

Keuruun seurakunnan kiinteistöstrategia 2024

Sisällys

1	JOHDANTO KIIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	4
1.1	Työryhmän asettaminen	4
1.2	Kiinteistöstrategian tavoitteet	4
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö	4
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta	5
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys.....	5
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	5
2.1	Arvojemme mukaisia toiminnan tavoitteita vuosille 2024–2030.....	6
2.2	Visio:.....	6
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	6
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	7
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	7
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys	8
4	KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	10
4.1	Keuruun seurakunnan kiinteistöt Basis -järjestelmään.....	10
4.2	Kiinteistöjen ja tilojen määritelmät.....	10
4.2.1	Kirkolliset rakennukset	10
4.2.2	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	10
4.3	Keuruun seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen käyttöasteet	11
4.4	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	12
4.4.1	Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus Keuruun seurakunnassa	12
4.4.2	Asunto-osakkeet	12
4.4.3	Asuinkiinteistöt	13
4.4.4	Liiketiloiksi vuokratut tilat.....	13

4.5	Vuokran määräytyminen paikkakunnan tason mukaan	13
4.6	Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet	13
5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	15
6	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	16
6.1	Arviointiperusteet	16
6.1.1	Rakennusten arviointiperusteet	16
6.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu	17
6.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	18
6.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	18
6.2.3	Toistaiseksi säilytettävät ja myytävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	19
6.2.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat	20
6.2.5	Tontit	20
6.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa	20
6.4	Tilojen käyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	21
6.5	Kiinteistöylläpidon hallinta	21
6.6	Investointien rahoittaminen	22
6.6.1	Rahoitus	22
6.6.2	Investointivaruksen muodostaminen	22
7	KYMMENEN VUODEN KUNNOSSAPITOSUUNNITELMA	22
7.1	Kirkot	23
7.1.1	Keuruun uusi kirkko	23
7.1.2	Haapamäen kirkko + seurakuntasali	23
7.1.3	Multian kirkko + Pieni sali	23
7.1.4	Keuruun vanha kirkko	24
7.1.5	Pihlajaveden uusi kirkko	24
7.1.6	Pihlajaveden vanha kirkko	24
7.2	Seurakuntakeskus	24
7.2.1	seurakuntakeskuksen remontointi 2024	24
7.3	Multian seurakuntatalo	24
7.4	Isohiekkan leirikeskus	24
7.5	Leirisaari	25
7.6	Kamana	25
7.7	Vanha pappila	25
7.8	Partiotalo	25
8	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN	25

Kiinteistöstrategia

1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

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

1.1 Työryhmän asettaminen

Kirkkoneuvosto on asettanut 13.10.2022 työryhmän valmistelemaan Keuruun seurakunnan kiinteistöstrategiaa vuosille 2023–2033 sekä nimennyty työryhmään seuraavat jäsenet

- Raija Kivelä, kiinteistövastaava
- Ville von Gross, kirkkoherra
- Suvi Kansanaho, taluspäällikkö
- Simo Jämsä, kirkkoneuvosto
- Jaakko Koppinen, kirkkoneuvosto
- Seppo Lampinen, kirkkoneuvosto
- Seppo Väliaho, kirkkoneuvosto
- Andrew Lewis, työntekijöiden edustaja

1.2 Kiinteistöstrategian tavoitteet

Keuruun seurakunnan haasteena ovat kiinteistö- ja rakennuskannan kasvava korjausvelka sekä kasvavat ylläpito- ja korjauskulut.

Kiinteistöstrategiassa otetaan huomioon seurakunnan yhteisessä strategiassa määritetyt tavoitteet seurakunnan toiminnalle, seurakunnan kulttuuriperintö ja paikallisidentiteetti sekä seurakunnan talous ja sen tulevaisuudennäkymät.

Strategiassa esitellään, miten väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.

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 vuosille 2020–2029.

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

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian laatii kiinteistövastaava yhdessä ohjausryhmän sekä kirkkoherran ja talouspäällikön kanssa. Ohjausryhmä voi käyttää asiantuntijoita apunaan.

Keuruun seurakunnan kiinteistöstrategiassa keskeistä on seurakunnan kokonaisedun toteutuminen. Kokonaisedulla tarkoitetaan seurakunnan toiminnallisten, sosiaalisten sekä kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvien seikkojen ja taloudellisten vaikutusten huomioimista.

Kiinteistöstrategian hyväksyy kirkkovaltuusto.

Kiinteistöstrategian laadinnan päävaiheita:

- Kiinteistöstrategiasta ja sen tarpeesta tiedottaminen.
- Huolehditaan avoimesta ja läpinäkyvästä prosessista koko kiinteistöstrategian laadinnan ajan.
- Selvitetään väestöennusteet sekä ennusteet jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavan 10-vuotisjakson ajalta.
- Selvitetään lähtötilanne kiinteistöjen ja rakennusten osalta; rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, kiinteistöjen tuotot ja kulut sekä rakennusten korjausvelka.
- Hankitaan riittävä määrä lisätietoa rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallisen arvon selvittämiseksi.
- Valitaan mahdollisista tavoitteista tärkeimmät.
- Hyväksytetään kiinteistöstrategia tammikuun kirkkovaltuustossa.
- Kun kiinteistöstrategia on valmis, se julkistetaan seurakunnan internetsivuilla ja tiedotetaan niin, että kaikki asianomaiset ovat tietoisia kiinteistöstrategian tavoitteista ja toimenpiteistä, joilla tavoitteet saavutetaan.
- Tämän jälkeen tavoitteisiin pääsemistä seurataan määritettyjen mittareiden avulla vuosittain toimintakertomuksen raportoinnin yhteydessä.

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

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

Päivityksestä vastaa kiinteistövastaava.

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:

- Uskon kautta syntyvä yhteys Jumalaan luo kristityn ja seurakunnan elämään perustan.

Toivo:

- Jeesuksen lupaukset Jumalan oikeudenmukaisuudesta, rakkaudesta ja iankaikkisesta elämästä tuovat kristityn elämään iloa ja toivoa, joka kantaa elämän kaikissa tilanteissa.

Rakkaus:

- Rakkaus ilmenee lähimmäisistä välittämisenä aina ja kaikkialla.

2.1 Arvojemme mukaisia toiminnan tavoitteita vuosille 2024–2030

1. Lapsiperheiden, nuorten ja nuorten aikuisten evankeliumille altistaminen.
2. Yhteisöllisyyden ja luottamuksen kokeminen.
3. Kaikkien seurakunnan alueella asuvien kohtaaminen.
4. Eri sukupolvien kohtaamisia mahdollistavia tapahtumia ja hetkiä.
5. Evankeliumin sanoman kirkkaana pitäminen julistus- ja kasvatustyössä.
6. Viestinnän kehittäminen.
7. Olemme näkyvä toimija, joka puolella laajaa seurakuntaa.
8. Toimimme vastuullisen elämäntavan mukaisesti ja otamme toiminnassa huomioon kirkon energia- ja ilmastostrategian.
9. Koko kylän kohtauspaikka, jossa on läsnä kiireettömiä työntekijöitä.
10. Seurakuntalaiset tietävät mahdollisuuksista palvella erilaisissa tehtävissä.
11. Monipuolinen viestintä.
12. Kristillinen kasvatus.
13. Turvaamme seurakunnan talouden tasapainon resurssien suunnitelmallisella ja joustavalla käytöllä.
14. Yksilölliset kohtaamiset.
15. Evankeliumin julistaminen kansan kielellä.
16. Kansainvälisyys

2.2 Visio:

Keuruun seurakunta on merkittävä osa keuruulaista identiteettiä. Seurakunta kutsuu ja kokoaa kaikkia seurakunnan alueella asuvia ihmisiä löytämään paikkansa seurakuntaelämässä.

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

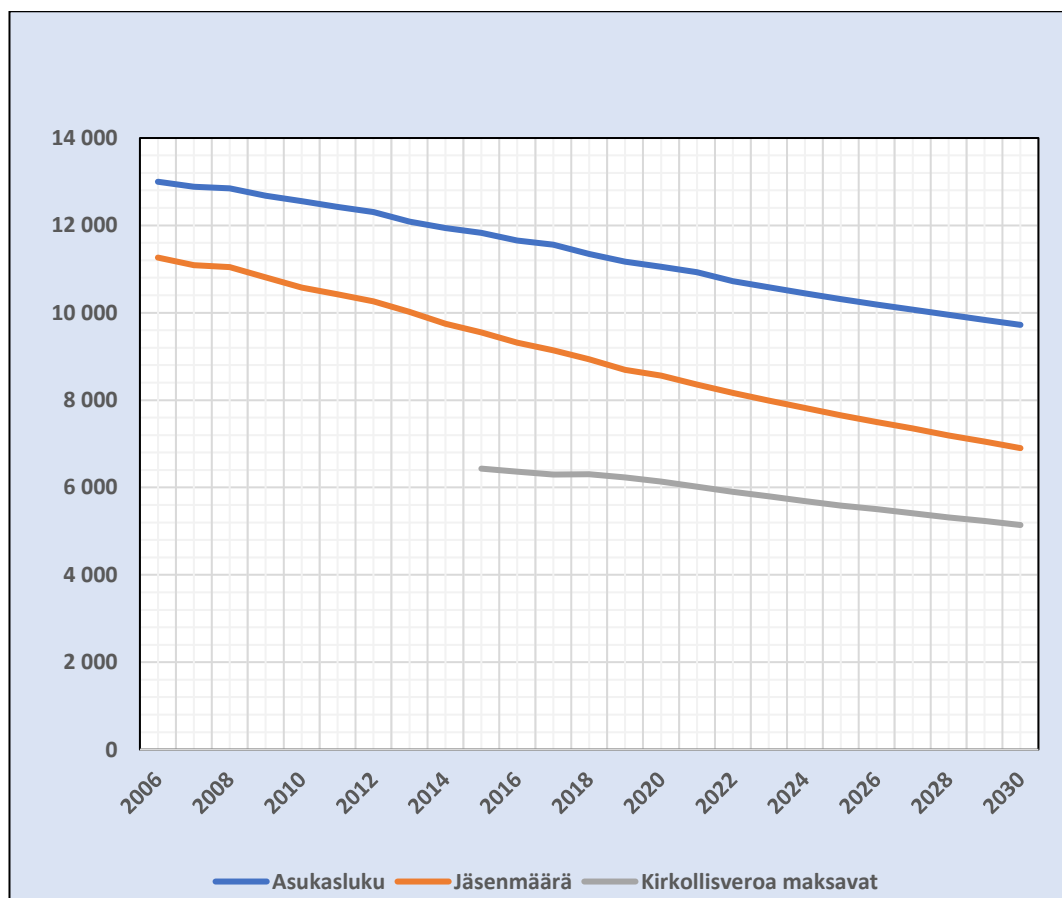
- väestön ikärakenne ja sen muutos
- talouden tiukkeneminen 2030-luvulla
- kiinteistöjen korjausvelka
- seurakunnan jäsenmäärässä tapahtuva muutos seuraavan 10 vuoden aikana
- digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely mahdollisuudet
- Tilaisuuksien määrien väheneminen ja tilojen vähäinen käyttö

3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Koko kirkon jäsenmäärän ennustetaan laskevan vuodesta 2021 vuoteen 2026 saakka noin 5,9 % (Kirkon tilastopalvelu). Jäsenmäärä on viime vuosina laskenut noin 50 000 jäsenellä / vuosi ja ennusteessa vuosien 2021–2040 aikana jäsenmäärä laskisi noin 42.000 jäsentä/vuosi. Huomionarvoista on, että verotulojen arvioidaan kasvavan noin 9 prosenttia vuoteen 2030 mennessä, kun samana ajanjaksona jäsenmäärän laskuksi arvioidaan 10 prosenttia. Tulevina vuosina harveneva jäsenistö maksaa vuosi vuodelta enemmän kirkollisveroa per veronmaksaja.

Veronmaksajat ovat suurelta osin eläkeiässä tai jo hyvin lähellä sitä. On luonnollista, että jäsenmäärä vähenee lähitulevaisuudessa merkittävästi juuri tämän ikäryhmän osalta. Verotulojen jäsenmäärää hitaamman laskun varaan ei ole perusteltua suunnitella tulevaisuuden toimintaa.

Taulukko 1. Keuruun seurakunnan jäsenmäärän kehitys vuosina 2006–2030.



3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Seurakunnan kokonaismenot ovat 4.808.319 euroa, josta investointeihin käytetään 1.261.000 euroa. Seurakunnan kokonaistuotot ovat n. 3.642.881 euroa. Vuosikate ei kata kaikkia poistoja vuonna 2023. Vuosikatteen arvioidaan olevan 97.662 euroa ylijäämäinen ja poistojen jälkeen tilikauden tulos olisi alijäämäinen 176.748 euroa.

Talouden tasapainottamisen vaatimus

Julkisyhteisöjen taloushoidon perustana on talouden tasapaino. Käytännössä talous on aina yli- tai alijäämäinen, mutta pitkällä aikavälillä sen tulee olla keskimäärin tasapainossa. Talouden suunnittelussa pitää ottaa huomioon seurakunnan talouden nykytilan yli- tai alijäämäisyys.

Seurakuntatalouden voidaan katsoa olevan vakavissa taloudellisissa vaikeuksissa, jos taseeseen on kertynyt alijäämää. Tilanne on erittäin vaikea, jos tilikauden tulos on ollut negatiivinen kahtena tai useampana vuotena. Talouden tasapainon mittarina suositellaan käytettäväksi vuosikatteen määrän suhdetta tulevien investointien ja lainanlyhennyksen vuosikeskiarvoon.

Seurakunnassa, jossa uhkana on alijäämäinen talousarvio vuodelle 2023 tai jossa vuosikate ei riitä kattamaan vastaisia investointeja ja lainanlyhennyksiä, on talouden tasapainottamiseksi laadittava vähintään kolme vuotta kattava suunnitelma. Tuona aikana talous on saatettava tasapainoon. Seurakunnan tulee aktiivisesti ja säännöllisesti itse seurata talouden kehitystään sekä hallinnon ja toiminnan tilaansa. Jos seurakunta on taloudellisissa vaikeuksissa, talouden tasapainotustoimenpiteisiin on ryhdyttävä välittömästi. Avoin keskustelu on avainasemassa. Taloudellista tilannetta voidaan parantaa lisäämällä tuottoja ja/tai vähentämällä kuluja. Tuottoja voidaan lisätä esimerkiksi korottamalla kirkollisveroprosenttia. Kirkollisveron korottamisen vaikutukset kannattaa kuitenkin arvioida ensin huolellisesti, tehdä talouden linjaukset ja vasta sen jälkeen laatia talousarvio- ja veronkorotusesitykset. Kun veronkorotus perustellaan hyvin ja siitä tiedotetaan avoimesti, jäsenet sitoutuvat toiminnan rahoittamiseen jatkossakin.

Koska Keuruun seurakunnan talousarvio vuodelle 2023 on alijäämäinen ja suunnitteluvuodet 2024–2025 ovat myös alijäämäisiä, tulee kirkkoneuvoston laatia talouden tasapainottamiseksi vähintään kolme vuotta kattava suunnitelma, jonka aikana talous on saatettava tasapainoon.

3.3 Seurakunnan 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.

Seurakunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla käyttöasteeltaan vähäisistä tiloista.

Taulukko 4. Keuruun seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2023.

Kiinteistötoimi	Edellinen TP 2021	Kuluvan vuoden TA 2022	TA 2023	TS1 2024	TS2 2025
Toimintatuotot	-1 155 475	-1 466 932	-1 165 190	-1 165 190	-1 165 190
Myyntituotot	-67 760	-38 000	-39 800	-39 800	-39 800
Maksutuotot	-720	-160	-160	-160	-160
Vuokratuotot	-236 524	-278 772	-275 230	-275 230	-275 230
Metsätalouden tuotot	-737 092	-1 000 000	-850 000	-850 000	-850 000
Kolehdit, keräykset ja lahjoitusvarat	-5 744				
Tuet ja avustukset	-500				
Muut toimintatuotot	-107 135	-150 000			
Toimintakulut	1 170 111	1 414 150	1 479 723	1 481 021	1 487 065
Henkilöstökulut	291 894	371 084	377 683	378 981	380 325
Palkat ja palkkiot	235 894	299 799	303 338	304 381	305 461
Henkilösivukulut	56 063	71 285	74 345	74 600	74 864
Henkilöstökulujen oikaisuerät	-63				
Palvelujen ostot	311 641	486 612	473 441	473 441	473 441
Vuokratulut	46 432	45 255	44 690	44 690	44 690
Aineet ja tarvikkeet	341 769	388 545	450 750	450 750	455 450
Ostot tilikauden aikana	341 769	388 545	450 750	450 750	455 450
Muut toimintakulut	178 375	122 654	133 159	133 159	133 159
TOIMINTAKATE	14 636	-52 782	314 533	315 831	321 875
Rahoitustuotot- ja kulut	-5 106				
Korkotuotot	-5 101				
Korkokulut	-5				
VUOSIKATE	9 529	-52 782	314 533	315 831	321 875
Poistot ja arvonalentumiset	458 071	242 582	239 337	239 337	239 337
Suunnitelman mukaiset poistot	233 225	242 582	239 337	239 337	239 337
Kertaluonteiset poistot	224 846				
TILIKAUDEN TULOS	467 600	189 800	553 870	555 168	561 212
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	467 600	189 800	553 870	555 168	561 212

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Keuruun seurakunnan kiinteistöt Basis -järjestelmään

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.

4.2 Kiinteistöjen ja tilojen määritelmät

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

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

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

Siunauskappelit

Siunauskappeleita ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset siunauskappelit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Muut kuin siunauskappeleissa tai krematorioissa sijaitsevat vainajien säilytys- ja näyttötilat merkitään Muut hautausmaan rakennukseksi. Siunauskappelin yhteydessä olevat krematoriotilat merkitään krematorioksi + merk. yhdistelmä rakennus.

4.2.2 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

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. Mikäli kirkko ja toimitilat sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään kirkkotilat ja yhteistilat kohtaan *Kirkot* + merk. yhdistelmä rakennus.

Leirikeskukset

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.

4.3 Keuruun seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen käyttöasteet

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 työmuotorajojen.

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.

Keuruun seurakunnan tilojen varauksien määrä vuonna 2023:

Keuruun seurakuntakeskus -Liikuntasali	519
Multian seurakuntakoti yläkerta	351
Keuruun seurakuntakeskus - Pieni Sali	257
Keuruun uusi kirkko	301
Keuruun seurakuntakeskus - Iso Sali	148
Keuruun hautausmaa - Kappeli	175
Keuruun seurakuntakeskus - Takkahuone	111
Keuruun seurakuntakeskus - Päiväkerhuhuone	108
Kippari (nuorisotila)	68
Keuruun seurakuntakeskus - keittiö	70
Haapamäen seurakuntasali	73
Keuruun seurakuntakeskus - Kahvio	76
Kippatalo – Kerhuhuone	67
Haapamäen kirkko	71
Multian kirkko	62
Keuruun vanha kirkko	30
Multian pappila, kerhotila	18
Isohiekkan leirikeskus - Sauna	67
Isohiekkan leirikeskus - Ruokala	55

Isohiekkan leirikeskus - Uusi majoitus A	40
Isohiekkan leirikeskus - Uusi majoitus B	40
Pihlajaveden Leirisaari - Päärakennus	41
Pihlajaveden Leirisaari – Sauna	38
Pihlajaveden Leirisaari – Majoitus	18
Pihlajaveden vanha kirkko	17
Pihlajavesi seurakuntatalo - Sali	14
Pihlajaveden hautausmaa - Kappeli	26
Pihlajavesi seurakuntatalo - Kirkkosali	3
Pihlajaveden uusi kirkko	8

4.4 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.4.1 Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus Keuruun seurakunnassa

Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuisen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistön pitoajalta.

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset ilman arvonnousua:

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

4.4.2 Asunto-osakkeet

Osake					Vuokra	Vastike	Tuotto:
1.	Asunto Oy Huhkoraitti					-231,55	231,55
2.	Asunto Oy Keuruun Tarhiantalo		HHR		707,56	-333,54	374,02
3.	Asunto Oy Otonkaarre.		HHR		668,15	-393,90	274,25
6.	As. Oy Tyvitie.					-336,20	336,20
7.	As. Oy Keuruun Kippa:				1961,06	2219	
8.	Kippavuorentie 7 as 25				388,80	-118,80	270,00
9.	kerhuhuone					-173,30	
10.	vuokralla: Fysiovirtaa Oy				1111,92	-676,50	435,42
11.	Kippatalo office					-331,40	
12.	seurakuntatoimisto					-656,40	
13.	vuokralla: tilitoimisto				460,34	-282,60	177,74
Kippavuoren rivitalo, 9 asuntoa							
as. 1					991,10		
as. 2					733,40		
as. 3					450,00		
as. 4					524,15		
as. 5					542,30		
as. 6					494,45		

as. 7					277,55		
as. 8					278,25		
as. 9					606,10		

4.4.3 Asuinkiinteistöt

Kanttorila Pihlajavesi					897,40
Multian seurakuntatalo					
as. 1					426,30
as. 2					298,20
as. 3					514,50
as. 4					514,50
Multian pappila					530,00
					36,00
Kivinavetta					1100,00

4.4.4 Liiketiloksi vuokratut tilat

Kamana: omassa käytössä.

Keuruun Museosäätiö 380,75 m² vuokra 3493,76 / kk

Vanha pappila:

Pappilan Pidot Oy vuokra 3050,09 /kk

4.5 Vuokran määrittäminen paikkakunnan tason mukaan

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

Perittävä kokonaisvuokra muodostuu ylläpitovastikkeesta, korjausvastuusta ja pääomavuokrasta. Kohtuullinen tuotto on määritelty paikkakunnan tason mukaan tapauskohtaisesti.

4.6 Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet

Kiinteistöjen ja rakennusten kunnan selvittäminen ovat olennaisia toimenpiteitä toimivan kiinteistöstrategian laatimisprosessissa. Samalla kun selvitetään rakennuskannan uudishankintahinta ja kunto, saadaan hyvä kuva vaadittavista korjaustoimenpiteistä, niiden kiireellisyydestä ja kustannusarviosta (PTS).

Uudishinnan arvioiminen.

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

Tekninen nykyarvo.

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

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

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

Kuntotaso.

Kuntotasoa voidaan katsoa optimialueena, jossa omistaja itse määrittelee eri rakennustyypeille toivotun kuntotason. Suositeltu optimialue vaihtelee 60 % ... 75 %.

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

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

Korjausvastuu ja korjausvelka

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

Eri rakennustyypeille määritellään tavoiteltu kuntotaso, johon todellista kuntotasoa verrataan.

Kuluma

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

Jokaisella rakennusosalla on käyttöikä ja se kuluu laskennallisen käyttöikänsä puitteissa.

Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

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

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

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

5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu seurakunnan strategiaan, sen missioon ja visioon. Kiinteistöstrategia tukeutuu Keuruun seurakunnan arvoihin. 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:

Keuruun seurakunnan kiinteistöt ovat monipuolisesti käytettyjä ja mahdollistavat kaikille avoimen toiminnan. Tilat kuuluvat kaikille jäsenille.

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.
- Mitkä kiinteistöt ovat ydintoiminnan kannalta merkityksellisiä
- Käyttöaste riittävällä tasolla
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.

Kulttuuriperintötavoite:

Pidämme huolta historiallisista ja kulttuurillisesti merkittävistä rakennuksista

4 vuotiskauden osatavoitteet

- Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen.
- Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu.

Kustannustehokkuustavoite

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

4 vuotiskauden osatavoitteet

- Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
- Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma.
- Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).
- Rakennuksille on laadittu huolto-ohjelmat sähköiseen Haahtela RES- / Buildercom BEM- /tai johonkin muuhun järjestelmään.
- Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset ja käytössä todellisiin kustannuksiin pohjautuva järjestelmä.

6 Kiinteistöstrategiset valinnat

6.1 Arviointiperusteet

Strategiassa tunnistetaan seurakunnan toiminnan käytössä olevat, seurakunnan kulttuuriperinnön kannalta merkittävät sekä sijoitusvarallisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt ja laaditaan niille hallintasuunnitelma.

6.1.1 Rakennusten arviointiperusteet

Seurakunnan rakennusten vähentäminen tulee toteuttaa läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että seurakunnan omaisuutta ei hukata, koska seurakunnan kiinteistöehankinnat 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 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.

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.

Tilojen käyttöasteille on hyvä laatia luokitukset, jolloin syntyy parempi yhteinen ymmärrys seurakunnan tavoitteellisesta tilojen käytöstä.

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

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva **investointitarve** seuraavan 10 vuoden aikana.

Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. 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.*

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 analyysejä, 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

- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyden
- kiinteistön vuokrattavuus.

6.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu

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 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.

6.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

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

Keuruun seurakunnan säilytettäviä kiinteistöjä ovat:

- Kirkot (Haapamäellä srktalo sijaitsee kirkon kanssa samassa rakennuksessa)
- Kamana
- Siunauskappelit Keuruu, Hpk, Pihlajavesi
- Keuruun hautausmaan huoltorakennus
- Multian srktalo
- Multia kirkon viereinen rakennus missä vainajien säilytys- ja siunaustila
- Partiotalo/vanha srk-talo
- Seurakuntatoimisto (Kippavuorentie 7)
- Lamposaari

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.

Käyttö ja ylläpito

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

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

6.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

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

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

Keuruun seurakunnan kehitettäviä kiinteistöjä ovat:

- Isohiekkan leirikeskus
- Leirisaaren leirikeskus

6.2.3 Toistaiseksi säilytettävät ja Myytävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Myytäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden:

- nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
- käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan
- kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat
- sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta
- Tilat eivät ole tarpeeksi terveet työskentelyä varten.

Ulkoa vuokrattava tila:

- Pihlajavedellä Pappilan Väentupa

Keuruun seurakunnan myytäviä kiinteistöjä ovat:

- Pihlajaveden Kanttorila
- Multian pappila
- Osakehuoneistot
- Vanha pappila

Käytöstä poistettavat rakennukset:

- Vanha virastotalo
- Kippavuoren rivitalo
- Keuruun seurakuntakeskus

Luovutettavaa kiinteistöä, rakennusta tai tilaa hoidetaan turvallisuuden ja terveellisyyden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä.

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 %.

Keuruun seurakunnan osakehuoneistojen korjausvelka on yhteensä n. 450 000 €.

6.2.4 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 vuokranmäärittämisen perusteella käypä vuokra.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

6.2.5 Tontit

Myytäviä tonttimaita:

Tontit:

- Rantatontit ja rantarakennuspaikat
- Asuntotontit ja asuntorakennuspaikat
- Lisäalueet
- Elinkeinojen rakennuspaikat

6.3 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.

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 4.4.1 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 säilytettävät, luovutettavat, kehitettävät mukaisesti.
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 kuntoarviointi sekä markkina-arvon tai vuokratason määrittäminen päätösesityksen tueksi.
6. Laaditaan toimenpidesuunnitelma kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen sopeuttamisen aikataulusta sekä toteutusjärjestyksestä.
7. Pyydetään lausunnot ratkaisuesityksestä, tarvittaessa myös Museovirastolta.

8. Laaditaan päätösesitys kirkkoneuvostolle.
9. Kirkkovaltuusto päättää kiinteistöjen myynnistä.
10. Toteutetaan hyväksytyä toimenpidesuunnitelmaa kohdekohtaisesti.

6.4 Tilojen käyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

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 käytön 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 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.

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

6.5 Kiinteistöylläpidon hallinta

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

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

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

On suositeltavaa, että rakennusten hoitoon ja kunnossapitoon liittyvät tehtävät ja vastuurajat ristiin tarkastellaan myös muiden osapuolien tehtäväsisältöjen kanssa, kuten kiinteistöjohtajan, puhtaanapidon, vartioinnin ja jätehuollon sekä ulkoalueiden hoidon tehtävien sisällön kanssa.

Kiinteistön ylläpidon strategisten linjauksien tarkoituksena on määrittää seurakunnan ylläpidon periaatteet ja tavoitteet sekä toimia pohjana kiinteistöinvestoinneille ja ylläpitotoiminnan kehittämiseksi, suunnittelulle ja ohjaamiselle.

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

- ylläpitoprosessit tehtävien on määritetty
- ylläpitoprosesseille ja sen tehtäville on määritetty vastuuhenkilöt
- ylläpitoprosesseja ja tuloksia voidaan mitata ja arvioida kohdekohtaisesti
- arvioituja tuloksia raportoidaan säännönmukaisesti

- ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä, kuten vahtimestaritapaamisilla tai palveluntuottajien kuukausi- ja kehittämispalavereilla ja yhtenäisillä mittareilla.

6.6 Investointien rahoittaminen

6.6.1 Rahoitus

Investoinneilla tarkoitetaan uusien rakennusten tai rakennelmien hankkimista tai rakennusten peruskorjausta tai muuta isoa hankintaa.

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

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

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

- toiminnan muutostarpeet
- kiinteistön ylläpidon kulut
- 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.

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.

Korjausvelan vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet

+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

6.6.2 Investointivarauksen muodostaminen

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

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

7 Kymmenen vuoden kunnossapitosuunnitelma

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

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana sekä vuosikorjaushjelman, jossa esitetään tarvittavat kunnossapitotyöt, tulevat korjaushankkeet sekä kiinteistölle esitetyt energiansäästöhankeet. PTS:ssä määritellään myös korjausten priorisoinnit.

PTS tulee laatia kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta luovutettavia kohteita.

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

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

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

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

7.1 Kirkot

7.1.1 Keuruun uusi kirkko

Keuruun kirkon katto on korjaus sisäpuolelta. Remontteja on ainakin: PIENISALI!

7.1.1.1 *Kirkon urkujen mahdollinen remontti*

Järnefeltin korvaamattomien alttaritaulujen jälkeen Keuruun kirkon arvokkain kohde on urut. Ja ovathan urut jumalanpalvelusmusiikkimme peruspilari: ylivoimainen seurakuntalaulun säestyssoitin katedraalimaisessa akustiikassa ja monipuolisuudessaan verraton instrumentti.

Alun perin 1902 valmistunut soitin on rakennettu uudelleen kahdesti, vuosina 1960 ja 1992. Nyt on taas aika tehdä jotakin. Soittokunnossa pysyäkseen urut tarvitsevat vuosihuoltoa perusteellisemmän remontin, Urkurakentamo Veikko Virtasen arvion mukaan tämän vuosikymmenen aikana.

Kuten liitteissä tarkemmin selvitetään, Keuruun kirkon uruissa on edellisten remonttien jäljiltä sellaisia soinnillisia ja rakenteellisia ongelmia, joita ei isollakaan peruskorjauksella saada kuntoon. Siksi järkevintä rahankäyttöä olisi rakentaa urut uudelleen vielä kolmannen kerran.

Urkujen rakennus on huima investointi. Liitteissä esitelty, korkealla asiantuntemuksella laadittu suunnitelma maksaisi alustavan arvion mukaan n. 1 500 000 €. Sillä saataisiin Keuruun kirkkoon oikean kokoinen, upeasti soiva soitin, joka palvelisi seurakuntaa ainakin seuraavat 50–100 vuotta.

7.1.2 Haapamäen kirkko + seurakuntasali

Haapamäen kirkon vesivahinko ja mahdolliset remontit tähän.

7.1.3 Multian kirkko + Pieni sali

1795 aloitettiin oman kirkon rakennustyöt nykyiselle paikalle. Kirkko valmistui v. 1796 ja 400 paikkainen kirkko vihittiin Loviisa Charlottan kirkoksi 11.12. Loviisa Charlotta oli silloisen Ruotsi-

Suomen kruununprinssin Kustaa Aadolfin kihlattu. Vihkimisen suoritti Keuruun kappalainen Abraham Kingelin, jonka vihkiäispuhe on tallessa kirkon arkistossa.

Vuonna 1900 kirkko uusittiin täysin. Huonokuntoinen kellotapuli purettiin ja uusi tornitapuli rakennettiin goottilaiseen tyyliin kirkon itäiseen sakaraan. Kirkon kattoristeyksestä poistettiin pikkutorni eli kattoratsastaja. Vanhan tapulin paikalla on kirkkotarhassa muistomerkkinä luonnon kivipaasi, johon on kiinnitetty Raimo Mattilan kuparilaatalle kaivertama tapulin kuva teksteineen.

Vuonna 1971 valkoinen kirkko sai alkuperäisen tiilenruskean värinsä. Viimeinen sisämaalaus suoritettiin v. 1987, jolloin valmistui myös erillinen alttaripöytä. Samalla poistettiin myös levyt urkuparven etuseinästä taiteilija Urho Lehtisen v. 1935 maalaamien kuvien päältä ja niin ikään hänen kuorimaalauksensa 'Usko' ja 'Toivo' asetettiin sivulavojen ovien päälle. Viimeisin kirkon ulkomaalaus ja koristepuuosien korjaus suoritettiin kesällä 1995, jolloin uusittiin myös kirkon risti.

Multian kirkon remontti valmistui kesällä 2023.

7.1.3.1 *Kirkon urut*

V. 2006 Urkurakentamo Veikko Virtanen Oy:n rakentamien 22-äänikertaisten uusien urkujen kaapin ja julkisivun mallina ovat olleet kirkon ensimmäiset urut.

Urkujen soinnillisen suunnittelun ja toteutuksen esikuvana on käytetty olemassa olevia Jurva-urkuja. Säilyneet kahdeksan vanhaa äänikertaa on restauroitu ja uudet äänikerrat on suunniteltu ja mitoitettu jurvalaiseen tyyliin. Urkujen äänitys on tehty ilman kompromisseja alkuperäistä sointi-ihannetta kunnioittaen. Pääsormio on voimakas ja solistinen ja toisen sormion luonne lyyrisempi ja säestävä.

7.1.4 Keuruun vanha kirkko

10 vuoden huollot mm. katon tervaus ja julkisivun maalaus.

7.1.5 Pihlajaveden uusi kirkko

10 vuoden huollot ja korjaukset. Sähköistys uusittava.

7.1.6 Pihlajaveden vanha kirkko

Katon tervaus.

7.2 Seurakuntakeskus

7.2.1 seurakuntakeskuksen remontointi 2024

Mahdollinen purkaminen, alueen kunnostaminen kirkon paikoitusalueeksi.

7.3 Multian seurakuntatalo

Järven puoleisen vesikaton kunnostaminen, ilmastointikoneen uusiminen (alkuperäinen).
PTS tekeminen.

7.4 Isohiekkan leirikeskus

PTS valmistumassa vuonna 2024. Vanhan majoitusrakennuksen purkaminen.

7.5 Leirisaari

Päärakennuksen saneeraus, vesikaton uusiminen. Leirisaareen johtavan sillan kunnon tarkastaminen.

7.6 Kamana

PTS tekeminen, seurakunnan oman tilakäytön suunnittelun jatkaminen.

7.7 Vanha pappila

Julkisivu saneeraus, käyttövesiputkiston uusiminen, rasvaerottelukaivon tekeminen.

7.8 Partiotalo

Julkisivumaalaus, PTS tekeminen.

8 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen

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

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

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

Strategian toteuttamiseen tarvittavat 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.