



---

# KIINTEISTÖTYÖRYHMÄN RAPORTTI

---

2019 vuoden kirkolliskokoukselle



7. KESÄKUUTA 2019  
KIINTEISTÖTYÖRYHMÄ  
[Yrityksen osoite]

SUOMEN ORTODOKSINEN KIRKKO

*Ortodoxa kyrkan i Finland • Orthodox Church of Finland • Финляндская Православная Церковь • Η Ορθόδοξη Εκκλησία της Φινλανδίας*

## 1. Tehtävänanto

### 1.1. Tausta - Työryhmäraportti 4.9.2017:

Arkkipiispan istuimen mahdollisen Helsinkiin siirtämisen vaikutusten arviointiraportissa todetut faktat hallinno uudistuksen tärkeydestä ja nopean muutoksen välttämättömyydestä ovat edesauttaneet myönteisesti tämän kiinteistöprojektin käynnistymisessä. Piispan istuimen siirron selvityksen yhteydessä havaittiin useita kirkon tulevaisuuteen vaikuttavia asioita. Yksi niistä on tulojen riittämättömyys kiinteistöjen korjausvelan hoitamiseksi nykyisillä trendeillä sekä tulevaisuuden ennusteilla. Raportissa esitettiin talouden näkymien selvittämistä pidemmällä aikavälillä (talouden ennusteet) ja arvioitiin seurakuntien taloudellisia resursseja vertaamalla tulojen riittävyttä korjausvelan kehitykseen nähden. Korjausvelan määrän vähentämisen vuosittain viidellä (5) miljoonalla eurolla pitäisi todennäköisesti korjausvelan määrän vain ennallaan. Rakennusten lukumäärä on korjausvelan laskennassa oleellisin investointien määrään vaikuttava asia. Tästä huomiosta päädyttiin raportissa, kirkon voimassa olevan tavoite- ja toimintasuunnitelman mukaisesti, suosittelemaan korjausvelan määrän radikaalia leikkaamista kirkon omistuksessa olevien kiinteistöjen määrää vähentämällä. Työn onnistumiseksi esitettiin mm. kirkon kaikkien kiinteistöjen hoidon keskittämistä ja osaavien resurssien varmistamista kiinteistöjen hoitoon ja kannan muutoksen toteutukseen. Raportissa ehdotettiin myös työryhmän perustamista tekemään toteutusehdotuksia asiassa.

### 1.2. Päätös kirkolliskokouksessa 2017

Vuoden 2017 kirkolliskokous päätti, että kirkollishallitus asettaa ensimmäisessä kokouksessaan 2018 työryhmän laatimaan kiinteistösuunnitelman niistä rakennuksista, joita tullaan jatkossa ylläpitämään kirkon rahoituksella seurakuntalaisten palvelussa. Kirkolliskokous on asettanut tavoitteeksi, että kiinteistöjen määrän tulee olla nykyistä määrää merkittävästi pienempi. Käyttöön jääville kiinteistöille tehdään tarvittavat pitkän aikavälin hoito- ja korjaussuunnitelmat, joihin sisältyvät niitä koskevat rahoitussuunnitelmat.

Kiinteistöjen hoitoa ja ylläpitoa varten kaikissa seurakunnissa otetaan käyttöön yhteinen kiinteistöhoitojärjestelmä. Suunnitelman tulee sisältää myös radikaali esitys toimista, joilla kiinteistövästuuat muiden kiinteistöjen osalta poistuvat kirkolta ja seurakunnilta.

Tätä suunnitelmatyötä varten kirkollishallitus perustaa työryhmän, johon otetaan jäseniä kiinteistöammattilaisten lisäksi myös papistosta ja kirkon hallinnosta sekä kulttuurihistoriallista asiantuntemusta. Työryhmä tekee esityksen asiasta kirkollishallitukselle vuoden 2018 aikana. Esitys tulee kirkolliskokoukselle osana talouteen liittyviä päätöksiä. Kirkon keskusrahastosta ei ohjata varoja muihin kiinteistökohteisiin kuin niihin,

joista on tehty ylläpitopäätös ja hyväksyttävät hoito- ja korjaussuunnitelmat.

### 1.3. Työryhmä

Työryhmään valitaan kiinteistöpäällikön esittäminä organisatorisena asiantuntijana Erkki Böös, kulttuurihistoriallisena asiantuntijana FT Katariina Husso, seurakuntatyön asiantuntijoina kirkkoherrat Timo Mäkirinta, Jonas Bergenstad, Marko Patronen sekä teologisena asiantuntijana seminaarin johtaja Mikko Sidoroff.

Työryhmä aloitti työnsä 15.3.2018

Katariina Husso irtisanoutui työryhmästä joulukuussa 2018 muihin kiireisiin vedoten. Kirkollishallitusta tiedotettiin asiasta 1/2019 istunnossa. Samalla päätettiin, että Katariinan tilalle ei etsitä uutta henkilöä, vaan kulttuurihistoriallisista arvoista pyydetään lausunto asiantuntijalta.

Työryhmä haki ja sai työlleen jatkoaikaa kesäkuulle 2019.

### 1.4. Seurakuntien tilanne nyt

Työryhmä käsittelee työssään seurakuntakenttää piispainkokouksen esityksen mukaisena kokonaisuutena. Seurakuntia on työryhmän visiossa 7 kappaletta, joiden lisäksi luostariseurakuntia 2 kappaletta.

9 seurakuntaa tarvitsee hallinnollisen keskuksen ja pääkirkon. Lisäksi sulautuvissa 14 seurakunnassa on pääkirkot, joiden ympärille on vuosien aikana muodostunut vakaa käyttäjäkunta.

Uuden seurakuntajaon myötä 7 jatkavaa seurakuntaa saavat kiinteistöjä ylläpidettäväksi naapuriseurakunnistaan.

Tavanomaisesti naapuriseurakunnan tilanteesta ei tiedetä seurakuntarajojen ulkopuolella pintaa syvemältä.

Luottamushenkilöiden avulla ylläpidettyä kiinteistömassaa ei ole kunnolla dokumentoitu valtaosassa seurakuntia, joten rakennuksiin liittyvä tieto on repaleista ja pääosin suullisesti periytyvää. Luottamushenkilöiden tai isännöitsijän vaihtuessa tieto ei ole välittynyt seuraavalle.

Toiminta ei voi jatkua vanhan perinteen mukaisesti luottamushenkilöihin tukeutuvana, vaan kirkkokunnan on otettava vastuu rakennetun kulttuuriomaisuuden pitkäkestoisesta ylläpitotehtävästä ja se on toteutettava ammattimaisesti ja hallitusti.

### 1.5. Taloudellinen tilanne

Seurakuntien tulot muodostuvat pääosin kirkollisverokertymästä. Työikäisen väestön muuttoliike suuntautuu kasvukeskuksiin ja seurakuntakentän taloudellisen tilanteen ennustemallissa on tämä asia esitetty konkreettisesti talouden lukuina.

Kokonaisvuosikate vuonna 2017 oli kaikissa seurakunnissa yhteensä 1 109 828 € ja se tulee ennusteen mukaan muuttumaan negatiiviseksi vuoteen 2023 mennessä. Tähän voidaan vaikuttaa toimintatuottoja parantamalla (vuokra-, metsä-, myynti-, yms tuotoilla) tai supistamalla toimintakuluja.

Ennustemallin mukaan seurakunnilla ei ole resursseja investoida rakennuksiin, vaan peruskorjausten rahoitus on toteutettava sijoituksia purkamalla tai lainarahalla.

Ne seurakunnat, joilla on merkittäviä kiinteistötuloja, käyttävät nämä tulot nyt pääosin käyttömenoihinsa, eivätkä kiinteistökannan korjausvelan hoitoon.

### 1.6. Nykyinen kiinteistöjen hallinnointimalli

Suurimmassa osassa seurakuntia kiinteistöjen kunnosta vastaa seurakunnanneuvosto, joka toimii kiinteistölautakunnan ja kirkonisännöitsijöiden avustamana vapaaehtoisvoimin. Muutamassa suuremmassa seurakunnassa on työsuhteisia teknisen koulutuksen omaavia henkilöitä tai luottamustoimessa ammattitaitoa rakennusten ylläpitoon. Nykyinen toimintaympäristö ei kehity eikä nyky-yhteiskunnassa ole talkoohenkeä tekemään vapaaehtoisesti seurakuntien eteen töitä. Tärkeää olisikin ymmärtää ammattimaisen ja pitkäjänteisen kiinteistönpidon mukanaan tuomat edut.

Koko kirkolla on vuonna 2018 ollut palveluksessaan yksi (1) kokoaikainen kiinteistöpäällikkö ja yksi kokoaikainen tekninen isännöitsijä (Helsingin seurakunta). Lisäksi kiinteistöjen huolloista on vastannut 3-4 teknisen koulutuksen tai riittävän työkokemuksen omaavaa työntekijää. Seurakuntien luottamustehtävissä on paljon asiantuntijuutta, jota on pystytty valjastamaan erilaisiin hankkeisiin niiden valmisteluvaiheessa. Myös toteuttavan portaan tehtäviin on saatu vapaaehtoisia.

Seurakunnan hallinnossa rahan liikuttaminen seurakunnalta luottamustehtävässä olevalle seurakuntalaiselle on kuitenkin muodostunut useassa tapauksessa ongelmalliseksi asiaksi. Vastuu päätöksistä ja niiden toteutuksesta painaa toisessa vaakakupissa ja toisaalta vastuu laadukkaasta toteutuksesta toisessa. Kyseeseen tulee usein eturistiriita, jossa luottamushenkilön tulisi pystyä puolueettomasti edustamaan tilaajaa ja palveluntuottajaa samanaikaisesti.

Näistä syistä seurakunnan hallinnon tulisi toimia itsenäisesti tilaajan puolella ja palveluntuottaja tulisi olla sitoumukseton sopimuskumppani. Sopimusten kilpailuttaminen ja hallinnoiminen pienissä yksiköissä ei ole järkevää, vaan kaikki sopimussuhdetta vaativat hankinnat tulisi keskittää. Keskittäminen tulee toteuttaa myös kiinteistöjen hallinnointityökalujen osalta.

Keskittämällä kiinteistöpalvelut ja kilpailuttamalla ulkopuoliset palveluntuottajat päästään lähemmäksi ammattimaista kiinteistönpitoa ja irti mahdollisista eturistiriidoista. Seurakuntien vapaaehtoistyöntekijät

voivat jatkossa olla edelleen mukana organisaatiossa tilaajan ja käyttäjän edustajina, osallistua kiinteistökierroksiin ja osaamisen mukaan myös ylläpitotehtäviin.

## 2. Kirkkokunnan palvelukenttä

Kirkkokunnan palvelualuekenttä on kokenut merkittävän muutoksen edellisestä 1989-luvun inventointi ja investoinnit-pyhäkkötyöryhmän raportista. Vuosien 1975-1985 välisenä aikana seurakunnista vain Haminan, Helsingin, Joensuun, Kajaanin, Kuopion, Lapin, Tampereen ja Varkauden seurakunnat olivat kasvattaneet suhteellista osuuttaan kirkkokunnan jäsenmäärästä. Vuosien 1980-1985 aikana Kuopion ja Lapin seurakuntien kehitys on jo lähes pysähtynyt ja vuoden 1987 väestökehityksen ennusteen mukaan vain Helsingin, Joensuun, Kiuruveden, Kuopion, Oulun ja Vaasan alueille oli ennustettu suhteellista kasvua vuoteen 2000 mennessä. Vuonna 1989 oli koko kirkkokunnassa noin 56000 jäsentä ja seurakuntien käytössä vain 135 pyhäkköä. Vuonna 2018 kirkkokunnassa oli 59 560 jäsentä ja palvelualueeseen kuului 165 pyhäkköä (77 kirkkoa ja 88 rukoushuonetta). Kirkkokunnassamme on yksi pyhäkkö 360 seurakuntalaista kohti. Luterilaisella kirkolla vastaava luku on n. 1 pyhäkkö / 3690 seurakuntalaista.

Väestö keskittyy suurimpien taajamien ympärille, joista jäsenmäärän kasvua oli vain Tampereen seurakunnassa. Jäsenten määrä on kasvanut n. +6% vuodesta 1989 samalla kun jumalanpalveluselämään tarkoitettua rakennuskantaa on kasvatettu +22%.

Karjalan hiippakunta on tiheimmin rakennettu ja Pohjois-Suomi sekä länsirannikko harvimmin.

Huomiota kannattaa kiinnittää varsin lyhyeen ajanjaksoon kiinteistöjen elinkaareissa. Peruskorjausten käyttöikätaivoite on yleensä 30 vuotta tai alle. Edellisestä kiinteistöselvityksestä ei ole kuin yksi peruskorjaussykli mennyt ja haja-asutusalueiden seurakunnat ovat menettäneet jäseniään muutamalle suurimalle kaupungille koko kolmenkymmenen vuoden ajan. Kaupungistuminen on megatrendi, joka tulee hyväksyä. Megatrendiin tai sen suuntaan emme voi vaikuttaa vaan meidän on sopeutettava palvelualuekenttämme siten, että kirkkokunnan toimintaedellytykset säilyvät myös tuleville sukupolville. Rakennuksia on liikaa ja ne sijaitsevat osittain väärässä paikassa.

Karttalinkki kirkkokunnan rakennuksista:

[https://drive.google.com/open?id=1mgP3cuYIzWxYXjrtBSNHX\\_7BMNa\\_xaZx&usp=sharing](https://drive.google.com/open?id=1mgP3cuYIzWxYXjrtBSNHX_7BMNa_xaZx&usp=sharing)

## 3. Esityksen perusteet

Kirkon vuosille 2016-2020 laatima tavoite- ja toimintasuunnitelma on merkittävä päätösasiakirja myös tämän työryhmän tausta-asiakirjaksi ja työn perustaksi.

Kirkon organisaation kehittämisen tavoitteena on resurssien tarkoituksenmukainen käyttö ja kestävä talous. Seurakuntien resursseja tulee käyttää pikemminkin toimintaan kuin rakennuksiin.

Tämä tarkoittaa kiinteistöryhmän esityksessä sitä, että väestön keskittyminen kasvukeskuksiin aiheuttaa haja-asutusalueiden osalta seurakuntien henkilö- ja tilaresurssien painopisteiden keskittämistä sinne missä työtä tarvitaan.

Palvelujen keskittämistä päätettäessä tulee erikseen ottaa huomioon se, että kirkon kokoon nähden kiinteistöjä on aivan liikaa. Vaikka seurakunnat ovat kantokyvyiltään varsin erilaisia, yhteinen nimittäjä on se, että seurakunnat eivät selviä vähänkään suuremmista ylläpitoremonteista itsenäisesti.

Ortodoksisessa kirkossa on rakennuksia yhteensä noin 270, joista suurin osa on pyhäköitä. Alustavien laskelmien mukaan kirkon 30 suurimman rakennuksen (pyhäköt, seurakuntatalot) laskennallinen korjausvelka on noin 30 miljoonaa euroa. Peruskorjausavustuksia on viime vuosina annettu tuosta summasta vuosittain vain noin yhden prosentin verran. Koko kiinteistökannan osalta korjausvelka on merkittävästi tätäkin summaa suurempi.

Kirkkotasolla ja seurakunnissa pitää pystyä kiinteistöjen osalta määrittelemään nykyistä laajemmilla toiminta-alueilla se mitä korjataan, milloin ja miten. Tämän tulee johtaa myös selkeisiin päätöksiin siitä, että kirkon taholta merkittävää osaa rakennusten kappalemäärästä ei tulla korjauksissa rahoittamaan. Seurakunnissa tämän pitää johtaa päätöksiin siitä, että rakennuksia myydään pois tai ne jäävät seurakuntalaisten talkookunnostuksen varaan.

Asiantuntijapalvelujen keskitetty tuottaminen kaikille seurakunnille ei poista kiinteistöjen omistukseen perustuvaa päätösvaltaa ja vastuuta seurakunnista. Näin ei voi ollakaan, mutta yhteinen toteutus antaisi seurakunnissa ja kirkon tasolla mahdollisuuden tehdä päätökset mahdollisimman oikeaan tietoon ja osaamiseen tukeutuen.

Kirkolliskokouksen tulisi tehdä velvoittava linjaus siitä, että kaikki seurakunnat tekevät sopimukset yhteisten palvelujen käyttöönotosta ja velvoittaa kirkollishallitus tuottamaan seurakunnille kunkin palvelualueen osalta yhteiset asiantuntijapalvelut vain yhdellä tavalla ja hyödyntäen yksiä järjestelmiä, silloin kun järjestelmätukea tarvitaan.

Työryhmä on perustettu esittämään kirkon päättäjille, miten voimme ottaa kirkon kiinteistöresurssien uudelleenarvioinnissa huomioon kiihtyvällä tahdilla muuttuvan toimintaympäristömme haasteet. Kaupungistuminen ja haja-asutusalueiden ikärakenteen radikaali muuttuminen ohjaa myös kirkkokunnan resursseja. Resurssit tulisi pystyä mitoittamaan, rajaamaan sekä kohdentamaan oikein.

Kokonaisvaltainen kiinteistöjohtaminen on nähty kirkossa ja seurakunnissa rasitteena, eikä sen mahdollisuuksia ei ole ymmärretty käyttää hyväksi riittävän varhaisessa vaiheessa.



Kirkkokunnan kaikkien rakennusten inventointi on laadittu ensimmäisen kerran 1989. Ensimmäisessä raportissa nostettiin esille rakennusten suuri määrä ja kokonaisvaltaisen kiinteistöjen hallinnoinnin puutteet pienissä sekä suurissa seurakunnissa.

Ensimmäisen raportin huomiot on valitettavasti unohdettu, eikä palvelukeskukseen ole keskitetty osaamista, jonka avulla kirkollishallitus olisi pystynyt ohjeistamaan ja valvomaan seurakuntien kiinteistönpitoa. Tämä on osaltaan ohjannut seurakuntia vuosikausiksi sijoittamaan talouden ylijäämää uudisrakentamiseen ja varsinkin itäisen Suomen muuttotappiolliselle maaseudulle on päästetty valvonnan puutteen vuoksi syntymään jopa kirkkojen keskittymiä. Rakennuksia on yksinkertaisesti liikaa, osa niistä on väärässä paikassa, osa liian huonokuntoisia ja osaa ei vaan käytetä resurssien tai palveluksissa kävijöiden puutteen vuoksi.

Työryhmä on työssään pyrkinyt ottamaan huomion väestöennusteet pitkällä aikavälillä ja pyytänyt talouteen keskittyvältä työryhmältä tunnuslukuja ja ennusteita taloudellisista resursseista. Rakennusten kunnan ja tulevien investointien määrän selvittämiseksi on työryhmä pyytänyt seurakunnilta lähitulevaisuuden investointisuunnitelmia. Seurakuntien omaa käsitystä rakennusten käytöstä, kunnosta, kehityspotentiaalista ja tarpeellisuudesta on pyritty selvittämään seurakunnittain laadituilla kiinteistönpitosuunnitelmissa. Näiden lisäksi kirkollishallitus on tilannut FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:ltä tärkeimpien rakennusten kuntoluokituksen ja siihen perustuvan korjaustarvemäärityksen.

Työryhmä on laatinut esityksensä edellä mainittujen tietojen pohjalta ja esittää tässä raportissa toimenpiteitä tuleville 10-20 vuodelle. Tällä kertaa asiaa ei saa jättää tähän, vaan toimenpiteiden toteuttamista on seurattava kirkollishallituksessa ja sen tulee raportoida toimenpiteiden kehittymisestä ja kiinteistöjen tilasta asiantuntijoiden tekemän raportin pohjalta vuosittain kirkolliskokoukselle.

#### 4. Esitys tulevasta palveluverkosta

Seurakuntalaisten palvelun ollessa päätehtävämme, pyritään käytettävissä olevat taloudelliset resurssit ohjaamaan säilytettävien kirkollisten rakennusten peruskorjaamiseen ja ylläpitämiseen. Mahdollisuudet saada tai hankkia pääomaa säilytettävien kiinteistöjen pakollisiin kiinteistökorjauksiin ovat varsin rajalliset. Siksi kaikki mahdolliset keinot, jotka eivät heikennä varsinaista seurakuntatoimintaa, tulee käyttää.

##### 4.1. Kiinteistöt

**Työryhmä esittää on rakennuskannan jakoa kolmeen toiminnalliseen osaluueeseen seuraavassa tärkeysjärjestyksessä:**

A.) Seurakuntatyössä käytettävät

- B.) Hallinnossa käytettävät  
C.) Sijoitukset

Ensimmäisessä (A) toiminta-alueessa rakennukset ovat tärkeydeltään ensiarvoisen tärkeitä perustoimintojen eli virkeän seurakuntaelämän ylläpitämiseksi.

Toisessa (B) toiminnallisessa luokassa olevat rakennukset voidaan pääsääntöisesti korvata vuokratiloilla.

Kolmannen (C) osa-alueen rakennukset ovat rahoituksen lähteitä ja toimivat vakuutena.

### **Kaikki toiminnallisten osa-alueiden rakennukset luokitellaan neljään (4) toimenpidekategoriaan.**

#### **1. Merkittävimmät rakennukset.**

Tämän ryhmän rakennukset ovat sellaisia, jotka tulevat säilymään kirkkokunnan varoin ylläpidettävänä koko tarkastelujakson ajan kaikissa olosuhteissa.

Ryhmään kuuluvat seurakuntien pääkirkot ja merkittävimmät pyhäköt, yksittäiset hallinnolliset keskuksat ja merkityksellisimmät sijoituskiinteistöt. Tämä ryhmä tulee olemaan myös prioriteettiluokkaa 1 korjaus- ja konservointitöiden vaatimia resursseja jaettaessa.

Tämän ryhmän rakennukset edustavat ympäristölleen kirkkokuntaa ryhdikkäästi ja ensiluokkaisessa kunnossa.

#### **2. Käyttökohteet**

Tässä ryhmässä ovat selkeästi edellisestä ryhmästä ulkopuolelle jääneet rakennukset, joilla on säännöllistä käyttöä, vakaa käyttäjäkunta ja teknistä käyttöikää vielä jäljellä. Toisen ryhmän rakennusten tulisi olla terveellisiä ja turvallisia käyttää tarkastelujakson aikana ilman laajoja peruskorjauksia.

Tämä rakennusjoukko tarvitsee vain hieman huoltotoimenpiteitä ja rakennusten ylläpito on kohtalaisen edullista.

Rakennusten huolto- ja korjaustyöt ovat pääasiassa nykyistä kuntoluokkaa ylläpitäviä. Käytön jäljet saavat näkyä ja korjaustöitä voidaan ajatella toteutettavaksi omana työnä tai talkoilla.

Kuntoluokkaa kohottavia perusparannuksia ei toteuteta tarkastelujaksolla ilman ulkopuolista rahoitusta tai erittäin painavia perusteita.

#### **3. Vielä käytettävät, käytöstä poistuvat kohteet**

Kolmannessa kategoriassa on kiinteistöt, joiden kunto on heikko. Tämän luokan rakennusten tekninen- ja toiminnallinen käyttöikä alkavat olla loppusuoralla. Kolmannen kategorian rakennuksia pyritään käyttämään niin



kauan kuin resursseja riittää. Käyttöaikana tehdään tarvittavat selvitykset ja päätökset rakennuksen kohtalosta ja aloitetaan tarvittaessa saattohoito. Kolmannen kategorian rakennusten korjauksiin ei suunnata enää kirkkokunnan varoja. Kaikki kunnostustoimenpiteet on pyrittävä toteuttamaan talkoilla ja lahjoituksilla.

#### 4. Käytöstä poistettavat kohteet

Neljänteen ryhmään jäävät rakennukset, joiden omistamiselle tai käytölle ei nähdä enää perusteita. Niiden osalta aloitetaan viipymättä tarpeellisten selvitysten laatiminen ja tehdään hallinnolliset päätökset, joita tarvitaan rakennuksista luopumiseksi. Seurakunnan tulee esittää kiinteiden kustannusten osalta, kuinka rakennus pidetään seurakunnan omistuksessa saattotyön ajan.

Rakennusten luokitus voi muuttua tarkastelujakson (10 v) aikana toiminnan painopisteiden siirtymisen tai rakennuksen käyttökunnossa tapahtuneiden muutosten vuoksi.

#### 4.2. Hallinnolliset kohteet

**Esitämme, että seurakuntien ja kirkon hallinnollisten tilojen tulee jatkossa pääsääntöisesti olla vuokratiloja. Luopumalla hallintotilojen omistuksesta, pystytään pienentämään käytössä olevien tilojen neliömäärää, vapauttamaan pääomaa ja lisäämään toiminnan muutosjoustavuutta sekä vähentämään tiloihin liittyvää kiinteistöjen kunnostusriskiä.**

Kirkon ja seurakuntien hallinnollisten rakennusten omistaminen ei ole toiminnan kannalta perusteltua. Vastaavien toimitilojen omistamisesta ovat luopuneet kaikki yhteiskunnan ja liike-elämän keskeiset toimijat.

Seurakuntien omistamia hallinnollisia tiloja tulee tarjota myytäväksi niistä kiinnostuneille ostajille. Ostajien kanssa pitää neuvotella tarpeen mukaiset tilojen vuokrasopimukset, kuitenkin niin, että sopimukset eivät ole liian pitkäaikaisia ja sitovia.

Myymällä kaikki mahdolliset hallintotilat ja vuokraamalla käyttöön tarvittava osa niistä, pystytään vapauttamaan pääomaa käytettäväksi ylläpidettävien kiinteistöjen korjaamiseen. Vapautuvia pääomia ei saa käyttää seurakuntien toimintakuluihin.

Parhaan tuloksen tällaisten tilojen omistuksista luopumisessa ja uusien sopimusten tekemisessä saa, kun toimet tehdään yhtäaikaaisesti useiden seurakuntien ja kirkon kesken. Näin saadaan parhaat tulokset uusien omistajien ja sijoittajien kanssa.

Neuvotteluissa ja sopimusten teossa tulee käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita.

Sijoituskiinteistöt pitää saada tuottamaan. Myös uusia investointeja on tarvittaessa tehtävä pitkäaikaistuottojen parantamiseksi. Tämä tulee tehdä tarvittaessa yhdessä ulkopuolisten sijoittajien kanssa.

Korjausvelan suuren määrän takia voi rahoituksen saaminen omien kohteiden kunnostukseen olla haastavaa. Rahoituslaitosten vaatimien vakuuksien järjestämiseksi seurakuntien ja kirkon tulee tehdä yhteistyötä. Jotta kiinteistöjemme hoito on ammattimaista ja uskottavaa, tulee kirkon ja seurakuntien kiinteistöjen hoito keskittää.

#### 4.3. Kirkon ja seurakuntien kiinteistökohteiden hoitovastuu

**Työryhmä esittää kirkolliskokoukselle päätettäväksi, että seurakunnat velvoitetaan keskittämään rakennustensa tekniset- ja hallinnolliset palvelut palvelukeskuksen kiinteistötoimelle.**

**Esitämme, että mikäli seurakunta ei halua tällaista päätöstä tehdä, ei seurakunnan millekään kiinteistökohteelle myönnetä kirkon varoista korjausavustuksia.**

Päätöksen tarkoituksena on siirtää kirkkokunnan varoin ylläpidettävien keskeisimpien rakennusten huolto- ja ylläpitokorjaukset, investointien suunnittelu, niiden kilpailutukset sekä kaikki kiinteistönpidossa tarvittavat palvelut (asiantuntijapalvelut, vakuutukset, turvajärjestelmät, energia, vesi yms.) palvelukeskuksen kiinteistötoimelle ja sen vastuulle.

**Aikataulu kirkon ja seurakuntien päätöksille laaditaan siten, että kiinteistönhoidon vastuu siirtyy palvelukeskukseen vuoden 2021 alusta alkaen.**

Palvelukeskukselle on osoitettava vuoden 2020 loppuun mennessä riittävät henkilöresurssit ja varmistettava sen käyttöön toimivat kiinteistöhallintajärjestelmät.

Resurssien riittävyys voidaan varmistaa varsin rajallisella oman henkilömäärän lisäämisellä, kun resurssia vahvistetaan seuraavan kahden vuoden ajan ulkoisilla asiantuntijoilla.

#### 5. Toimenpiteet ja päätökset seurakunnissa

Työryhmän laatima esitys merkittävimmistä rakennuksista, joita tullaan jatkossa ylläpitämään kirkkokunnan varoin (sarake 1), on esitetty raportin liitteenä olevassa taulukossa.

Toimenpidekategoriaan 2 (käyttökohteet) kuuluvat rakennukset pyritään pitämään käyttökuntoisina pienillä huoltotoimenpiteillä. Luokan 2 rakennuksille tehdään tarkastelujakson lopulla kriittinen kustannuksiin ja käyttöasteeseen pohjautuva analyysi, jonka perusteella luokitusta muutetaan tarvittaessa.

Luokan 3 (vielä käytettävät, käytöstä poistuvat) rakennusten osalta aloitetaan esityksessä mainittujen toimenpiteiden mukaiset toimet. Seurakuntalaisia informoidaan selvityksistä ja pyydetään osallistumaan mahdollisuuksien mukaan tulevaisuuden näkymien selvittämiseen.

Seurakunnan on tehtävä 3-luokan rakennuksista kattava selvitys kirkollishallitukselle vuode 2020 loppuun mennessä, mikäli rakennusta aiotaan käyttää tarkastelujakson loppuun asti (10-20 vuotta).

Selvityksessä on esitettävä rakennuksen käyttö, käyttö- ja huoltokustannukset, investoinnit sekä henkilöresurssit, joita rakennus vaatii.

4-luokan (käytöstä poistettavat kohteet) rakennusten osalta seurakunnan on tehtävä päätökset aikataulusta ja selvitettävä kustannukset ja budjetoitava tarpeellinen määrä resursseja, jotta rakennuksesta luopuminen mahdollistuu vuoden 2020 loppuun mennessä.

Palvelukeskuksen ja seurakuntien kiinteistöammattilaiset auttavat yhdessä ja tarvittaessa ulkopuolisten asiantuntijoiden kanssa seurakuntia päätösten valmistelussa.

## 6. Saavutettavat hyödyt

Esitysten sisältämät ratkaisut vapauttavat seurakuntien työntekijöiden aikaa seurakuntalaisten palveluun. Esitykset selkeyttävät myös seurakuntien hallinnon roolia ja antavat tukea kirkon ja seurakuntien päättäjille päätösten valmisteluun ja oikeiden ratkaisujen tekemiseen.

Kiinteistöjen nykyinen hoitotapa ja hoitotaso johtavat kirkkojen ja muiden omistuskohdeiden hallitsemattomaan rappeutumiseen. Esityksillä pystytään saamaan kiinteistöt hallittujen päätösten piiriin. Samalla se mahdollistaa vaikeiden, mutta välttämättömien päätösten tekemisen.

**Tällä esityksellä rakennusmassaa voidaan tarkastelujaksolla vähentää yhteensä XXXXX kerrosalaneliometriä ja tästä vapautuu kiinteitä kustannuksia toimintaan XXXXX euroa vuosittain.**

**Lakennallinen korjaustarve tai tiedossa olevien investointien kustannus laskee lähtötilanteen XXXXXX eurosta XXXXXX euroon.**

Työryhmä on laatinut esityksensä edellä mainittujen tietojen pohjalta ja esittää tässä raportissa toimenpiteitä tuleville 10-20 vuodelle.

Tällä kertaa asiaa ei saa jättää tähän, vaan toimenpiteiden toteuttamista on seurattava kirkollishallituksessa ja sen tulee raportoida toimenpiteiden kehittymisestä ja kiinteistöjen tilasta asiantuntijoiden tekemän raportin pohjalta vuosittain kirkolliskokoukselle.

## 7. Yhteenvedo ja esitys jatkosta

Kirkkokunnan rakennuskanta on määrällisesti iso seurakuntalaisten lukumäärään verrattaessa. Jos mittarina pidetään luterilaista kirkkoa, niin ortodoksia pyhäköitä on lukumäärältään kymmenkertaisesti.

Selvityksessä mukana olevan rakennuskannan kokonaisala on 86 000 neliometriä ja keski-ikä n. 68 vuotta.

Työryhmän esitys pohjautuu mittavaan 23 hallinnollisen yksikön ja 285 rakennuksen tietokantaan. Esityksessä merkittävässä osassa on rakennuksen sijainti, käytön määrä, palveluksissa kävijöiden määrä ja ennuste käytöstä tulevaisuudessa.

Myös rakennuksen kuntoluokka, kiinteiden kustannusten ja tulevien investointien määrä ovat merkittäviä esitykseen vaikuttavia asioita.

Tietojen kerääminen ja niiden oikeellisuuden tarkistaminen on ollut valtava urakka. Myös ulkopuolisen toimittajan osalta on törmätty laajuuden ja puutteellisten lähtötietojen aiheuttamiin aikataulu- ja resurssiongelmiin. Työryhmä on myös kokenut omien resurssiensa pienuuden aiheuttamia aikataulullisia ongelmia sihteerin jäädessä pois työryhmästä työkiireisiin vedoten.

Työryhmän yhtenä kantavana ajatuksena oli myös taloudellisen näkökulman ottaminen huomioon esitystä laadittaessa. Kirkollishallitus on perustanut hallinnonuudistuksen toteutuksen yhteydessä talouteen keskittyvän työryhmän, jolle tämä osio luovutettiin paremmin soveltuvana.

Työryhmä toteaa kuitenkin taloudellisten resurssien olevan sellaiset, että korjausvelan pienentämiseen vaadittaviin investointeihin ei ole yhdessäkään seurakunnassa varaa ilman ulkopuolista rahoitusta tai sijoituksia purkamalla. Seurakuntien yhdistymisen jälkeinen tilanne ei näytä yhtään valoisammalta. Taloustyöryhmän yhtenä tehtävänä onkin talouden ennusteiden laskeminen myös kiinteistötyöryhmän selvittämien korjaustarpeiden osalta.

## 7.1. Rakennuskannan korjaustarve, kustannukset ja hallinto

Rakennuskannan kiinteät kustannukset ovat vuositasolla n. 5 milj. euroa. Selvityksessä on havaittu rakennusten keskimääräisen kunnon olevan kohtalainen. Rakennukset ovat kuitenkin vanhoja ja peruskorjauksiksi määriteltyjä investointeja on tehty ikään nähden hyvin harvoin. Tästä johtuen rakennuskannan arvioitu korjaustarve on euromääräisesti taloudellisiin mahdollisuuksiimme nähden korkea, x xxx xxx euroa.

Korjaustarvetta on selvitetty seurakuntien toimittamien investointisuunnitelmien perusteella. Niiden lisäksi ulkopuolisen arvioijan toimesta on selvitetty, osin katselmoimalla ja osin tutustumalla laadittuihin kuntoarvioihin, n. 120 rakennuksen laskennallinen korjaustarve.

Lukuihin on suhtauduttava kuitenkin hyvin kriittisesti, sillä seurakuntien investointisuunnitelmat eivät ylety pääsääntöisesti kuin alle puoliväliin työryhmän tarkastelujakson ajasta. Samoin ulkopuolisen toimijan antama korjauskustannusten määrä on ammattilaisen laskennallinen arvio. Vanhoja rakennuksia korjattaessa jopa tarkimpiin mahdollisiin kustannuslaskelmiin tulee lisätä 10-15% ennalta arvaamattomien töiden kattamiseksi.

Hallinnollisesti kiinteistöjen ylläpito on hajautettu jokaisen seurakunnan ja luostarien itsenäisesti hallinnoimiin palvelusopimuksiin ja hankkeisiin. Hajautettu kiinteistöhallinto kuluttaa merkittävästi seurakuntien henkilöresursseja.

Seurakuntien palvelusopimusten ja korjaushankkeiden yhteinen kilpailuttaminen ammattilaisten toimesta vapauttaisi työaikaa seurakuntalaisten palveluun ja laskisi varmasti kiinteistöjen hoitokustannuksia seurakunnissa. Onnistunut kiinteistöjenhoito vaatii jonkin verran lisää yhteistä resurssia, mutta tuo pidemmällä ajalla säästöä selkeästi enemmän.

## 7.2. Kiinteistöjen käyttöasteet

Selvityksessä on koottu tietokantaan seurakunnista kerätty palvelusten ja palveluksissa kävijöiden määrä pyhäköittäin.

Tilastoissa palvelusten määrä on n. 7 000 kpl vuositasolla. Luvussa ei ole mukana luostarien, eikä niiden pyhäköiden lukuja, koska niissä tilastoja ei pidetä.

Palveluksissa kävijöitä on seurakuntien pääkirkoissa keskimäärin n. 30-50 henkilöä ja pienemmissä pyhäköissä n. 10-15 henkilöä.

Seurakunnat keskittävät toimintaansa pääkirkkoihin, joissa pidetään vuosittain 200-300 palvelusta. Isojen seurakuntien alueella on useita kirkkoja, joissa pidetään yli 100 palvelusta vuosittain. Yli 100 palveluksen kirkkoja on vain 15% pyhäköistä ja yli 40 palveluksen pyhäkköjä vastaavasti 30%.

Muissa pyhätoissa palvelusten määrä vaihtelee pienten tsasounien alle kymmenestä palveluksesta keskikokoisten rukoushuoneiden ja kirkkojen n. 30 palvelukseen vuosittain. Voidaankin todeta pienten rukoushuoneiden ja kirkkojen käytön olevan kävijämäärillä mitattuna kokonaisuuden kannalta varsin vähäistä.

Kerättyjen tilastojen ja haastattelujen valossa nykyiset henkilöresurssit eivät mahdollista palveluksien tarjoamista niillä haja-asutusalueilla, missä palveluksiin tulee vain vähäinen määrää seurakuntalaisia.

Työryhmä kiinnittää huomiota myös seurakunnan toiminnan kannalta keskeisen resurssin, eli kirkkoherran mahdollisuuksiin toteuttaa seurakuntatyötä silloin, kun seurakunnassa suunnitellaan ja toteutetaan kiinteistön laaja peruskorjaushanke.

Yhdistymisten myötä seurakuntien hallinnolliset keskuskeskukset joutuvat toimimaan moninkertaisen rakennuskannan kanssa. Palvelusopimukset on kilpailutettava ja uusittava, rakennusten kunto selvitettävä ja kuntokartoituksia ylläpidettävä, kiinteistöhankeet jaksotettava elinkaarten mukaisesti ja seurakunnan rahoituksen tarve suunniteltava kulloisellekin jaksolle.

Samaan aikaan muun hallintotyön tarve seurakunnissa on merkittävästi lisääntynyt ja työ vaatii sekä taitoa, että aikaa enemmän.

Resurssiyhtälöä on mahdoton saada toimivaksi ilman rakennuskannan pienentämistä ja sen hoidon keskittämistä. Seurakuntien ja koko kirkon

palvelutehtävän kannalta pitää turvata seurakuntalaisten palvelut siellä, missä heitä on eniten. Samalla on pyrittävä mahdollistamaan haja-asutusalueiden seurakuntalaisten mahdollisuudet päästä pääkirkkoihin.

Työryhmä pitää välttämättömänä siitä, että kiinteistömassaa pienennetään merkittävästi, sen hallinta annetaan kirkon omien ammattilaisten hoidettavaksi palvelusopimuksella ja seurakunta keskittyy jatkossa ydintoimintaansa.

### 7.3. Jatkotyön osalta esitämme seuraavaa:

Hallinnonmuutoksen toteutumisen ja kiinteistönhallinnan keskittämisen jälkeen v 2020 on kirkolliskokouksen perustettava työryhmä, jonka tehtävänä on auttaa seurakuntia mahdollisten yhteistyökumppanien löytämiseksi hallinnollisten rakennusten omistusten siirtämiseksi pois seurakunnilta.

Jatkotyössä tutkitaan jokaisen hallinnollisen keskuksen, sijoituskiinteistön ja liikerakennuksen osalta kehityspotentiaali ja muut mahdollisuudet. Selvityksessä on laadittava kaikille sitä tarvitseville seurakunnille heidän kohteistaan 1-3 esitystä vaihtoehtoisista mahdollisuuksista. Selvitysten on sisällettävä myös kustannuslaskelmat tuotot. Perustettavaan työryhmään pitää tulla asiantuntijoiden lisäksi seurakuntien edustus.

Tämän jatkotyön tarkoituksena on tuottaa seurakunnan päättäjille materiaali seurakunnan omaa päätöksentekoa varten.



- Liitteet
1. kiinteistötietotaulukko
  2. toteutukselle keinoja
  3. Oulun seurakunnan kokemuksia luopumisesta
  4. kiinteistöyöryhmää koskevia hallinnollisia päätöksiä ja lainsäädäntöä