

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

Sisällys

1	JOHDANTO KIIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	2
1.1	Työryhmän asettaminen	2
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	2
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö.....	2
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta	2
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys.....	3
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	3
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	3
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	3
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	4
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys	5
4	KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	6
4.1	Basis -järjestelmä	6
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	6
4.2.1	Kirkolliset rakennukset.....	6
4.2.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat.....	7
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	7
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste	8
4.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	9
4.3.1	Maa-alueet	9
4.3.2	Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus	9
4.4	Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu	9
4.4.1	Kiinteistöjen ylläpidon hallinta.....	9
4.5	Rakennusterveys ja hyvä sisäilma.....	10
5	KIIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	11
6	MITTARIT	12
7	KIIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	12
7.1	Arviointiperusteet.....	12
7.1.1	Rakennusten arviointiperusteet.....	13
7.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet	14
7.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....	14
7.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	15
7.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	15
7.2.3	Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan	16
7.2.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	16
7.2.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	16
7.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa.....	16
7.4	Vuokran määrittäminen.....	17
7.5	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	18
7.6	Energia- ja ilmastostrategia.....	18
7.6.1	Energiatehokkuus.....	18
7.7	Investointien rahoittaminen	19
7.7.1	Rahoitus	19
7.7.2	Investointivaruksen muodostaminen.....	19

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

1 JOHDANTO KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN

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

Ensimmäinen strategia on laadittu pandemian aikana, jolloin kehityksestä oli vaikea tehdä tarkkoja arvioita. Päivitetty versio vuoden 2023 tietojen mukaan antaa paremman kuvan toiminnan kehittymisestä. Tulevaisuudessa kirkon on tehtävä työtään nykyistä pienemmillä resursseilla. Kaikkiin toimintoihin ei jatkossa ole enää varaa. Tämän tulisi näkyä tietoisena suunnitteluna: mitkä tehtävät ovat kirkolle tärkeimpiä ja miten niitä resursoidaan ja toteutetaan? Mistä kiinteistöistä luovutaan?

Strategian pohjalta tehtävillä toimenpiteillä vaikutetaan siihen, minkälainen kirkko on tulevaisuudessa. Joudumme pohtimaan esimerkiksi sitä, kykeneekö kirkko katsomaan rohkeasti ulos- ja eteenpäin samalla kun se arvostaa historiaansa ja perinteitään.

1.1 Työryhmän asettaminen

Kirkkohallituksen täysistunto hyväksyi kokouksessaan 23.2.2021 seurakunnille ja seurakuntayhtymille tarkoitetun kiinteistöstrategiamallin ja -ohjeen

Talous ja kiinteistö vastuuryhmä päätti kokouksessaan 6.5.2021 aloittaa Iitin seurakunnan kiinteistöstrategian valmistelemisen. Vuonna 2023 alussa aloittanut talous ja kiinteistö vastuuryhmä päätti 17.10.2024 kokouksessaan päivittää strategian vuoden 2023 toteutuneiden lukujen mukaiseksi.

Talous ja kiinteistö vastuuryhmään kuuluvat seuraavat jäsenet:

Metsäpelto Eila	vastuuryhmän puheenjohtaja
Mikkola Tarja	vastuuryhmän jäsen
Mikkola Timo	vastuuryhmän jäsen
Mäntynen Timo	vastuuryhmän jäsen
Salminen Mika P	vastuuryhmän jäsen
Forstadius Tuula	siivoojavahtimestari
Haikonen Jani	kiinteistötyöntekijä
Klemola Tiina	seurakuntamestari
Nieminen Tanja	keittiövastaava
Mäenpää Iiris	talouspäällikkö, koollekutsuja ja sihteeri

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

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

Seurakuntien haasteina ovat kiinteistö- ja rakennuskannan kasvava korjausvelka sekä kasvavat ylläpito- ja korjauskulut. Kiinteistöstrategiaprosessissa otetaan huomioon seurakunnan yhteisessä strategiassa *Elämän lähteellä - Iitin seurakunnan strategia kohti 2030-lukua* määritetyt tavoitteet seurakunnan toiminnalle, seurakunnan kulttuuriperintö ja paikallisidentiteetti sekä seurakunnan talous ja sen tulevaisuudennäkymät. Kiinteistöstrategiaprosessin kuvaus auttaa seurakuntaa asettamaan oikeat ja hyvät kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Prosessi käsittää työkalut, joiden avulla seurakunta voi muuttaa kiinteistöstrategiansa sanoista tekoihin.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista sekä niiden kuluista ja tuotoista. Kiinteistöstrategia kattaa kuvauksen seurakunnan kiinteistöomaisuuden omistamisen ja hallinnoimisen suuntaviivoista. Hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa. Metsäkiinteistöt kuuluvat kiinteistöstrategiaan lähinnä sijoitusomaisuutena. Metsäalueista on laadittu erillinen metsänhoitosuunnitelma. Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakuntien arvoesineistöä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen, ja ne ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa. Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan kirkon Ympäristöohjelmaan.

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian laatii talous ja kiinteistö vastuuryhmä yhdessä talouspäällikön kanssa. Työryhmä voi käyttää asiantuntijoita apunaan. 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 hyväksyy kirkkovaltuusto. Kiinteistöstrategiatyö on jatkuva

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

tiedon hallinnan ja suunnitelmallisen toteutuksen prosessi.

Kiinteistöstrategian tärkeitä lähtötietoja ovat

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

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein ja päivitys tehdään kunkin valtuustokauden toisena vuonna. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain. Päivityksestä vastaa taluspäällikkö.

2 SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET

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

Seurakunnan arvot ovat

- usko
- toivo ja
- rakkaus

Seurakunnan visio on

- Avoimet ovet kaikille
- Tarkoituksenmukaiset tilat toiminnalle

ja seurakunnan toiminnan tavoitteet ovat

- matala kynnyksellä tulla seurakunnan tiloihin
- toimimme vastuullisesti luomakuntaa viljellen ja varjellen
- rakennuksille mahdollisimman moninaista käyttöä
- seurakunnan tiloihin tervetulleita myös seurakuntaan kuulumattomat
- kannustetaan laajentamaan ohjelmien skaalaa seurakunnan hyväksymissä rajoissa

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Loogisesti olisi mielekästä tarjota useampaa toimintatapaa eri jäsenryhmille, koska jäsenyyden merkitys on pirstoutunut voimakkaasti. Toimintaympäristön muutoksiin vastatakseen seurakunnan on syytä laatia ja suunnitella erityyppisiä kohtaamistapoja eri väestöryhmille. Palvelemalla vain yhtä jäsenryhmää entistä paremmin, ei tavoiteta välttämättä lainkaan muita ryhmiä.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua

- maan sisäisen muuttoliikkeen muuttuminen monitahoisemmaksi
- väestön ikärakenne ja sen muutos
- seurakunnan talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudelleenlaatuun toimintatapoihin
- seurakunnan jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
- monikulttuurisuuden lisääntyminen
- digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- ilmastonmuutos.

3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

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

Taulukossa 1 on esitetty ennuste Iitin seurakunnan alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2023–2035 aikana. Kirkon tutkimuskeskuksen uhkakuvan mukaan Iitin seurakunnan jäsenmäärä osuus alueen väestöstä voi laskea alle 62 %:n vuoden 2040 tienoilla.

litin seurakunnan kiinteistöstrategia

Taulukko 1. Kirkkohallituksen ennuste litin seurakunnan jäsenkehityksestä 2023–2035.

Seurakunta:	litin srk			
Kunta:	litti			
	2023	2027	2031	2035
Asukasluku	6 461	6 256	6116	6 069
- muutos		-205	-345	-392
- muutos%		-3,1	-5,3	-6,0
Kirkkoon kuulumis-%	75,1 %	72,3 %	69,1 %	64,8 %
SRK-jäsenet	4 851	4 524	4 231	3 937
- muutos		-327	-620	-914
- muutos%		-6,7	-12,7	-18,8

3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että litin seurakunnan jäsenmäärän ennustetaan hiippakunnallisella tasolla keskimääräistä korkeammaksi ja valtakunnallisella tasolla jäsenmäärä ennustetaan olevan valtakunnallista keskiarvoa suurempi. litin seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 10 vuoden aikana sijoittuvan keskimääräiseen hiippakunnan ja koko maan tasoon.

Taulukko 2. Ennuste litin seurakunnan kirkollisverojen kehityksestä 2023–2035.

litin srk	2023	2027	2031	2035
Asukasluku	6 504	6 256	6 116	6 069
Jäsenmäärä	4 851	4 524	4 231	3 937
Kirkollisveroa maksavat	3 406	3 186	3 039	2 872
Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2023	2027	2031	2035
litin srk	76 %	73 %	71 %	68 %
Hiippakunta	68 %	64 %	62 %	60 %
Koko maa	64 %	60 %	58 %	56 %
Suhde: Veroa maksavat/asl	2023	2027	2031	2035
Oma suhdeluku	53 %	51 %	50 %	48 %
Hiippakunta	49 %	47 %	46 %	44 %
Koko maa	45 %	43 %	41 %	40 %
Kirkollisvero 1000 e	2023	2027	2031	2035
litin srk	1 382	1 431	1 443	1 450
Kirkollisvero/jäsen	2023	2027	2031	2035
litin srk	282	313	332	351
Hiippakunta	294	333	358	383
Koko maa	291	330	355	380
Veroprosentti 2023				
litin srk	1,65			
Hiippakunta	1,68			
Koko maa	1,68			

Taulukossa 3 on esitetty ennuste litin seurakunnan kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista.

Taulukko 3. Ennuste litin seurakunnan kirkollisverojen kehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan

litin seurakunnan kiinteistöstrategia

2023–2035.

Seurakunta:	litti srk				
Kunta:	litti				
	[1000 €]	2023	2027	2031	2035
Seurakuntalaisten Verotettava tulo		75 250	77 950	78 750	79 550
Kirkollisvero-%		1,65 %	1,65 %	1,65 %	1,65 %
Kirkollisvero		1 366	1 431	1 443	1 455
Muutos			65	77	89
Muutos-%			4,7 %	4,9 %	6,5 %
Valtionapu		132	133	133	134
Muut Menot		-149	-160	-180	-183
Tulot ja muut menot yhteensä		1 349	1 404	1 396	1 406
Toimintakate		-1 264	-1 099	-1 100	-1 250
Tulos ennen poistoja		219	350	296	156
Poistot		-228	-180	-178	-175
Tulos poistojen jälkeen		19	125	118	-19

3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

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

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

Taulukko 4. litin seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2023.

Kiinteistötoimen tuloslaskelma

TOIMINNALLISET TILAT

TUOTOT

Myyntituotot	4 724,08
Vuokratuotot	13 005,65
Lahjoitukset	160,00
Sisäiset tuotot	446 082,29
Verotulot ja valtionrahoitus	1,00
TUOTOT YHTEENSÄ	463 972,02

KULUT

Henkilöstökulut	-123 218,18
Palvelujen ostot	-90 347,21
Vuokratulot	-3 592,08
Sisäiset vuokratulot	-12 718,46
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-83 452,27
Muut toimintakulut	-19 296,13
Sisäiset vyörytyserät	
KULUT YHTEENSÄ	-332 624,33

TOIMINTAKATE

131 347,69

litin seurakunnan kiinteistöstrategia

POISTOT		
	Poistot ja arvonalennukset	-144 590,82
TULOS ENNEN PÄÄOMAKULUJA		-88 376,37
SIJOITUSOMAISUUS		
TUOTOT		
	Metsätalouden tuotot	84 413,53
	Muut rahoitustuotot	1 831,69
	TUOTOT YHTEENSÄ	86 245,22
KULUT		
	Henkilöstökulut	-3 679,44
	Palvelujen ostot	-32 295,92
	Muut rahoituskulut	-3 774,22
	KULUT YHTEENSÄ	-39 749,58
SIJOITUSTOIMINNAN KATE		46 495,64
INVESTOINNIT		
	INVESTOINNIT YHTEENSÄ	-383 729,97

4 KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE

4.1 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.

Kirkkohallitus on neuvotellut Haahtela-yhtiöiden kanssa sopimuksen, jonka mukaan kaikki Suomen ev.-lut. seurakunnat saavat maksutta käyttöönsä Basis-järjestelmän. Kirkkohallitus vastaa Haahtela-yhtiöille Basis-järjestelmän ylläpito- ja kehityskustannuksista. Lisäksi seurakuntataloudet voivat halutessaan kilpailuttamatta hankkia käyttöönsä Haahtelan-yhtiöiden tuoteperheeseen kuuluvia muita kiinteistönhallinnan sovelluksia sopimuksen mukaisin hinnoin.

4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

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

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

Kirkkoja ovat kirkkolain 14 luvun 1–2 §:n mukaiset kirkot. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Kirkon tulee olla vihitty ja seurakunnan rakentamispäätöksen tulee olla kirkkohallituksen tai ministeriön vahvistama.

Kellotapulit

Kellotapuleja ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kellotapulit.

Siunauskappelit

Siunauskappeleita ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset siunauskappelit. Muut kuin siunauskappeleissa tai krematorioissa sijaitsevat vainajien säilytys- ja näyttötilat merkitään Muut hautausmaan rakennukseksi.

Taulukko 5. litin seurakunnan kirkolliset rakennukset

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis-pvm	Suojeltu k/e
litin seurakunta					
litin kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	800	1.1.1693	k
Kellotapuli, litin kirkonkylä	-"	1.2 Kellotapulit	100	1.1.1693	k
Kappeli, litin kirkonkylän siunauskappeli	-"	1.3 Siunauskappelit	400	1.1.1958	k
Kappeli, Vuolenkosken kappeli	-"	-"	137	1.1.1965	k
YHTEENSÄ			1 437		

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. Hautakappelit merkitään kuitenkin kohtaan *Hautakappelit*. Vainajien säilytystilat merkitään *Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi* aina, elleivät ne sijaitse krematorion tai siunauskappelin yhteydessä. Hautausmaalla sijaitsevat siunauskappelit tilastoidaan *Siunauskappeleiksi*.

Taulukko 6. Iitin seurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis-pvm	Suojeltu k/e
	Hautaustoimen rakennukset ja tilat				
Huoltorakennus, litin kirkonkylä	-"	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	152	1.1.1971	e
Varastorakennus, Vuolenkosken hautausmaa	-"	-"	20	1.1.1965	e
YHTEENSÄ			172		

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat

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

Leirikeskusrakennukset

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. Iitin seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Brutto-ala brm ²	Valmistumis-pvm	Suojeltu k/e
	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat			
Seurakuntakeskus, Kausala	-"	-"	1 337	1.1.1981	e
Seurakuntakoti, Vuolenkoski	-"	-"	102	1.1.1990	e
Leirikeskus, Heinlahti, päärakennus	-"	3.5 Leiri- ja kurssikeskukset	449	1.1.1992	e

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

Leirikeskus, Heinlahti, keittiörakennus	-"	-"	159	1.1.1962	e
		3.6 Muut rakennukset ja ulkorakenteet			
Leirikeskus, Heinlahti, mökki 1	-"	-"	28	1.1.1972	e
Leirikeskus, Heinlahti, mökki 2	-"	-"	28	1.1.1972	e
Leirikeskus, Heinlahti, mökki 3	-"	-"	28	1.1.1972	e
Leirikeskus, Heinlahti, mökki 4	-"	-"	28	1.1.1972	e
Leirikeskus, Heinlahti, sauna	-"	-"	49	1.1.1962	e
Leirikeskus, Heinlahti, varasto	-"	-"	45	1.1.1972	e
Leirikeskus, Heinlahti grillikatos	-"	-"	20	1.1.2010	e
Jätekatos, Seurakuntakeskus	-"	-"	20	1.1.2009	e
Pumppukoppi, Urajärven ranta	-"	-"	5	1.1.2008	e
Pumppukoppi, Vuolenkosken hautausmaa	-"	-"	5	1.1.2019	e
Vesitorni, Uusi hautausmaa	-"	-"	1	1.1.2003	e
YHTEENSÄ			2 304		

4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

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 työmuutorajojen.

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

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

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

Taulukossa 8 on esitetty vuoden 2023 käyttöasteet rakennustyypeittäin ja tilatyypeittäin ryhmiteltynä sekä tavoitteelliset käyttöasteet, jos tavoitteena on vähentää 30 % tiloja.

Taulukko 8. Iitin seurakunnan käyttöasteet ja tavoite käyttöasteet rakennustyyppin ja tilatyyppin mukaan.

Tila	Käyttöaste		
	Nykyinen	Luokitus	Tavoite
Rakennustyyppi			
Seurakuntakeskus, Kausala	47,2 %	hyvä	> 25 %
Seurakuntakoti, V:koski	6,5 %	huono	> 20 %
Kirkko	7,3 %	huono	> 20 %
Siunauskappeli, kk	2,6 %	huono	> 20 %
Siunauskappeli, V:koski	0,1 %	huono	> 20 %
Leirikeskus, päärakennus	25,9 %	tydyttävä	> 20 %
Leirikeskus, keittiörakennus	26,9 %	tydyttävä	> 20 %

litin seurakunnan kiinteistöstrategia

Leirikeskus, sauna	22,7 %	tydyttävä	> 20 %
Leirikeskus, mökit 2 kpl muut 0 %	9,6 %	huono	> 20 %
Kahvitupa	13,7 %	välttävä	> 20 %
Aikalisa	12,1 %	välttävä	> 20 %
YHTEENSÄ	16,6 %		> 20 %
Tilatyyppit , vuokrattuna ulkopuolisille/toiminnan käytössä			
Seurakuntasali	11,7 %	välttävä	> 33 %
Kahvio	17,3 %	välttävä	> 33 %
Keittiö	16,1 %	välttävä	> 25 %
Neuvottelutila	3,5 %	huono	> 35 %
Päiväkerhuhuone	6,5 %	huono	> 22 %
Monitoimitila	8,8 %	huono	> 22 %
Partiokolo	1,7 %	huono	> 22 %
KÄYTTÖASTE YHTEENSÄ	9,3 %		> 25 %

4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Maa-alueet

Taulukossa 9 on esitetty seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltyinä kaavoitetut maa-alueet, kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet, metsätalousmaat, viljelysmaat ja vesialueita sekä muut alueet. Taulukko 9. litin seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltyinä vuonna 2023.

Maa-alueet	ha	Käyttö
Metsämaata	680,03	Metsätalous
Vesistöjä	0,00	
Maatalousmaata	2,10	Vuokrattuna
Tonttimaata, rakentamaton	2,82	Kaavoitus
Kiinteistökehityskelpoinen maa-alue	0,00	
Hautausmaata	13,45	
Muut alueet	1,37	Joutomaata, tms.
Maaomaisuus yhteensä	695,57	

Seurakunnan metsiä hoidetaan vahvistetun metsäsuunnitelman mukaisesti. Metsäomaisuus on inventoitu Innofor Finland Oy:n toimesta vuonna 2011.

4.3.2 Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuisen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistönpitoajalta.

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset ilman arvonnousua:

- asunnoissa 4,0–5,5 %
- toimistotiloissa 5,0–6,0 %
- maa-alueissa, jotka vuokrataan asumiskäyttöön 4–5 %.

4.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

Kiinteistöjen ja rakennusten kunnon 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 korjausvelkaa ei ole laskettu. Kuntoarvioinnin on tehnyt vuonna 2021 Planssi Oy:n Päivi Kasurinen.

Uudishinnan arvioiminen

Uudishinnan arviointia on tehty Tilastokeskuksen rakennuksen uudishinta laskuria käyttäen.

Tekninen nykyarvo.

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

Rakennusten käyttöarvoa kuvaa parhaiten rakennuksen tekninen arvo, joka suurella todennäköisyydellä poikkeaa tasearvosta. Teknisten arvojen ja sitä kautta rakennusten vuotuisten korjaustarpeiden tarkka määrittäminen kohdekohtaisia kuntotutkimuksia ja käytettävyysselvityksiä käyttäen vaatii 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 60 % ... 75 %. Nykyinen kuntotaso määräytyy rakennuskohtaisesti riippuen eri rakennusosien käyttöiästä ja korjaushistoriasta.

Korjausvastuu ja korjausvelka

Korjausvastuuta eikä korjausvelkaa ole laskettu.

Rakennusten korjausvastuun ja korjausvelan arvioiminen aloitetaan selvittämällä rakennuskannan uudishinta ja tekninen nykyarvo. Tähän tarvitaan pääsääntöisesti ulkopuolista asiantuntija-apua, joka pystyy arvioimaan teknisen nykyarvon objektiivisesti.

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 käyttöikään.

Taulukko 10 Iitin seurakunnan rakennusten kuntotaso, kirjanpitoarvot ja käyttökustannukset ilman henkilöstökuluja vuonna 2023.

Rakennusryhmä	Kuntotaso	Kirjanpitoarvo	Käyttökulut
		31.12.2023	€/v 2023
Seurakuntakeskus, Kausala	80 %	294 486	52 503
Seurakuntakoti, Vuolenkoski	70 %	60 000	4 798
Kirkko	80 %	813 226	34 535
Kellotapuli	80 %	109 074	398
Siunauskappelit	40 %	182 367	32 457
Huoltorakennus	80 %	21 783	31 176
Leirikeskus	80 %	139 908	41 534
Keskimäärin yhteensä	67 %	1 601 308	197 401

4.4.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

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

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

4.4.1.1 Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

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

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

4.4.1.2 Kiinteistön kunnossapito (PTS)

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuluu rakennuksen tai sen rakennusosan teknistaloudellisen pitoajan aikana.

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

Mikäli rakennuksen arvo halutaan säilyttää, tulee korjaustoimenpiteisiin varata rahaa niin, että kuluvat rakennusosat voidaan uusia oikea-aikaisesti.

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäkäntäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana. Vuosikorjausohjelmana esitetään rakennusten kunnossapitotyöt, sisältäen kiinteistön tarpeelliset energiansäästöhankeet. PTS laaditaan ja ylläpidetään kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta kohteita, joista luovutaan.

Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa. Korjauskustannusarvioiden laatiminen budjetoinnin vaatimalla tarkkuudella ja kustannustietokantoja hyödyntäen laaditaan konsultin avulla.

4.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Rakennuksissa ei ole havaittu turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyviä haittoja. Radon- tutkimus tehdään säännöllisesti 10 vuoden välein. Aikaisemmin sisäilman vuoksi korjatuissa kohteissa suoritetaan vuotuista tarkkailua ja tarvittaessa tilataan sisäilmatutkimus. Vuoden 2023 radontutkimuksessa ei havaittu toimenpiteiden tarvetta. Vuonna 2024 radon tutkimuksissa havaittiin kohonneita arvoja Huolto- rakennuksella ja korjaustoimet aloitettiin, vaikka arvot eivät ylittäneet työntekijöiden altistusrajoja.

5 KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET

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

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian päätavoitteet ja osatavoitteet, jotka 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

Tarkoituksenmukaiset tilat toiminnalle huomioiden

- ympäristönsuojelu
- lämmitysjärjestelmät, rakennusmateriaalit
- kulttuurihistorialliset arvot
- luonnonsuojelu
- metsien hoito
- henkilöstön tarpeet
- muuttuvat käsitykset kirkon käytöstä
- taloudelliset resurssit
- seurakunnan tilojen, etenkin vajaakäytössä olevien, vuokraus ulkopuolisille myös rahoituksen turvaamiseksi.

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.
 - 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 arvotettu hankitun tiedon perusteella ja niille on asetettu säilyttämistavoitteet.

Kustannustehokkuustavoite

Kiinteistöjä kehitetään aktiivisesti ja ympäristöystävällisesti sekä elinkaarialoudellisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

- 4 vuotiskauden osatavoitteet
 - Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
 - Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma.
 - Rakennuksien 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS) on kuvattu liitteenä olevissa kehityskartoituslomakkeissa.
 - Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset ja käytössä todellisiin kustannuksiin pohjautuva sisäisten vuokrien järjestelmä.
 - Aurinkosähkön lisääminen lämmitysjärjestelmämuutoksissa selvitetään.

6 MITTARIT

Seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositasolla verrattuna vuoden 2023 tasoon. Ohjeessa on lisää esimerkkejä mittareista.

Taulukko 11. Tärkeimmät mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2023 ja tavoitteet vuosille 2027, 2031 ja 2035:

Mittari	Suositus	Nykytila	Tavoitteet			
		2023	2027	2031	2035	
Tilat						
Toiminnallisia tiloja huoneala m2 / jäsen (4851)	0,15 m2/jäsen	0,77				
Toiminnallisia tiloja kerrosala m2 / jäsen	0,20 m2/jäsen	0,71				
Bruttoneliöiden väheneminen % per 2035	30 %	4,55	15 %	20 %	25 %	
Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %	25 %	16 %				
Kulut						
Kiinteistökulut (toiminnalliset) % verotuloista + valtionrahoitus	< 23 %	13 %	< 20 %	< 25 %	< 25 %	
Kiinteistökulut / jäsen	140 €	40 €				
Leirikeskukset						
Leirikeskusten käyttöaste	> 60 %	21 %				
Sijoitusomaisuus						
sijoitusomaisuuden tuotto ka %	> 4,5 %	5,8 %				
Sijoituskiinteistöjen vuokrausaste%.	> 95 %	100 %				
Muut						
Sisäiset vuokrat käytössä	käytössä 2017					
Seurakunnalla on ainakin yksi kirkko, joka on esteetön	käytössä 1985					
Sähköiset huoltokirjat käytössä	käytössä 2031					
Rakennusten energiankulutus kirjataan vuosittain Basis-järjestelmään	käytössä 2021					

7 KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT

7.1 Arviointiperusteet

Strategiassa tunnistetaan 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.

7.1.1 Kiinteistöjen 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 litin 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 %
6. Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet 10 %.

Soveltuvuutta toimintaan, arvioitaessa tutkitaan

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

Tämän arviointiosuuden tekee yleensä tilojen käyttäjä.

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva **investointitarve** seuraavan 10 vuoden aikana. Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. Arviointiperusteena voidaan käyttää myös kohteen korjausvelkaa tai korjausvastuuta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä. Arvioinnissa sovelletaan KH 18-11061 ohjekorttia *Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen*.

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

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

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

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

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- kiinteistön makrosijainti kunnan alueella
- kiinteistön mikrosijainti kunnan alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyden
- kiinteistön vuokrattavuus.

7.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointimenetelmää [Tilastotietoa kiinteistökaupoista \(maanmittauslaitos.fi\)](http://tilastotietoa.kiinteistökaupoista(maanmittauslaitos.fi))
Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

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

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

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

Taulukko 12. Iitin seurakunnan kiinteistöt jaettuna strategisiin ryhmiin, kiinteistöjen nykyinen kuntotaso ja uudishankinta-arvo* syksyllä 2022 sekä tavoite kuntotaso kohteille.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Rakennustiedot		
		Kerrosala [kem ²]	Rakennus -vuosi	Kuntotaso		
				Nykyinen [%]	Tavoite [%]	Uudishinta
Säilytettävä	Iitin kirkko	800	1693	80,0 %	55 %	3 786 400
	Kellotapuli, Iitin kirkonkylä	100	1693	90,0 %	55 %	273 600
	Seurakuntakeskus, Kausala	1201	1981	80,0 %	55 %	3 846 549
	Kappeli, Vuolenkosken kappeli	128	1965	60,0 %	55 %	605 824
	Kappeli, Iitin kirkonkylän siunauskappeli	137	1958	40,0 %	55 %	1 893 200
	Huoltorakennus, Iitin kirkonkylä	152	1971	75,0 %	55 %	155 890
	YHTEENSÄ	800				10 561 463
Kehitettävä	Leirikeskus, Heinlahti, päärakennus	1 050	1992	75,0 %	75 %	979 269
	Leirikeskus, Heinlahti, keittiörakennus	128	1962	90,0 %	75 %	510 390
	Leirikeskus, Heinlahti, mökki 1	28	1972	85,0 %	75 %	33 572
	Leirikeskus, Heinlahti, mökki 2	28	1972	85,0 %	75 %	33 572
	Leirikeskus, Heinlahti, mökki 3	28	1976	85,0 %	75 %	33 572

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

	Leirikeskus, Heinlahti, mökki 4	28	1976	85,0 %	75 %	33 572
	Leirikeskus, Heinlahti, sauna	49	1962	60,0 %	75 %	106 869
	Leirikeskus, Heinlahti, varasto	30	1972	80,0 %	75 %	53 955
	Varastorakennus, Vuolenkosken hautausmaa	20	1965	75,0 %	75 %	16 060
	YHTEENSÄ	1 389				1 800 831
Luovutettava	Vuolenkosken seurakuntakoti, osake	128	1990	75,0 %	75 %	60 000
	YHTEENSÄ	308				60 000
Ulos vuokrattavat	Maa-omaisuus, maan vuokrat yhteensä	16,5 ha	2027	100,0 %	100 %	2 600
	YHTEENSÄ	0				2 600
Sisään vuokrattavat	Heinlahden leirikeskus	1 389	1965	75,0 %	75 %	-
	YHTEENSÄ	1 389				12 424 894

*(uudishinnan määrittely sivu 10)

7.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

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

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

- kirkko
- kellotapuli
- siunauskappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- välttämättömät huoltorakennukset.

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee selvittää kappaleen 7.1.1 mukaisen 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

- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen
- olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

7.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Kehitettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyys, 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

- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen.

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

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
- sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
- lähialueella on vuokrattavissa oleva vastaava tila.

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.

7.2.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

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

Seurakunta voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla. Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

7.2.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

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.

Eryisesti leiritoiminnan tilatarpeet ovat kausiluonteisia, jolloin leiritoiminnan tiloja tulee hankkia myös vuokraamalla. Leirikeskusten omistaminen on perusteltua silloin, kun keskuksen käyttöaste saavuttaa hyvän tason (> 40 %) ja käyttö on ympärivuotista.

Sisään vuokrattavia rakennuksia ja tiloja ovat myös kohteet, joiden tarve on tilapäistä toimintaympäristön muuttuessa tai tilantarve kestää määräajan kuten seurakunnan omistaman kohteen peruskorjauksen ajaksi järjestettävä väistötila.

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat. Sisään vuokrattavia tiloja suunniteltaessa tulee selvittää, onko naapuri seurakunnassa tarjolla vuokratiloja erityisesti juhlatilojen osalta. Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

7.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

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

Keskustelu kirkollisesta rakennuksesta luopumisesta 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. Rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet sekä liiketilat* kuuluvien kohteiden omistaminen on perusteltua ainoastaan silloin, kun niiden tuotto on kappaleen 4.3.4 asetetun tavoitteen mukainen.

Rakennusmäärän sopeuttamisessa on seuraavia vaiheita

1. Kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen nykytila-analyysi tehdään kappaleen 4 mukaisesti.
2. Selvitetään jäsenmäärän kehitys ja tilojen tarve sekä niiden toivottu sijainti.
3. Määritetään talouden resurssit, kuinka paljon rakennuskantaa seurakunta kykenee ylläpitämään.
4. Kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelu tehdään kappaleen 7.2 mukaisesti.

litin seurakunnan kiinteistöstrategia

Tehdään rakennusten ja tilojen arviointi liitteenä olevia arviointilomakkeita hyödyntäen. Rakennukset ja tilat, jotka saavat arvioinnissa korkeimmat pistemäärät ovat pitkällä aikajänteellä tarkasteltuna järkevää omistaa ja heikoimmat pisteet saaneille kohteille tulee laatia luopumissuunnitelma.

5. Luokkaan Luovutettavat tai Toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat sijoitetuille kohteille teetetään ulkopuolisen asiantuntijan toimesta kunnonarviointi sekä markkina-arvon tai vuokratason määrittäminen päätösesityksen tueksi.
6. Laaditaan toimenpidesuunnitelma kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen sopeuttamisen aikataulusta sekä toteutusjärjestyksestä.
7. Kiinteistöstrategiset valinnat tehdään kappaleen 7 mukaisesti.
8. Pyydetään lausunnot ratkaisuesityksestä yhteistyötoimikunnalta, vastuuryhmiltä, tarvittaessa myös Museovirastolta.
9. Laaditaan päätösesitys kirkkoneuvostolle.
10. Kirkkovaltuusto päättää rakennusten määrän sopeuttamisesta.
11. Toteutetaan hyväksyttyä toimenpidesuunnitelmaa kohdekohtaisesti.

7.4 Vuokran määrittäminen

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

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

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

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 tarjoilupalvelut on hinnoiteltu myös erikseen.

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

Perittävä kokonaisvuokra muodostuu ylläpitovastikkeesta, korjausvastuusta ja pääomavuokrasta. Ylläpitovastike muodostuu kiinteistöjen käyttötalouskuluista, kuten henkilöstökulut, verot, energiakulut ja kiinteistöhuolto. Korjausvastuu on laskettu rakennuksittain Basis-järjestelmän tietojen avulla kappaleen 4.4 mukaan. Pääomavastikkeeseen lasketaan kiinteistöön laskentahetkellä sidotun pääoman tuottoarvo. Toiminnallisten rakennusten ja tilojen pääoman tuottotavoitteena on hyvä käyttää maltillista korkostrategiaa, kuten valtion pitkäaikaisten lainojen keskimääräistä 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 kappaleessa 4.3.4.



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

Kuva 1. Sisäisen ja ulkoisen vuokran laskentamalli.

7.5 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli työmuotojen ja seurakuntarajojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden 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.

7.6 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019 ja se on otettu käyttöön seurakunnassa. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi määritellään seurakunnan ympäristöohjelmassa.

Seurakunta sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan sekä sen tavoitteisiin ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti.

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

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

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

Rakennuksen koko elinkaaren päästöjä ei tällä hetkellä säännellä Suomessa. Laskenta-menetelmiä kuitenkin kehitetään (mm. EN 15978). Rakennushankkeiden määräysten mukaisuutta Suomessa valvoo kunnallinen rakennusvalvonta. Tällä hetkellä rakennusten elinkaaren päästölaskenta on vapaaehtoista ja sitä tehdään erityisesti kaupallisten ympäristöluokitusjärjestelmien kannustamana.

Rakennustuotteiden CO₂-päästötietoja on saatavilla eri lähteistä, mutta niiden laatu on vaihteleva. Sääntelyn kannalta olennaista on, että tiedot noudattavat yhteistä standardia (EN 15804). Päästölaskentaa voidaan tehdä tuoteryhmien keskiarvotietojen tai tarkemman tuotekohtaisen hiilijalanjäljen pohjalta. Tuotetason tietoa tarjoavat erityisesti ympäristöselosteet, joita julkaisee mm. Rakennustietosäätiö. Tietojen lisäksi tarvitaan hiilijalanjäljen laskentatyökaluja ja -osaamista, joka on toistaiseksi alalla puutteellista. Laskenta yksinkertaistuu ja tuottavuus paranee merkittävästi tietomallien käytön yleistyessä.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta vuoteen 2030 mennessä ja laskentamallin yhteishankinnasta.

Iitin seurakunta on kantanut vastuutaan hiilineutraalista kirkosta muuttamalla Iitin kirkon lämmitysjärjestelmän öljylämmityksestä vesi-ilmalämpökiertoiseen järjestelmään vuonna 2021–2022. Kirkonkylän siunauskappelin lämmitysjärjestelmän muutos maalämmöksi on toteutettu vuonna 2023.

7.6.1 Energiatohokkuus

Toimenpiteet energiatohokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatohokkuus”.

[Energiatohokkuus - evli.fi](https://www.evli.fi)

Oleellinen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helpokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja sähköisen

Iitin seurakunnan kiinteistöstrategia

tilavarauksjärjestelmän integroinnilla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia.

Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

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

7.7 Investointien rahoittaminen

7.7.1 Rahoitus

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

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

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

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 kohdassa 3.2 talouden sallima 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

7.7.2 Investointivarauksen muodostaminen

Investointivarauksen tekemistä suositellaan vain huomattavan suurten investointien rahoittamista varten.

Seurakunnalla on kuitenkin mahdollisuus tehdä investointivaraus. Investointivarausten avulla seurakunta voi varautua tulevana vuosina tehtäviin, seurakunnan talouden kannalta merkittäviin investointeihin.

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

Iitin seurakunnan investointivaraukset 2023

Kohde	Inv. varaus tehty vuosi	Investointi varaus/ €	Jäljellä oleva investointivaraus/ € 31.12.2023
Heinlahden keittiörakennuksen peruskorjaus	2005	80 000,00	30 857,13
Kirkonkylän siunauskappelin peruskorjaus I	2006	69 407,53	
Kirkonkylän siunauskappelin peruskorjaus II	2010	38 492,47	71 079,30
Iitin kirkon peruskorjaus/katto	2011	1 000 000,00	740 000,00
Investointi varaus yhteensä		1 436 721,69	870 417,39