenlaisia toimintoja ja tilatarpeet muuttuvat ajan, ja toimintaympäristön muutosten myötä. Tiloissa koetaan ensimmäisiä kerhopäiviä, elämän merkityksellisiä juhlapäiviä ja läpi elämän jatkuvia harrastuksia. Tilat ovat myös työpaikkoja, joiden tehtävänä on tukea työskentelyä ja työhyvinvointia. Jotta kiinteistöt ja tilat palvelevat käyttäjiään nyt ja tulevaisuudessa, tulee päätöksenteossa kuunnella tilojen käyttäjiä.

Kiinteistöstrategia luo pohjan pitkän aikavälin suunnittelulle, maaomaisuuden kehittämiseksi, seurakunnan kiinteistöjen kunnossapidolle, kiinteistöjen perusparannus- ja uusille investoinneille, toiminnan kannalta tarpeettomista kiinteistöistä luopumiselle sekä kiinteistöille sijoitusomaisuutena. Strategia määrittelee seurakunnan kiinteistöihin sijoittamista ja omistajuutta. Tilatarpeet voidaan toteuttaa myös vuokratkaisuna silloin, kun se on tarkoituksenmukaista.

Siilinjärven seurakunnalla ei ole tällä hetkellä kiinteistöjä, joista tulisi luopua. Seurakunta omistaa asunto-osakkeita, joiden mahdollisista myynneistä saadut tulot tullaan käyttämään säilytettävien kiinteistöjen perusparannukseen ja mahdollisiin uusiin investointeihin. Kiinteistöstrategiaprosessissa otetaan huomioon seurakunnan strategiassa määritetyt tavoitteet seurakunnan toiminnalle, seurakunnan kulttuuriperintö ja paikallisidentiteetti sekä seurakunnan talous ja sen tulevaisuudennäkymät

Strategian tavoitteena on myös osoittaa eri työaloille ja niiden käyttäjille turvalliset ja terveelliset toimitilat, joiden käyttö on tehokasta ja tarkoituksenmukaista. Tilojen tulee olla fyysisesti saavutettavia eli esteettömiä siten, että ne ovat kaikille käyttäjille toimivia, turvallisia ja miellyttäviä.

Esteetön ympäristö palvelee kaikkia, mutta on välttämätön monille, esimerkiksi rollaattoria tai pyörätuolia tai lastenvaunujen kanssa kulkeville henkilöille. Rakennusten suunnittelussa ja korjauksessa on otettava huomioon esteettömiä tiloja tarvitsevat seurakuntalaiset ja työntekijät.

## 1.2 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista, asunto-osakkeista ja maa-alueista sekä niiden kuluista ja tuotoista.

Hautaus toimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaus toimen 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 arvoesineistöä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen ja ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa.

## 1.3 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein ja päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain.

Päivityksestä vastaa talousjohtaja.

## 2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

Siilinjärven seurakunta on laatinut Onnistumissuunnitelman, jossa on toiminnan suuntaviivat vuosille 2020-2025.



Kuva 1. Siilinjärven seurakunnan onnistumissuunnitelma 2020-2025.

### 3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Toimintaympäristön muutoksiin vastatakseen on suunniteltava erityyppisiä kohtaamistapoja eri väestöryhmille. Seurakunnalla tulee olla mahdollisuus järjestää toiminta ja asiointi tarkoituksenmukaisissa tiloissa ja organisoida omien työmuotojensa toiminta tulevaisuudessa eri tavoilla.

#### 3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.

Taulukossa 1 on esitetty ennuste alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2022 – 2030 aikana. Tilastokeskuksen syksyn 2021 väestöennusteen mukaan Siilinjärven väestömäärän huippu on saavutettu vuonna 2015, vaikkakin vuonna 2021 Siilinjärven väkiluku kasvoi. Ennusteiden mukaan kunnan asukasluvun eikä seurakunnan jäsenmäärän ennusteta enää kasvavan ja jäsenmäärä vähenee 1-1,5 % vuosittain. Kirkon tutkimuskeskuksen tilastojen mukaan Siilinjärven seurakunnan jäsenmäärä osuus alueen väestöstä laskee alle 50 %:n vuoden 2039 tienoilla.

Taulukko 1. Siilinjärven seurakunnan ennuste jäsenkehityksestä 2020-2030.

Siilinjärvi					
	2022	2024	2026	2028	2030
<b>Asukasluku</b>	21045	20844	20627	20387	20136
-muutos		-201	-418	-658	-909
-muutos-%		-1	-2	-3,1	-4,3
<b>Kirkkoon kuulumis-%</b>	73,9	72,4	70,9	69,3	67,8
SRK-jäsenet	15558	15090	14618	14136	13654
-muutos		-468	-940	-1422	-1904
-muutos-%		-3	-6	-9,1	-12,2

### 3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että Siilinjärven seurakunnan jäsenmäärä ennustetaan hiippakunnallisella tasolla keskimääräistä alhaisemmaksi, mutta valtakunnallisella tasolla jäsenmäärä ennustetaan olevan valtakunnallista keskiarvoa.

Kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan kahdeksan vuoden aikana sijoittuvan reilusti alle hiippakunnan ja koko maan tason, mikäli veroprosentti säilytetään nykyisellä tasolla.

Taulukko 2. Ennuste Siilinjärven seurakunnan kirkollisverokehityksestä 2022 – 2030.

<i>Siilinjärvi</i>	2022	2024	2026	2028	2030
Asukasluku	21 045	20 844	20 627	20 387	20 136
Jäsenmäärä	15 558	15 090	14 618	14 136	13 654
Kirkollisveroa maksavat	10 136	9 835	9 531	9 222	8 913

Muutos vuosittain	2022	2024	2026	2028	2030
Asukasluku	-0,50 %	-0,48 %	-0,55 %	-0,59 %	-0,62 %
Jäsenmäärä	-1,52 %	-1,52 %	-1,61 %	-1,67 %	-1,73 %
Kirkollisveroa maksavat	-1,50 %	-1,50 %	-1,59 %	-1,65 %	-1,70 %

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2022	2024	2026	2028	2030
Siilinjärvi	74 %	72 %	71 %	69 %	68 %
Hiippakunta	71 %	69 %	68 %	66 %	64 %
Koko maa	65 %	63 %	61 %	59 %	57 %

Suhde: Veroa maksavat/asl	2022	2024	2026	2028	2030
Siilinjärvi	48 %	47 %	46 %	45 %	44 %
Hiippakunta	50 %	49 %	47 %	46 %	45 %
Koko maa	45 %	43 %	42 %	41 %	39 %

Kirkollisvero 1000 e	2022	2024	2026	2028	2030
Siilinjärvi	3 355	3 426	3 425	3 417	3 406
Muutos-%	1,10 %	0,80 %	-0,10 %	-0,10 %	-0,20 %

Kirkollisvero/jäsen	2022	2024	2026	2028	2030
Siilinjärvi	216	227	234	242	249
Hiippakunta	234	244	250	256	262
Koko maa	242	251	257	264	270

Veroprosentti	2021
Siilinjärvi	1,25
Hiippakunta	1,67
Koko maa	1,68



Taulukossa 3 on esitetty ennuste kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista. Nykyisellä kulurakenteella ja inflaatiokorjauksilla Siilinjärven seurakunnan tulos on alijäämäinen pysyvästi jo ennen vuotta 2025.

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

Siilinjärven srk (1000 €)	2022	2024	2028	2030
Verotettava tulo				
Kirkollisvero-%	1,25	1,25	1,25	1,25
<b>Kirkollisvero</b>	<b>3 355</b>	<b>3 426</b>	<b>3 417</b>	<b>3 406</b>
Muutos		-71	-62	-51
Muutos-%		0,8	-0,1	-0,2
Valtionapu	420	420	420	420
Tulot	657	646	645	645
Menot	3 897	4 019	4 220	4 431
<b>Toimintakate</b>	<b>-3 240</b>	<b>-3 373</b>	<b>-3 575</b>	<b>-3 786</b>
Tulos ennen poistoja	535	473	262	40
Poistot	448	470	470	470
<b>Tulos poistojen jälkeen</b>	<b>87</b>	<b>3</b>	<b>-208</b>	<b>-430</b>





### 3.3 Kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua. Toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja. Taulukossa 4 on esitettyä seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma vuodelta 2021.

Taulukko 4. Siilinjärven seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2021.

#### Kiinteistötoimen tuloslaskelma vuodelta 2021

##### TOIMINNALLISET TILAT

###### TUOTOT

Myyntituotot	9 263 €
Maksutuotot	3 155 €
Vuokratuotot	84 071 €
Sisäiset tuotot	1 368 771 €
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>1 465 260 €</b>

###### KULUT

Henkilöstökulut	429 834 €
Palvelujen ostot	184 948 €
Vuokrakulut	30 411 €
Aineet, tarvikkeet, tavarat	291 228 €
Muut toimintakulut	84 381 €
Sisäiset vyörytyserät	69 530 €
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>1 090 332 €</b>

TOIMINTAKATE 374 928 €

###### POISTOT

Poistot ja arvonalentumiset 447 591 €

**TULOS ENNEN PÄÄOMAKULUJA - 72 664 €**

##### SIJOITUSOMAISUUS

###### TUOTOT

Metsätalouden tuotot	306 702 €
Asuinhuoneistojen vuokrat	53 409 €
Myyntivoitot pysyvistä vastaavista	197 627 €
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>557 738 €</b>

###### KULUT

Metsänhoitokulut	37 330 €
Asuinhuoneistojen kulut	2 220 €
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>39 550 €</b>

**SIJOITUSTOIMINNAN KATE 518 188 €**

###### INVESTOINNIT

Investoinnit yhteensä 154 796 €

### 3.4 Vapaaehtoisuus ja seurakuntalaisten oma toiminta

Vapaaehtoisten merkitys seurakuntien toiminnassa on suuri ja tulee todennäköisesti lisääntymään tulevina vuosina. Tämä tarkoittaa seurakuntalaisten itse järjestämän toiminnan, kuten kerhojen ja kokousten, lisääntymistä. Vapaaehtoisuuteen ja seurakuntalaisten oman toiminnan lisääntyminen muuttaa tilatarpeita ja asettaa haasteita muun muassa kulunvalvonnalle. Haasteeseen voidaan vastata muuttamalla tilojen sijoittelua, monikäyttöisyyttä sekä panostamalla uusiin teknisiin ratkaisuihin.

### 3.5 Yhteistyö

Tilojen yhteiskäyttö lisää tehokkuutta ja alentaa tilakustannuksia. Yhteistyö eri toimijoiden kanssa mahdollistaa erilaisia tilaratkaisuja ja palvelujen tuottamista tiloihin. Merkittävimpiä yhteistyökumppaneita ovat kunta, oppilaitokset ja hoivayksiköt, mutta toki muutkin tilan tarvitsijat ja palveluiden tuottajat. Seurakunnan toimintaa on jo jalkautettu kouluihin ja hoivayksiköihin, joissa työntekijät vierailevat.

### 3.6 Digitalisaatio

Digitaalisten teknologian mahdollisuudet tulee huomioida tilaratkaisuja suunniteltaessa tekniikan ja käyttäjien kannalta. Kiinteistöjen remontoinnin ja kehittämisen yhteydessä tulee huomioida striimauksen, äänentoiston, langattoman yhteyden ja sähköisen kulunvalvonnan tarpeet.

Langaton verkkoyhteys on jo käytössä seurakunnan eri kiinteistöissä. Valokuidun vieminen kirkkorakennukseen tehdään seurakuntatalon remontin yhteydessä.

Jatkossa kiinteistön eri teknisiä järjestelmiä tullaan käyttämään etäyhteydellä ja verkkopohjaisesti.

### 3.7 Kulttuuriperintö

Kulttuuriperinnön vaaliminen on ollut osa seurakuntien toimintaa, ja tehtävää hoidetaan myös tulevaisuudessa. Siilinjärven seurakunnan kulttuurihistoriallisesti merkittävintä kiinteistöomaisuutta ovat Siilinjärven kirkonkylällä sijaitseva kivikirkko, Etelä-Siilinjärvellä sijaitseva Vuorelan kirkko ja seurakuntakeskus sekä Viinämäen hautausmaalla sijaitseva vanha vaunuvaja.

### 3.8 Lainsäädännön muuttuminen

Kiinteistöjä koskevien määräysten muutokset esimerkiksi esteettömyyden ja ilmanvaihdon osalta vaikuttavat kustannustasoon.

Lainsäädännön muutoksia tulee seurata aktiivisesti ja huomioida muutokset päätöksenteossa ja erityisesti uusien investointien kohdalla.

## 4 Seurakunnan kiinteistö- ja maaomaisuuden nykytilanne

Seurakunnalliset tilat ovat seurakunnan toiminnan käytössä olevia tiloja, jotka ovat pääosin oman toiminnan käytössä. Tiloja myös vuokrataan erilaisiin tapahtumiin ja perhejuhliin. Kirkkolaki määrää, että seurakunnalla tulee olla kirkko. Muiden seurakunnan käytössä olevien toimitilojen määrä on seurakunnan omassa harkinnassa. Siihen vaikuttaa ensi sijassa seurakunnallisen toiminnan laajuus.

Hautustoimilain mukaan seurakunnan ovat velvollisia ylläpitämään hautausmaita ja osoittamaan sieltä hautasijoja. Hautausmaiden ylläpito on seurakunnalle viranomaistyyppinen velvoite. Siilinjärven seurakunnalla on kolme hautausmaata, Viinämäki, Rauhanpuisto sekä sankarihautausmaa.

### 4.1 Basis -järjestelmä

Seurakunnan rakennus- ja kiinteistörekisteritiedot on kirjattu Basis-tietokantaan, joka toimii Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosana. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*.

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. Tuntemalla seurakunnan kiinteistöt, rakennukset ja esineet, niitä voidaan hoitaa oikein ja kustannustehokkaasti.

### 4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja 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.

Taulukko 5. Siilinjärven seurakunnan kirkolliset rakennukset.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm <sup>2</sup>	Valmistumis- päivä	Suojeltu
Siilinjärven kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	600	1.1.1923	
Vuorelan kirkko ja seurakuntakeskus	- " -	- " -	867,5	1.1.1977	

#### 4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

##### 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.

Taulukko 6. Siilinjärven seurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm <sup>2</sup>	Valmistumis- päivä	Suojeltu
Rauhanpuiston hautausmaan huoltorak.	2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	215	3.12.1992	
Viinamäen hautausmaan huoltorak.	- " -	- " -	203		
Viinamäen hautausmaan vaunuvaja	- " -	- " -	9		Kyllä

#### 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*.

##### Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai virastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin.

##### 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. Siilinjärven seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm <sup>2</sup>	Valmistumis- päivä	Suojeltu
Ruokoniemen kappeli	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.1 kappelit ja muut kirkkorakennukset	180	29.10.2004	
Siilinjärven seurakuntatalo	- " -	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä toimitilat	2564	1.1.1969	
Ruokoniemen majoitusrakennus	- " -	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	290	1.1.1982	
Ruokoniemen päärakennus	- " -	- " -	325	1.1.1982	
Ruokoniemen jätekatos	- " -	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	29	10.11.2009	
Ruokoniemen saunarakennus	- " -	- " -	78	1.1.1982	
Ruokoniemen varistorakennus	- " -	- " -	32	12.8.1998	
Siilinjärven seurakuntatalon jätekatos	- " -	- " -	24		

#### 4.2.4 Käyttöaste ja monikäyttöisyys

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.

Seurakunnan tilojen käytössä ruuhkaisin aika on alkuilt ja ilta. Seurakunnalla on myös paljon tiloja, joiden käyttö rajoittuu vain muutama tunteihin viikossa. Käyttömahdollisuuksien kapeus on seurausta tilojen soveltumisesta ainoastaan yhteen käyttötarkoitukseen. Mikäli jokin rakennus tai tila on käytössä vain joitain tunteja viikossa tai kuukaudessa, rakennuksen käyttökustannukset käyttötuntia kohden nousevat huomattavasti. Tilojen alhaiset käyttöasteet ja monikäyttöisyyden vähäisyys ovat seurausta osittain tilojen soveltumattomuudesta nykyisiin toimintoihin, mutta myös markkinoinnin ja tiloja koskevan julkisen tiedon vähäisyydestä.

Tilojen omaa käyttöä tehostetaan parantamalla edelleen oman toiminnan suunnitelmallisuutta. Tiloja tarjotaan ja vuokrataan aktiivisesti ulkopuolisten käyttöön. Tilojen kunnostaminen ja nykyaikaistaminen vastaamaan tämän hetken tarpeita luo mahdollisuuden monipuolisempaan vuokraukseen. Taulukossa 8 on esitetty vuoden 2021 käyttöasteet rakennustyypeittäin ja tilatyypeittäin ryhmiteltynä. Tietojen tulkinna on huomioitava, että käyttöaste on kohteen kaikkien varattavien tilojen käytön keskiarvo.

Taulukko 8. Siilinjärven seurakunnan käyttöasteet ja tavoite-käyttöasteet rakennustyyppin ja tilatyyppin mukaan.

Tila	Käyttöaste	
	Nykyinen	Tavoite
<b>Rakennus</b>		
Kirkko	23 %	> 25 %
Ruokoniemi	36 %	> 60 %
Seurakuntatalo	14 %	> 25 %
Vuorelan kirkko ja seurakuntakeskus	18 %	> 25 %
<b>Tilatyyppit</b>		
Seurakuntatalo		
Iso Sali	22 %	> 40 %
Kahvio	21 %	> 40 %
Pieni Sali	22 %	> 40 %
Pääkeittiö	33 %	> 40 %
Päätysali	26 %	> 40 %
Vuorelan kirkko ja seurakuntakeskus		
Alasali	25 %	> 30 %
Kahvio	14 %	> 25 %
Kerhotila	20 %	> 25 %
Kirkkosali	15 %	> 25 %
Pääkeittiö	10 %	> 25 %
Ruokoniemi		
Kappeli	32 %	> 60 %
Keittiö	35 %	> 55 %
Majoitustilat	36 %	> 60 %
Päärakennus	38 %	> 60 %
Sauna-takkahuone	36 %	> 55 %
<b>KA käyttöaste yhteensä</b>	<b>25 %</b>	<b>&gt; 40 %</b>

## 4.3 Asunto-osakkeet ja metsä- ja maa-alueet

### 4.3.1 Asunto-osakkeet

Siilinjärven seurakunnalla on kymmenen asunto-osaketta, joita vuokrataan vapailla markkinoilla. Vuokrahinta on sidottu elintasoindeksiin, joka tarkistetaan vuosittain.

Taulukko 9. Siilinjärven seurakunnan asunto-osakkeet.

Asunto-osakeyhtiö	Huoneistotyyppi	Pinta-ala	Valmistumis- Hankinta-		Korjattu	Kunto
			vuosi	vuosi		
As Oy Haarahonka	2h+k+kph+vh	57 m <sup>2</sup>	1975	2002	2019	hyvä
As Oy Immolanrinne	1h+kk+kph+vh	27 m <sup>2</sup>	1969		2005	hyvä
	1h+kk+kph+vh	32 m <sup>2</sup>	1969		2001	hyvä
As Oy Lujapuisto	2h+k+kph	63 m <sup>2</sup>	1970	2011	2012, 2018	hyvä
As Oy Siilinjärven Kirkkopuisto	1h+k+kph+vh	34,5 m <sup>2</sup>	1971		2001, 2007, 2011	tydyttävä
	2h+k+kph+vh	59,5 m <sup>2</sup>	1971		2001, 2007	tydyttävä
	2h+k+kph+vh	59,5 m <sup>2</sup>	1971		2001, 2007	hyvä
As Oy Vuorelan Peltokulma	2h+k+kph+vh	61 m <sup>2</sup>	1976		2002, 2007	tydyttävä
As Oy Siilinjärven Aurinkorinne	2h+k+kph	61,5 m <sup>2</sup>	1976	2011	2011, 2012	hyvä
As Oy Siilinjärven Urheilupuisto	1h+kk+s+kph	32 m <sup>2</sup>	1991	2001		hyvä
<b>Yhteensä</b>	<b>10 kpl</b>	<b>487 m<sup>2</sup></b>				

### 4.3.2 Metsä- ja maa-alueet

#### Metsämaat

Seurakunnan kaikki metsäomaisuus säilytetään ja sitä hoidetaan voimassa olevan metsäsuunnitelman mukaisesti. Vuotuisista metsien hakkuista tulevista tuotoista päätetään vuosittain budjetin hyväksymisen yhteydessä.

#### Tonttimaat

Seurakunnalla on omistuksessaan huvila- ja tonttimaata. Huvilatontit (65) sijaitsevat Saari-Julkula-tilalla Pohjois-Kallavedellä. Vuokratontit sijaitsevat Siilinjärvellä Hietaranta-tilalla (32) sekä muutamia muita vuokralla olevia tontteja (3). Vuokralaisille tarjotaan mahdollisuus lunastaa vuokratontti tai jatkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen päättyessä.



Taulukko 10. Siilinjärven seurakunnan omistamat metsä- ja puistoalueet.

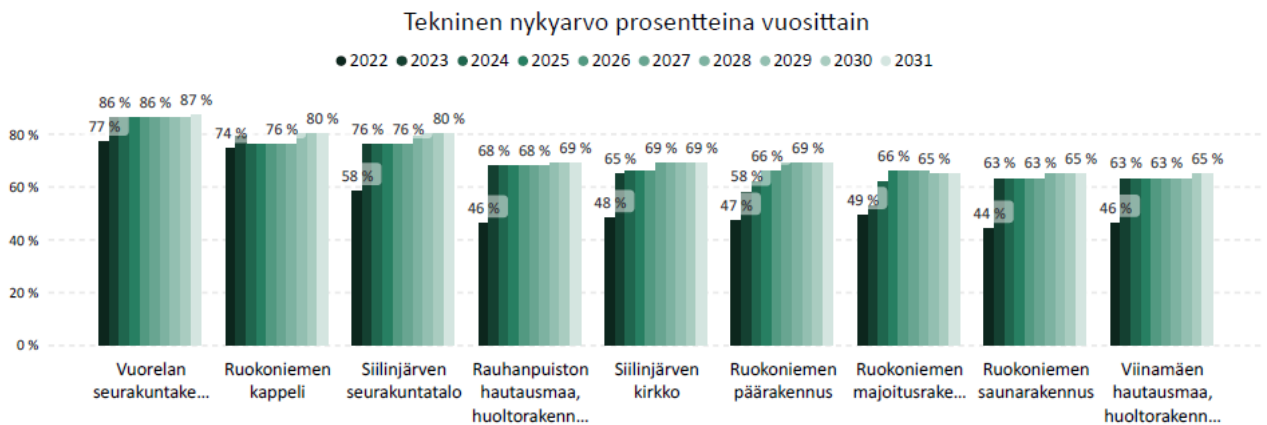
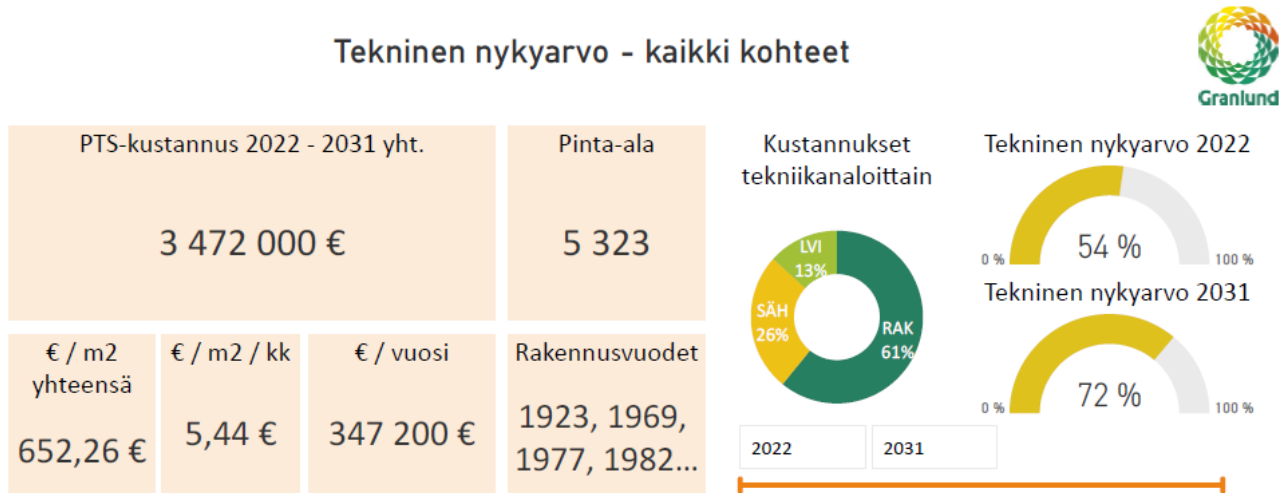
	Kunta	Kylä	Pinta-ala (ha)
<b>Metsä- ja puistoalueet</b>			
Repomäki 5:22	Siilinjärvi	Pöljä	83,48
Suontaus 4:39	Siilinjärvi	Pöljä	29,48
Välimaa 9:27	Siilinjärvi	Pöljä	6,62
Särkiniemensuo 6:28	Siilinjärvi	Pöljä	112,89
Palopaikka 14:15	Siilinjärvi	Pöljä	23,56
Kurkisuo 7:11	Siilinjärvi	Hamula	30,72
Ruokokallio 7:54	Siilinjärvi	Väänälänranta	16,09
Ryhjänpuro 2:10	Siilinjärvi	Kehvo	76
Kilpiniitty 6:125	Siilinjärvi	Kehvo	52,59
Soramäki 14:65	Siilinjärvi	Hakkarala	2,27
Kirkkopuisto 14:54	Siilinjärvi	Hakkarala	0,56
Hietaranta 1:113	Siilinjärvi	Kasurila	3,81
Hämeensuo 3:80	Kuopio	Tavinsalmi	79,74
Narnia 3:79	Kuopio	Tavinsalmi	1,14
Saari-Julkula 1:40	Kuopio	Julkula	68,81
Lehtoniitty 1:49	Kuopio	Julkula	0,56
Palosaari 19:0	Tervo	Talluskylä	67,14
Savonneva 27:30	Lapinlahti	Nerkoo	58,23
<b>Yhteensä</b>			<b>714,89</b>

Taulukko 11. Siilinjärven seurakunnan tonttialueet

	Kunta	Kylä	Pinta-ala (ha)	Vuokrattu (ha)
<b>Tonttialueet</b>				
Hietaranta 1:113	Siilinjärvi	Kasurila	3,26	3,26
Kirkkotontti 18:378	Siilinjärvi	Kasurila	3,79	
Lepomäki 5:178	Siilinjärvi	Kasurila	0,24	
Louhela 5:344	Siilinjärvi	Kasurila	1,18	
Mäntylä 5:345	Siilinjärvi	Kasurila	0,17	
Peltomäki 5:343	Siilinjärvi	Kasurila	0,01	
Räihäntupa 5:354	Siilinjärvi	Kasurila	0,09	0,09
Peltokulma 9:121	Siilinjärvi	Toivala	0,22	0,22
Seurakuntakeskus 9:120	Siilinjärvi	Toivala	1,53	
Kilperi 9:357	Siilinjärvi	Toivala	0,08	0,08
Saari-Julkula 1:40	Kuopio	Julkula	17,36	17,36
<b>Yhteensä</b>			<b>27,93</b>	<b>21,01</b>

#### 4.4 Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet

Seurakunnan kiinteistöjen kunto, tekninen nykyarvo ja korjausvastuu sekä korjausvelka on laskettu Granlund Oy:n toimesta (liite 1). Teknistä nykyarvoa tarkastellessa suositeltu optimalue on 60-70 % välillä. Granlund Oy:n laskelmien mukaan seurakunnan rakennusten tekninen nykyarvo on 54 %, joka on alle suositusten.



Kuva 2. Siilinjärven seurakunnan rakennusten tekninen nykyarvo ja PTS-kustannukset yhteensä vuosille 2022-2031.



## 4.5 Kiinteistöomaisuuden tuotto / jäsen

Taulukko 12. Siilinjärven seurakunnan kiinteistöomaisuuden vuosituotto/ jäsen

			Tulot 2021	Menot 2021	Toiminta- kate	Kulujen osuus tuotoista	Vuosituotto/ jäsen
<b>Kiinteistöomaisuus</b>							
Toiminnalliset tilat	Siilinjärven kirkko	600 m <sup>2</sup>	124 897 €	94 351 €	30 545 €	76 %	1,90 €
	Ruokoniemen leirikeskus	873 m <sup>2</sup>	212 426 €	128 701 €	83 725 €	61 %	5,20 €
	Seurakuntatalo	2 564 m <sup>2</sup>	535 192 €	326 856 €	208 336 €	61 %	13,00 €
	Vuorelan kirkko ja seurakuntakeskus	868 m <sup>2</sup>	306 069 €	156 292 €	149 777 €	51 %	9,40 €
Metsät		715 ha	548 047 €	105 496 €	442 550 €	19 %	27,70 €
Osakehuoneistot		10 kpl	78 518 €	39 970 €	38 548 €	51 %	2,40 €

## 5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu seurakunnan strategiaan, sen missioon ja visioon. Strategia tukeutuu seurakunnan arvoihin ja kirkon yleiseen arvomaailmaan. Se huomioi myös toimintaympäristön sekä siinä tapahtuvat muutokset. Kiinteistöstrategian tavoitteet ohjaavat toimintaa, huomioivat kirkon kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

### Visio

*Avoimissa ja turvallisissa seurakunnan tiloissa toimivat aktiiviset seurakuntalaiset.*

### Toiminnallinen tavoite

Seurakunnan tilat on kehitetty yhteistyössä kaikille avoimiksi omaehtoiseen hiljentymiseen ja vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin. Seurakunnalla on käytössään ydintoimintojen kannalta sijainniltaan keskeiset, hyväkuntoiset, muunneltavat ja viihtyisät kiinteistöt.

#### *4 vuotiskauden osatavoitteet*

- Toiminnalliset tilat ovat aktiivisessa käytössä erilaisissa tilanteissa.
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.

### 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.
- 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 vuositasona verrattuna vuoden 2021 tasoon.

Taulukko 12. Tärkeimmät mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2022 ja tavoitteet vuosille 2024, 2028 ja 2030.

Mittari	Suositus	Nykytila	Tavoitteet			
			2022	2024	2028	2030
<b>Toiminnalliset tilat yht. 4 905 m<sup>2</sup></b>						
Toiminnallisia tiloja pinta-ala m <sup>2</sup> / jäsen	0,15 m <sup>2</sup> / jäsen	0,31 m <sup>2</sup>				
Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste%	25 %	25 %				
<b>Kulut 1 090 332€</b>						
Kiinteistökulut % verotuloista+ valtionrahoitus	< 23 %	29 %				
Kiinteistökulut / jäsen	140 €	68 €				
<b>Toiminnallisten tilojen korjausvelka 3 082 500€</b>						
Korjausvelkaa/ jäsen	< 1 000 € / jäsen	193 €				
Korjausvelkaa / brm <sup>2</sup>	< 300 € / brm <sup>2</sup>	628 €				
Keskimääräinen kuntotaso%	< 70 %	54 %				72 %
<b>Leirikeskus</b>						
Leirikeskuksen käyttöaste	> 60 %	35 %	40 %	55 %		60 %
<b>Sijoitusomaisuus</b>						
Sijoitusomaisuuden tuotto ka%	> 4,5 %					
<b>Muut</b>						
Sisäiset vuokrat ovat käytössä	2024	käytössä				
Seurakunnalla on ainakin yksi kirkko, joka on esteetön	2022	Vuorela				
Sähköiset huoltokirjat käytössä	2024	käytössä				
Rakennusten energiankulutus kirjataan vuosittain						
Basis-järjestelmään/ huoltokirjaan	2021	käytössä				

## 7 Kiinteistöstrategiset valinnat

### 7.1 Rakennusten arviointiperusteet

Siilinjärven seurakunnan tilat palvelevat nykyistä toimintaa hyvin, mutta tilojen tarpeistoa, kalustusta ja sisustusta on tarpeen päivittää. Seurakunnallisen toiminnan muuttuessa tulevaisuudessa tilojen tarve tulee muuttumaan. 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.

Työn ja toiminnan muuttuminen edellyttää muutoksia myös työympäristössä. Tilojen on oltava muunneltavia ja muokattavissa erilaisiin tarpeisiin. Seurakuntalaisten kohtaamiseen tarvitaan sopivat tilat. Tilat voivat olla vanhoja tai uusia omia tiloja tai vuokratiloja. Vuokratilat voivat olla yksittäistä tilaisuutta varten vuokrattuja tai toistaiseksi vuokrattuja. Tilat voivat olla myös yhteisomistuksessa toisen toimijan kanssa. Myös liikuteltavat tilat ovat mahdollisia. Keskiössä on myös vahvistuva tilojen yhteiskäyttö.

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 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.

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.

### 7.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää [Tilastotietoa kiinteistökaupoista \(maanmittauslaitos.fi\)](https://www.maanmittauslaitos.fi), Haahtelan simulaatiomallia tai Siilinjärven kunnan määrittämää vyöhykehinnointelua.

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

## 7.3 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

### 7.3.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Säilytettävien kiinteistöjen ja tilojen ryhmään kuuluvat ne toiminnalliset tilat, jotka ovat seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä. Muiden kuin arvokohteiden kunnossapitokorjauksia voidaan rytmittää muiden hankkeiden ja seurakunnan taloudellisen tilanteen mukaan. Seurakunta ei perustelutuja poikkeuksia lukuun ottamatta luovu maaomaisuudesta. Seurakunnan omistamat metsät ja sekä tonttimaat tuottavat säännöllistä tuloa.

Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat pidetään käytön kannalta hyvässä kunnossa ja ne ovat terveet ja käyttäjilleen turvalliset. Tarvittaessa kohdetta kehitetään vastaamaan paremmin seurakunnan tarpeita. 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.

Säilytettävät kiinteistöt: Kirkko

### 7.3.2 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.

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.

Kehitettävät kiinteistöt: Vuorelan kirkko ja seurakuntakeskus, Ruokoniemen leirikeskus ja seurakuntatalo.

### 7.3.3 Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Luovutettaviin tai toistaiseksi säilytettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin 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 tai sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta.

Luovutettavaa tai toistaiseksi säilytettävää kiinteistöä, rakennusta tai tilaa hoidetaan turvallisuuden ja terveellisuuden 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.

Tällä hetkellä vuonna 2022 Siilinjärven seurakunnalla ei ole kiinteistöjä, joista olisi tarvetta luopua.

#### 7.3.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Käyttöasteen nostamiseksi markkinointimahdollisuudet tulee kartoittaa ja ulosvuokraushinnasto päivittää vuosittain.

Vuokrattavia kohteita ovat:

- Kirkot, vuokrataan kaupallisiin tapahtumiin toimitusten lisäksi
- Ruokoniemen kappeli, vuokrataan vain toimituksiin, ei muuhun tarkoitukseen, huomioidaan leirikeskuksen tuloissa
- Seurakuntatalot, saleja vuokrataan toimitusten lisäksi erilaisiin juhlatapahtumiin ja tilaisuuksiin
- Ruokoniemen leirikeskus, vuokrataan tapahtumiin, leireille ja juhlatapahtumiin
- Asuinhuoneistot, vuokrataan ulkopuolisille

Vaikka asuinhuoneistojen vuokrahintaa tarkistetaan vuosittain, taloudellinen merkitys on pieni kiinteistökuluissa.

Haasteita ulosvuokraukselle tulee mm. seuraavista asioista:

- aiheutuvat kustannukset verrattuna niistä saataviin tuottoihin
- kerhotilojen kalustus ei ole monikäyttöinen
- vuokratun kohteen asianmukaiseksi saattaminen seuraavalle vuokralaiselle
- kulunvalvonta ja avainten luovutus eivät tue vuokrausta

Nykyinen perinteisillä avaimilla toteutettu pääsy tiloihin sitoo henkilökuntaa tai mikäli tilan vuokraajalle annetaan avain, tarvitaan työaikaa kiinteistötoimen henkilökunnalta ja avainten haku täytyy tehdä virka-aikana. Nykyinen avainten käytäntö mahdollistaa myös kenen tahansa pääsyn kiinteistöjen tiloihin, mikä on merkittävä turvallisuusriski.

Kulunvalvonnan modernisoimiseksi yleisten tilojen lukot tulisi sähköistää vuokrattavissa kiinteistöissä ja sisäänpääsy koodinumerolla tms.

Ulosvuokrattavien tilojen vuokrausta tulisi helpottaa sähköisellä varauksella ja maksulla. Varausta ei tulisi kuitenkaan mahdollistaa anonyymisti, vaan pankkitunnisteella.

Jokaisen tilan kohdalta täytyy tehdä päätös, voidaanko kohde antaa vuokralle mille tahansa järjestölle, yhdistykselle tai yksityishenkilölle.

#### 7.3.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta ja tilaisuuksissa kävijöiden määrää, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen hyvällä käyttöasteella.

Sisään vuokrattavissa tiloissa tilojen yhteiskäyttö on tavoiteltava ratkaisu, jolloin vuokraa maksetaan vain seurakunnan oman käytön osalta. Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat.

Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Tällä hetkellä seurakunnalla ei ole kiinteistöjä, rakennuksia tai tiloja vuokralla.



Taulukko 14. Siilinjärven seurakunnan kiinteistöt jaettuna strategisiin ryhmiin, kiinteistöjen nykyinen kuntotaso ja korjausvelka vuonna 2022 sekä tavoite kuntotaso kohteille.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Kuntotaso		
		Pinta-ala [m <sup>2</sup> ]	Rakennus- vuosi	Nykyinen [%]	Tavoite [%]	Korjausvelka [€]
<b>Säilytettävä</b>	Siilinjärven kirkko	600	1924	48	69	479 500 €
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>600</b>				<b>479 500 €</b>
<b>Kehitettävä</b>	Ruokoniemen kappeli	180	2004	74 %	80 %	97 000 €
	Ruokoniemen majoitusrakennus	290	1982	49 %	65 %	157 500 €
	Ruokoniemen päärakennus	325	1982	47 %	69 %	246 500 €
	Ruokoniemen saunarakennus	78	1982	44 %	65 %	86 000 €
	Seurakuntatalo	2 564	1969, 1989, 1977, 1984,	58 %	80 %	1 509 000 €
	Vuorelan kirkko ja seurakuntakeskus	868	2016	77 %	87 %	507 000 €
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>4305</b>				<b>2 603 000 €</b>
<b>Luovutettava</b>	-					

## 7.4 Vuokran määrittäminen

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

Asunto-osakkeiden vuokralaisilta perittävän vuokran tulee kattaa vastikkeen sekä kunnossapidon ja ylläpidon kulut pitkällä aikavälillä. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin, jota tarkastellaan vuosittain.

Seurakuntien kalusteet, varusteet ja laitteet sekä erilliset palvelut, kuten ateria-, emäntä- ja siivouspalvelut on hinnoiteltu myös erikseen.

## 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 vähenemiseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Hankkeissa on hyvä 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. Seurakunnan tulee 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 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuuluu rakennuksen tai sen rakennusosan teknistaloudellisen pitoajan aikana. Mikäli rakennuksen arvo halutaan säilyttää, tulee korjaustoimenpiteisiin varata rahaa niin, että kuluvat rakennusosat voidaan uusida 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.

Korjauskustannusarvioiden laatiminen budjetoinnin vaatimalla tarkkuudella ja kustannustietokantoja hyödyntäen on laadittu Granlund Oy:n toimesta keväällä 2022. PTS on laadittu kaikille seurakunnan omistuksessa oleville kohteille (liite 1).

## 7.7 Kiinteistöylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Kiinteistö- tai rakennuskohtaiset huoltosuunnitelmat laaditaan noudattamalla jakoa tehtävien luonteen perusteella:

- o toiminnan ja kunnan tarkkailu sekä varmistaminen (toimintakunnan varmistaminen)
- o ennakoivat huollot tietyinä ajankohtana vuosikellon mukaisesti
- o vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti.

Huoltokalenterissa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaajuuden mukaisesti esim. viikko-, kuukausi- ja/tai vuositasolle. Vuositason tehtävissä tulee olla myös lisäksi korjaustarpeiden läpikäynti ja toteutuksen suunnittelu. Tehtäväkuvauksissa huomioidaan osaamis- ja pätevyysvaatimukset sekä ostopalveluna teetetävät tehtävät.

Rakennusten hoitoon ja kunnossapitoon liittyvät tehtävät ja vastuurajat ristiin tullaan tarkastelemaan myös muiden osapuolien tehtäväsältöjen kanssa, kuten kiinteistöjohton, puhtaanapidon, vartiointin ja jätehuollon sekä ulkoalueiden hoidon tehtävien sisällön kanssa.

Kiinteistöjen ylläpidon tavoitteena on, että ylläpitotoiminta on järjestetty johdonmukaiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että

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

Sähköisessä huoltokirjassa (Granlund Manager) on kuvattu ja vastuutettu päivittäiset, viikoittaiset ja määräajoin tehtävät kiinteistön huoltotehtävät. Kiinteistön huoltokirja on laadittu rakenteittain ja laitteittain suoritettavan kiinteistöhuolto tehtävän kuvauksena tai asetetun tavoitetaso määrityksenä.



## 7.8 Energiatehokkuus

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

[Energiatehokkuus - evl.fi](http://Energiatehokkuus-evl.fi)

Oleellinen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja sähköisen tilavarausjärjestelmän integroinnilla voitaisiin edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia.

## 7.9 Kiinteistöjohtamisen kehittäminen

Kiinteistöjohtamisen kehittäminen liittyy konkreettisesti työhön, jota tehdään kiinteistöjen ylläpitämiseksi päivittäin. Suuri osa työstä on kiinteistöjen kunnan ja mahdollisuuksien sekä haasteiden pohtimista. Strategiaan liittyvät linjanvedot kiinteistöjohtamiselle jatkossa:

- o Tilatarpeet ratkaistaan nykyistä enemmän vuokraamalla omistamisen sijaan, mikäli omat tilat eivät vastaa tilatarvetta, koska tilojen omistaminen ei ole seurakunnan itsearvoinen tehtävä. Tarvittaessa tilojen saatavuus varmistetaan omistamalla, jos vuokraaminen ei ole tarkoituksenmukaista.
- o Metsäomaisuutta hoidetaan metsäsuunnitelman mukaisesti ja tuottavasti.
- o Asunto-osakkeista luovutaan suunnitelmallisesti tulevien vuosien aikana, koska myöskään asuntojen omistaminen ja vuokraaminen ei ole seurakunnan ydintehtävä.
- o Yhden toiminnon tilat muutetaan monikäyttöisiksi ja kustannustehokkaimmiksi. Monikäyttötilat mahdollistavat muuttuvan toimintaympäristön tarpeiden huomioimisen paremmin.

## 8 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen

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.

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

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

Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuositason 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.

## 9 Liitteet

Kiinteistökannan kunnossapidon hallinta – Portfolioyhteenveto, Siilinjärven seurakunta