



Ruokolahden seurakunta

Kiinteistöstrategia

2023-2027



TIIVISTELMÄ

Ruokolahden seurakunnan kiinteistöstrategia kaudelle 2023–2027

Laatinut: Henri Korhonen & Lauri Tuohimaa, FinProma Oy

Aika: 17. marraskuuta 2022

FinProma Oy on Ruokolahden seurakunnan toimeksiannosta laatinut Ruokolahden seurakunnalle kiinteistöstrategian kaudelle 2023–2027.

Ruokolahden seurakunnan haasteena on kahden seurakunnan, Ruokolahden ja Rautjärven seurakunnan, sulautuminen yhdeksi seurakunnaksi sekä kolmeen taajamaan, Ruokolahdelle, Simpeleelle ja Rautjärvelle, sijoittuneet palvelut. Seurakunnan laaja toiminta-alue, mutta suhteellisen vähäinen seurakuntalaisten määrä tuo haasteita myös kiinteistöjen hallintaan.

Seurakunnan kiinteistötaloutta varjostavat rakennusten ikä ja korjausvelka. Arvokkaimmat kiinteistöt ovat vanhoja sekä kooltaan suuria ja siten niiden euromääräinen korjausvelka on suuri. Tästä esimerkkinä seurakunnan kolme kirkkoa, jotka ovat lähes tai yli sata vuotta vanhoja. Kaikkiin kirkkoihin tulee korjausvelan hallitsemattoman kasvamisen välttämiseksi

tehdä strategiakauden aikana vähintään julkisivun huoltomaalaus- ja puuosien korjaustöitä, jotka ovat kustannuksiltaan kalliita urakoita rakennusten suuresta seinäpinta-alasta johtuen. Toisaalta seurakunnalla on myös hyväkuntoisia toimintaa tukevia rakennuksia, kuten hautausmaiden huoltorakennukset. Vaikka näiden jälleenhankintahinta ei kirkkoihin verrattuna olekaan kovin korkea, voi seurakunta kuitenkin luottaa näiden kiinteistöjen pysyvän todennäköisesti hyväkuntoisina koko strategiakauden ajan.

Ruokolahden seurakunnan tulevaisuuden suuntaviivat ovat suhteellisen hyvin näköpiirissä. Selvitetään -kategoriaan ei strategiakauden alussa jää kuin kolme kiinteistöä, joiden tulevaisuudesta päättämisen tueksi voidaan teettää kuntoarviot sekä pitkän tähtäimen suunnitelmat (PTS).

Ruokolahden seurakunnassa on havaittu, että osa kiinteistöistä on vajaakäytöllä, sillä seurakunnalla on useita toisiaan vastaavanlaisia kiinteistöjä ja siten vastaavia palveluita kaikissa taajamissa. Vastaavasti seurakunnassa vallitsee laaja näkemys siitä, että kiinteistökulut ovat liian suuri osa seurakunnan taloutta. Haasteena onkin määritellä ne kiinteistöt, joista voidaan luopua yhteisen päämäärän saavuttamiseksi ja seurakunnan taloudellisen tilan varmistamiseksi, vaikka kiinteistöistä luopuminen aiheuttaisikin seurakunnan tarjoamien palveluiden siirtymistä omaa lähitaajamaa kauemmaksi.

Seurakunnan kannattaa strategiakauden alussa tehdä kiinteistötaloudellinen korjausliike ja luopua mahdollisimman pian sellaisista kiinteistöistä, joiden käytölle ei ole tarvetta ja joiden omistamisesta aiheutuvat kulut ovat hyötyjä (tai tuloja) suuremmat. Ei-säilytettävistä kohteista nopealla luopumisella seurakunta vapauttaa resursseja sekä varoja akuuttien toimenpiteiden suorittamiseen ja etenkin kirkkojen kunnossapitoon. Korjausliike on välttämätön kirkkojen korjausvelan kasvun taittamiseksi ja seurakunnan talouden ylläpidon varmistamiseksi.

MUUTOKSET

FinProma Oy on toimittanut tämän kiinteistöstrategian Ruokolahden seurakunnan käyttöön ja täydennettäväksi päivämäärällä 17.11.2022. Tämä kyseessä oleva kiinteistöstrategia on tarkoitettu ainoastaan Ruokolahden seurakunnan käyttöön ja Ruokolahden seurakunnan muokattavaksi. Strategiaa ei tule luovuttaa eteenpäin natiivimuodossa (=Word-muotoisena) kolmannelle osapuolelle ilman FinProma Oy:n suostumusta.

Ruokolahden seurakunta täyttää tälle muutoslehdelle ne muutokset muutospäivämäärin, joita strategiaan tehdään edellä mainitun päivämäärän jälkeen.

Sisällys

1	Taustaa kiinteistöstrategialle	6
1.1	Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet.....	7
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessi	8
1.3	Käytetyt termit	9
2	Toimintaympäristö ja sen muutokset	11
2.1	Väestöennusteet / jäsenmääräennusteet.....	11
2.2	Kiinteistöt osana seurakunnan taloutta.....	13
2.3	Taloudellinen tilanne korjausvelan osalta kymmenen vuoden aikajaksolla.....	17
2.4	Tulevaisuuden veroennuste ja sen vaikutus kiinteistöjen ylläpitoon.....	18
3	Kiinteistökannan nykytila	21
3.1	Kirkot.....	21
3.2	Seurakuntatalot / kerhotilat	22
3.2.1	Sisään vuokratut toimitilat.....	23
3.3	Hautausmaarakennukset.....	23
3.4	Muut rakennukset ja kiinteistöt.....	25
3.5	Muuta	26
4	Kiinteistöjen jaottelu.....	27
4.1	Kiinteistöjen jaottelun perusteet.....	27
4.2	Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään	28
4.3	Ruokolahden seurakunnan kiinteistöjen nelikentät.....	28
4.3.1	Kirkot.....	28
4.3.2	Seurakuntatalot / kerhotilat.....	29
4.3.3	Hautausmaarakennukset.....	31
4.3.4	Muut rakennukset ja kiinteistöt.....	32
4.4	Salkutus - nelikentästä kolmeen salkkuun	33
4.4.1	Kirkot.....	35

4.4.2	Seurakuntatalot / kerhotilat.....	36
4.4.3	Hautausmaarakennukset.....	37
4.4.4	Muut rakennukset ja kiinteistöt.....	38
4.5	Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi	39
4.6	Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu.....	41
4.6.1	Pidettävät kiinteistöt.....	41
4.6.2	Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään	43
4.6.3	Luovuttavat kiinteistöt	43
4.6.4	Sisäänvuokratut kiinteistöt.....	44
5	Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon	45
5.1	Projektien tärkeysjärjestys.....	45
5.1.1	Tämän strategian korjauskohteiden tärkeysjärjestys.....	46
5.2	Pidettävät kiinteistöt.....	47
5.3	Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään.....	48
5.4	Kiinteistöt, joista luovutaan.....	49
5.5	Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit.....	50
	Toimenpiteiden toteumataulukko.....	53
	Liitteet	56

1 Taustaa kiinteistöstrategialle

Ruokolahden kiinteistöstrategiankin taustalla on Ruokolahden seurakunnan strategia vuosille 2022–2026. Ruokolahden seurakunnan missiona on toteuttaa lähetyksensä kutsamalla ja kokoamalla ihmisiä Jumalan ja seurakunnan yhteyteen. Seurakunnan visiona on, että seurakuntaan olisi mukavaa ja kotoista tulla, niin kuin tulisi kotiinsa. Ihmisiä kutsutaan seurakunnan yhteyteen sekä perinteistä polkua että myös uutta kokeilevaa polkua pitkin, jossa korostuu erityisesti aikamme nouseva luontohengellisyys. Seurakunnan arvoja ovat lämpö, läsnäolo, yhteisöllisyys ja paikallisuus.

Ruokolahden seurakunnan strategia on esitetty alla olevassa kuvassa.



Seurakunnan strategiassa on lisäksi päätetty, että seurakunnalle luodaan johdonmukainen kiinteistöstrategia, johon seurakunnassa tullaan sitoutumaan. Kiinteistöstrategian luomiseksi seurakunnassa on perustettu kiinteistöstrategiatyöryhmä, joka on kokoontunut kahdeksan kertaa vuoden 2022 aikana kiinteistöstrategian kehittämiseksi. Kiinteistötyöryhmään ovat kuuluneet luottamushenkilöt Marita Toiviainen, Antti Rasimus ja Esko Ijäs, kirkkoherra Leena Haakana, talouspäällikkö Sari Toikka, kiinteistövastaava Arto Sikiö, kiinteistöhoitaja Jari

Paananen ja asiantuntijana Arto Teräväinen (vain yhdessä kokouksessa). Kiinteistöryhmä on tehnyt kiinteistöstrategiaa varten taustatyötä, johon kuuluu muun muassa kiinteistöjen arvottaminen, korjausvelan karkean määrän selvittäminen, kiinteistöjen salkutuksen alustaminen sekä kiinteistöjen tarpeen määrittäminen.

Tämä kiinteistöstrategia laaditaan vuosille 2023–2027 ja sitä tullaan päivittämään ja tarkentamaan tarvittaessa koko strategiakauden ajan. Strategian loppuun voidaan lisäksi kirjoittaa tehdyt toimenpiteet kiinteistökohtaisesti.

1.1 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet

Seurakunnan tehtävänä on järjestää seurakuntalaisille palveluja, jotka rahoitetaan pääosin verovaroin. Seurakuntalaisten tarvitsemista palveluista päättävät vaalein valitut luottamushenkilöt. Palveluiden tuottamista varten tarvitaan erilaisia resursseja kuten koneita ja laitteita, henkilökuntaa, toimitiloja sekä muita palveluita ja materiaaleja. Seurakunnan toimitilat palveluineen muodostavat keskeisen resurssin seurakunnan palvelutuotannossa.

Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen Ruokolahden seurakunnan keskeisistä kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista, näiden tuotoista ja kuluista yleistasolla sekä suunnitelman eri toimenpiteistä strategiakaudelle. On huomattava, että tässä kiinteistöstrategiassa ei ole avattu kaikkia teknisiä perusteita, eikä siitä näin ollen löydy korjausvelkalaskelmaa tai kattavaa listausta tehdyistä korjaustoimenpiteistä. On huomionarvoista, että kaikkia näitä tarkan tason selvityksiä ei ole ollut käytettävissä strategian laatimisen yhteydessä, vaan ajatus on se, että näitä tarkentavia tietoja ja selvityksiä teetetään tarpeellisilta osin kiinteistöstrategiakauden aikana toimenpideohjelman mukaisesti.

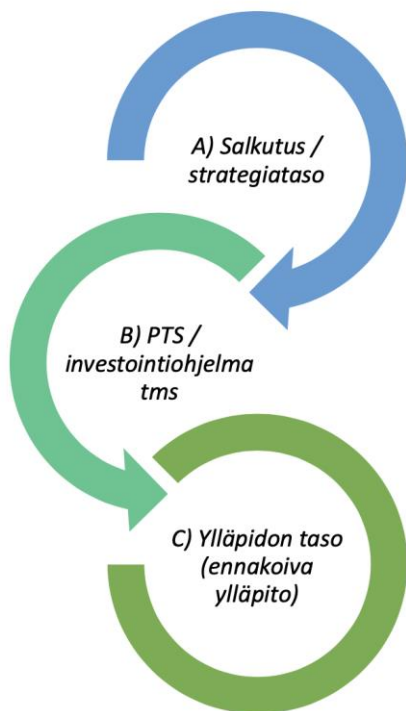
Tämän kiinteistöstrategiadokumentin tavoitteena on taustoittaa kiinteistöstrategiaprosessia, esittää kiinteistöomaisuuden nykytila, tulevaisuuden tavoitteet kiinteistöomaisuudelle sekä toimenpiteet, joilla näihin tavoitteisiin päästään. Ylläpito-osiossa käsitellään eri kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidon ja kehittämisen periaatteet. Kiinteistöstrategiassa strategiakaudella 2023–2027 korostuu kiinteistökannan muokkaaminen siten, että jäljelle jäävät kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot palvelevat seurakunnan ydintoimintaa.

Vaikka kiinteistöstrategia on keskeisesti teknistoiminnallinen tiekartta päämäärän saavuttamiseksi, on tärkeää tiedostaa myös se, että oman aikansa kiinteistöihin ja

rakennuksiin liittyy erilaisia tunteita: ne voivat herättää erilaisia muistoja, arvostuksen tunnetta ja vastuuntuntoa.

Alla olevassa kolmiportaisessa kuvaajassa (kuvio 1) on esitetty onnistuvan kiinteistötoimen elementit:

- 1) Kiinteistö- ja rakennuskanta on salkutettu palvelemaan seurakunnan tulevaisuutta ja strategisia suuntaviivoja.
- 2) Seurakunnan kiinteistökannan tulevaisuuskuvaan on hahmoteltu tarpeita vastaava PTS- ja investointiohjelma.
- 3) Seurakunnan kiinteistöjen ylläpito on ennakoivaa ja systemaattista.



KUVIO 1. Toimivan kiinteistötoimen elementit.

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessi

Kiinteistöstrategian muodostaminen lähtee liikkeelle kiinteistökannan nykytilan hahmottamisesta. Kun yleiskuva nykytilasta on luotu, jaotellaan kiinteistöt nelikenttään kiinteistöjen käyttöasteen sekä teknisen kunnan perusteella. Tämän jaottelun perusteella

kiinteistöt jakautuvat nelikentän osioihin seuraavasti: suurella käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt, suurella käytöllä olevat huonokuntoiset kiinteistöt, pienellä käytöllä olevat heikkokuntoiset kiinteistöt sekä pienellä käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt. Tämä jaottelu toimii perustana kiinteistöjen salkutukselle. Salkutuksessa kiinteistöt jaetaan kolmeen eri salkkuun: pidetään, selvitetään ja luovutaan. Esimerkiksi pidetään-salkkuun luokitellaan lähtökohtaisesti hyväkuntoiset suurella käytöllä olevat kiinteistöt ja luovutaan-salkkuun huonokuntoiset vähällä käytöllä olevat kiinteistöt. Kun luokittelu on tehty, laaditaan kullekin kiinteistölle konkreettiset askelmerkit strategiakaudelle. Askelmerkit muodostuvat sen perusteella, mihin salkkuun mikäkin kiinteistö on salkutettu. Kiinteistöstrategiaprosessin etenemistä kuvataan kuviossa 2.



KUVIO 2. Kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

Hyväkään kiinteistöstrategiaa ei voida lähteä toteuttamaan ennen kuin se on hyväksytty seurakunnan päätöksentekoprosessissa.

1.3 Käytetyt termit

- **Kuntoarvio:** Kiinteistökierroksen pohjalta muodostettu arvio kiinteistön teknisestä kunnosta. Arvioraportti antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta sekä korjaustarpeista.
- **PTS:** Kiinteistölle kuntoarvion pohjalta muodostettu pitkän tähtäimen suunnitelma, jossa kiinteistön tulevat korjaukset ja huoltotoimenpiteet on jaksotettu tuleville 5–10 vuodelle. PTS sisältää myös arviot suunniteltujen toimenpiteiden kustannuksista.
- **Investointiohjelma:** Suunnitelma kiinteistöihin kohdistuvien suurempien korjaustoimenpiteiden toteuttamisaikataulusta sekä kustannuksista. Liittyy seurakunnan talousarvioprosessiin.

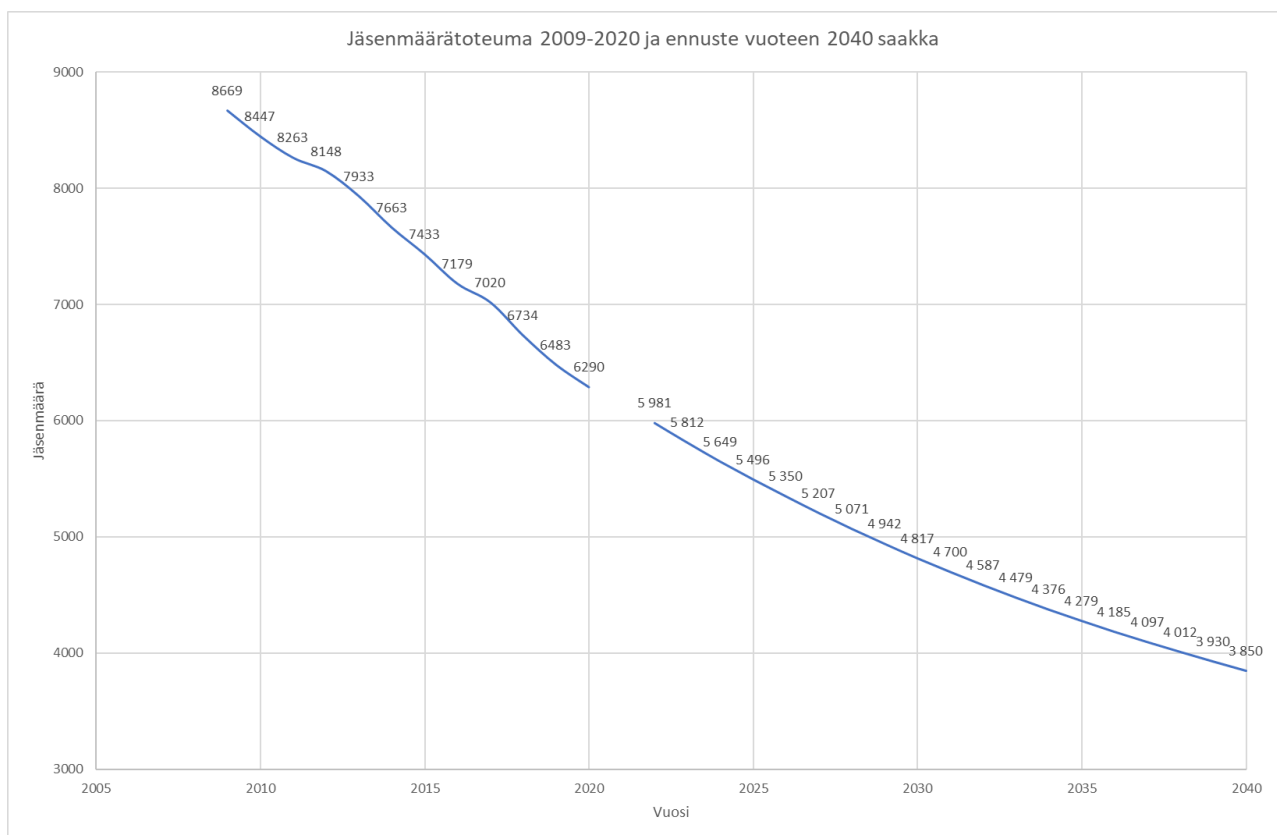
- Salkuttaminen: Kiinteistöjen lajittelu eri salkkuihin sen mukaan, mikä on suunnitelma niiden tulevan käytön kannalta. Salkutuksessa kiinteistöt lajitellaan säilytettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin.
- Tarveselvitys: Yleensä yhden kiinteistön tai kiinteistökokonaisuuden käyttötarpeen selvittäminen ja vaihtoehtoisten ratkaisujen (=toimitilojen, toimintojen) etsiminen
- Kehittämissuunnitelma: Kiinteistöön tai kiinteistöihin kohdistuva suunnitelma, jolla määritellään se, kuinka ja mitä kiinteistön ominaisuutta tai osaa tullaan kehittämään tulevaisuudessa siten, että kiinteistö vastaa teknisiltä ominaisuuksilta sekä käyttömahdollisuuksiltaan tarvetta.
- Hankesuunnitelma: Mikäli kiinteistöön kohdistuvat kehittämistoimenpiteet vaativat huoltokorjauksia merkittävästi suurempia investointeja, laaditaan suunnittelun lähtötiedoksi hankesuunnitelma, jolla määritellään tulevaisuuden ratkaisujen suuntaviivat.
- Luopumissuunnitelma: Suunnitelma siitä, miten kiinteistöstä käytännössä luovutaan. Kiinteistöstä voidaan luopua myymällä, purkamalla tai siirtämällä se toisen organisaation omistukseen ilman myyntiä.

2 Toimintaympäristö ja sen muutokset

2.1 Väestöennusteet / jäsenmääräennusteet

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Kiinteistöstrategian linjauksilla pyritään mukautumaan tulevaan väestönkehitykseen mutta myös säilyttämään joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.

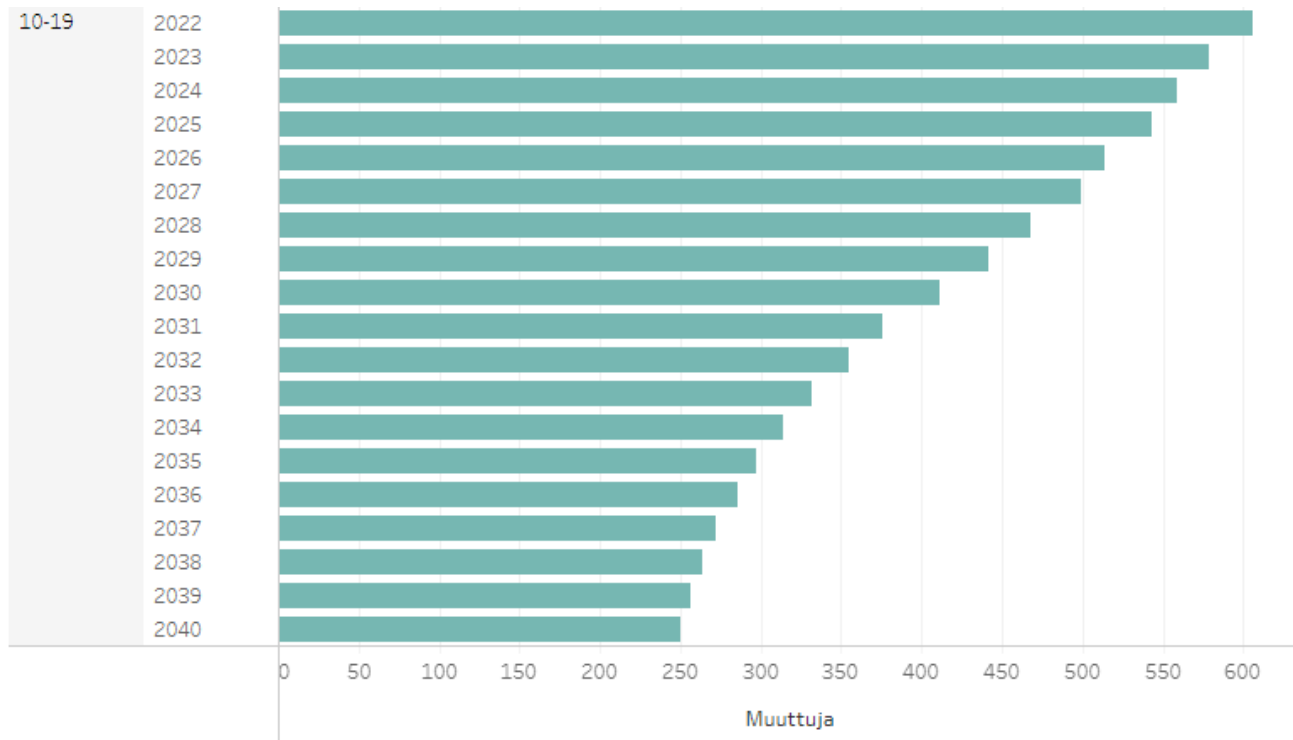
Alla olevassa kuviossa 3 on esitetty toteuma Ruokolahden seurakunnan jäsenmääristä vuosina 2009–2020 ja ennuste vuodesta 2022 vuoteen 2040 saakka.



KUVIO 3. Seurakunnan jäsenmäärän kehitys vuosina 2009–2020 ja ennuste 2040

Seurakunnan jäsenmäärät ovat laskeneet tasaisesti viimeisen kymmenen vuoden aikana ja tilanteeseen ei ole odotettavissa ainakaan nopeaa positiivista muutosta. Onkin oletettavaa, että jäsenmäärän lasku tulee myös jatkossa olemaan merkittävä osa seurakunnan taloussuunnittelussa.

Lisäksi seurakunnan toiminnan suunnittelua ohjaa nuorten määrän muutokset tulevaisuudessa. Esimerkiksi jokakesäisten rippileirien järjestäminen vaatii leirikeskustilaa. Alla olevassa diagrammissa on esitetty 10–19-vuotiaiden ikäryhmän muutokset vuodesta 2022 vuoteen 2040 saakka.

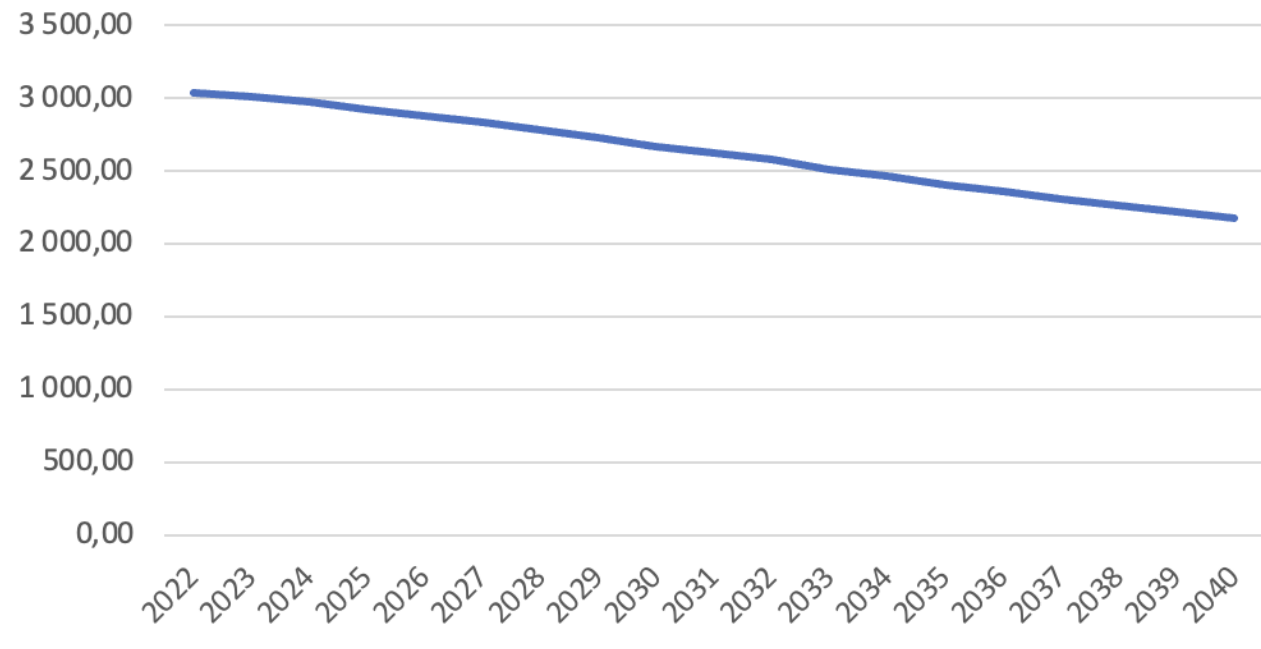


Seurakunnat: Ruokolahti; Vuodet: All; Ikäryhmä: 0-9 & 10-19; Näytettävä tieto: Jäsenennuste, henk.

Diagrammi 1. 10–19-vuotiaiden ikäryhmän muutokset vuosina 2022–2040

Vastaavasti toiminnan suunnittelua ohjaa ikääntyneiden määrän muutokset tulevaisuudessa. Ikääntyneiksi lasketaan tässä asiansyhteydessä yli kuusikymmentävuotiaat, sillä myös heidän osuutensa ohjaa seurakunnan päätöksiä tulevaisuudessa, esimerkiksi hautaustoimen osalta. Yli kuusikymmentävuotiaiden määrää on havainnollistettu diagrammilla 2 alla.

Ikäryhmät 60-90+ vuotiaat



Diagrammi 2. 60–90+-vuotiaiden ikäryhmän muutokset vuosina 2022–2040 Ruokolahden seurakunnassa

2.2 Kiinteistöt osana seurakunnan taloutta

Tässä osiossa pyritään luomaan kuvaa seurakunnan kiinteistötoimen merkityksestä suhteessa koko seurakunnan talouteen.

Ruokolahden seurakunnan taloutta rasittavat lukuiset kiinteistöt, joille kaikille ei ole laajamittaista käyttötarkoitusta. Ruokolahden seurakuntaan liittyneen Rautjärven seurakunnan talous oli ennen seurakuntaliitosta vaikeuksissa, eikä kiinteistöjen kunnostukseen ole riittänyt tarvittavissa määrin raahaa.

Ruokolahden seurakunnalla on seurakuntaliitoksen takia useita kiinteistöjä, jotka palvelevat samaa käyttötarkoitusta. Kiinteistötoimi näytteleeekin isoa roolia tulo- ja menopuolen lisäksi seurakunnan taseessa. Kiinteistötoimen ja talouden näkökulmasta on erittäin olennaista kiinnittää huomiota taseen rakenteeseen. Taseessa on esitetty seurakunnan varat ja velat. Varallisuutena ilmoitettu omaisuus voi pitää sisällään keskenään hyvin erityyppistä varallisuutta:

- 1) Varallisuutta, joka tuo mukanaan runsaasti vastuita ja kuluja, mutta ei palvele seurakunnan toimintaa tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi tyhjäkäytöllä tai merkittävällä vajaakäytöllä olevat kiinteistöt).
- 2) Varallisuutta, joka luonnollisesti tuo mukanaan kuluja ja vastuita, mutta palvelee seurakunnan tarpeita tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi hallinnon toimitilat).
- 3) Edellisten lisäksi kunnalla on myös varallisuutta, joka ei suoraan palvele toimintaa, mutta tuo seurakunnalle tuloja, joilla voidaan rahoittaa toimintaa (esimerkiksi seurakunnalle vuokra-asunnot ja metsätalous eli ns. sijoitusomaisuus).

Tuotot ja kustannukset

Tuottojen ja kustannusten osalta on alla esitetty Ruokolahden seurakunnan tuloslaskelma vuodelta 2021 sekä vertailutiedot vuodelta 2020. Tuloslaskelmat on esitetty sekä koko Ruokolahden seurakunnan että seurakunnan kiinteistötoimen osalta. Ensimmäinen alla olevista taulukoista antaa kuvan seurakunnan kokonaistaloudesta ja toinen taulukko kiinteistötoimen osuudesta. Alla olevassa taulukossa 1 on kuvattuna Seurakunnan koko tuloslaskelmaosa vuodelta 2021 sekä vertailutiedot vuodelta 2020.

	Toteuma 1 - 12 /2019	TA kuluva 2020	Toteuma 1 - 12 /2020	Yli-ali	T-%
Toimintatuotot	-860 631,74	-223 095,00	-766 548,52	543 453,52	343,6
Korvaukset	-2 739,20	-3 200,00	-2 490,05	-709,95	77,8
Myyntituotot	-40 113,06	-20 200,00	-6 525,18	-13 674,82	32,3
Maksutuotot	-62 498,95	-54 325,00	-45 202,89	-9 122,11	83,2
Vuokratuotot	-23 879,04	-17 500,00	-16 464,22	-1 035,78	94,1
Metsätalouden tuotot	-108 871,16	-62 000,00	-137 755,36	75 755,36	222,2
Kolehdit, keräykset ja lahjoitusvarat	-38 171,36	-36 270,00	-26 439,56	-9 830,44	72,9
Tuet ja avustukset	-3 838,29	-2 800,00	-4 457,24	1 657,24	159,2
Muut toimintatuotot	-13 922,31	-1 300,00	-17 909,11	16 609,11	1 377,6
Sisäiset tuotot	-566 598,37	-25 500,00	-509 304,91	483 804,91	1 997,3
Toimintakulut	2 439 154,78	2 078 170,00	2 151 522,53	-73 352,53	103,5
Henkilöstökulut	1 024 262,48	1 076 275,00	958 929,47	117 345,53	89,1
Palkat ja palkkiot	838 854,39	821 302,00	786 969,06	34 332,94	95,8
Henkilösivukulut	197 901,92	254 973,00	186 508,30	68 464,70	73,1
Henkilöstökulujen oikaisuerät	-12 493,83		-14 547,89	14 547,89	0,0
Palvelujen ostot	394 197,06	470 585,00	316 490,46	154 094,54	67,3
Palvelun ostot - sisäiset	23 140,75	25 500,00	8 091,25	17 408,75	31,7
Vuokratulut	101 200,18	125 200,00	105 203,76	19 996,24	84,0
Sisäiset vuokratulut	543 457,62		501 213,66	-501 213,66	0,0
Aineet ja tarvikkeet	266 683,89	301 440,00	168 269,22	133 170,78	55,8
Ostot tilikauden aikana	266 683,89	301 440,00	168 269,22	133 170,78	55,8
Annetut avustukset	69 081,39	64 350,00	69 619,87	-5 269,87	108,2
Muut toimintakulut	17 131,41	14 820,00	23 704,84	-8 884,84	160,0
TOIMINTAKATE	1 578 523,04	1 855 075,00	1 384 974,01	470 100,99	74,7
Kirkollisverotulot	-1 735 280,15	-1 608 000,00	-1 689 107,69	81 107,69	105,0
Valtionrahoitus	-164 820,00	-164 819,00	-162 924,00	-1 895,00	98,9
Verotuskulut	23 758,39	25 000,00	24 701,11	298,89	98,8
Kirkon rahastomaksut	154 308,00	160 500,00	156 334,02	4 165,98	97,4
Toiminta-avustukset	-3 110,53		-5 129,00	5 129,00	0,0
Rahoitustuotot- ja kulut	-103 796,96	-47 300,00	-45 180,54	-2 119,46	95,5
Korkotuotot	-88 588,95	-50 000,00	-65 589,98	15 589,98	131,2
Muut rahoitustuotot	-26 590,78	-2 500,00	-8 506,42	6 006,42	340,3
Korkokulut	140,42		0,36	-0,36	0,0
Muut rahoituskulut	11 242,35	5 200,00	28 915,50	-23 715,50	556,1
VUOSIKATE	-250 418,21	220 456,00	-336 332,09	556 788,09	-152,6
Poistot ja arvonalentumiset	177 157,90	171 179,00	160 076,69	11 102,31	93,5
Suunnitelman mukaiset poistot	169 514,54	171 179,00	160 076,69	11 102,31	93,5
Kertaluonteiset poistot	7 643,36				
Erilliskirjanpitoa hoidetut rahastot	0,00		0,00	0,00	0,0
Tuotot	-197 376,16		-191 332,85	191 332,85	0,0
Kulut	231 877,16		243 971,01	-243 971,01	0,0
Siirrot rahastosta/rahastoon	-34 501,00		-52 638,16	52 638,16	0,0
TILIKAUDEN TULOS	-73 260,31	391 635,00	-176 255,40	567 890,40	-45,0
Poistoerojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-1 771,78		-1 771,78	1 771,78	0,0
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	-75 032,09	391 635,00	-178 027,18	569 662,18	-45,5

TAULUKKO 1. Ruokolahden seurakunnan tuloslaskelma 2021

Alla olevassa taulukossa 2 on kuvattuna Ruokolahden seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelmaosa vuodelta 2021 sekä vertailutiedot vuodelta 2020.

Kiinteistötoimi	TP edellinen vuosi 2020	TA kuluva 2021	Toteuma 2021	Yli-ali	T-%
Toimintatuotot	-679 790,94	-736 424,00	-621 955,21	-114 468,79	84,5
Myyntituotot	-1 325,43	-15 900,00	-19 260,47	3 360,47	121,1
Maksutuotot	-76,50	-150,00	-186,48	36,48	124,3
Vuokratuotot	-16 464,22	-17 200,00	-14 071,42	-3 128,58	81,8
Metsätalouden tuotot	-137 755,36	-60 000,00	-61 145,36	1 145,36	101,9
Kolehdit, keräykset ja lahjoitusvarat	-99,00		-89,00	89,00	0,0
Muut toimintatuotot	-14 765,52				
Sisäiset tuotot	-509 304,91	-643 174,00	-527 202,48	-115 971,52	82,0
Toimintakulut	429 396,20	583 579,00	440 778,45	142 800,55	75,5
Henkilöstökulut	88 033,88	121 969,00	96 238,11	25 730,89	78,9
Palkat ja palkkiot	70 692,99	97 378,00	77 313,41	20 064,59	79,4
Henkilösivukulut	17 168,38	24 591,00	19 063,09	5 527,91	77,5
Henkilöstökulujen oikaisuerät	172,51		-138,39	138,39	0,0
Palvelujen ostot	129 237,60	165 250,00	92 542,98	72 707,02	56,0
Vuokratulut	94 153,69	103 200,00	94 516,87	8 683,13	91,6
Aineet ja tarvikkeet	96 017,73	179 510,00	143 059,11	36 450,89	79,7
Ostot tilikauden aikana	96 017,73	179 510,00	143 059,11	36 450,89	79,7
Muut toimintakulut	21 953,30	13 650,00	14 421,38	-771,38	105,7
TOIMINTAKATE	-250 394,74	-152 845,00	-181 176,76	28 331,76	118,5
Rahoitustuotot- ja kulut	-4 468,03		-4 072,30	4 072,30	0,0
Muut rahoitustuotot	-4 468,03		-4 072,30	4 072,30	0,0
VUOSIKATE	-254 862,77	-152 845,00	-185 249,06	32 404,06	121,2
Poistot ja arvonalentumiset	137 910,45	143 606,00	136 947,01	6 658,99	95,4
Suunnitelman mukaiset poistot	137 910,45	143 606,00	136 947,01	6 658,99	95,4
Sisäiset vyörytyserät	15 272,15	9 766,00	13 521,61	-3 755,61	138,5
TILIKAUDEN TULOS	-101 680,17	527,00	-34 780,44	35 307,44	-6 599,7
Poistoerojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-1 771,78		-1 771,78	1 771,78	0,0
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	-103 451,95	527,00	-36 552,22	37 079,22	-6 935,9

TAULUKKO 2. Ruokolahden seurakunnan kiinteistötoimen osuus tuloslaskelmasta

Kuten edellä esitetyistä talousluvuista on nähtävissä, kiinteistöpuoli muodostaa olennaisen osan seurakunnan käyttötalousmenoista ja poistoista. Näin ollen seurakunnan kokonaistaloudellisen tilan ja taloudellisen kestävyuden näkökulmasta kiinteistöpuolella tehtävillä ratkaisuilla on olennainen merkitys. On myös huomioitava, että rakennusten

korjausvelka ja tekemättömät remontit eivät näy näissä luvuissa. Korjausvelka vaikuttaa kuitenkin suoraan kiinteistöjen arvoon ja käyttökustannuksiin.

Pitkän tähtäimen kiinteistösuunnittelun vaikutus seurakunnan talouteen

Seurakunnalla tulisi olla esimerkiksi kuntoarvion kautta muodostettu käsitys kunkin kiinteistön teknisestä kunnosta. Optimitilanteessa kiinteistöistä olisi käytössä myös PTS-dokumentti, jonka pohjalta seurakunta saisi tuleville vuosille investointiohjelmassa käytettävät karkeat kustannusarviot ja korjausten suositellut ajankohdat. Kuntoarvioiden kautta seurakunnan investointiohjelman ja PTS-suunnittelun tuloksellinen toteuttaminen helpottuu, mikä tuo tarkoituksenmukaisuutta ja systematiikkaa esimerkiksi vuotuisen talousarvio- ja toimintasuunnitteluprosessiin. Kuntoarvioiden pohjalta saatavat kustannusarviot ja korjaustoimenpidesuosituksot toteutusajankohtineen huomioidaan seurakunnan talousarvio- ja toimintasuunnittelussa vuosittain. Lisäksi investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Rakennuksista tehtävät poistot

Kiinteistökustannusten osalta on tarkoituksenmukaista tunnistaa se, että kustannukset jakautuvat (a) käyttötalousmenoihin ja (b) investoinneista tehtäviin poistoihin. Poistolla tarkoitetaan pitkävaikutteisena investointina käsitellyn rakennuksen hankintamenon kirjaamista kuluiksi vaikutusaikanaan. Kun rakennuksen investointi-/hankintameno jaetaan useamman vuoden kuluksi, kutsutaan yhden vuoden menon osaa, eli kulu, poistoksi. Esimerkki: jos seurakunta rakennuttaisi 1 miljoonan euron rakennuksen, jonka poistoaikana pidettäisiin 20 vuotta, niin jokaiselle varainhoitovuodelle kirjattaisiin 50.000 euroa poistoa ($1\text{M€} / 20 \text{ vuotta} = 50\,000 \text{ € per vuosi}$).

2.3 Taloudellinen tilanne korjausvelan osalta kymmenen vuoden aikajaksolla

Seurakunnan taloudellista tilannetta kymmenen vuoden aikajaksolla tulee nakertamaan tavoite kiinteistöjen korjausvelan kasvun katkaisemisesta. Seurakunnan oman arvion mukaan korjausvelkaa on vuonna 2022 yhteensä noin 3 M€. On huomattava, että edellä mainittu korjausvelan summa on seurakunnan oma arvio korjausvelan määrästä ja on mahdollista, että sen todellinen suuruus on edellä esitettyäkin suurempi.

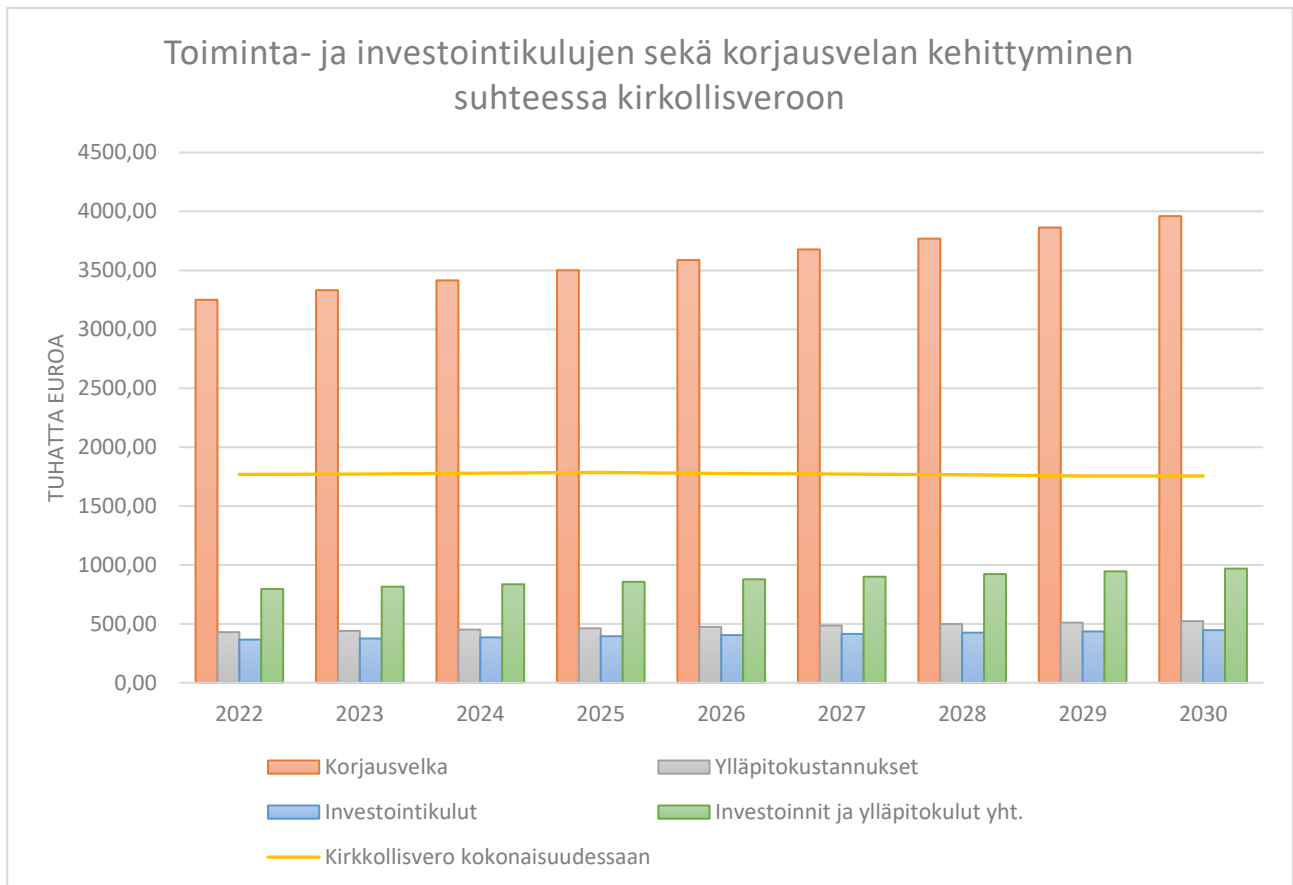
Seurakunnan kiinteistöomaisuuden jälleenhankinta-arvoksi on laskettu noin 21 M€. Valtioneuvoston vuonna 2022 tekemän laskennallisen arvion mukaan voidaan olettaa, että rakennusten vuotuinen arvonlasku (=korjausvelan kertyminen) on noin 1,75 % rakennusten jälleenhankintahinnasta, jolloin tämä tarkoittaisi Ruokolahden seurakunnan osalta korjausvelan kasvamista noin 366 000 eurolla vuosittain. Kun huomioidaan nykyinen korjausvelka sekä kertyvä korjausvelka seuraavan kymmenen vuoden aikana, voidaan arvioida, että seurakunnan tulisi edes nykytila säilyttääkseen käyttää vuosittain keskimäärin 366 000 euroa kiinteistöjen ylläpitoon. Mikäli korjausvelkaa halutaan leikata tasaisesti siten, että kiinteistöjen tavoitekuntotaso saavutetaan 10 vuoden aikaikkunassa, tulisi vuotuisen rahallisen panostuksen olla keskimäärin yli 650 000 euroa.

Vastaavasti mikäli seurakunta ei investoi korjaustoimenpiteisiin 10 vuoden aikaikkunassa tarpeeksi, voi korjausvelka kasvaa hallitsemattoman suureksi. Etenkin kirkkojen osalta tekemättömät paikalliset korjaustyöt voivat aiheuttaa merkittäviä haittoja koko kirkon rakennukseen. Tällöin korjausvelka voi kasvaa arvioitua nopeammin. Korjausvelan kokonaismäärän pienentämiseksi seurakunta on jo luopumassa huonokuntoisista kiinteistöistä, kuten Viimolan leirikeskuksesta. Leirikeskuksella on arvioilta 750 000 euroa korjausvelkaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Leirikeskuksen korjausvelkaa ei ole laskettu mukaan edellä esitettyyn Ruokolahden seurakunnan kokonaiskorjausvelkaan.

2.4 Tulevaisuuden veroennuste ja sen vaikutus kiinteistöjen ylläpitoon

Kuten monessa muussakin maaseudun seurakunnassa, myös Ruokolahden seurakunnassa seurakuntalaisten määrä tulee arviolta laskemaan reilusti tulevina vuosina. Samalla myös kirkollisveroa maksavien seurakuntalaisten määrä tulee laskemaan ja seurakunnan verotulot joko pienenevät tai pysyvät inflaation ja veronkorotusten ansiosta parhaimmillaan euromääräisesti samana kuin aiempina vuosina. Mikäli seurakunnan kokonaistulot (huomioiden lisäksi mahdolliset avustukset) pysyvät samana, on jatkossa inflaation vaikutuksen seurauksena yhä vaikeampaa hankkia samalle kiinteistömassalle vastaavia ylläpitopalveluita, kuin aiemmin. Lisäksi vastaavalla ajalla tapahtuva rakennuskustannusindeksin nousu tarkoittaa myös suoraan rakennuksiin kohdistuvan korjausvelan kasvua, vaikka niiden kuntotaso pysyisikin samana kuin nyt.

Ruokolahden seurakunnalle on tehty veroennuste vuoteen 2030 saakka, jonka perusteella seurakunnan kokonaisverotulot pysyvät kutakuinkin samalla euromääräisellä tasolla vuodesta 2022 vuoteen 2030. Mikäli oletetaan, että kiinteistöjen ylläpito kallistuu vuodessa n. 2,5 % sekä rakennuskustannusindeksi (=rakentamisen hinta) nousee vastaavasti 2,5 % vuosittain, näyttäisi Ruokolahden seurakunnan toiminta- ja investointikulujen sekä korjausvelan kehitys suhteessa kirkollisveroon taulukon 3 mukaiselta. Taulukossa 3. on arvioitu, että seurakunta investoisi rakennusten kunnostamiseen sen rahasumman, jonka verran korjausvelka kasvaisi laskennallisesti vuositason ilman, että tehtäisiin mitään korjaavia toimenpiteitä. **HUOM! taulukossa ei ole huomioitu avustusrahoja, vain ainoastaan verotulot!**

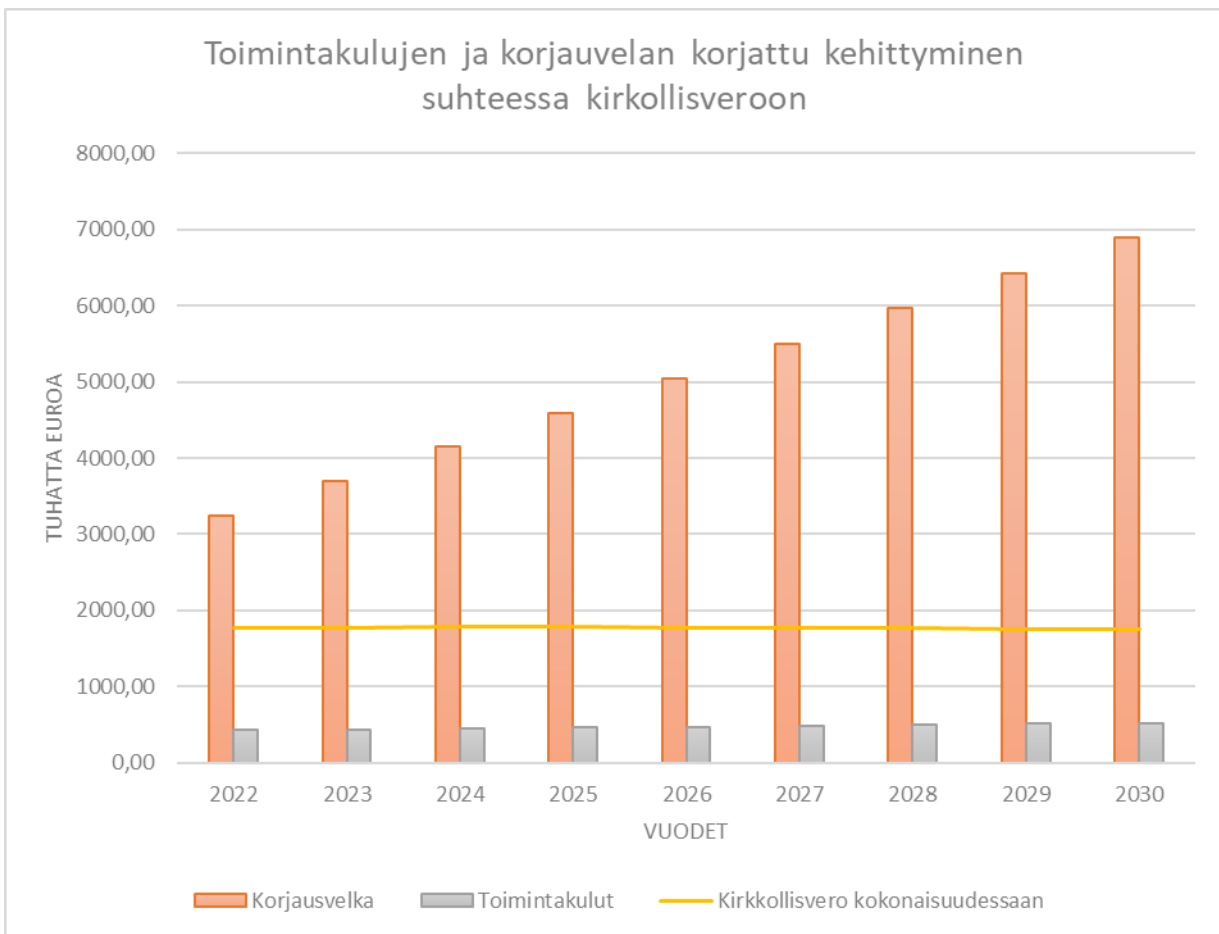


Taulukko 3. Toiminta- ja investointikulujen sekä korjausvelan kehitys suhteessa kirkollisveroon

Vaikka korjausvelka saataisiin pidettyä samalla prosentuaalisella tasolla kuin strategian laatimishetkellä, vaikuttavat ylläpito- ja rakennuksille tehtävien korjaustoimenpiteiden hintojen nousu sitä, että seurakunnan käytössä olevista rahamääristä yhä suurempi osuus kuluu kiinteistöjen ylläpitoon ja niiden kunnostamiseen (vertaa vihreää palkkia

vaakaviivaan). Vaikka kasvu ei välttämättä vaikuttakaan suurelta, on sillä silti suuri vaikutus seurakunnan tulevien vuosien talouden suunnitteluun.

Lisäksi on laskettu vaihtoehto, jossa seurakunta ei investoisi lainkaan rakennusten korjauksiin rahaa, vaan kaikki raha kuluisi muihin seurakunnan toimintoihin. Tällöin taulukkoon on laskettu, että korjausvelka kasvaisi 1,75 % kiinteistömäärän arvosta vuosittain. Vaihtoehto on esitetty alla taulukossa 4. **HUOM! taulukossa ei ole huomioitu avustusrahoja, vain ainoastaan verotulot!**



Taulukko 4. Toimintakulujen ja korjauvelan kehitys suhteessa kirkollisveroon

Edeltävistä taulukoista jälkimmäisessä on esitetty laskennallinen vaikutus sille, mikäli seurakunta ei investoi aikavälillä kiinteistöihin yhtään euroa. Laskelma ei kuitenkaan ole realistinen, sillä seurakunnan kiinteistöstrategiassa on määrätty vuositasoille eri rakennuksille tehtävät toimenpiteet.

3 Kiinteistökannan nykytila

Tässä luvussa esitellään seurakunnan vuonna 2022 olevat keskeiset kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot sekä näiden käyttö, käyttötarve ja tekninen kunto. Alla olevassa näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävä kiinteistöstrategiaprosessin vaihe.



KUVIO 4. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

Ruokolahden seurakunnan kiinteistöissä näkyy vahvasti Ruokolahden ja Rautjärven seurakuntien yhdistyminen 1.1.2019 alkaen. Molemmilla alueilla on aikanaan ollut omat rakennuksensa ja siksi nykyseurakunnalla on kiinteistöjä, jotka ovat vajaakäytöllä. Useammasta kiinteistöstä koostuu verraten korkeat kiinteistönpitokulut vastaavan kokoiseen, mutta alun perin yhden paikkakunnan tai taajaman alueella toimineeseen seurakuntaan verrattuna. Lisäksi jäsenmäärän laskiessa kiinteistöjen suhteellinen käyttötarve vähenee entisestään.

Seurakunnan suurimpana haasteena strategiakaudella onkin määrittää ne kiinteistöt, jotka ehdottomasti pidetään ja ne, joista tullaan luopumaan. Kiinteistöstrategiset toimet voivat aiheuttaa ristiriitaisia tunteita, mutta seurakunnan taloudenpidon kannalta toimenpiteet ovat elinehto. Lisäksi seurakunnan tulisi strategiakauden aikana luopua öljylämmityksestä rakennuksissaan vuoteen 2030 mennessä tai mikäli noudatetaan evankelis-luterilaisen seurakunnan ohjeita öljylämmityksestä luopumiseen, olisi öljylämmityksestä luovuttava vuoteen 2025 mennessä.

3.1 Kirkot

Ruokolahden kirkko

- Rakennusvuosi 1854
- Pinta-ala 982 m²
- Kuntotaso 60 %

- Lämmitysmuoto maakaasu
- Suojelukohde kirkkolain perusteella

Rautjärven kirkko

- Rakennusvuosi 1881
- Pinta-ala 604 m²
- Lämmitysmuoto öljylämmitys
- Kuntotaso 60 %
- Suojelukohde kirkkolain perusteella

Simpeleen kirkko

- Rakennusvuosi 1933
- Pinta-ala 712 m²
- Kuntotaso 60 %
- Lämmitysmuoto: sähkölämmitys
- Suojelukohde kirkkolain perusteella

3.2 Seurakuntatalot / kerhotilat

Ruokolahden seurakuntakoti

- Rakennusvuosi 1934
- Pinta-ala 712m²
- Kuntotaso 65 %
- Lämmitysmuoto maakaasu

Kerhotila Kompassi

- Rakennusvuosi 1994
- Pinta-ala 140 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö

Rautjärven seurakuntakoti sisältäen ulosvuokratun asunnon

- Rakennusvuosi: 1900-luvun alkupuolella

- Pinta-ala 247 m²
- Lämmitysmuoto öljylämmitys
- Kuntotaso 25 %
- Suojelukohde kaavan perusteella

3.2.1 Sisään vuokratut toimitilat

Toimistotilat Ruokolahti

Toiminta Kirkkoherranvirastona, Ruokolahden toimipisteenä ja työntekijöiden työtiloina

Toimistotilat Simpele

Toiminta Simpeleen toimipisteenä, kirkkoherranvirastona ja työntekijöiden työtiloina.

Kerhotila Kivitasku

Toiminta kerhotilana.

Nuorisotila Simpele

Toimii nuorisotilana Simpeleen taajamassa.

Lähetyskirpputori

Toimii lähetystyön kirpputoritilana.

3.3 Hautausmaarakennukset

Kellotapuli, Ruokolahti

- Rakennusvuosi 1752
- Pinta-alaa ei mitattu
- Kuntotaso 70 %
- Suojelukohde kirkkolain perusteella

Siunauskappeli, Ruokolahti

- Rakennusvuosi 1938
- Pinta-ala 120 m²
- Kuntotaso 77 %
- Lämmitysmuoto: sähkölämmitys

Huoltorakennus, Ruokolahden hautausmaa

- Rakennusvuosi 1997
- Pinta-ala 210 m²
- Kuntotaso 75 %
- Lämmitysmuoto: sähkölämmitys

Kalustohalli, Ruokolahden hautausmaa

- Rakennusvuosi 2014
- Pinta-ala 185 m²
- Kuntotaso 75 %
- Lämmitysmuoto: sähkölämmitys

Huoltorakennus, Rautjärven hautausmaa

- Rakennusvuosi 2021
- Pinta-ala 130 m²
- Kuntotaso 100 %
- Lämmitysmuoto: sähkölämmitys

Huoltorakennus, Simpeleen hautausmaa

- Rakennusvuosi 2011
- Pinta-ala 137 m²
- Kuntotaso 75 %
- Lämmitysmuoto: sähkölämmitys

Vanha parihuone, Ruokolahti

- Rakennusvuosi 1896
- Pinta-ala 85 m²
- Kuntotaso 70 %
- Lämmitysmuoto: ei lämmitystä

Vainajien säilytystila, Simpele

- Rakennusvuosi ei tiedossa
- Pinta-ala 50 m²
- Kuntotaso 40 %

3.4 Muut rakennukset ja kiinteistöt

Kauniskallion leirikeskus ulkorakennuksineen

- Rakennusvuosi 1977
- Pinta-ala 593 m²
- Kuntotaso 59 %
- Lämmitysmuoto: Sähkölämmitys

Hautausmaan vesipumppaamo (vanha rantasauna)

- Rakennusvuosi 1950
- Pinta-ala 35 m²
- Kuntotaso 50 %

Viimolan leirikeskus + sauna

- Rakennusvuosi 1959
- Pinta-ala 118 m²
- Kuntotaso 25 %
- Suojelukohde kaavan perusteella

Simpele pappilan navetta

- Rakennusvuosi ei tiedossa
- Pinta-ala ei tiedossa

Simpele pappilan rantasauna

- Rakennusvuosi ei tiedossa
- Pinta-ala ei tiedossa
- Rakennus purkukuntoinen
- Pinta-ala ei tiedossa

3.5 Muuta

Seurakunnalla on edellisten lisäksi sijoitusomaisuutena käsiteltäviä kohteita, kuten metsämaata. Näitä tarkastellaan vuosittain osana seurakunnan toimielinten linjauksia ja sijoitusstrategiaa.

4 Kiinteistöjen jaottelu

4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet

Kiinteistöjen jaottelun avulla pyritään muodostamaan käsitys seurakunnan kiinteistökannan tulevaisuudesta. Rakennuskannan koko ja seurakunnan tarpeet määrittävät tarkemman toteutustavan. Kuntaliiton kiinteistöjen salkutusta koskevan suosituksen mukaan paras tapa lähteä jaottelemaan kiinteistöjä on yhdistää rakennusten tekninen tilanne ja palveluverkkojen kehittämisen kautta syntyvä käyttötarve. Näin ollen seurakunnan rakennus- ja kiinteistökanta jaotellaan ensin:

- 1) tarpeista ja käyttäjänäkökulmasta käsin sekä
- 2) teknisistä seikoista käsin.

Näiden tietojen perusteella saadaan käsitys kunkin kiinteistön sijoittumisesta nelikentän lohkoihin. Nelikenttäjaottelua käytetään pohjana salkutusvaiheessa tehtävälle jaottelulle, jossa kiinteistöt jaetaan pidettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin. Pidettäväksi määritellyjä kohteita pidetään kunnossa suunnitelmallisesti ja luovuttavat kiinteistöt joko puretaan, myydään tai luovutetaan muuten toisaalle. Selvitettävät -salkkuun kuuluvien kiinteistöjen osalta tehdään strategiakauden aikana päätös kuuluvatko ne pidetään- vai luovutetaan-salkkuun, jonka jälkeen niille tehdään ylläpito- tai luopumissuunnitelma.

Alla olevassa kuviossa 5 näkyvät korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.



KUVIO 5. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

4.2 Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään

Tässä luvussa jaotellaan edellisessä luvussa esitellyt kiinteistöt nelikenttään käyttötarpeen ja teknisen kunnan perusteella. Alla olevassa kuviossa 6 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.



KUVIO 6. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

4.3 Ruokolahden seurakunnan kiinteistöjen nelikentät

4.3.1 Kirkot

Kirkot ovat vahvasti seurakunnan toiminnan keskipisteessä. Ruokolahden seurakunnalla on kolme kirkkoa, joista jokainen sijaitsee omassa taajamassaan. Kirkkojen tilatarvetta on suhteellisen vaikea määritellä perinteisin mittarein tai laskukaavoin, sillä kirkkojen toiminta keskittyy vahvasti kirkollisiin tilaisuuksiin, mutta juuri muuta toimintaa kirkoilla ei ole. Ruokolahden seurakunnan omistamille kirkoille on tehty *kuntotarkastuksia*, joissa on havainnoitu kirkon kuntoa. Tarkastuksien perusteella voidaan sanoa, että kirkkojen kunto on yleisilmeeltään korkeintaan tyydyttävä ja kaikki kirkot vaatisivat välitöntä huoltoa. Kaikki kirkot ovat myös kirkkolailla suojeltuja rakennuksia.

Kun kirkot sijoitetaan tarve- ja kuntoperusteisesti nelikenttään, sijoittuvat kaikki kirkot nelikentän vasemmalle puolikkaalle. Tästä ei voida kuitenkaan tehdä suoraa johtopäätöksiä, sillä nelikentät eivät anna parasta mahdollista tietoa juuri kirkkojen tarvetiedosta.

		SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	<p>Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)</p> <p style="text-align: center;">Ruokolahden kirkko</p> <p style="text-align: center;">Simpeleen kirkko</p>	<p>Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)</p>	HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS	
	<p>4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto</p> <p style="text-align: center;">Rautjärven kirkko</p>	<p>3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</p>		
		EI KÄYTTÖTARVETTA		

4.3.2 Seurakuntatalot / kerhotilat

Seurakuntakotien osalta nelikenttä on kirkkotiloja hajaantuneempi. Ruokolahden seurakuntakodille ja Kerhotila Kompassille on tunnistettu käyttötarvetta ja tyydyttävää kuntoa, mutta Rautjärven seurakuntakoti (sisältäen asunnon) on sekä heikkokuntoinen, että vähällä käytöllä.

Edeltävien lisäksi seurakunta on vuokrannut käyttöönsä kaksi kappaletta toimistotiloja, kerhotilan sekä nuorisotilan. Näitä kiinteistöjä ei kuitenkaan sijoiteta nelikenttään, sillä näiden osalta tilannetta tulee tutkia vain toiminta- ja käyttötarveperusteisesti. Tuleekin huomioida, että sisään vuokrattujen kiinteistöjen osalta seurakunnalla ei ole ylläpitovastuuta.

SEURAKUNTATALOT / KERHOTILAT		
SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	<p>Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)</p>	<p>Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)</p> <p>Kerhotila Kompassi</p>
	<p>Rautjärven seurakuntakoti sisältäen asunnon</p> <p>4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto</p>	<p>Ruokolahden seurakuntakoti</p> <p>3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</p>
EI KÄYTTÖTARVETTA		
HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS		

4.3.3 Hautausmaarakennukset

Hautausmaat ja niiden toimintaa tukevat rakennukset ovat kirkkojen ohella seurakunnan ydintoimintaa. Voidaankin todeta, ettei myöskään hautausmaarakennusten osalta voida vetää toteutuneesta käyttöasteesta äärimmäisiä johtopäätöksiä tilojen todellista käyttötarvetta määrittäessä.

Nelikentässä arvioitiinkin lähinnä hautausmaarakennusten käyttötarvetta hautausmaiden toimintaa varten. Huoltorakennukset koetaan tarpeellisiksi, sillä ne ovat elintärkeitä hautausmaiden kunnossapitoa ja toimintojen tuottamista varten. Lisäksi todettakoon, että Ruokolahden kellotapuli on museohistoriallisesti merkittävä rakennus ja myös yksi seurakunnan nähtävyyksistä.

		SUURI KÄYTTÖTARVE			
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)	Kalustohalli ja huoltorakennus, Ruokolahti Siunauskappeli, Ruokolahti Kellotapuli, Ruokolahti Huoltorakennus, Simpele Huoltorakennus, Rautajärvi	HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS	
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto	Vanha parihuone, Ruokolahti Vainajien säilytystila, Simpele		
		EI KÄYTTÖTARVETTA			

4.3.4 Muut rakennukset ja kiinteistöt

Muiden, kuin kirkko-, hautausmaa- ja seurakuntatalorakennusten sijoittamista nelikenttään tulee harkita kiinteistö kerrallaan, eikä näiden välille voida välttämättä vetää keskinäistä linjanvetoa tai vertailua.

Viimolan leirikeskus (sisältäen saunarakennuksen) koetaan tarpeettomaksi sekä kunnoltaan huonoksi. Lisäksi seurakunnan omistamalla Kauniskallion leirikeskuksella on Viimolaa suurempi käyttötarve sekä kunto. Seurakunnan koon huomioiden kahden leirikeskuksen säilyttäminen voi olla sekä käyttötarpeen ja talouden kannalta kestäväntä. Toisaalta myös Kauniskallion leirikeskuksen kunto tulee selvittää ja selvitystyötä on jo aloitettu strategian kirjoittamisen aikaan. Myöhempiä jatkoaskelmerkkejä määrittäessä tullaan myös arvioimaan leirikeskuksen käyttötarvetta.

Simpeleen pappilan navetta ja rantasauna koetaan molemmat heikohkokuntoisiksi sekä käyttötarpeettomiksi. Näissä kiinteistöissä seurakunnan vastuut ovat hyötyjä merkittävästi suurempia ja rakennukset eivät tue seurakunnan toimintaa.

MUUT KIINTEISTÖT	
SUURI KÄYTTÖTARVE	
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	<p>Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)</p> <p style="text-align: center;">Kauniskallio leirirakennus + ulkorakennukset</p>
	<p>Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)</p>
	HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	<p style="text-align: center;">Hautausmaan vesipumppaamo (vanha rantsauna)</p> <p style="text-align: center;">Viimolan leirikeskus + sauna</p> <p style="text-align: center;">Simpele, pappilan navetta Simpele, pappilan rantsauna</p> <p>4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto</p>
	<p>3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto</p>
EI KÄYTTÖTARVETTA	

4.4 Salkutus - nelikentästä kolmeen salkkuun

Tässä luvussa luokitellaan kolmeen salkkuun edellisessä luvussa nelikenttään jaotellut kiinteistöt. Alla olevassa kuviossa 7 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävä kiinteistöstrategiaprosessin vaihe.



KUVIO 7. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.

Pitkäjänteisen ja kannattavan kiinteistönpidon perustaksi seurakunnan tulee tuntea oman rakennuskantansa määrä, arvo, kunto ja käyttötarve pitkälle tulevaisuuteen. Tässä kappaleessa Ruokolahden seurakunnan kiinteistöt ja toimitilat tuodaan nelikenttään.

Nelikenttä on rakennettu seurakunnalta saatujen käyttötarvetietojen ja toimitilojen teknisen kuntoa yhdistämällä. Näin ollen kukin kiinteistökohte on sijoitettu nelikenttään seuraavasti: (1) suuri käyttötarve vs. vähäinen käyttötarve sekä (2) hyväkuntoinen rakennus vs. huonokuntoinen rakennus.

Nelikentän pohjalta seurakunnan kohteet on voitu jakaa seuraaviin kategorioihin:

A. pidettävät rakennukset sisältäen

- sellaiset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa
- sellaiset, joita tulee palvelutuotantoa varten korjata

B. selvitettävät rakennukset, joiden kohtaloa täytyy lähemmin tarkastella strategiakauden aikana. Strategiakaudella tämän salkun sisältö tulee jakaa joko pidettäviin tai luovuttaviin rakennuksiin.

C. luovuttavat rakennukset,

- joista voidaan kuitenkin saada myyntituloja tai ne voidaan luovuttaa vastikkeetta eteenpäin
- joiden myynnistä ei ole oletettavissa realistista myyntituloa, niiden luopuminen vastikkeetta ei ole mahdollista ja niistä siten luovutaan purkamalla

Huom. käytännössä mikä tahansa kiinteistö voidaan kuitenkin nelikentän luokittelusta huolimatta siirtää kehitettävien kiinteistöjen koriin.

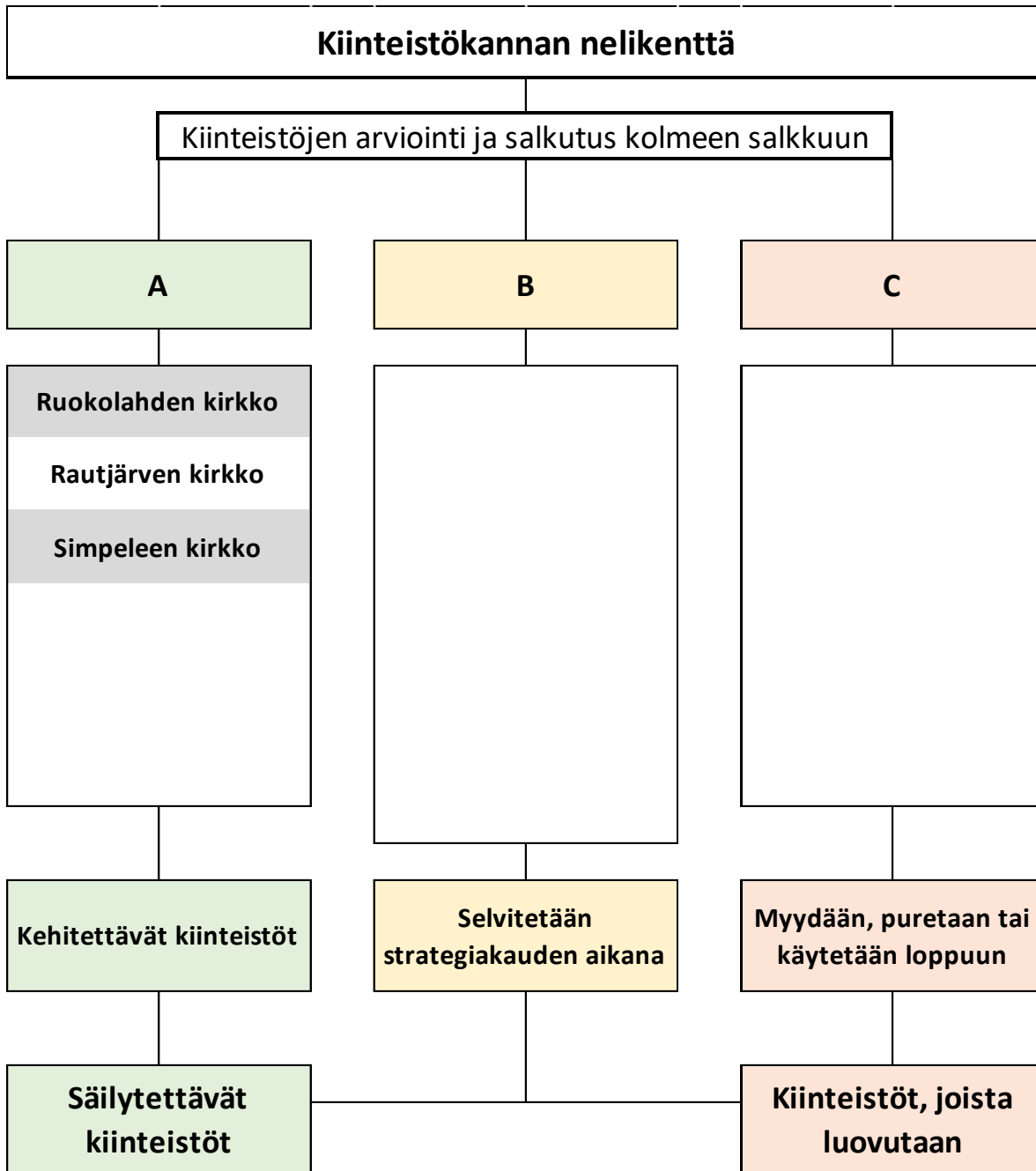
Nelikenttään on tuotu seurakunnan kiinteistöt tarve–kunto-akselilla. Strategiakauden aikana on tarkoituksenmukaista, että seurakunta ryhtyy selvittämään ja laatimaan – *kunkin kiinteistön mukaan* – luopumissuunnitelmaa tai kehittämissuunnitelmaa seuraavien kenttien kohteista: (1) *kehitettävät ja pidettävät rakennukset*, (2) *kehitettävät rakennukset, joista luovutaan tai niitä kehitetään uuteen toimintaan sekä* (3) *luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan*.

Käytännössä osa kiinteistöistä voidaan myydä, osa purkaa tai jotain kiinteistöä voidaan jalostaa esimerkiksi uuteen käyttötarkoitukseen. Valintojen tulisi pohjautua seurakunnan strategiaan linjauksiin.

4.4.1 Kirkot

Kirkkojen ollessa seurakunnan "ydintoimintaa", on perusteltu ratkaisua salkuttaa kirkot säilytettävään kategoriaan. Lisäksi kirkot ovat suojeltavia kohteita ja kirkkoihin kohdistuu seurakunnallisen toiminnan lisäksi museohistoriallinen vastuu. Kirkkojen ylläpitoon pyritään käyttämään tarvittava määrä resursseja siten, että kirkkojen kunto pysyy niiden arvon ansaitsemallaan tasolla. Kirkkojen korjausvelka on yhteensä kuitenkin arviolta yli 2 000 000 euroa ja kirkkojen korjaaminen rasittaa seurakunnan taloutta korostetusti.

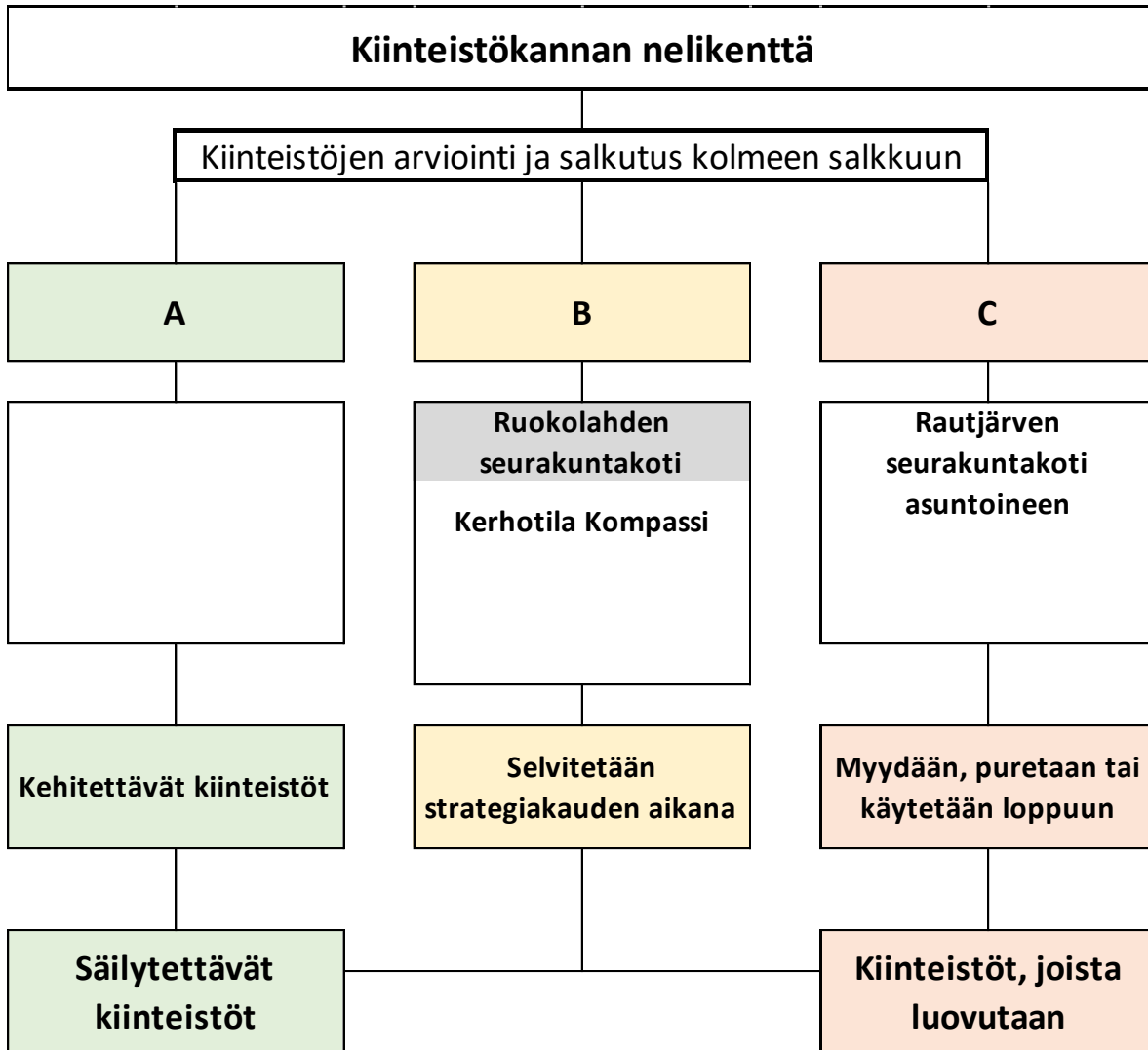
Seurakunnan haasteena tulee olemaan kirkkojen kunnan ylläpitäminen ja jopa parantaminen. Kirkkoihin kohdistuu merkittävää korjausvelkaa, eikä remontteja voida pitkittää loputtomasti. Kirkkojen ylläpitoa varten seurakunta saattaa joutua tekemään kompromisseja remonttien aiheuttamasta taloudellisesta paineesta selviytymiseen.



4.4.2 Seurakuntatalot / kerhotilat

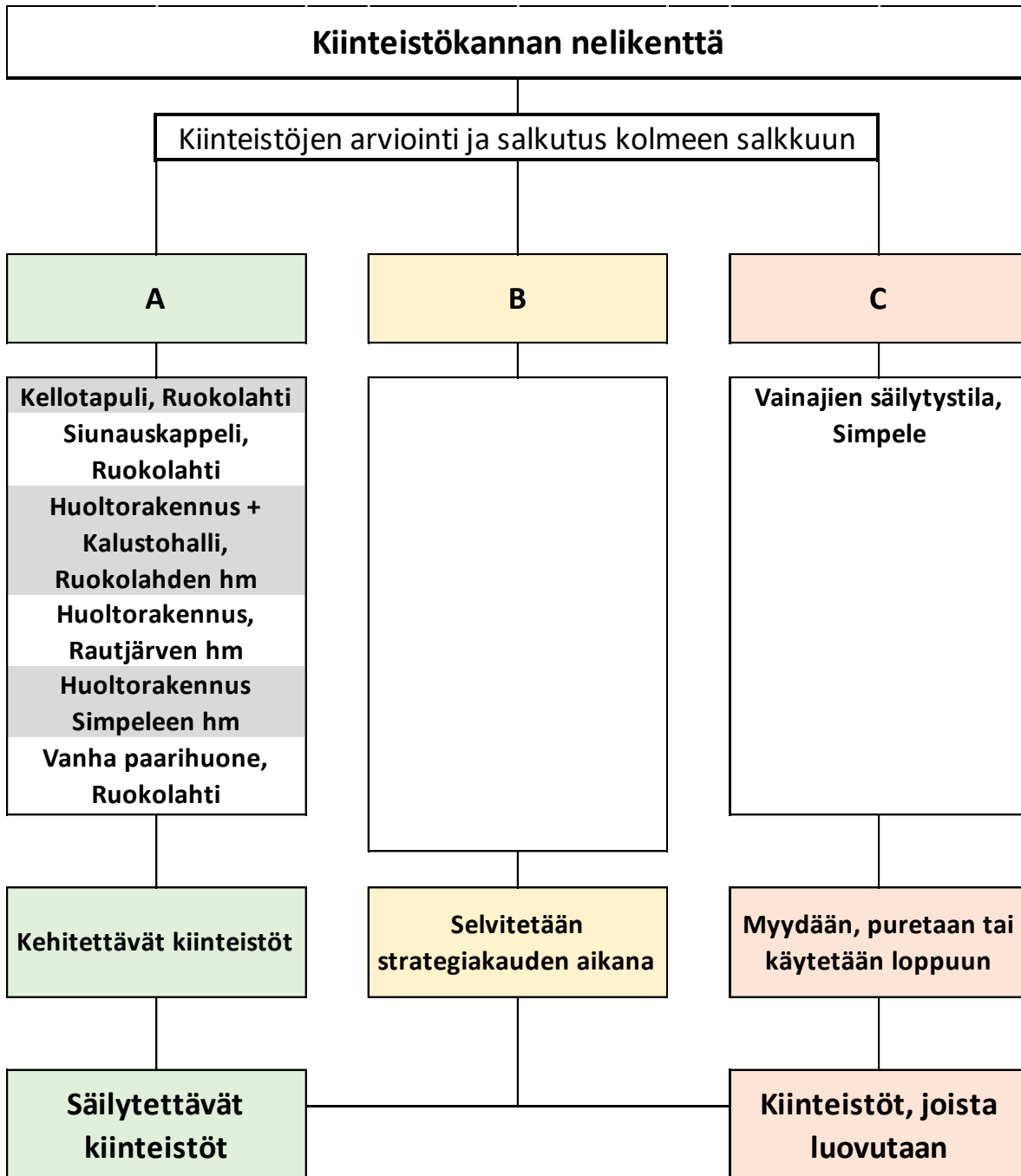
Seurakuntatalojen ja kerhotilojen osalta seurakunnan kannattaa harkita tarkkaan, miten strategiakaudella tullaan etenemään. Jo nyt seurakunta on pienentänyt kiinteistöihin liittyvää riskiään vuokraamalla osan toimitiloista ulkoapäin käyttöönsä. Koska seurakunnan seurakuntakodit ovat jo ikääntyneitä rakennuksia, kohdistuu niiden käyttöön uusia rakennuksia korkeammat käyttö- ja ylläpitokulut. Lisäksi seurakunnan tulee karsia turhia tai vajaakäytöllä olevia toimintojaan ja siten toimitilojaan. Rautjärven seurakuntakoti toimii

esimerkkinä niin vanhasta, kuin vajaakäyttöisestä kiinteistöstä. Lisäksi pelkästään Rautjärven seurakuntakodilla on korjausvelkaa arviolta 400 000 euroa. Mikäli päädytään luopumaan Rautjärven seurakuntakodista, luovutaan myös sen yhteydessä sijaitsevasta asunnosta. Ruokolahden seurakuntakodin ja Kerhohuone Kompassin kohtalon osalta seurakunta tekee lopullisen ratkaisun strategiakauden aikana.



4.4.3 Hautausmaarakennukset

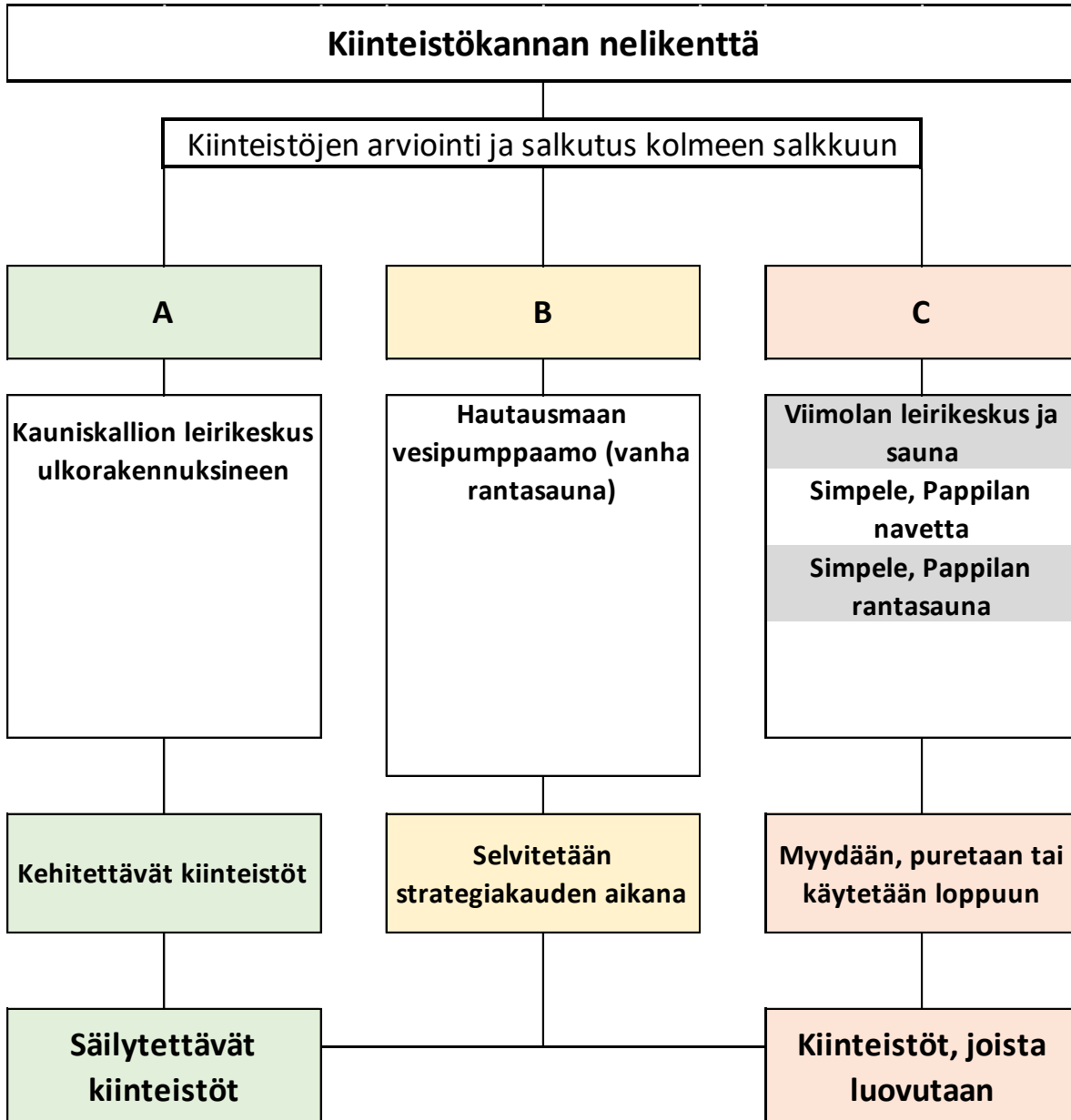
Koska Hautausmaat ovat kirkkojen tavoin tärkeä osa seurakunnan ydintoimintaa, tullaan niiden huoltoon ja siten huoltorakennuksiin panostamaan. Lisäksi säilytetään hautausmailla sijaitsevat historialliset rakennukset. Ainoastaan Vainajien säilytystila koetaan sellaiseksi, ettei sen säilyttämiseksi ole syytä käyttää seurakunnan resursseja.



4.4.4 Muut rakennukset ja kiinteistöt

Seurakunnan muut rakennukset ovat seurakuntatalouden kannalta vaa'ankieliasemassa. Muihin kiinteistöihin on sijoitettu sellaisia kiinteistöjä, jotka eivät ole välttämättömiä seurakunnan toimintojen kannalta (vrt. kirkot, seurakuntatalot ja hautausmaat). Seurakunnan tulee tarkasti harkita se, kuinka paljon muita kiinteistöjä seurakunta on valmis säilyttämään huomioiden niiden ylläpitokulujen vaikutukset seurakuntatalouteen.

Muita kiinteistöjä tulee karsia rajulla otteella, jotta turhat kiinteistöt eivät rasita turhaan seurakunnan taloutta. Viimolan leirikeskus ja sauna sekä Pappilan navetta ja rantasauna ovat luovuttavien listalla.



4.5 Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi

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

Seurakunnan päätöksentekuelimet päättävät tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan strategiakausittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuosittaisen toiminnalliset tavoitteet ja tehtävät on hyvä määritellä vuosittain seurakunnan toiminta- ja taloussuunnitelmassa/vuosisuunnitelmassa. Suositeltavaa on, että tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuositteittain toimintakertomuksessa.

Kun investoinnit ja tulevaisuuden askelmerkit määritellään edellä kerrotun mukaisesti, käy helposti niin, että investoinnit painottuvat ohjelmakauden alkuvuosille. Siksi on perusteltua määritellä seurakunnan investointien taloudellinen kantokyky, johon investoinnit tulee jaksottamalla sopeuttaa. Tässä luvussa edellä käsitellyt seurakunnan kiinteistöstrategiakauden suunnitelmat on pyritty jaksottamaan strategiakaudelle. Kuitenkin moni investointi ja kiinteistötoimen kehittämistoimenpide on seurakunnan toiminta, seurakunnan kokonaistalous sekä kiinteistöjen tekninen tila huomioiden tarkoituksenmukaista sijoittaa strategiakauden alkupäähän.

4.6 Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu

Kiinteistöstrategian ydintavoitteena on tuottaa hyödyllinen kuvaus siitä, millainen Ruokolahden seurakunnan tulevaisuuden kiinteistökanta on ja millaisella toimenpideaikataululla siihen on tarkoitus päästä. Toimenpiteet on tässä strategiassa jaoteltu siten, että toimenpiteet esitellään kunkin kategorian (*pidetään, selvitetään, luovutaan*) osalta erikseen.

Myös kiinteistöstrategialle on osoitettu omat askelmerkit jaettuina eri vuosille.

Strategiakauden päätteeksi tulee arvioida strategian toteutuminen sekä toteutumisen/toteutumatta jättämisen vaikutukset uuden strategian luomiseksi.

Tässä luvussa on pyritty esittämään konkreettiset askelmerkit koko kiinteistöstrategiakauden (2023–2027) ajalle siten, että seurakunta pääsee kiinteistökannan mitoittamisessa ja johtamisessa tavoitteeseensa strategiakauden aikana. Huomion arvoista on, että johtuen kiinteistöjen suuresta kokonaismäärästä, tulee kiinteistöille tehdä strategiakauden alkupäässä kollektiivisesti kuntoarvioita tulevaisuuden toimenpiteiden selvittämiseksi.

Mikäli konkreettisia toimenpiteitä ei saada jonkin kohteen osalta toteutettua, on tärkeää, että seurakunta linjaa tällaisessa tilanteessa sen, milloin tilannetta palataan tarkastelemaan uudelleen.

4.6.1 Pidettävät kiinteistöt

Pidetään -kategorian kiinteistöjen toimenpiteet vuosille jaettuna on esitetty jäljempänä.

Ruokolahden seurakunnan pidettävät kiinteistöt sisältävät huomattavan määrän sellaisia kiinteistöjä, joiden huoltokorjaukset ovat edessä käytännössä heti strategiakauden alussa. Käytännössä edeltävä sisältää kaikki Ruokolahden seurakunnan kirkot, joiden kaikkien julkisivut ovat päässeet heikkoon kuntoon. Mikäli remonteille ei saada rahoitusta eikä remontteja tehtyä, voi julkisivujen ja kattojen heikko kunto myös altistaa rakennuksia vesivahingoille ja siten lisätä rakennusten korjausvelkaa. Myös Kauniskallion leirikeskuksen ja Ruokolahden siunauskappelin osalta seurakunnan tulee harkita vastaavaa vesikatto- ja julkisivuremonttia kuin kirkoille.

Hautausmaarakennusten osalta seurakunnan tilanne on hyvä, sillä hautausmaarakennukset ovat uudehkoja. Hautausmaarakennusten osalta voidaan strategiakauden läpi mennä

tavanomaisin huoltotoimenpitein, joskin Ruokolahden hautausmaan huoltorakennuksen kunto kannattaa arvioida strategiakaudella.

Vanhalle Paarihuoneelle kannattaa teettää kuntoarvio strategiakauden aikana kunnan sekä toimenpideaskelmerkkien selvittämiseksi.

Lisäksi seurakunnan tulee huomioida, että kaikkiin säilytettäviin rakennuksiin, jotka ovat yhä öljylämmitteisiä, tulee tehdä lämpöremontti viimeistään vuoteen 2030 mennessä tai vuoteen 2025 mennessä, mikäli noudatetaan evankelis-luterilaisen kirkon "Hiilineutraali kirkko"-suositusta.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
KIIINTEISTÖSTRATEGIA	Kiinteistöstrategia on valmis ja se on hyväksytty valtuustossa.	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toteutumisen tarkastelu, tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen ja ja uuden strategian päivittämisen aloittaminen.	Kiinteistöstrategian päivittystyöt ja päivitetyn kiinteistöstrategian (kausi 2027–2031) hyväksyminen
Muut kohteet, kuten metsämaa ja sijoitusasunnot, joita ei tässä esitetty	HUOM! Käsitellään osana seurakunnan strategiaa, mahdollista sijoitusuunnitelmaa, talousarvioprosessia sekä hallintoelinten linjauksia.				
Ruokolahden kirkko	Lämmitysjärjestelmän muutossuunnittelu yhdessä Ruokolahden seurakuntakodin kanssa. Lämmitysjärjestelmän muutokset.	Kirkon julkisivun maalauksen, julkisivun puuosakorjausten ja kellotornin puuosakorjausten hankesuunnittelu ja suunnittelu.	Kirkon julkisivumaalaurakka sisältäen kellotornin luukkujen korjaavat toimenpiteet ja laho-osien vaihtamisen.	Sisätilojen huoltomaalaus	
Rautjärven kirkko	Öljylämmityksestä luopumisen suunnittelu ja vaihtoehtojen määrittäminen. Kirkon julkisivun maalauksen ja julkisivun puuosakorjausten hankesuunnittelu ja suunnittelu.	Kirkon julkisivumaalaurakka sisältäen myös laho-osien vaihtamisen.	Lämmitysjärjestelmäremontin suunnittelu ja toteutus.		
Simpeleen kirkko	Kirkon lämmitysjärjestelmämuutosten muutossuunnittelu. Kirkon julkisivun rappauksen ja kirkon katon korjauksen hankesuunnittelun ja suunnitteluvaiheen aloittaminen. Rakennuksen vaipan vuotokohtien välitön korjaaminen.	Kirkon julkisivun rappauksen ja kirkon katon urakka välittömästi suunnittelun päätteeksi. IV-konehuoneen tilan kunnostaminen.			
Kellotapuli, Ruokolahti				Kuntoarvion teettäminen	
Siunauskappeli, Ruokolahti				Julkisivujen ja katon kuntotutkimus	Julkisivu- ja kattoremontti sisältäen vesikourut ja syöksytorvet
Huoltorakennus, Ruokolahden hautausmaa				Kuntoarvion teettäminen	
Kalustohalli, Ruokolahden hautausmaa	Tavanomaiset huoltotoimenpiteet				
Huoltorakennus, Rautjärven hautausmaa	Takuu aika	Tavanomaiset huoltotoimenpiteet			
Huoltorakennus, Simpeleen hautausmaa	Tavanomaiset huoltotoimenpiteet				
Vanha paarihuone, Ruokolahti				Kuntoarvion teettäminen	
Kauniskallion leirikeskus ulkorakennuksineen	Sisäilmamittausten pohjalta toimenpiteet rakennuksen terveellisuuden parantamiseksi.	Vesikatto- ja julkisivuremontin suunnittelu	Vesikattoremontin toteutus ja ulkoeristyksen uusiminen vaurioituneilta osin.		

Huom. Tämä taulukko saatavissa myös erillisenä liitteenä suuremmin fontein!

4.6.2 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään

Selvitetään -kategorian kiinteistöjen toimenpideaskelmerkit on esitetty jäljempänä olevassa taulukossa. Ruokolahden seurakunnan harkittavaksi strategiakaudella jää se, onko seurakuntakodin säilyttäminen toiminnallisesti sekä taloudellisesti kannattavaa. Yhtenä linjanvetona voisi pitää julkisivujen ja vesikaton kuntotutkimusta, jonka perusteella toimenpiteille voidaan arvioida hintalappu. Seurakuntakodin yhteydessä tutkitaan myös kiinteistön rantasauna.

Lisäksi seurakunnan tulee huomioida, että kaikkiin säilytettäviin rakennuksiin, jotka ovat yhä öljylämmitteisiä, tulee tehdä lämpöremontti viimeistään vuoteen 2030 mennessä tai vuoteen 2025 mennessä, mikäli noudatetaan evankelis-luterilaisen kirkon "Hiilineutraali kirkko"-suositusta.

Kerhotila Kompassin toimintaa tutkitaan tarveperusteisesti ja siihen liittyvät toimenpiteet tehdään yhdessä osana taloyhtiön päätöksiä.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Ruokolahden seurakuntakoti	Lämmitysjärjestelmän muutossuunnittelu yhdessä Ruokolahden kirkon kanssa.			Kuntotutkimus julkisivusta ja vesikatosta sekä ulkoalueista. Kuntotutkimuksen perusteella investointipäätös hankesuunnitelmaa varten. Lämmitysjärjestelmän muutokset.	
Kerhotila Kompassi	Rakennuksen ylläpito taloyhtiön päätöksien mukaisesti				
Hautausmaan vesipumppaamo (vanha rantasauna)		Kuntoarvio rantasaunasta seurakuntakodin kuntotutkimusten yhteydessä			

Huom. Tämä taulukko saatavissa myös erillisenä liitteenä suuremmin fontein!

4.6.3 Luovuttavat kiinteistöt

Luovutaan -kategorian kiinteistöt voidaan jakaa myytäviin, ilmaiseksi luovuttaviin ja purettaviin kiinteistöihin. Seurakunnan kannalta tärkeintä olisi pyrkiä luopumaan rakennuksista ensisijaisesti joko myymällä tai ilmaiseksi esimerkiksi kyläyhteisöjen tai viereisten tonttien omistajien käyttöön. Ainoastaan vainajien säilytystila Simpeleen hautausmaalla on sellainen kiinteistö, jota seurakunta ei voi sijainnista johtuen asettaa myyntiin, vaan se joudutaan purkamaan, mikäli tilasta päätetään luopua lopullisesti. Seurakunnan tuleekin päättää strategiakauden alussa se, miten ja milloin tilasta tullaan luopumaan.

Yleisesti katsottuna purkaminen vaihtoehtona tulee kyseeseen silloin, kun rakennuksesta ei pystytä luopumaan myymällä tai lahjoittamalla se pois. Mikäli luovuttavaa kohdetta ei saada myytyä, tulee huomioida, että purkamisesta aiheutuvat urakkakustannukset ovat kiinteistön lahjoittamista merkittävämmät ja rasittavat enemmän seurakunnan taloutta. Purkaminen on kuitenkin juoksevia kustannuksia parempi vaihtoehto ja seurakunnan tulee päättää strategiakaudella purkuun ryhtymisestä ripeästi, mikäli rakennuksista ei muuten päästä eroon eikä sen säilyttämiselle ole muita syitä kuin tunnesyyt.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Rautjärven seurakuntakoti	Laaditaan luopumissuunnitelma. Pyritään lähtökohtaisesti luopumaan myymällä. Mikäli päädytään myyntiin, tulee myynti-ilmoituksessa yksilöidä rakennuksesta teetetut analyysit ja tulokset kuten esim. epäterveellinen sisäilma				
Viimolan leirikeskus + sauna	Myydään vuonna 2022 valmistellun esisopimuksen pohjalta.				
Vainajien säilytystila, Simpele		Laaditaan luopumissuunnitelma. Harkitaan luopumista purkamalla. Tulee kuitenkin selvittää korvaavat tilat ennen purkamista.			
Simpele pappilan navetta		Laaditaan luopumissuunnitelma. Pyritään lähtökohtaisesti luopumaan myymällä esim. Pappilan omistajalle		Toimenpiteet luopumissuunnitelman mukaisesti	
Simpele pappilan rantasauna					

Huom. Tämä taulukko saatavissa myös erillisenä liitteenä suuremmin fontein!

4.6.4 Sisäänvuokratut kiinteistöt

Ruokolahden seurakunnan sisäänvuokrattujen kiinteistöjen kohtalo on puhtaasti tarveperusteinen. Strategiakauden aikana seurakunta tulee seuraamaan rakennusten tarvetta sekä käyttömääriä, joista muodostetaan kuva tulevaisuuden käyttötarpeelle.

Seurakunnalla ei ole rakennuksiin liittyvää ylläpitovastuuta vaan rakennusten ylläpidon hoitaa vuokranantaja, joten kiinteistöjen kulut ja kustannukset ovat helposti ennustettavissa.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Toimistotilat Ruokolahti		Vuokrattuja tiloja. Käyttöä tarkastellaan tarpeen mukaan strategiakauden aikana.			
Toimistotilat Simpele		Vuokrattuja tiloja. Käyttöä tarkastellaan tarpeen mukaan strategiakauden aikana.			
Kerhotila Kivitasku		Vuokrattuja tiloja. Käyttöä tarkastellaan tarpeen mukaan strategiakauden aikana.			
Nuorisotila Simpele		Vuokrattuja tiloja. Käyttöä tarkastellaan tarpeen mukaan strategiakauden aikana.			

5 Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon

Kiinteistöstrategiassa voidaan esittää periaatteet siitä, kuinka kiinteistöjen ylläpitoa toteutetaan. Erityisen tärkeää on, että ylläpidon periaatteet on sidottu seurakunnan talouden kantokykyyn ja ovat siten realistisesti toteutettavissa. Salkutuksen pohjalta voidaan määritellä myös kunkin salkun rakennusten ylläpidon taso, jolloin resursseja kohdennetaan järkevällä tavalla ja voidaan päästä pidettävissä rakennuksissa ennakoivaan ylläpitotoimintaan.

Parhaimmillaan palveluiden, ja niiden prosessien kehittämisen, sekä onnistuneen kiinteistöstrategiatoteutuksen avulla pystytään saavuttamaan mittavia säästöjä, tehostamaan toimintaa, pääsemään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakauttamaan seurakunnan taloutta.

5.1 Projektien tärkeysjärjestys

Kiinteistöstrategian askelmerkeissä ei ole otettu kantaa siihen, mikä on kiinteistöjen välillä tehtävien toimenpiteiden tärkeysjärjestys. Tärkeysjärjestyksellä on merkitystä, sillä strategian alkuvuosille on määritelty paljon tehtäviä toimenpiteitä eikä seurakunnan taloudellinen tilanne tai resurssit välttämättä mahdollista kaikkien projektien käynnistämistä tai läpiviemistä yhtäaikaaisesti. Projektien tärkeysjärjestyksen määrittelyä varten on määriteltävä ne tilanteet, joissa projektia ei voida enää lykätä myöhemmäksi. Tällaisia projekteja ovat esimerkiksi sellaiset projektit joissa:

- tehdään sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat välttämättömiä suorittaa, jotta vahingon leviäminen vältetään (esim. vesivahingot)
- tehdään sellaisia toimenpiteitä, joita suoritetaan tilojen terveellisyyden varmistamiseksi tai palauttamiseksi (esim. sisäilmaongelmia sisältävät kohteet)

Lisäksi etusijalla ovat sellaiset projektit, jotka on jo aloitettu ja niiden lykkäämisestä aiheutuisi ylimääräisiä rakennuttamiskuluja sekä korjauskohteet, joista seurakunta voi saada säästöjä.

5.1.1 Tämän strategian korjauskohteiden tärkeysjärjestys

Jotta seurakunnalla olisi selkeät askelmerkit siitä, mitkä projektit tulisi hoitaa ensimmäisenä, on tähän strategiaan kirjattu lyhyt ehdotelma viidestä tärkeimmästä projektista sekä niiden prioriteettijärjestyksestä lyhyin perusteluin.

- 1 Kauniskallion leirikeskukseen sisäilmaselvitys sekä selvityksen mukaisten toimenpiteiden tekeminen

Tehtävä ensi tilassa, sillä epäterveellinen rakennus heikentää työturvallisuutta, työntekijöiden terveyttä sekä altistaa käyttäjät sisäilmaongelmille. Mikäli rakennuksen sisäilmaongelmat laajenevat uhkaa rakennusta pahimmassa tapauksessa käyttökielto.

- 2 Simpeleen Kirkon lämmitysjärjestelmän muutokset sekä katto- ja julkisivuremontin hankesuunnittelu

Lämmitysjärjestelmämuutokset tutkittavana kiinteistöstrategian laatimisen aikaan. Tehdään aloitettu lämmitysjärjestelmämuutos ensi tilassa loppuun. Katto- ja julkisivuremontin hankesuunnittelu tehtävä ensi tilassa, sillä rakennuksen vaipassa on havaittavissa selviä vuotoja, rakennuksen rappaus putoilee ja edeltävät vauriot pitkäaikaisina voivat aiheuttaa laajoja jatko-ongelmia ja toimenpiteitä.

- 3 Rautjärven kirkon julkisivu- ja lämmitysjärjestelmäremontin hankesuunnittelu, suunnittelu sekä toteutus

Lämmitysjärjestelmän muutoksista tulee päättää aikaisessa vaiheessa, muttei tämä ole projektina yhtä kiireellinen kuin edeltävät. Lämmitysjärjestelmän vaihtoehdot tulee harkita tarkkaan ja muutoksien pohjalle tulee tehdä tarvittavat hankesuunnitelmat kustannustehokkaimman vaihtoehdon löytämiseksi.

- 4 Ruokolahden kirkon julkisivuremontti ja lämmitysjärjestelmän muutokset

Projektina ei kiireellisin, mutta kuitenkin prioriteettilistalla korkeana. Tekemättä jätetty julkisivuremontti voi laajentua siten, että maalauksen ja muutamien laholautojen sijaan voidaan joutua uusimaan koko rakennuksen kaikki julkisivulaudat.

- 5 Ruokolahden seurakuntakodin kuntoarvio, katon ja julkisivun kuntotutkimukset ja lämmitysjärjestelmän muutokset

Huom. lämmitysjärjestelmä rakennettu siten, että Ruokolahden kirkko saa lämpöenergiansa Seurakuntakodilta. Seurakunta päättää lämmitysjärjestelmämuutoksen toimenpideaskelmerkit yhtenä kokonaisuutena ensi tilassa. Tutkittu jo aiemmin ilmavesilämpöpumppuratkaisua, tulee vielä käydä läpi muutkin vaihtoehdot.

Itse remontti tehtävä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, sillä remontilla on suuri merkitys seurakunnan talouden kannalta. Rakennukselle tulisi tehdä kuntoarviot ja kuntotutkimukset ensi tilassa, jotta tulevaisuuden korjaustarpeet ja korjausten reaalisuuruus selvitetään.

5.2 Pidettävät kiinteistöt

Pidettävät kiinteistöt -kategorian kiinteistöjä tullaan ylläpitämään huolellisesti. Toimitiloja ylläpidetään laadukkaalla tasolla – tarkoittaen sitä, että vähintään nykyinen kunto säilyy. Tiloista voidaan myös pyrkiä tekemään entistä monikäyttöisempiä, joten korjaus- ja muutostöitä, jotka parantavat toimitilojen käyttöpotentiaalia ja toimivuutta, voidaan tehdä.

Kiinteistönhoitotehtävät toteutetaan laadukkaasti. Rakennusten piha-alueet hoidetaan, aurataan ja hiekoitetaan, järjestelmien toimintaa seurataan huoltokirjan mukaisin väliajoin sekä vikatilanteissa. Huoltokirjan mukaiset juoksevat huoltotyöt suoritetaan sekä huolto- ja korjaustöissä noudatetaan huoltokirjan mukaisia huoltovälejä. Järjestelmien toimintaa tarkkaillaan ja säädetään. Työt voidaan tehdä joko omana työnä (oma henkilöstö) tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

Jos tarkemmassa tarkastelussa jonkin toimitilan osalta päädytään uudis- tai korjausrakentamisen (oma tase) sijaan vuokraamaan toimitilat, on ylläpitovastuu rakennuksista lähtökohtaisesti vuokranantajalla. Tällöin seurakunta hoitaa laadukkaasti omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa, kuten esimerkiksi piha-alueen hoidon, aurauksen ja hiekoituksen (elleivät nämä kuulu yhtiölle, kuten kiinteistöosakeyhtiölle: vrt. kiinteistön vuokraus vs. huoneiston vuokraus).

Ydinkiinteistöjen osalta teetetään strategiakauden aikana kuntoarviot (asiantuntijapalveluina, jolla pyritään selvittämään rakennusten tulevat korjaustarpeet puolueettomasti).

Kuntoarvion mukaiset kunnossapito- ja korjaustyöt tullaan tekemään teknisen pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti.

Ylläpitoon panostetaan ja taloteknisten järjestelmien osalta pyritään kehittämään seuranta- ja hyödyntämisen automaation mahdollisuuksia. Näillä yritetään saada kulutusta pienennettyä ja toisaalta pyritään varmistamaan, että järjestelmät toimivat suunnitellusti. Seurakunta huomioi myös energiansäästöön tähtäävät toimenpiteet taloteknisissä järjestelmissä mahdollisuuksien mukaan.

Rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt tehdään laadukkaasti. Huoltokirjojen päivityksestä huolehditaan ja panostetaan juoksevien huoltotöiden hoitamiseen. Varmistetaan, että rakennusten vaatimat tarkastukset ja testaukset, sekä laitteiden seuranta ja huollot on tehty asiallisesti.

Toimitilojen pihojen ja ympäristön siisteydestä, aurauksesta ja hiekoituksesta huolehditaan. Huoltotöiden ja kiinteistönhoitotehtävien osalta työt suoritetaan joko omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

5.3 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään

Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään -kategorian mukaisia tiloja pidetään hallitusti yllä siihen asti, kun niiden tulevaisuus on ratkaistu ja tämän mukaiset toimenpiteet toteutettu. Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet sekä korjaustoimenpiteet tehdään, jotta vältytään mahdollisilta vahingoilta:

- Kosteusvaurioiden estäminen.
 - Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.
- Vesivahinkojen estäminen
 - Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, jos ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus
 - Auraus ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille.
 - Alkusammutuskaluston huolto.

Kiinteistöjen rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt sekä tarkastukset tehdään tavanomaisesti. Alueiden ja rakennusten turvallisuudesta huolehditaan, sekä rakennusten kuntoa seurataan silmämääräisesti omien työntekijöiden toimesta (ulkopuolisia toimijoita voidaan tarvittaessa hyödyntää). Tilojen käyttömahdollisuus pyritään turvaamaan tarvetta vastaavasti luopumiseen asti: kiinteistöstä sekä sen velvoitteista ja kuluista pyritään

pääsemään eroon, kun käyttö lakkaa – näin seurakunnan taloudellisia resursseja ei tule kohdennettua toimiin, jotka eivät palvele enää seurakunnan toimintaa.

Pienet ja välttämättömät korjaustyöt tehdään käytön mahdollistamiseksi. Isoja korjaustöitä/-urakoita ei aloiteta, sillä kiinteistö on tarkoitus ”käyttää loppuun”.

5.4 Kiinteistöt, joista luovutaan

On olennaisen tärkeää tehdä ero sen väliltä, myydäänkö kiinteistö vai puretaanko se. Lisäksi on tarkasteltava sitä, onko kiinteistö käytössä vai ei. Nämä luonnollisesti vaikuttavat siihen, kuinka kiinteistön ylläpitoa toteutetaan ennen luopumishetkeä.

Pääsääntöisesti tämän kategorian kiinteistöt ylläpidetään vain pakollisilta osin.

Rakennuksissa toteutetaan ns. hallittua alasajoa, sillä rakennukset ovat osittain jo nyt purkukuntoisia. Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet ja korjaustoimenpiteet tehdään, jotta käytössä olevissa tiloissa voidaan toimia, ja jotta vältytään mahdollisilta vahingoilta:

- Kosteusvaurioiden estäminen:
 - Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.
- Vesivahinkojen estäminen:
 - Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, mikäli sellaisia ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus:
 - Auraus ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille.
 - Alkusammutuskaluston huolto.

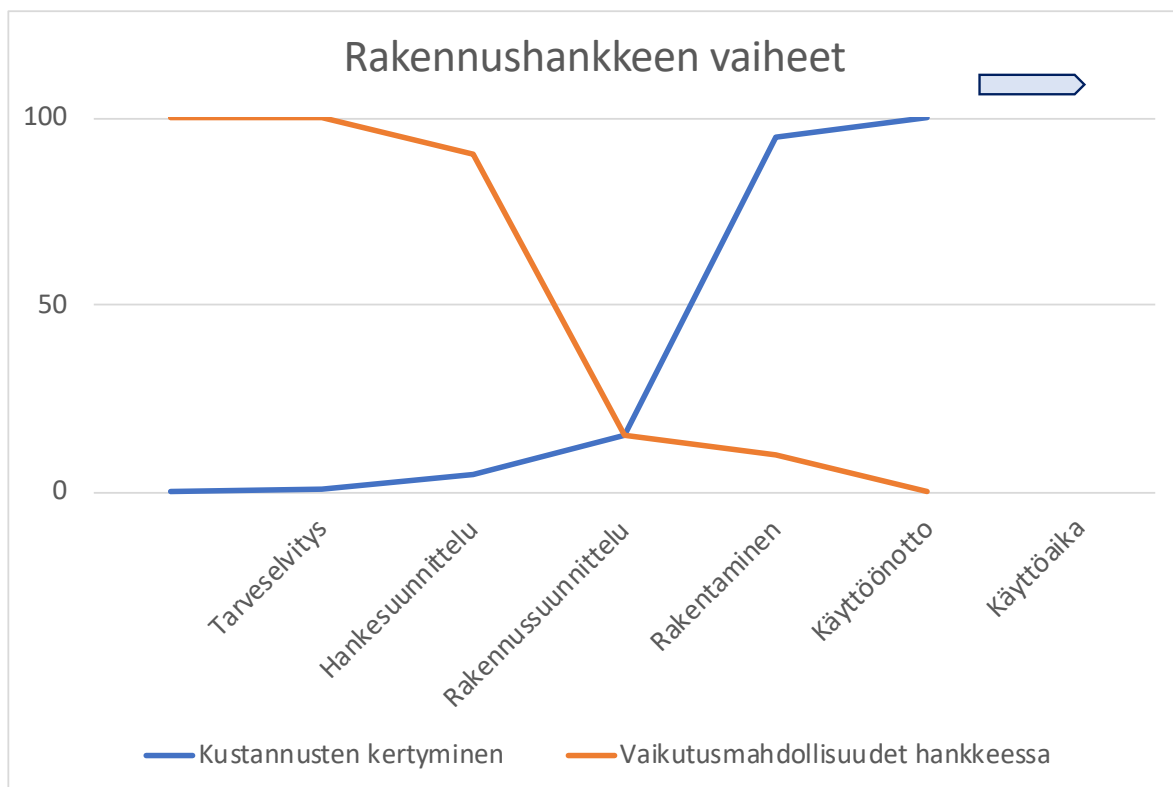
Tämän kategorian kiinteistöistä pyritään luopumaan mahdollisimman pian, joko myymällä tai purkamalla. Enempää jatkokuntotutkimuksia (pois lukien myynti- ja purkutilanteen vaatimat lisäselvitykset) ei tehdä, sillä rakennuksia ei aiota seurakunnan puolesta peruskorjata.

Ylempänä on linjattu, että tämän kategorian kiinteistöistä/rakennuksista tehdään luopumissuunnitelma.

5.5 Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit

Rakennus- ja korjaushankkeiden ohjaus ja toteuttaminen ovat seurakunnan tilahallinnon ydintehtäviä. Lisäksi niiden tuloksellinen toteuttaminen on olennainen osa seurakunnan kokonaistaloutta. Investointeihin sitoutuu huomattavasti pääomia ja niiden taloudelliset vaikutukset näkyvät seurakunnan taloudessa kymmenien vuosien ajan. Näin ollen ei ole lainkaan yhdentekevää, kuinka hankkeisiin ryhdytään, kuinka ne suunnitellaan ja toteutetaan, sekä miten käyttöön otettuja rakennuksia tullaan hyödyntämään tulevina vuosina.

Tässä kappaleessa on kuvattuna malli siitä, kuinka seurakunnan kiinteistö- ja rakennushankkeita pyritään viemään eteenpäin. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty yleisesti käytetty rakennushankkeen vaiheistus ja se, kuinka hankkeen eri vaiheissa voidaan vaikuttaa hankkeeseen ja miten hankkeen kustannukset muodostuvat.



Kuvio pohjautuu Kuntaliiton julkaisuun vuodelta 2013 (Rakennushankkeen vaiheistus, vaikutusmahdollisuudet ja kustannukset) sekä Junnosen & Kankaisen teokseen vuodelta 2017 (s. 42). Kuten yllä olevasta kuviosta ilmenee, niin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa voidaan vaikuttaa projektin kokonaiskustannusten määräytymiseen hankkeen vaiheista eniten. Käytännössä merkittävimmät ratkaisut tehdään kuitenkin hyvin laaditussa

tarveselvitysvaiheessa. Hankkeen kustannuksista on tässä vaiheessa syntynyt hyvin marginaalinen osa.

Tarveselvityksellä tarkoitetaan erimuotoisia selvityksiä ja tutkimuksia hankkeen sisällöstä. Yleisesti ottaen tarveselvitysvaiheessa selvitetään hankkeeseen ryhtymisen tarpeellisuutta, edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Saatuja tuloksia kutsutaan tarveselvitykseksi, joka määrittelee hankkeen perusolemuksen sekä myöhemmin hankesuunnitelman raamit.

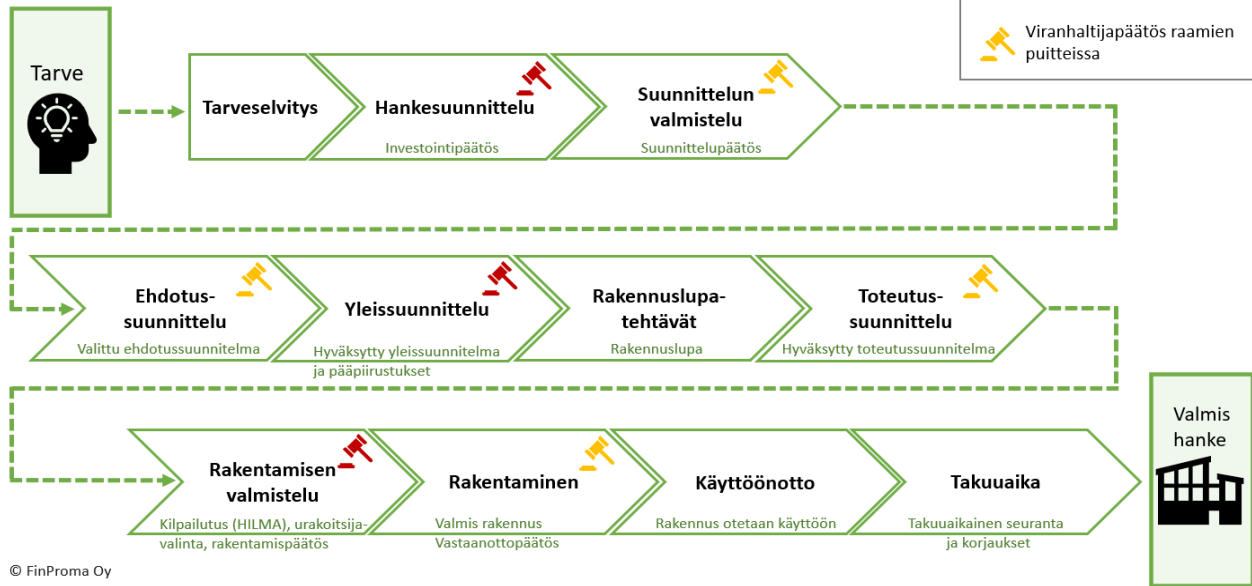
Tarveselvityksen jälkeen laadittava hankesuunnitelma on yhteenvedo tarveselvityksen eri osa-alueista. Yhteenvedosta selviää koko hankkeen kulku mahdollisimman tarkasti. Hankesuunnitelma laaditaan tarveselvityksessä saatujen tulosten ja vaihtoehtojen pohjalta. Hankesuunnitelman perimmäisenä tavoitteena on antaa päätöksentekijöille riittävät perusteet päättää hankkeen mahdollisesta toteuttamisesta. Lisäksi hankesuunnitelma antaa päätöksentekijöille eväitä ottaa kantaa vaihtoehtoihin ratkaisuihin tai hankkeen peruuttamiseen. Hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen laajuus ja laatutavoitteet kustannusvaikutuksineen päätöksentekoa varten. Edellä mainitut tavoitteet määrittelevät hankkeen kustannustason ja aikataulun, joiden pohjalta hankkeeseen ryhtynyt pystyy laatimaan luotettavan rahoitus- ja investointipäätöksen, eli hankepäätöksen. On olennaista huomata, että hankesuunnitteluvaiheessa esitetyt luvut ovat suuntaa antavia arvioita.

Rakennussuunnittelun ohjeena on hyväksytty hankesuunnitelma. Rakennussuunnitteluvaihe koostuu luonnossuunnittelu-, yleissuunnittelu- ja toteutussuunnitteluvaiheista. Tässä vaiheessa vaikutusmahdollisuudet hankkeen toteutustapoihin ovat jo olennaisesti pienemmät kuin edellisissä vaiheissa. Valmiit suunnitelmat toimivat myös mm. rakennuslupan perustana.

Rakentaminen alkaa, kun urakkasopimukset seurakunnan/rakennuttajaorganisaation ja urakoitsijoiden välillä on allekirjoitettu ja rakennuslupa on lainvoimainen. Rakentamisvaihe on tarkkaan säännelty, eikä siinä enää voi kovin paljoa vaikuttaa toteutukseen tai hankkeen kustannuksiin.

Rakennusvaiheen jälkeinen käyttö alkaa, kun rakennuttaja ottaa valmiin hankkeen vastaanottotarkastuksessa vastaan urakoitsijalta ja luovuttaa sen tilojen käyttäjien (palveluntuottajat) käytettäväksi. Käyttöönotto edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää. Seurakunta huolehtii siitä, että sen omistamien tilojen ylläpito on ennakoivaa ja suunnitelmallista.

Rakennus- ja korjaushankkeen askelmerkit seurakunnissa



Edeltävään kuvaan on tuotu päätöksenteon askeleet seurakunnan investointihankkeissa. On olennaista huomata, että korjaus- ja rakennushankkeet ovat pitkäaikaisia, ja ne sitovat paljon eri osapuolten resursseja.

On huomioitava, ettei seurakunnalla todennäköisesti ole resursseja suunnitella, ohjata ja urakoida tilamuutos-, rakennus tai korjausrakennushankkeita omalla työvoimallaan. Seurakunnan tuleekin tunnistaa ja hankkia projekteille tarvittavat työhön kiinnitettävät sidosryhmät, joita kirkon korjaushankkeissa ovat esimerkiksi:

- Kuntotutkimuksen suorittaja (kuntotutkija)
- Rakennuttajakonsultti (projektipäällikkö, projekti-insinööri)
- Arkkitehti
- Rakennesuunnittelija
- Talotekniikkasuunnittelijat (sähkö- ja LVIA-suunnittelija)
- Urakoitsija (esim. rakennus-, sähkö-, putki-, IV-urakoitsijat)

Koska edeltäviä asiantuntijoita ei seurakunnaltaan itseltään löydy, eikä tehtäviin kannata töiden kertaluonteisuudesta johtuen palkata omaa henkilökuntaa, tulee seurakunnan hankkia edellä mainittu osaaminen ostopalveluina.

Toimenpiteiden toteumataulukko

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
KIINTEISTÖSTRATEGIA	Kiinteistöstrategia on valmis ja se on hyväksytty valtuustossa.	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toteutumisen tarkastelu, tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen ja ja uuden strategian päivitystyön aloittaminen.	Kiinteistöstrategian päivitystyöt ja päivitetyn kiinteistöstrategian (kausi 2027–2031) hyväksyminen
<i>Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot</i>					
<i>Muut kohteet, kuten metsämaa ja sijoitusasunnot, joita ei tässä esitetty</i>	HUOM! Käsitellään osana seurakunnan strategiaa, mahdollista sijoitusuunnitelmaa, talousarvioprosessia sekä hallintoelinten linjauksia				

Säilytettävät kiinteistöt

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Ruokolahden kirkko	Lämmitysjärjestelmän muutossuunnittelu yhdessä Ruokolahden seurakuntakodin kanssa. Lämmitysjärjestelmän muutokset.	Kirkon julkisivun maalauksen, julkisivun puuosakorjausten ja kellotornin puuosakorjausten hankesuunnittelu ja suunnittelu.	Kirkon julkisivumaalausurakka sisältäen kellotornin luukkujen korjaavat toimenpiteet ja laho-osien vaihtamisen.	Sisätilojen huoltomaalaus	
<i>Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot</i>					

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Rautjärven kirkko	Öljylämmityksestä luopumisen suunnittelu ja vaihtoehtojen määrittäminen. Kirkon julkisivun maalauksen ja julkisivun puuosakorjausten hankesuunnittelu ja suunnittelu.	Kirkon julkisivumaalausurakka sisältäen myös laho-osien vaihtamisen.	Lämmitysjärjestelmäremontin suunnittelu ja toteutus.		
<i>Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot</i>					

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Simpeleen kirkko	Kirkon lämmitysjärjestelmämuutosten muutossuunnittelu. Kirkon julkisivun rappauksen ja kirkon katon korjauksen hankesuunnittelun ja suunnitteluvaiheen aloittaminen. Rakennuksen vaipan vuotokohtien välitön korjaaminen.	Kirkon julkisivun rappauksen ja kirkon katon urakka välittömästi suunnittelun päätteeksi. IV-konehuoneen tilan kunnostaminen.			
<i>Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot</i>					

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Kellotapuli, Ruokolahti				Kuntoarvion teettäminen	
<i>Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot</i>					

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Siunauskappeli, Ruokolahti				Julkisivujen ja katon kuntotutkimus	Julkisivu- ja kattoremontti sisältäen vesikourut ja syöksytorvet
<i>Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot</i>					

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Huoltorakennus, Ruokolahden hautausmaa				Kuntoarvion teettäminen	
Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot					
KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Kalustohalli, Ruokolahden hautausmaa	Tavanomaiset huoltotoimenpiteet				
Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot					
KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Huoltorakennus, Rautjärven hautausmaa	Takuu aika	Tavanomaiset huoltotoimenpiteet			
Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot					
KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Huoltorakennus, Simpeleen hautausmaa	Tavanomaiset huoltotoimenpiteet				
Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot					
KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Vanha pariuhuone, Ruokolahti				Kuntoarvion teettäminen	
Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot					
KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Kauniskallion leirikeskus ulkorakennuksineen	Sisäilmamittausten pohjalta toimenpiteet rakennuksen terveellisyysparantamiseksi.	Vesikatko- ja julkisivuremontin suunnittelu	Vesikattoremontin toteutus ja ulkoverhouksen uusiminen vaurioituneilta osin.		0
Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot					

Selvitettävät kiinteistöt

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Ruokolahden seurakuntakoti	Lämmitysjärjestelmän muutos suunnittelu yhdessä Ruokolahden kirkon kanssa.			Kuntotutkimus julkisivusta ja vesikatosta sekä ulkoalueista. Kuntotutkimuksen perusteella	
Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot					
KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Kerhotila Kompassi	Rakennuksen ylläpito taloyhtiön päätöksien mukaisesti				
Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot					
KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Hautausmaan vesipumppaamo (vanha rantasauna)		Kuntoarvio rantasaunasta seurakuntakodin kuntotutkimusten yhteydessä			
Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot					

Luovuttavat kiinteistöt

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Rautjärven seurakuntakoti	Laaditaan luopumissuunnitelma. Pyritään lähtökohtaisesti luopumaan myymällä. Mikäli päädytään myyntiin, tulee myynti-ilmoituksessa yksilöidä rakennuksesta teetetyt analyysit ja tulokset kuten esim. epäterveellinen sisäilma				
<i>Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot</i>					
KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Viimolan leirikeskus + sauna	Myydään vuonna 2022 valmistellun esisopimuksen pohjalta.				
<i>Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot</i>					
KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Vainajien säilytystila, Simpele		Laaditaan luopumissuunnitelma. Harkitaan luopumista purkamalla. Tulee kuitenkin selvittää korvaavat tilat ennen purkamista.			
<i>Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot</i>					
KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Simpele pappilan navetta		Laaditaan luopumissuunnitelma. Pyritään lähtökohtaisesti luopumaan myymällä esim. Pappilan omistajalle		Toimenpiteet luopumissuunnitelman mukaisesti	
Simpele pappilan rantasauna					
<i>Toimenpiteet tehty? Kirjataan huomiot</i>					

Liitteet

Lähtötiedot kiinteistöille

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot	
		Kerrosala [kem ²]	Rakennus- vuosi
Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	Ruokolahden kirkko	982	1854
	Rautjärven kirkko	604	1881
	Simpeleen kirkko	712	1933
	Kellotapuli, Ruokolahti		1752
	Siunaukappeli, Ruokolahti	120	1938
	Huoltorakennus, Ruokolahden hm	210	1997
	Kalustohalli, Ruokolahden hm	185	2014
	Huoltorakennus, Rautjärven hm	130	2021
	Huoltorakennus, Simpeleen hm	137	2011
	Vanha parihuone, Ruokolahti	85	1896
	Kauniskallion leirikeskus ulkorakennuksineen	593	1977
		YHTEENSÄ	3 758
Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	Ruokolahden seurakuntakoti	712	1934
	Kerhotila Kompassi	140	1994
	Seurakuntakodin rantsauna, Ruokolahti	35	1950
	YHTEENSÄ	887	
Toistaiseksi säilytettävät tai luovutettavat kiinteistöt, rakennukset ja tilat	Rautjärven seurakuntakoti	247	1900-l alku
	Viimolan leirikeskus + sauna	118	1959
	Vainajien säilytystila, Simpele	50	
	Simpele pappilan navetta		
	Simpele pappilan rantsauna		
	YHTEENSÄ	415	
Sisään vuokrattavat	Toimistotilat Ruokolahti		
	Toimistotilat Simpele		
	Kerhotila Kivitasku		
	Nuorisotila Simpele		
	YHTEENSÄ	0	
Ulos vuokrattavat	Rautjärven seurakuntakoti, asunto		
	YHTEENSÄ	0	