

**Kirkon keskusrahaston
kiinteistöstrategia 2021–2026**

Kirkon keskusrahaston kiinteistöselvitystyöryhmä
30.8.2021



Sisällys

1	JOHDANTO KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	4
1.1	Työryhmän asettaminen	5
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	5
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö.....	6
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta	7
1.5	Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen ja päivitys	8
2	ARVOT JA TAVOITTEET	8
2.1	Ovet auki -strategia.....	8
2.2	Kirkkohallituksen tehtävät	10
2.3	Hiippakuntien ja tuomiokapitulien tehtävät	11
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	13
3.1	Muutokset vaikuttavat kiinteistöstrategiaan	13
3.2	Työn tekemisen muutos.....	14
3.3	Henkilöstömäärän kehitys	15
3.4	Kirkon keskusrahaston tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	16
3.5	Kirkon keskusrahaston kiinteistömenot ja niiden kehitys	18
3.5.1	Kirkon keskusrahaston toteutuneet säästöt ja arvioitu säästöpotentiaali.....	18
3.5.2	Kirkon keskusrahaston kiinteistöjen toimintakulut	21
3.6	Basis-järjestelmä.....	28
4	KIRKON KESKUSRAHASTON KIINTEISTÖT.....	28
4.1	Kiinteistöjen taustatiedot	28
4.2	Kiinteistöjen kunto.....	34
4.3	Kiinteistöjen toimivuus ja terveellisyys	35
4.4	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	38
4.4.1	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet.....	38
4.4.2	Maa-alueet.....	38

5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN YHTEENVETO	39
5.1	Kiinteistöjen arviointi.....	39
5.1.1	Tilojen soveltuvuus toimintaan	40
5.1.2	Käyttöaste	40
5.1.3	Kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet	41
5.1.4	Kulttuuriperintöarvot	42
5.1.5	Kiinteistöjen yhteispisteet	44
5.1.6	Kirkon talon selvitys.....	45
5.1.7	Kirkon koulutuskeskus, Järvenpää.....	49
5.1.8	Yhteenveto arviointien tuloksista.....	51
5.1.9	Arvioinnin ja kiinteistöjen pisteytyksen vaikutus kiinteistöstrategiaan	52
5.2	Johtopäätökset ja toimenpidesuunnitelma	52
5.3	Yhteenveto työryhmän keskeisimmistä johtopäätöksistä sekä jatkotoimenpiteet	56
6	LIITTEET	58

1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

Kirkolliskokouksen talousvaliokunta esitti mietinnössään 4/2018, että Kirkon keskusrahastolle laaditaan kiinteistöstrategia, jossa linjataan kiinteistöjen omistamista ja ylläpitoa sekä toimitilojen suunnittelua. Strategiassa määritellään mitä kiinteistöjä on tarkoituksenmukaista omistaa ja mistä on syytä luopua. Lisäksi linjataan, millaiset vuokratilat palvelevat parhaiten kirkon yhteisen toiminnan tarpeita. Strategisessa kokonaisarviossa huomioidaan taloudellisuuden lisäksi toiminnallisuus, historia-arvo sekä ympäristö-, ilmasto- ja energianäkökulmat.

Kiinteistöstrategian linjauksiin pohjautuen pyritään saavuttamaan merkittäviä taloudellisia säästöjä. Kiinteistöstrategian laatiminen tulee tehdä yhteistyössä hiippakuntien kanssa. Talousvaliokunnan näkemyksen mukaan on välttämätöntä, että tuomiokapitulien ja Kirkkohallituksen toimitilatarvikset arvioidaan tiukkenevassa taloudellisessa tilanteessa. Osana kiinteistöstrategian laatimista tilojen tarve ja käyttöaste tulee tutkia kokonaisuutena ja hiippakuntakohtaisesti. Siellä missä se on mahdollista, kustannussäästöjä on etsittävä esimerkiksi tilojen yhteiskäytöstä paikallisen seurakunnan tai seurakuntayhtymän kanssa.

Kirkkohallituksen virastokollegio päätti 29.11.2018 käynnistää Kirkon keskusrahaston kiinteistöstrategian laadinnan. Strategian laatimiseksi Kirkkohallitukseen palkattiin selvitysmies. Työskentely tapahtui sekä Kirkon keskusrahastossa että toimitilakerroksilla tuomiokapituleissa. Tuomiokapituleilta pyydettiin strategiaa varten lausunnot. Lisäksi hiippakuntavaltuustot antoivat epäviralliset lausunnot.

Talousvaliokunnan mietinnössä 4/2019 todettiin, että strategiaa laadittaessa tulee kuulla asianosaisia, esimerkiksi tuomiokapitulien ja Kirkkohallituksen henkilöstöä sekä yhteiskäyttötilojen muita osapuolia. Kun strategia siirtyy päätöksenteko- ja toteutusvaiheeseen, on löydettävä riittävää rohkeutta, kokonaisnäkyä ja kustannustietoisuutta. Kiinteistöstrategian linjauksiin pohjautuen on mahdollista saavuttaa merkittäviä taloudellisia säästöjä.

Talousvaliokunta kommentoi valmistella olevaa strategiaa mietinnössään 5/2020 ja edellytti, että Kirkon keskusrahaston varoista kustannettavien kiinteistöjen käyttöä on tehostettava. Tähän pakkavat muun muassa heikkenevä talous, pyrkimys energiatehokkuuteen ja päästöttömyyteen, muutokset työskentelytavoissa sekä julkisuuskuvaan liittyvät kysymykset.

Tuomiokapitulit on otettava riittävässä laajuudessa mukaan strategian laadintaan. Strategiassa on huomioitava energiatehokkuus, tilojen kustannustehokkuus, terveellisyys ja turvallisuus. Vuosittainen säästötavoite on 350 000 euroa.

Talousvaliokunta totesi, että toimitiloihin liittyvää kustannusten seuranta ja arviointia on tehostettava. Budjetoitimallisissa on huomioitava hiippakuntien erilaisuus. Tilojen toiminnallisuus tulee arvioida käyttäjälähtöisesti. Strategian toimeksiannossa kehoitettiin määrittelemään, mitä kiinteistöjä on tarkoituksenmukaista omistaa ja mistä on syytä luopua. Vuokratiloihin siirtyminen on lähtökohtaisesti perusteltu ratkaisu. Rakennusten historia-arvojen merkitys on arvioitava. Talousvaliokunta edellytti myös arvioimaan Kirkon talon käyttöä ja Kirkkohallituksen toimipaikan sijainnin tarkoituksenmukaisuutta.

Talousvaliokunta totesi, että kiinteistöstrategian toimeenpano on syytä aloittaa strategian hyväksymisen jälkeen ilman tarpeetonta viivästystä. Kiinteistöstrategian toteutusvaiheessa tarvitaan hyvää yhteistyötä ja jatkuvaa vuoropuhelua Kirkkohallituksen ja tuomiokapitulien välillä.

Kirkkohallituksen täysistunto käsitteli laadittua Kirkon keskusrahaston kiinteistöstrategiaa 15.12.2020 pidetyssä täysistunnossa ja asian jatkovalmistelua päätettiin jatkaa.

1.1 Työryhmän asettaminen

Kirkkohallituksen täysistunto totesi 15.12.2020 pitämässään kokouksessa, että valmisteltu kiinteistöstrategia katsotaan kiinteistökartoitukseksi. Kiinteistökartoitus merkittiin tiedoksi ja täysistunto asetti uuden työryhmän jatkovalmistelemaan kiinteistöstrategiaa.

Täysistunnon päätös, § 144 Kirkon keskusrahaston kiinteistöstrategia (Diaarinumero: DKIR/1210/00.01.02/2018):

1. Merkitään liitteenä oleva kirkon keskusrahaston kiinteistökartoitus tiedoksi.
2. Merkitään tiedoksi luonnoksesta saadut tuomiokapitulien ja hiippakuntavaltuustojen lausunnot.
3. Perustetaan keskusrahaston kiinteistöstrategian jatkovalmistelua varten työryhmä, johon nimetään puheenjohtajaksi hallintojohtaja Juha Tuohimäki (1.2. lukien kirkkoneuvos), kirkkohallituksen kiinteistöpäällikkö Juha Kääriäinen, piispa Jari Jolkkonen (varapuheenjohtaja), lakimiesasessori Ritva Saario kirkkohallituksen täysistunnon jäsen Monica Heikel-Nyberg.
4. Työryhmän tulee jättää esityksensä kirkkohallitukselle 30.8.2021 mennessä.

Työryhmä kokoontui ensimmäisen kerran 1.3.2021 ja päätti, että työryhmästä käytetään nimeä kiinteistöselvitystyöryhmä. Täysistunnon nimeämien jäsenten lisäksi työryhmä valitsi kokouksessaan työryhmän sihteeriksi ja hankkeen koordinaattoriksi Kirkkohallituksen hankeviestintäpäällikkö Minna Rissasen.

Työryhmä kokoontui 8 kertaa. Kokoukset pidettiin etäyhteyksien avulla. Lisäksi työryhmä hyödynsi sähköistä työtilaa dokumentaatioon ja keskinäiseen viestintään. Työskentelyn aikana on toteutettu useita kuulemisia, tehty kiinteistön käyttäjien kanssa arviointeja lomakkeita hyödyntäen sekä tilattu ulkopuolisia selvityksiä asiantuntijoilta.

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Kirkon keskusrahaston kiinteistöstrategian laadinta pohjautuu kirkolliskokouksen talousvaliokunnan 4/2018 mietinnössä antamaan tehtäväksiintoon. Kiinteistöstrategiaprosessiin on otettu mukaan tuomiokapitulien ja Kirkkohallituksen edustajia ja kiinteistöjen käyttäjiä. Prosessin tavoitteena on ottaa laajasti huomioon kiinteistöihin liittyvät taloudelliset, toiminnalliset ja kulttuuriperintöön liittyvät tekijät, joiden perusteella voidaan luoda kestävä ja tuloksellinen Kirkon keskusrahaston kiinteistöstrategia.

Kiinteistöstrategiaprosessissa on hyödynnetty seurakunnille vuonna 2020 laadittua kiinteistöstrategiamallia ja strategia on soveltuvin osin laadittu mallin mukaisesti.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen Kirkon keskusrahaston omistamista ja vuokraamista rakennuksista sekä niiden kuluista ja tuotoista. Strategiassa otetaan kantaa kiinteistöjä koskeviin linjauksiin ja toimenpiteisiin.

Kiinteistöstrategia ei sisällä laajemmin käsiteltynä Kirkon keskusrahaston omistuksessa olevia sijoituskiinteistöjä ja metsäpalstaa.

Kirkon keskusrahaston omistamat tilat:

Kirkon keskusrahasto omistaa täysin tai osittain kaupoilla hankitut kiinteistöt tai osakkeet:

- Kirkon talo (Eteläranta 8, Helsinki; omistussuhde Kirkon keskusrahasto 67 %, Kirkon eläkerahasto 33 %)
- piispantalo Kuopiossa
- Mikkelin tuomiokapitulin toimitilaan oikeuttavat osakkeet
- Lapuan piispan asuntoon Seinäjoella oikeuttavat osakkeet
- Kirkon koulutuskeskuksen rakennus Järvenpäässä (rakennuksen maapohja on vuokrattu Seurakuntaopiston säätiöltä)

Lisäksi valtio on luovuttanut Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle lain 935/1996 nojalla seuraavat kiinteistöt:

- Turun arkkipiispantalo
- Oulun tuomiokapituli
- Porvoon tuomiokapituli

Kirkon keskusrahaston vuokraamat tilat:

- Turun arkkihiippakunnan tuomiokapitulin toimitila Turun keskustassa (kapitulin oma vuokrasopimus)
- Tampereen tuomiokapitulin toimitila
- Porvoon piispantalo
- Kuopion tuomiokapitulin toimitila (kapitulin oma vuokrasopimus)
- Lapuan tuomiokapitulin toimitilat Seinäjoella ja Jyväskylässä
- Helsingin tuomiokapitulin toimitila
- Helsingin piispan asunto
- Espoon tuomiokapitulin toimitila
- Espoon piispan edustustilat
- Tampereen piispantalo, jonka Suomen evankelis-luterilainen kirkko on vuokrasopimuksella hoitoa vastaan vuokrannut valtiolta
- Kirkon palvelukeskuksen toimitilat Oulussa ja Porvoossa
- Kirkkohallituksen tietohallintoyksikön toimitila Seinäjoella
- Kirkon tutkimuskeskuksen toimistohuoneet Tampereella (vuokrattu 1.10.2021 alkaen Tampereen seurakuntayhtymältä)

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategiaa varten perustettu työryhmä on päättänyt kiinteistöstrategian laadinnan toteutustavasta ja ohjannut strategian laadintaa. Lähtökohtana on ollut, että tuomiokapitulit ovat mukana kiinteistöstrategian laadinnassa ja käyttäjien tarpeet huomioidaan riittävästi. Tuomiokapitulit ovat osallistuneet mm. kiinteistöjen arviointiin (tilojen soveltuvuus toimintaan, käyttöaste, kiinteistöjen kehittämisen mahdollisuudet, kulttuuriperintöarvot) sekä kapituleita on kuultu strategian laatimisen eri vaiheissa.

Hiippakuntien lausunnot

Vuonna 2020 valmistunutta kiinteistökartoitusta varten on jo aiemmin kuultu tuomiokapituleita ja hiippakuntavaltuustoja. Annettuja lausuntoja on hyödynnetty myös asetetun työryhmän toiminnassa ja kiinteistöstrategian laadinnassa. Tuomiokapitulien ja hiippakuntavaltuustojen lausunnoissa oli kaksi osaa: kaikkien hiippakuntien yhdessä esiin nostamat näkökulmat ja lisäksi jokaisen hiippakunnan omiin erityiskysymyksiin liittyvät huomiot.

Kiinteistökartoituksesta hiippakuntien esiin nostamia ongelmakohtia:

- Kiinteistökartoituksen näkemys organisaatioiden rooleista ja tehtävistä ei vastaa niiden kirkkolaissa säädettyä asemaa
- Esitetyillä toimitilaratkaisuilla suljetaan pois mahdollisia tulevia kehittämishankkeita
- Kiinteistökartoituksessa esitetyt toimitilaratkaisut ovat osin epätarkoituksenmukaisia, kustannuksiltaan kalliita eivätkä ne tuo strategiassa toivottuja neliösäästöjä
- Kiinteistökartoitusehdotuksen tuloksellisen toiminnan käsitettä ei ole arvioitu hiippakuntien työn lähtökohdista käsin
- Kysymystä vuokra- ja omistustilojen eduista ja huonoista puolista ei ole selvitetty
- Kokonaisbudjetointi johtaa näennäiseen yhteismitallisuuteen, joka ei palvele kirkon toiminnallisia tavoitteita
- Vertailu samankaltaisiin Pohjoismaiden kirkkojen hiippakuntiin puuttuu
- Kirkkohallituksen toimitilat Etelärannassa on jätetty käytännössä arvioinnin ulkopuolelle

Kiinteistöstrategiassa on huomioitu keskeisiltä osin hiippakuntien esille nostamia asioita. Selvitystyötä jatketaan tarvittaessa.

Talousvaliokunnan mietintö 5/2020

Kiinteistöstrategian laatimista ohjaaviksi tekijöiksi nostettiin talousvaliokunnan 5/2020 mietinnössä esille nostamat asiat:

1. Kiinteistöjen käytön tehostaminen (heikkenevä talous, pyrkimys energiatehokkuuteen ja päästöttömyyteen, muutokset työskentelytavoissa sekä julkisuuskuvaan liittyvät kysymykset)
2. Tuomiokapitulit otettava riittävässä laajuudessa mukaan strategian laadintaan
3. Tilojen kustannustehokkuus, terveellisyys ja turvallisuus
4. Vuosittaiseksi säästötavoitteeksi esitetty kiinteistökartoituksessa 350 000 euroa.
5. Toimitilojen kustannusten seuranta ja arviointia on tehostettava
6. Esitetty kiinteistökartoituksen budjetointimalli vaatii jatkoselvitystä, jossa huomioidaan muun muassa hiippakuntien erilaisuus.

7. Esimerkiksi tilojen toiminnallisuus tulee arvioida käyttäjälähtöisesti eikä strategian hyväksymisen yhteydessä ole tarpeellista määrittää, millaisiin työtapoihin ja toimitilajärjestelyihin eri hiippakunnissa tulisi päätyä.
8. Määritellään, mitä kiinteistöjä on tarkoituksenmukaista omistaa ja mistä on syytä luopua. Talousvaliokunta katsoo, että vuokratiloihin siirtyminen on lähtökohtaisesti perusteltu ratkaisu. Kysymystä vuokra- ja omistustilojen eduista ja haitoista ei ole kuitenkaan arvioitu tilakohtaisesti riittävässä määrin. Lisäksi johtopäätökset muun muassa historia-arvojen merkityksestä ovat jääneet tekemättä [tehdystä kiinteistökartoituksessa/selvityksessä].
9. Strategiakauden aikana on selvitettävä talouden realiteettien näkökulmasta myös Kirkon talon käyttöä ja Kirkkohallituksen toimipaikan sijainnin tarkoituksenmukaisuutta.

Kirkon keskusrahaston kiinteistöstrategia ohjaa vuosittain laadittavaa Kirkon keskusrahaston talousarviota ja kahta seuraavaa vuotta koskevaa talous- ja toimintasuunnitelmaa kiinteistöihin kohdistuvien kulujen ja tuottojen osalta. Kirkolliskokous tekee talousarviota ja talous- ja toimintasuunnitelmaa koskevat päätökset vuosittain.

1.5 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen ja päivitys

Kirkon keskusrahaston kiinteistöstrategia on voimassa vuoteen 2026 saakka.

Tavoitteiden toteutumista seurataan ja arvioidaan vuosittain Kirkon keskusrahaston talousarvion ja toiminta- ja taloussuunnitelman sekä toimintakertomuksen yhteydessä. Samalla varmistetaan, etteivät toiminnalliset ja kulttuuriperintö- sekä kustannustehokkuustavoitteet ole keskenään ristiriidassa.

Strategiaa päivitetään tarvittaessa yhteistyössä tuomiokapitulien kanssa. Kirkkohallituksen kiinteistöpäällikkö vastaa päivityksen valmistelusta. Kirkkohallituksen täysistunto päättää kiinteistöstrategian hyväksymisestä ja merkittävimmistä strategisista muutoksista.

2 Arvot ja tavoitteet

2.1 Ovet auki -strategia

Kirkon keskusrahaston kiinteistöstrategian arvot perustuvat Suomen ev.lut. kirkon Ovet auki -strategiaan, joka on laadittu vuoteen 2026 asti. Kirkon yhteiset arvot ovat usko, toivo ja rakkaus. Arvojen tulisi ohjata arjen toimintaa ja päätöksentekoa. Keskeiset valinnat kiteytyvät strategian nimessä Ovet auki ja sen kuudessa alakohdassa. Kiinteistöstrategian näkökulmasta katsottuna kirkon strategiasta tehdyt nostot:

1. Ovet auki ulospäin

- Julistamme rohkeasti evankeliumia Kristuksesta muuttuvassa yhteiskunnassa ja uskonnollisessa kentässä. Käytämme kieltä, jota ihmiset ymmärtävät. Tunnistamme hengellisyyden, henkisyyden, mystiikan ja omakohtaisen kokemuksen merkityksen.

2. Ovet auki kirkkoon ja kasvuun

- Uudistamme kirkkotilojen käyttöä. Avaamme seurakuntien tilat omaehtoista hiljenty mistä ja vapaaehtoisten järjestämään toimintaa varten. Järjestämme jumalanpalveluksia myös muualla kuin kirkoissa. Lisäämme jumalanpalveluselämän monimuotoisuutta ja seurakuntatyön monikielisyyttä.
- Kehitämme paikasta riippumattomia ja verkon välityksellä toteutuvia hengellisyyden ja yhteisöllisyyden muotoja.

3. Ovet auki kaikille

- Suuntaamme voimavaroja hallinnosta toimintaan.
- Strategiakauden aikana ratkaisemme, millaisella rakenteilla monipuolinen seurakuntatyö voidaan turvata kaikkialla Suomessa nyt ja tulevaisuudessa. Hyödynnämme monipaikkaisen asumisen mukanaan tuomia mahdollisuuksia.

4. Ovet auki yhteiselle työlle ja kumppanuuksille

- Uudistamme johtamista. Lisäämme muutosjoustavuutta, läpinäkyvyyttä ja luottamuksen kulttuuria. Teemme työtä jäsenlähtöisesti.
- Kirkko ja seurakunnat hakeutuvat erilaisiin kumppanuuksiin. Kannustamme työntekijöitä aktiiviseen ja laajasti verkottuneeseen työotteeseen.

5. Ovet auki uusille mahdollisuuksille

- Strategiakauden aikana ratkaisemme, miten kirkon toiminta resursoidaan tulevaisuudessa. Sekä seurakuntien toimintaan että kirkon yhteisiin tehtäviin on löydyttävä riittävästi voimavaroja.
- Toteutamme kokeiluja ja vahvistamme kokeilukulttuuria, emmekä pelkää epäonnistumisia. Kokeiluja tuetaan myös taloudellisesti.
- Asetamme määrällisiä, laadullisia ja vaikuttavuuteen liittyviä tavoitteita. Arvioimme kriittisesti työtämme. Uskallamme luopua hiipuneesta toiminnasta tai vähäisellä käytöllä olevista kiinteistöistä.
- Jatkamme digitaalisesti tehtävää työtä ja digitalisoimme palvelujamme edelleen systemaattisesti kirkon olemus ja tehtävä huomioiden.

6. Ovet auki tulevaisuuteen

- Terävöitämme ekologista ja sosiaalista vastuullisuutta kirkon toiminnassa. Pidämme vahvasti esillä näkökulmaa lasten mukanaan tuomasta tulevaisuudesta.

Kirkon strategian taloushaasteita pohtivassa osassa todetaan, että tulevaisuudessa kirkon on tehtävä työtään nykyistä pienemmillä resursseilla. Taloustilanne luo painetta työntekijöiden ja kiinteistöjen vähentämiseen. Kaikkiin toimintoihin ei jatkossa ole enää varaa. Tämän tulisi näkyä tietoisena suunnitteluna: mitkä tehtävät ovat kirkolle tärkeimpiä ja miten niitä resursoidaan ja toteutetaan? Miten työntekijäryhmiä priorisoidaan? Mistä kiinteistöistä luovutaan?

Kirkkohallituksen oma Ovet auki – kokeilulle ja kehittämiselle -strategia on johdettu kirkon strategiasta. Myös sieltä on nostettavissa kiinteistöstrategiaan vaikuttavia tekijöitä. Ovet auki ulospäin -kohdassa luvataan selkeyttää vastuunjakoja ja kehittää yhteistyötä Kirkkohallituksen,

tuomiokapitulien, seurakuntien ja järjestöjen kesken. Ovet auki uusille mahdollisuuksille kohdassa todetaan, että pidämme Kirkon keskusrahaston talouden tasapainossa ja turvaamme tulevaisuuden toimintaedellytykset. Lisäksi kohdassa Ovet auki tulevaisuuteen todetaan, että noudatamme omassa toiminnassamme kestäväen kehityksen periaatteita.

Hiippakunnilla on myös omia toimintaa ohjaavia strategioita.

2.2 Kirkkohallituksen tehtävät

Kirkkohallitus hoitaa kirkon yhteistä hallintoa, taloutta ja toimintaa. Kirkkohallitus on kirkolliskouksen päätöksiä valmisteleva ja toimeenpaneva virasto. Se hoitaa myös yhteyksiä ministeriöihin ja valtion hallintoon. Päätöksentekovelimiä ovat kirkkohallituksen täysistunto ja kirkkohallituksen virastokollegio.

Kirkkohallituksen tehtävät, Kirkkolaki, 22 luku (30.12.2015/1602), 2 § (30.12.2015/1602)

Kirkkohallituksen tehtävänä on, jollei tässä laissa tai kirkkojärjestyksessä toisin säädetä:

- 1) hoitaa kirkon yhteistä hallintoa, taloutta ja toimintaa;
- 2) toimia kirkon keskusrahaston ja kirkon eläkerahaston hallituksena;
- 3) valmistella asioita kirkolliskokoukselle sekä huolehtia sen päätösten täytäntöönpanosta;
- 4) hoitaa kirkon suhteita valtioon ja muuhun yhteiskuntaan ja valvoa kirkon etua;
- 5) antaa valtioneuvoston kirkolta pyytämät lausunnot, jollei 20 luvun 7 §:n 2 momentista muuta johdu;
- 6) edistää kirkon toimintaa ja seurakuntien työtä;
- 7) antaa tarkempia määräyksiä, jollei 21 luvun 2 §:stä muuta johdu:
 - a) kirkkolain ja kirkkojärjestyksen täytäntöönpanosta siten kuin tässä laissa erikseen säädetään;
 - b) viranhaltijalta vaadittavasta tutkinnosta;
 - c) seurakuntien ja seurakuntayhtymien kirjanpidosta ja palkanlaskennasta;
- 8) hoitaa seurakuntien, seurakuntayhtymien, hiippakuntien, kirkon keskusrahaston ja kirkon eläkerahaston kirjanpito ja palkanlaskenta sekä niihin liittyvä maksuliikenne;
- 9) hoitaa kirkollisiin tarkoituksiin määrättyjä rahastoja sekä ottaa vastaan kirkolle lahjana ja testamenttina annettua omaisuutta;
- 10) määrätä, mihin yleisiin tarkoituksiin kolehteja on päiväjumalanpalveluksissa kannettava;
- 11) päättää ulkomaisten opintojen, koulutuksen tai ammatillisen harjoittelun tunnustamisesta ja rinnastamisesta sekä tutkinnon tuottamasta kelpoisuudesta, joita 6 luvun 15 §:ssä tarkoitetaan;
- 12) perustaa ja lakkauttaa kirkkohallituksen virat, jollei 20 luvun 7 §:n 2 momentista muuta johdu;
- 13) valita kirkon työmarkkinalaitoksen valtuuskunnan jäsenet ja varajäsenet;
- 14) julkaista kirkon säädöskokoelmassa siihen otettavat säädökset;
- 15) hoitaa ne tehtävät, jotka eivät kuulu muulle kirkon viranomaiselle.

Kirkon keskusrahasto, Kirkkolaki 22 luku, 5 § (30.12.2015/1602)

Kirkon keskusrahasto on kirkon yhteinen rahasto, jonka varoja käytetään keskusrahaston talousarvion mukaisesti:

- 1) taloudellisesti heikossa asemassa olevien seurakuntien ja seurakuntayhtymien tukemiseen sekä seurakuntien yhteistoiminnan ja seurakuntarakenteen kehittämiseen;
- 2) hautaustoimesta, väestökirjanpidosta sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja irtaimiston ylläpitoon liittyvistä tehtävistä seurakunnille ja seurakuntayhtymille aiheutuvien kustannusten rahoittamiseen;
- 3) hiippakuntien ja kirkon keskushallinnon menoihin;
- 4) kirkon yhteisiin tarkoituksiin sekä muiden lakiin ja sitoumuksiin perustuvien kirkon menojen suorittamiseen.

2.3 Hiippakuntien ja tuomiokapitulien tehtävät

Hiippakunta on piispan ja tuomiokapitulin johtama kirkollinen hallintoalue, joka koostuu seurakunnista ja seurakuntayhtymistä. Suomessa on yhdeksän luterilaista hiippakuntaa: Turku, Tampere, Oulu, Mikkeli, Porvoo, Kuopio, Lapua, Helsinki ja Espoo. Turun arkkihiippakunnassa on kaksi piispaa, joista toinen on arkkipiispa.

Piispan ja tuomiokapitulin tärkeimpiä tehtäviä on ohjata, tukea ja valvoa seurakuntia ja papistoa. Ne toimivat hiippakunnan seurakuntien yhdyssiteenä ja antavat seurakuntien työntekijöille koulutusta. Piispa ja tuomiokapituli hoitavat yhteyksiä kirkon keskushallintoon, kristillisiin järjestöihin ja yhteiskunnallisiin toimijoihin.

Hiippakunnassa on kolme viranomaista. Piispa on hiippakunnan hengellinen johtaja sekä ylin hallinnollinen virkamies. Hiippakunnan toimintaa ja hallintoa hoitaa tuomiokapituli. Tuomiokapitulin lisäksi hiippakunnassa on hiippakuntavaltuusto, jonka tehtävänä on tukea ja edistää kirkon tehtävän toteutumista hiippakunnassa.

Hiippakunta, Kirkkolaki 17 a luku (30.12.2003/1274), 1 § (30.12.2003/1274)

Hiippakunta huolehtii itse toiminnastaan ja hoitaa talouttaan tämän lain ja kirkkojärjestyksen sekä niiden nojalla annettujen säännösten mukaan.

Hiippakunnan talouden hoitoon sovelletaan soveltuvin osin, mitä seurakunnan ja seurakuntayhtymän talouden hoitamisesta tässä laissa ja kirkkojärjestyksessä säädetään.

Tuomiokapituli, Kirkkolaki 19 luku, 1 § (30.12.2003/1274)

Tuomiokapituli hoitaa hiippakunnassa kirkollista hallintoa ja toimintaa siten kuin tässä laissa, kirkkojärjestyksessä ja kirkon vaalijärjestyksessä säädetään ja niiden nojalla määrätään.

Tuomiokapituli edustaa kirkkoa hiippakunnan asioissa ja käyttää puhevaltaa tuomioistuimissa ja muissa viranomaisissa sekä tekee hiippakuntaa koskevat sopimukset ja muut oikeustoimet.

Kirkkojärjestys (1055/1993), Hiippakunnallinen hallinto (9.11.2002/1275 v. 2003)

18 luku, Piispa

1 §, Piispa, kukin hiippakunnassaan, on seurakuntien ja pappien ylin kaitsija.

Piispan tehtävänä on

- 1) vaalia kirkon ykseyttä ja edistää kirkon tehtävän toteutumista hiippakunnassa;

- 2) valvoa, että kirkon tehtävään kuuluvia toimia hoidetaan seurakunnissa uskollisesti kirkon tunnustuksen, kirkkolain, kirkkojärjestyksen ja kirkon vaalijärjestyksen sekä niihin perustuvien määräysten ja ohjeiden mukaan;
- 3) tukea ja ohjata hiippakuntansa pappeja heidän työssään sekä valvoa, että he hoitavat papin- ja papinvirkansa velvollisuudet;
- 4) edistää hyvää työyhteyttä seurakunnissa ja valvoa, että papit ja seurakuntien muut viranhaltijat ja työntekijät ovat oppinsa puolesta nuhteettomia ja käyttäytyvät elämässään kristillisesti;
- 5) edistää seurakuntien yhteistyötä ja talouden ja hallinnon tarkoituksenmukaista hoitamista sekä valvoa, että näissä toimituksissa noudatetaan voimassa olevia sääddöksiä;
- 6) suorittaa hiippakunnassa vihkitoimitukset ja virkaan asettamiset tai määrätä muun papin suorittamaan tällaiset toimitukset, jollei 5 luvun 1 §:n 2 momentista muuta johdu; sekä
- 7) suorittaa muut tehtävät ja päättää ne asiat, jotka kirkkolain ja kirkkojärjestyksen mukaan hänelle kuuluvat.

19 luku, Hiippakunnan muu hallinto, A. Tuomiokapituli

1 § (9.11.2002/1275 v. 2003)

Kirkon tehtävän edistämiseksi hiippakunnassa tuomiokapitulin tulee, jollei kirkkolaissa tai kirkkojärjestyksessä toisin säädetä

- 1) hoitaa hiippakunnallista toimintaa, hallintoa ja taloutta;
- 2) tukea ja valvoa seurakuntien toimintaa ja hallintoa;
- 3) hoitaa papiston henkilöstöasioita ja valvoa heidän ja seurakunnan muiden viranhaltijoiden ja työntekijöiden tehtävien hoitoa ja elämää;
- 4) hoitaa yhteyksiä koko kirkon yhteiseen toimintaan ja hallintoon, toisiin hiippakuntiin, kristillisiin järjestöihin ja muihin yhteiskunnan tahoihin;
- 5) valmistella asioita hiippakuntavaltuustolle;
- 6) huolehtia hiippakuntavaltuuston päätösten täytäntöönpanosta;
- 7) hoitaa hallussaan olevat lahjavarat ja säätiöluontoiset rahastot noudattaen, mitä kirkkolain 15 luvun 4 §:n 1 ja 2 momentissa säädetään;
- 8) ottaa ja irtisanoa tuomiokapitulin viranhaltijat ja työntekijät;
- 9) hoitaa ne hiippakunnalliset tehtävät, jotka eivät kuulu muulle hiippakunnan viranomaiselle; sekä
- 10) suorittaa muut kirkkolaissa, kirkkojärjestyksessä ja kirkon vaalijärjestyksessä sille annetut tehtävät.

Tuomiokapituli vahvistaa itselleen työjärjestyksen.

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

3.1 Muutokset vaikuttavat kiinteistöstrategiaan

Kirkon ja seurakuntien toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin.

Viimeisimmän Kirkon nelivuotiskertomuksen (Uskonto arjessa ja juhlassa. Suomen evankelis-luterilainen kirkko 2016–2019) mukaan suomalaisten suhtautumistavat uskontoon ovat moninaistuneet 2000-luvulla. Maallistumisen ohella tapahtuu myös muunlaista uskonnollisuuden jäsentymistä uudelleen. Suurimmat muutokset ovat nähtävissä erityisesti kahdessa nuorimmassa sukupolvessa, millenniaaleissa (1980-luvulla syntyneet, noin 30–39-vuotiaat) sekä Z-sukupolvessa (1990-luvulla ja 2000-luvun alussa syntyneet, 15–29-vuotiaat). Kulttuurikristillisyyden taantuma on, mutta hengellisyys ei. Yhteisöllisyydelle ja kokemuksellisuudelle on tilausta. Ennakoitavissa on, että kirkon painopiste siirtyy kokoavasta toiminnasta ihmisten palvelemiseen erilaisten viestintävälineiden kautta ja yhteisöllähtöiseen työhön. Yhteisöllähtöisyydellä viitataan tässä tapauksessa siihen, että seurakunnan työtä tehdään monissa verkostoissa erilaisten toimijoiden kanssa. Yhteisöllähtöisyyden korostuminen yhdessä pandemian myötä yleistyneen etätyön kanssa asettaa kirkon ja seurakunnat arvioimaan monia tilakysymyksiä uusista näkökulmista.

Kirkon jäsenmäärän kehitys on ollut viime vuosina laskeva. Vuoden 2020 lopussa kirkkoon kuului 3,7 milj. jäsentä, mikä tarkoittaa 67,7 % kaikista suomalaisista. Tulevaisuudessa jäsenkehitykseen vaikuttaa muun muassa se, miten kirkon ja seurakuntien merkityksellisyys koetaan ihmisten elämässä. Jäsenyyden kehitys eri puolilla Suomea on eriytynyt. Helsingissä kirkkoon kuuluu enää noin 50 % kaupunkilaisista ja joissakin Oulun hiippakunnan seurakunnissa kirkkoon kuuluu edelleen yli 90 % kuntalaisista.

Yleinen väestökehitys, muuttoliike ja kaupungistuminen on tärkeätä huomioida kirkon ja seurakuntien kiinteistöjä ja taloutta arvioitaessa. Paikkakunnilla, joissa on isoja kirkkotiloja jäsenmäärät pienenevät ja rakennusten ylläpidon rahoitusmahdollisuudet heikkenevät. Pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa maahan muuttajien osuus väestöstä kasvaa, mutta jäsenmäärät eivät silti kasva, vaan taloutta joudutaan supistamaan ja suunnittelemaan kiinteistöistä luopumista.

Seurakuntien kiinteistöstrategioissa on entistä enemmän suunnitelmia uudellaisiin järjestelyihin kiinteistöjen käytössä ja omistuksessa. Erilaisia tilojen yhteiskäyttö- ja muuntomahdollisuuksia ideoidaan ja omistusvaihtoehtoja selvitetään. Tässä yhteydessä on entistä voimakkaammin otettava huomioon ilmaston muutoksesta johtuvat tavoitteet ja muutostarpeet kiinteistöissä.

Eriytyvä jäsenkehitys vaikuttaa seurakuntien taloustilanteisiin ja myös mahdollisuudet ylläpitää tiloja ja toimintaa tulevaisuudessa vaikeutuvat. Jäsenmäärän vähenemisen vaikutus ei ole vielä näkynyt kokonaiskirkon verotulojen laskuna. Tämä johtuu pitkälti siitä, että kirkosta eroajat ovat olleet suhteellisen pienituloisia ja että eläkkeensaajien kirkkoon kuulumisen on edelleen korkeata ja heidän maksamansa kirkollisverot ovat kasvaneet viime vuosina. Myös yleinen taloustilanne on pandemiasta huolimatta kehittynyt viime vuosina suotuisasti. Mikäli jäsenkehitys jatkuu aiempien vuosien mukaisena, on edessä lähivuosina verotulojen lasku ja myös toimenpiteet kiinteistömenojen vähentämiseksi tulevat entistä ajankohtaisemmiksi.

3.2 Työn tekemisen muutos

Kiinteistöalan ratkaisuja tarjoava Newsec Oy on tehnyt kevään 2021 aikana tulevaisuuden tilankäyttöä koskevan kyselyn, jossa 817 vastaajaa eri organisaatioista arvioi toimisto- ja etätöiden tekemistä tulevaisuudessa. Lähes 90 % vastaajista arvioi yhdistävänsä toimisto- ja etätöiden. Vastanneista vain 4 % tulisi toimistolle viitenä päivänä viikossa. 10 % vastanneista halusi tehdä kokoai-kaista etätöitä.

Koronapandemian myötä ihmiset ovat tottuneet hyödyntämään digitaalisia välineitä ja etäyhteyksiä. Valtaosa on työskennellyt etänä kotoa käsin. Tämä on tuonut työhön uudenlaista inhimillisyyden arvostamista, ja inhimillisyys on noussut työn tekemisen keskiöön. Tulevaisuudessa fokus on enemmän työssä kuin itse työn tekemisen paikassa. Työtä tehdään organisaation tiloissa, yksityisissä tiloissa ja julkisissa tiloissa. Työympäristö muodostuu digitaalisesta ympäristöstä.

Toimistolle tullaan, kun halutaan yhteisöllisyyden ja kohtaamisen kokemuksia, työssä tarvittavia tiloja ja laitteita, tehdään yhteisiä projekteja ja kehittämistä sekä on tarve kehittää ja jakaa osaamista. Tulevaisuuden toimistolta halutaan kohtaus- ja tukevia tiloja, tiloja virtuaali- ja hybridipalaverille sekä etukäteen varattavia tiloja, joissa on hyvä ergonomia ja työrauha.

Työ 2040 -visiossa työ on aika- ja paikkariippumaton, yksilön tarpeisiin yhteensovitettua. Hyvinvointia mitataan ja työympäristöpalveluja räätälöidään yksilön sen hetkisiin tarpeisiin. Yhteistyötaidot muodostavat ydinosaamisen – toiminta on yrittäjämäistä asiantuntijoiden verkostossa toimimista. Elämykselliselle toimistolle tulo koetaan palkintona – toimistolle tullaan nauttimaan ja viettämään laatuaikaa. Datakeskeiseen tulevaisuuteen kuuluvat visuaaliset ympäristöt, digitaaliset assistentit ja virtuaalinen työnkulku.

Kiinteistöjä koskevassa päätöksenteossa pitäisi huomioida organisaation strategia ja arvot, toimintaympäristön muutokset ja kuunnella käyttäjien tarpeita. Näkyvänä trendinä on vastuullisuuden, käyttäjäkokemuksen ja inhimillisyyden arvostaminen.

(Lähde: 11.6.2021 Kiinteistöselvitystyöryhmän kokous, Työnteon trendit, Newsec / Susanna Pietarinen)

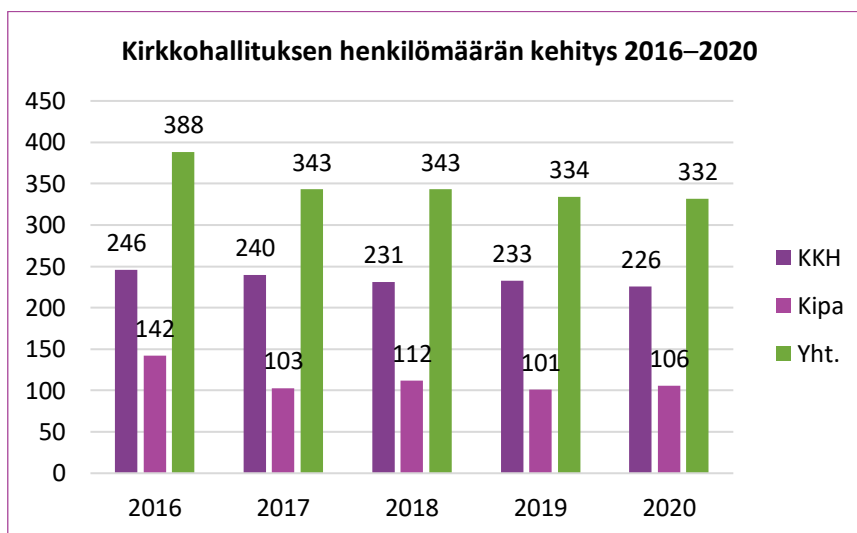
Työn luonne Kirkkohallituksessa ja hiippakunnissa

Kirkkohallituksessa ja hiippakunnissa siirryttiin koronapandemian vuoksi keväällä 2020 laajalti etätöihin. Valtaosa kokouksista, koulutuksista, tilaisuuksista ja tapaamisesta on hoidettu etänä netti-neuvotteluyhteyksien välityksellä. Tämän johdosta Kirkon keskusrahaston matka- ja majoituskulut ovat vuonna 2020 vähentyneet 1,4 miljoonaa euroa. Etätöitä on jatkettu myös vuonna 2021, mikä näkyy edelleen matka- ja majoituskulujen vähenemisenä.

Huomioitavaa on kuitenkin jatkossa, että vaikka digitalisaatio antaa uusia mahdollisuuksia, kaikkea työtä ei voida siirtää verkkoon. Kirkon työn luonteeseen kuuluu, että tarvitaan myös kasvokkain kohtauksia ja vuorovaikutusta; kasvokkain tapahtuva vuorovaikutus vahvistaa keskinäistä yhteenkuuluvuutta ja luottamusta. Myös koulutustilanteissa tarvitaan lähikoulutuksia, joissa läsnäolo on tarpeellista. Työn luottamuksellisen luonteen vuoksi kaikkea työtä ei ole mahdollista tehdä yhteiskäyttöisissä tai julkisissa tiloissa. Nämä tarpeet on huomioitava myös tilaratkaisuissa.

3.3 Henkilöstömäärän kehitys

Kirkkohallituksessa työskenteli 31.12.2020 yhteensä 332 henkilöä, heistä Kirkon palvelukeskuksesta 106 (32 %) ja Kirkkohallituksessa 226 henkilöä (68 %). Vakinaista henkilökuntaa oli 259. Erilaisissa määräaikaissä viroissa tai tehtävissä, kuten projektitehtävissä tai toisen työntekijän sijaisena, oli 73 työntekijää. Kirkkohallituksen henkilökunnan keski-ikä vuonna 2020 oli 49,1 vuotta (vuonna 2019: 49 v.).



Tuomiokapituleissa työskenteli 31.12.2020 yhteensä 122 henkilöä. Vakinaista henkilökuntaa tuomiokapituleissa oli yhteensä 104, ja erilaisissa määräaikaissä viroissa tai tehtävissä työskenteli 18 työntekijää. Tuomiokapitulien henkilöstömäärä laski vuonna 2020 vuoteen 2019 verrattuna 3,2 %. Tuomiokapitulien henkilökunnan keski-ikä vuonna 2020 oli 51,9 vuotta (vuonna 2019: 51,6 v.).

Henkilöstömäärä tuomiokapituleittain 31.12.2020

Tuomiokapituli	Henkilöstöä	HTV
Espoo	11	11,0
Helsinki	11	10,4
Kuopio	11	10,5
Lapua	14	13,3
Mikkeli	14	13,2
Oulu	16	14,1
Porvoo	16	14,9
Tampere	12	11,8
Turku	17	16,1
Yhteensä	122	115,4

3.4 Kirkon keskusrahaston tulot ja menot sekä niiden kehitys

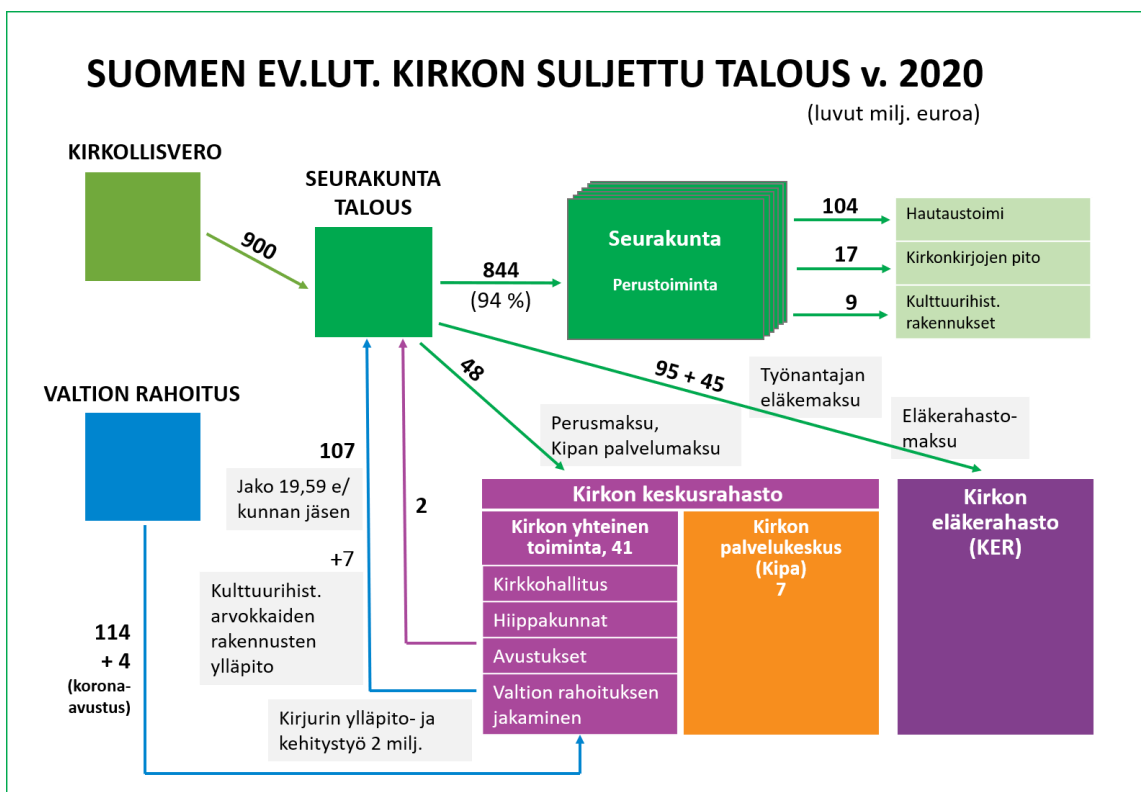
Kirkon keskusrahaston tulopohjan muodostavat seurakuntien maksamat perusmaksutulot, Kirkon palvelukeskuksen perimät palvelumaksut sekä valtion rahoitus kirkon yhteiskunnallisiin tehtäviin.

Perusmaksutulot peritään perusmaksuna seurakuntatalouksilta laskennallisen kirkollisveron perusteella. Laskennallinen kirkollisvero saadaan jakamalla kirkollisvero veroprosentilla. Kirkolliskokous on vahvistanut perusmaksuksi 6,5 % vuodelle 2020. Ennen vuotta 2018 perusmaksu oli 7,5 %. Yhden prosenttiyksikön lasku merkitsi Kirkon keskusrahaston saamaan perusmaksutuloon 13,3 % leikkausta. Vuoteen 2021 mennessä perusmaksulla rahoitetun toiminnan tuli olla tasapainossa. Vuoden 2020 tilinpäätös oli kuitenkin 10,4 milj. euroa alijäämäinen. Tästä kertaluontoisten ylitysten osuus oli noin 6,4 milj. euroa. Kirkon keskusrahaston perusmaksutulot määräytyvät kaksi vuotta aikaisempien verotulojen perusteella (vuoden 2021 maksutulot perustuvat vuodelta 2019 toimitettuun verotukseen). Näin ollen seurakuntien verotuloissa tapahtuvat muutokset vaikuttavat automaattisesti Kirkon keskusrahaston tuloihin kahden vuoden viiveellä.

Kirkon palvelukeskuksen tulot määräytyvät palvelukeskuksen hyväksymän hinnaston perusteella. Vuosittaiset tulot ja menot ovat noin 9,0 milj. euroa.

Erillislakiin perustuvaa valtion rahoitusta käytetään korvaamaan seurakunnille lailla annettuja yhteiskunnallisia tehtäviä. Näitä tehtäviä ovat hautaustoimi, väestökirjanpito tehtävät sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja irtaimiston ylläpito. Vuonna 2020 valtion rahoitus oli yhteensä 115 596 000 euroa. Tästä seurakunnille tilitettiin suoraan 106 596 000 euroa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja irtaimiston ylläpitoon osoitettiin 7,0 milj. euroa ja jäsentietojärjestelmä Kirjurin ylläpito- ja kehitystyöhön 2,0 milj. euroa.

Käsitellessään elokuussa 2021 vuoden 2020 Kirkon keskusrahaston tilinpäätöstä kirkolliskokous hyväksyi talousvaliokunnan mietinnön. Mietinnössä todetaan, että Kirkon keskusrahasto ei ole onnistunut tasapainottamaan talouttaan kirkolliskokouksen tekemien päätösten mukaisesti. Talous olisi tullut olla tasapainossa vuoteen 2021 mennessä. Kirkkohallituksen tulee antaa marraskuussa 2021 kirkolliskokoukselle talouden tasapainotussuunnitelma, jonka mukaisesti talous on tasapainossa 1.1.2023.



Oheisesta taulukosta ilmenee Kirkon keskusrahaston tuottojen ja kulujen kehitys vuosina 2017–2020.

Kirkon keskusrahaston tuotot ja kulut vuosina 2017–2020 sekä talousarvio 2021

	TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TA 2021
Toimintatuotot	148 626 397	21 966 572	25 112 423	132 864 359	22 595 910
Toimintakulut	177 421 539	65 861 399	66 820 264	182 251 897	67 647 327
Siirto omakatteiseen rahastoon	-59 061	64 164	-760 984	331 929	-203 396
TOIMINTAKATE	-28 854 203	-43 830 663	-42 468 824	-49 055 610	-45 254 813
Kirkon keskusrahastomaksut	49 153 182	42 348 822	41 048 190	41 441 846	42 150 000
Rahoitustuotot- ja kulut	1 534 941	267 126	1 812 320	-1 189 374	2 060 000
VUOSIKATE	21 833 920	-1 214 715	391 686	-8 803 138	-1 044 813
Poistot ja arvonalentumiset	-6 518 793	-6 135 178	-2 655 390	-1 575 949	-1 250 000
TILIKAUDEN TULOS	15 315 127	-7 349 893	-2 263 705	-10 379 087	-2 294 813

3.5 Kirkon keskusrahaston kiinteistömenot ja niiden kehitys

Kirkon keskusrahaston kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 1,5 % vuosina 2019–2020. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua.

Kirkon keskusrahaston toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin luopumalla osasta tiloja, joille ei ole käyttöä tai vuokraamalla edullisemmat toimitilat.

Kirkkohallitus liittyi virastokollegion päätöksellä 10.6.2021 Sarastia Oy:n vuonna 2019 kilpailutamaan kiinteistöjen energiakatselmuksien, -katsastukset ja -todistukset kattavaan puitejärjestykseen. Tätä yhteishankintasopimusta on Kirkon keskusrahastolla ja seurakuntatalouksilla niin halutessaan mahdollisuus hyödyntää. Sopimus on voimassa 14.4.2023 saakka.

Sopimuksen kautta on mahdollista tilata:

1. Energiakatselmuksien ja käyttöönottokatselmuksien
2. Energiakatsastukset
3. Energiatodistukset

Kirkkohallitus teettää omistamiinsa kiinteistöihin energiakatselmuksien. Energiakatselmuksien ja energiakatsastukset suoritetaan Motiva Oy:n mallien sekä voimassa olevan Työ- ja elinkeinoministeriön energiakatselmuksien ohjeiden ja vaatimusten mukaisesti ja katselmuksiin on mahdollista saada avustusta. TEM:n energiakatselmuksia voivat saada yritykset ja yhteisöt (esimerkiksi kunnat, seurakunnat ja säätiöt).

Vuosina 2012–2021 tehdyt muutokset kiinteistökannassa:

- Katajanokan kiinteistöjen myynti vuosina 2015 ja 2018 sekä ylläpitokustannuksiltaan edullisemmän toimitilan KOy Helsingin Eteläranta 8:n osto vuonna 2012. Kirkkohallitus muutti Eteläranta 8:aan vuonna 2014.
- Lapuan hiippakunnan tuomiokapitulin ja piispantalon myynti vuonna 2018 ja toimitilojen vuokraus Seinäjoelta vuonna 2014 sekä piispan asunnon (ml. edustustilat) osto vuonna 2015.
- Espoon piispantalon myynti vuonna 2019 ja edustustilan vuokraus vuonna 2021.
- Vainiemen tilan myynti vuonna 2020.
- Lapuan tuomiokapituli luopui vuoden 2020 lopussa hiippakunnan kokouskäyttöön Lapualta vuokratusta toimistohuoneistosta.
- Turun piispantalon myynti 23.6.2021.

3.5.1 Kirkon keskusrahaston toteutuneet säästöt ja arvioitu säästöpotentiaali

Kirkon keskusrahaston toteutuneet säästöt ja arvioitu säästöpotentiaali on jaettu neljään koriin: 1) Kirkkohallituksen muutto Satamakadun toimitilasta Etelärantaan Kirkon taloon, 2) Kirkon keskusrahaston kiinteistömenoihin kohdistuneet säästöt vuosina 2017–2020, 3) Kirkon keskusrahaston kiinteistömenoihin kohdistuvat säästöt vuosina 2021–2023 sekä 4) Kirkkohallituksen toimitilaan, Kirkon taloon (Eteläranta 8, Helsinki), kohdistuneet säästöt.

1. Kirkkohallituksen muutto Satamakadun toimitilasta Etelärantaan Kirkon taloon

Kirkkohallituksen Helsingin Katajanokka/Satamakadun toimitilojen toimintakate vuoden 2013 tilinpäätöksessä oli 818 132 euroa. Vuosi 2013 oli viimeinen koko vuotinen toimikausi Katajanokalla/Satamakadulla. Laskennallinen säästö olisi näin ollen 220 800 euroa Kirkon talo/Eteläranta 8 hyväksi.

2. Kirkon keskusrahaston kiinteistömenoihin kohdistuneet säästöt vuosina 2017–2020

Säästöt vuosina 2017–2020	Euroa
Tampereen tuomiokapituli	93 100
Muutto pienempiin tiloihin vuonna 2019 (säästö vuokratulussa)	
Porvoon piispantalo	202 800
Rakennuksen korjausvastike maksettiin pois 2019 (säästö vuokratulussa)	
Espoon piispantalo	2 000
Myynti joulukuussa 2019 (säästö ylläpitokulussa)	
Vainiemi (Kirkkohallitus)	20 000
Myynti joulukuussa 2020 (säästö ylläpitokulussa)	
Yhteensä	+ 317 900
Espoon tuomiokapituli: piispan edustuskäyttöön on vuokrattu 137,9 m ² suuruinen tila (lisää menoja: + 19 500 euroa)	-19 500
YHTEENSÄ (säästöt vuosina 2017–2020)	298 400

3. Kirkon keskusrahaston kiinteistömenoihin kohdistuvat säästöt vuosina 2021–2023

Säästöt vuosina 2021–2023	Euroa
Lapuan tuomiokapituli	65 520
Lapualla olleen toimistohuoneiston vuokrasopimuksen päättymisen 31.12.2020.	
Turun piispantalo	16 700
Myynti kesäkuussa 2021	
Kirkon tutkimuskeskus	56 900
Vuokrasopimuksen irtisanominen 1.10.2021 ja kahden toimistohuoneen vuokraus	
Lapuan tuomiokapitulin ja Kirkkohallituksen tietohallinnon toimitilat Seinäjoella 2022	43 000
Muutto Seinäjoen seurakunnan vuokraamaan tilaan	
Kirkon palvelukeskus, Porvoon toimipaikka	62 400
Vuokrasopimus päättyy 31.5.2023	
YHTEENSÄ (säästöt vuosina 2021–2023)	244 520

4. Kirkon talo (Eteläranta 8, Helsinki)

Kirkon talon toimintatuotot tilinpäätöksessä 2020 olivat yhteensä 570 405 euroa ja toimintakulut 3 373 899 euroa (toimintakate -2 803 494 euroa). Luvut sisältävät sekä käyttötalousosan että toimintakatteen jälkeiset erät, mutta eivät investointeja.

Kirkon talon toimintatuotot talousarviossa 2021 on arvioitu olevan noin 565 320 euroa ja toimintakulut 423 900 euroa (toimintakate 141 420 euroa). Talousarviossa 2021 on arvioitu Kirkon talosta ulosvuokrattavien toimitilojen tuottavan noin 562 000 euroa.

Kirkon talon/Eteläranta 8 vuosien 2015–2019 toimintakatteiden keskiarvo on 597 324 euroa (vuosi 2020 oli poikkeuksellinen Uusi tila -hankkeen johdosta).

Uusi tila -hanke

Vuosina 2018–2020 Kirkon talossa toteutettiin Uusi tila -hanke, jonka tavoitteena oli tehostaa Kirkon talon (Eteläranta 8) tilankäyttöä ja luoda työntekoa tukeva nykyaikainen ja innostava monitilatoimisto.

Aiemmin Kirkkohallituksen käytössä oli Kirkon talon 1., 5.–9. kerroksissa n. 4 600 m². Monitilatoimistoratkaisun myötä Kirkkohallitus luopui kokonaan 8. kerroksen sekä osittain 7. ja 9. kerroksien tiloista. Kirkkohallituksen käyttöön jäi n. 2 800 m². Vapautuvat tilat, n. 1 800 m², vuokrataan ulkopuolisille käyttäjille.

Laskennallisesti tilat on mitoitettu 230 henkilön käyttöön ja tiloissa on 144 työpistettä, jotka on sijoitettu monitilatoimistomallin mukaisesti erilaisiin työskentely-ympäristöihin. Työpisteiden joustoasete on 63 %, 1,6 henkilöä / työpiste. Tilatarpeen arvioinnissa on huomioitu myös Kirkon talossa järjestettävät seurakuntien ja muiden tahojen kanssa järjestettävät kokoukset, koulutukset ja yhteistyöhankkeet.

Talousarviossa hankkeeseen oli varattu 2,0 milj. euroa. Hankkeen toteuma oli 3,4 milj. euroa. Kirkon talon muutostöiden yhteydessä lisäkustannuksia aiheutui mm. jäähdytysjärjestelmän päälaitteiden uusimisesta, sähköalakeskusten uusimisesta, lattiatöistä, palohälytysjärjestelmän uusimisesta sekä alakattojen uusimisesta, valaistuksen ja valaistusjärjestelmän uusimisesta sekä muista ennakoimattomista töistä. Uusi tila -hankkeen kustannuksista annetaan erillinen selvitys Kirkolliskokoukselle marraskuussa 2021.

Kiinteistökartoituksessa mainittu 350 000 euron säästö

Vuonna 2020 valmistuneessa Kirkon keskusrahaston kiinteistökartoituksessa on asetettu tavoitteeksi 350 000 euron vuosittainen säästö ja asia on ollut esillä myös talousvaliokunnan mietinnössä. Säästö ei ole tehtyjen selvitysten perusteella kohdentunut mihinkään tiettyyn kohdennettavaan asiaan eikä sen perusteena ole ollut yksityiskohtaisia laskelmia.

3.5.2 Kirkon keskusrahaston kiinteistöjen toimintakulut

Tuomiokapituleiden toimitilakulut Kirkon keskusrahaston talousarviossa ja kirjanpidossa jakautuvat kahteen eri kohtaan: 1) tuomiokapituleiden ns. oman käyttötalousosan toimitilakuluihin, joista vastaavat tuomiokapitulit itse ja 2) tuomiokapituleiden yhteisiin toimitilakuluihin, joista vastaa kiinteistön omistajan roolissa Kirkon keskusrahaston talousosasto/kiinteistöyksikkö. Tuomiokapitulien oman käyttötalousosaston toimitilakulut ovat hiippakuntakohtaisen sitovuustason ulkopuolella samoin kuin kiinteistön omistajan kulut.

Tuomiokapitulien toimitilojen kuluja ovat esimerkiksi vesi, sähkö, kiinteistöjen huolto, puhtaanapito ja jätehuolto. Kiinteistön omistajan kuluja ovat esimerkiksi kiinteistöverot ja rakennusten korjaus- ja kunnossapitomenot.

Alla olevassa taulukossa on esitetty sekä tuomiokapituleiden omaan käyttötalousosaan sisältyvien toimitilakulujen että kiinteistön omistajan kulujen kehitys vuodesta 2017 vuoteen 2020 ja vuoden 2021 talousarvio. Sijoitusasuntojen kuluin esitetään Lapuan ja Kuopion piispojen asuntojen kulut.

Tuomiokapituleiden toimitilakulut yhteensä vuosina 2017–2020 ja talousarvio 2021 (eur)

	TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TA 2021
Toimintakulut/ tuomiokapituleiden kulut	1 629 459,56	1 720 828,35	1 488 267,49	1 221 026,00	1 356 800,00
Toimintakulut/ kiinteistön omistajan kulut	179 716,79	184 259,38	196 007,84	223 669,59	175 700,00
YHTEENSÄ	1 809 176,35	1 905 087,73	1 684 275,33	1 444 695,59	1 532 500,00
Sijoitusasuntojen kulut*	30 452,64	34 126,73	15 272,22	56 533,18	
KAIKKI YHTEENSÄ	1 839 628,99	1 939 214,46	1 699 547,55	1 501 228,77	

*) Sijoitusasuntoina on käsitelty Lapuan ja Kuopion piispojen käyttöön hankitut asunto-osakkeet, joista syntyvät tuotot ja kulut on käsitelty toimintajäämän jälkeisin erinä rahoitustuotoissa ja -kuluissa. Ts. näitä ei ole käsitelty talousarvion ja tilinpäätöksen käyttötalousoosassa.

Hiippakuntien toimitilakulut hiippakunnan käyttötalousoosassa: tilinpäätös 2020 ja talousarvio 2021

Hiippakunta (toimintakulut, €)	Kulut tilinpäätös 2020	Kulut talousarvio 2021
Turun arkkihiippakunta, yhteensä	208 036	220 300
Tampereen hiippakunta, yhteensä	70 545	83 500
Oulun hiippakunta, yhteensä	84 026	99 600
Mikkelin hiippakunta, yhteensä	15 790	23 300
Porvoon hiippakunta, yhteensä	139 065	124 000
Lapuan hiippakunta, yhteensä	148 755	210 000
Kuopion hiippakunta, yhteensä	101 177	99 100
Helsingin hiippakunta, yhteensä	287 505	294 500
Espoon hiippakunta, yhteensä	166 128	202 500
HIIPPAKUNNAT YHTEENSÄ	1 221 026	1 356 800

Tuomiokapituleiden käyttötalousosan toimitilakulut 2017–2020 ja talousarvio 2021 (eur)

		TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TA 2021
Turun tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	217 323,72	209 389,05	212 942,56	208 035,53	220 300,00
	Palvelujen ostot *	75 009,85	61 298,82	69 363,84	67 496,01	75 000,00
	Vuokrakulut	108 482,46	110 704,61	112 199,03	112 256,65	113 000,00
	Aineet ja tarvikkeet	31 474,16	34 947,25	31 379,69	28 282,87	32 300,00
	Muut toimintaku- lut	2 357,25	2 438,37			
Tampereen tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	198 096,98	199 976,85	87 430,29	70 544,83	83 500,00
	Palvelujen ostot	61 847,00	64 167,49	55 836,14	28 755,01	36 000,00
	Vuokrakulut	118 035,60	118 035,60	9 862,40	24 892,71	26 000,00
	Aineet ja tarvikkeet	17 870,33	17 084,96	21 310,73	16 466,19	21 000,00
	Muut toimintaku- lut	344,05	688,80	421,02	430,92	500,00
Oulun tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	93 561,14	144 527,07	98 834,44	84 026,38	99 600,00
	Palvelujen ostot	60 720,75	64 921,99	71 311,33	54 192,61	71 700,00
	Vuokrakulut	16 764,60	54 856,60	2 487,20	6 711,79	2 500,00
	Aineet ja tarvikkeet	16 075,79	24 748,48	24 975,91	23 121,98	25 400,00
	Muut toimintaku- lut			60,00		
Mikkelin tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut **	24 902,34	19 073,66	18 868,56	15 789,65	23 300,00
	Palvelujen ostot	12 525,08	13 782,91	12 865,90	11 390,00	16 800,00
	Aineet ja tarvikkeet	12 377,26	5 290,75	6 002,66	4 399,65	6 500,00
Porvoon tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	396 311,37	419 780,15	271 824,84	139 065,08	124 000,00
	Henkilöstökulut	27 144,22	26 676,78	26 991,51	26 653,18	17 300,00
	Palvelujen ostot	9 194,81	5 800,65	6 508,04	16 287,35	6 700,00
	Vuokrakulut	319 720,83	349 196,86	204 621,60	61 858,00	64 000,00
	Aineet ja tarvikkeet	40 251,51	38 100,52	33 703,69	34 266,55	36 000,00
	Muut toimintaku- lut		5,34			
Kuopion tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	92 116,51	94 143,12	95 686,87	101 177,41	99 100,00
	Palvelujen ostot	21 455,39	23 728,27	22 025,09	21 852,20	24 400,00
	Vuokrakulut	62 646,03	63 270,02	64 149,58	64 615,53	65 000,00
	Aineet ja tarvikkeet	8 015,09	7 144,83	9 512,20	13 906,68	9 700,00
	Muut toimintaku- lut				803,00	
Lapuan tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	177 299,24	211 728,06	267 573,72	148 754,56	210 000,00
	Palvelujen ostot	69 828,58	66 865,73	146 815,82	35 345,24	100 000,00
	Vuokrakulut	83 550,88	107 329,31	107 956,80	109 347,54	90 000,00
	Aineet ja tarvikkeet	23 919,78	37 533,02	12 801,10	4 061,78	20 000,00

Helsingin tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	261 677,72	267 107,33	284 536,77	287 504,72	294 500,00
	Palvelujen ostot	16 354,21	18 376,98	22 448,67	17 775,53	23 300,00
	Vuokratulot	244 585,81	245 552,95	259 960,31	267 502,20	267 000,00
	Aineet ja tarvikkeet	737,70	3 177,40	2 127,79	2 226,99	4 200,00
Espoon tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	168 170,54	155 103,06	150 569,44	166 127,84	202 500,00
	Palvelujen ostot	27 536,58	25 225,29	24 123,61	27 303,53	50 900,00
	Vuokratulot	122 988,24	126 796,74	125 289,58	129 139,46	146 000,00
	Aineet ja tarvikkeet	17 645,72	3 081,03	1 156,25	9 684,85	5 600,00
YHTEENSÄ		1 629 459,56	1 720 828,35	1 488 267,49	1 221 026,00	1 356 800,00

*) Palveluiden ostot esim. jätehuolto, kiinteistöhuolto, puhtaanapito, vartiointi- ja hälytyspalvelut, vuokratulot: rakennusten vuokrat ja vastikkeet, aineet ja tarvikkeet esim. lämmitys, sähkö ja vesi

**) Mikkelin tuomiokapitulin toimitilan vuokratulot sisältyvät kiinteistön omistajan kuluihin (tuomiokapitulin toimitilat / Kirkkohallituksen talousosasto, kiinteistöyksikkö).

Tuomiokapituleiden yhteiset toimitilakulut vuosina 2017–2020 sekä talousarvio 2021 (eur)

	TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TA 2021
Toimintatuotot	-7 391,03	-7 538,82	-32 964,55	-7 843,68	-7 600,00
Vuokratuotot	-7 391,03	-7 538,82	-7 689,61	-7 843,68	-7 600,00
Muut toimintatuotot			-25 274,94		
Toimintakulut	179 716,79	184 259,38	196 007,84	223 669,59	175 700,00
Palvelujen ostot	118 576,27	113 016,12	88 447,23	154 879,41	115 000,00
Vuokratulot	39 785,80	41 528,82	74 750,04	47 961,93	40 000,00
Aineet ja tarvikkeet		7 922,48	9 446,17	870,32	
Ostot tilikauden aikana		7 922,48	9 446,17	870,32	
Muut toimintakulut	21 354,72	21 791,96	23 364,40	19 957,93	20 700,00
TOIMINTAKATE YHTEENSÄ	172 325,76	176 720,56	163 043,29	215 825,91	168 100,00

Tuomiokapitulin yhteiset toimitilakulut ovat ns. omistajan kuluja, jotka on budjetoitu ja kirjattu kuluksi hiippakunnalliseen toimintaan omaan talousarvion kohtaan. Tämän määrärahan käytöstä sovitaan vuosittain Kirkkohallituksen kiinteistöyksikön ja hiippakuntien välillä. Tällä määrärahalla on toteutettu toimitiloihin kohdistuvia korjauksia ja maksettu kiinteistövero.

Tuomiokapituleiden yhteisten toimitilakulujen jakautuma tuomiokapituleittain vuosina 2017–2020 sekä talousarvio 2021

		TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TA 2021
Turun tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	32 571,37	58 216,66	66 199,77	27 406,60	26 000,00
	Palvelujen ostot	22 616,29	45 082,56	54 457,82	16 428,00	15 000,00
	Aineet ja tarvikkeet		2 695,94	1 262,71	495,95	
	Muut toimintakulut	9 955,08	10 438,16	10 479,24	10 482,65	11 000,00
	TOIMINTAKATE	32 571,37	58 216,66	66 199,77	27 406,60	26 000,00
Tampereen tuomiokapitulin toimitilat	Toimintatuotot	-7 391,03	-7 538,82	-7 689,61	-7 843,68	-7 600,00
	Vuokratuotot	-7 391,03	-7 538,82	-7 689,61	-7 843,68	-7 600,00
	Toimintakulut	33 234,80	21 037,74	14 604,30	90 439,61	40 000,00
	Palvelujen ostot	33 234,80	21 037,74	14 604,30	90 439,61	40 000,00
	TOIMINTAKATE	25 843,77	13 498,92	6 914,69	82 595,93	32 400,00
Oulun tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	11 511,85	35 773,20	60 355,74	52 348,66	38 000,00
	Palvelujen ostot	4 662,38	28 921,06	17 412,02	44 167,23	30 000,00
	Vuokrakulut			35 178,80	394,93	
	Muut toimintakulut	6 849,47	6 852,14	7 764,92	7 786,50	8 000,00
	TOIMINTAKATE	11 511,85	35 773,20	60 355,74	52 348,66	38 000,00
Mikkelin tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	41 020,01	41 528,82	39 571,24	47 567,00	45 000,00
	Palvelujen ostot	1 234,21				5 000,00
	Vuokrakulut	39 785,80	41 528,82	39 571,24	47 567,00	40 000,00
	TOIMINTAKATE	41 020,01	41 528,82	39 571,24	47 567,00	45 000,00
Porvoon tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	49 431,96	17 123,92	2 910,95	5 141,09	11 700,00
	Palvelujen ostot	47 784,04	15 475,54	1 229,09	3 077,94	10 000,00
	Aineet ja tarvikkeet				374,37	
	Muut toimintakulut	1 647,92	1 648,38	1 681,86	1 688,78	1 700,00
	TOIMINTAKATE	49 431,96	17 123,92	2 910,95	5 141,09	11 700,00
Kuopion tuomiokapituli toimitilat	Toimintakulut	2 734,80	356,10			5 000,00
	Palvelujen ostot	2 734,80				5 000,00
	Aineet ja tarvikkeet		356,10			
	TOIMINTAKATE	2 734,80	356,10	0	0	5 000,00
Lapuan tuomiokapitulin toimitilat	Toimintatuotot			-25 274,94		
	Muut toimintatuotot			-25 274,94		
	Toimintakulut	2 398,22	2 749,44	3 030,67		
	Palvelujen ostot	70,00	467,48	744,00		
	Muut toimintakulut	2 328,22	2 281,96	2 286,67		
	TOIMINTAKATE	2 398,22	2 749,44	-22 244,27	0	0

Helsingin tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	6 239,75	6 902,18	8 183,46		5 000,00
	Palvelujen ostot	6 239,75	2 031,74			5 000,00
	Aineet ja tarvikkeet		4 870,44	8 183,46		
	TOIMINTAKATE	6 239,75	6 902,18	8 183,46	0	5 000,00
Espoon tuomiokapitulin toimitilat	Toimintakulut	574,03	571,32	1 151,71	766,63	5 000,00
	Palvelujen ostot				766,63	5 000,00
	Muut toimintakulut	574,03	571,32	1 151,71		
	TOIMINTAKATE	574,03	571,32	1 151,71	766,63	5 000,00
YHTEENSÄ		172 325,76	176 720,56	163 043,29	215 825,91	168 100,00

Piispojen asunnot ja edustustilat

Piispojen asunnoista osa on Kirkon keskusrahaston omistuksessa ja osa asunnoista on vuokrattu välivuokrausmallilla, jolloin Kirkon keskusrahasto on vuokrannut koko asunnon ja vuokraa edelleen piispalle osan asunnosta yksityiseen asumiskäyttöön. Piispat maksavat asunnoistaan verohallituksen määrittelemän vuokran, eikä heillä ole palkanluonteista asumista tai asumisvelvollisuutta. Kaikkiin piispojen vuokra-asuntoihin liittyy myös edustuskäyttöön tarkoitettu osa, josta piispa ei maksa vuokraa. Omissa asunnoissaan nyt asuvat piispat hoitavat edustustehtävät joko asunnossaan tai tuomiokapitulin toimistossa.

Kirkkohallituksen ja Kirkon palvelukeskuksen toimitilojen kulut: tilinpäätös 2020

Kirkkohallitus (toimintakulut, €)	Kulut tilinpäätös 2020
Kirkon talo	201 709
Kirkon koulutuskeskuksen rakennus, Järvenpää	279 248
Kirkon koulutuskeskus, Järvenpää, tontti	11 886
Kirkon tutkimuskeskus, Tampere	64 912
Tietohallintoyksikön toimipiste, Seinäjoki	17 400
Kirkon palvelukeskus, Oulu	421 257
Kirkon palvelukeskus, Porvoo	62 436
Kirkon palvelukeskus, juoksevat kulut	25 673
YHTEENSÄ	1 084 521

Kirkkohallituksen toimitilakulut vuosina 2017–2020 sekä talousarvio 2021

Kirkon talo / Eteläranta 8, Katajanokan kiinteistöt (Satamakatu), Kirkon koulutuskeskus (Järvenpää)

		TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TA 2021
Kirkon talo	Palvelujen ostot	124 068,57	92 983,63	118 404,70	95 726,45	
	Vuokratkulut		2 604,00	5 888,18		
	Aineet ja tarvikkeet	3 635,50	8 986,79	7 057,87	7 776,38	
	Muut toimintakulut	2 520,00	2 520,00	2 917,38	1 597,00	
	Toimintakulut yhteensä	130 224,07	107 094,42	134 268,13	105 099,83	
Katajanokan kiinteistöt	Henkilöstökulut	70 656,33				
	Palvelujen ostot	3 607 912,42	2 368,40			
	Vuokratkulut	1 182,97				
	Aineet ja tarvikkeet	74 148,06	382,92	-3 527,40	2 717,31	
	Muut toimintakulut	73 066,06			90 447,34	
	Toimintakulut yhteensä	3 826 965,84	2 751,32	-3 527,40	93 164,65	
Eteläranta 8	Palvelujen ostot					95 000,00
	Vuokratkulut				3 445,00	
	Aineet ja tarvikkeet					6 000,00
	Muut toimintakulut					2 900,00
	Toimintakulut yhteensä				3 445,00	103 900,00
	Toimitilakulut yhteensä	3 957 189,91	109 845,74	130 740,73	201 709,48	103 900,00
Kirkon koulutuskeskus	Palvelujen ostot	207 081,71	196 904,38	188 873,19	151 271,46	217 700,00
	Vuokratkulut	12 542,70	10 694,75	11 758,44	11 886,36	14 500,00
	Aineet ja tarvikkeet	95 759,36	97 622,66	85 764,15	92 785,91	97 800,00
	Muut toimintakulut	35 464,50	35 020,41	35 473,10	35 190,16	36 000,00
	Toimintakulut yhteensä	350 848,27	340 242,20	321 868,88	291 133,89	366 000,00

Katajanokan kiinteistöt -kustannuspaikalle on kirjattu Katajanokan kiinteistöjen tuotot ja kulut. Vuonna 2017 Palveluiden ostoihin on kirjattu Helsingin kaupungille suoritettu maksu kaavamuutoksesta, joka oli 3 327 867 euroa. Sen lisäksi kuluja syntyi lakiasian yms. myyntiin liittyvistä palveluista. Vastaavasti tuottoina kirjattiin noin 18,6 milj. euroa.

Kirkon tutkimuskeskus

		TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TA 2021
Kirkon tutkimus- keskus	Palvelujen ostot	7 577,46	6 559,60	6 669,37	3 822,74	6 500,00
	Vuokrakulut	59 873,72	61 777,94	63 154,17	60 017,88	31 600,00
	Aineet ja tarvikkeet	1 104,52	1 115,43	1 149,61	1 071,46	1 500,00
	Toimintakulut yhteensä	68 555,70	69 452,97	70 973,15	64 912,08	39 600,00

Tietohallintoyksikkö, Seinäjoen toimipaikka

		TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TA 2021
Tietohallinto- yksikkö, Seinäjoki	Vuokrakulut	16 956,00	17 495,60	17 204,40	17 399,64	17 210,00
	Palvelujen ostot	7 775,95	9 357,45	5 589,25	4 501,72	7 000,00
	Aineet ja tarvikkeet	63,49			103,77	
	Toimintakulut yhteensä	24 795,44	26 853,05	22 793,65	22 005,13	24 210,00

Kirkon palvelukeskus, Oulun ja Porvoon toimipaikat

		TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TA 2021
Kirkon palvelu- keskus	Palvelujen ostot	6 097,74	9 740,14	9 955,91	13 757,79	11 000,00
	Vuokrakulut	459 275,20	445 446,35	451 670,35	448 613,29	455 000,00
	Aineet ja tarvikkeet	5219,26	127734,28	34008,22	21802,45	23000
	Toimintakulut yhteensä	470 592,20	582 920,77	495 634,48	484 173,53	489 000,00

3.6 Basis-järjestelmä

Kirkkohallitus on neuvotellut Haahtela yhtiöiden kanssa sopimuksen, jonka mukaan kaikki Suomen ev.lut. seurakunnat /seurakuntayhtymät saavat Basis-järjestelmän käyttöönsä veloituksetta. Kirkkohallitus on vastannut järjestelmän hankinnasta sekä vastaa järjestelmän ylläpito- ja kehityskustannuksista. Basis-järjestelmän käyttöä suositellaan koko kirkolle, jotta tiedot kirkon kiinteistö- ja esineistökannasta saadaan keskitetyksi samaan järjestelmään. Basis-järjestelmän kustannukset katetaan valtion rahoituksesta ja ovat n. 330 000 euroa vuodessa.

Kirkon keskusrahasto käyttää kiinteistöjen hallintaan kirkon käytössä olevaa Basis-järjestelmää. Basis on selainpohjainen kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintaan tarkoitettu tietojärjestelmä. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli Kohderekisteristä ja Kirkkohallituksen arvoesineiden tiedot sisältävästä Esinerekisteristä.

Basis-järjestelmään on viety Kirkkohallituksen omistamien kiinteistöjen perustiedot. Järjestelmään tullaan lisäämään tiedot arvokkaimmasta irtaimesta omaisuudesta sekä valokuvia.

Kirkkohallituksella on käytössään Kirkon keskusrahaston kiinteistöihin RES-huoltokirja ja Rakenustieto. RES-huoltokirja on selainpohjainen järjestelmä, joka on kaikkien kapitulien käytössä riippumatta kiinteistön omistuspohjasta.

4 Kirkon keskusrahaston kiinteistöt

Kirkon keskusrahaston rakennukset ovat toimistorakennuksia, piispantaloja sekä yksi koulutuskeskus, jossa ovat toimisto, opetus ja majoitukseen tarkoitetut tilat.

4.1 Kiinteistöjen taustatiedot

Turun arkkihiippakunta

Arkkipiispantalo on Turussa Piispankadun ja Agricolankadun kulmatontilla sijaitseva vuonna 1887 valmistunut Turun ja Suomen arkkipiispan virka-asunto. Nykyinen rakennus on kolmas samalla tontilla sijainnut piispantalo. Tontilla on ollut piispan asunto 1720-luvulta lähtien. Kaksikerroksisessa talossa on sekä piispan yksityiskäytössä, että virkakäytössä olevia tiloja. Rakennuksen pinta-ala on 1 011 m².

Arkkipiispantalon on suunnitellut Johan Jacob Ahrenberg yhdessä Sebastian Gripenbergin ja Ludvig Isak Lindqvistin kanssa. Tontilla on myös piharakennus, joka on peräisin samalta ajalta kuin arkkipiispantalo. Puistomaista pihaa ympäröi valurauta-aita. Aikaisemmin tontti ulottui Aurajokeen asti, nykyään sen ja joen välissä on kaupungin omistama kapea puistoalue. Arkkipiispantalo, piharakennus, tontin puisto ja sitä ympäröivä aita on suojeltu lain 935/1996 mukaan ja luovutettu vastikkeetta valtiolta Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle.

Arkkipiispantalon piharakennus toimi kiinteistöhoitajan asuntona vuoteen 2008 saakka. Asunto muutettiin arkkipiispan kanslian toimistotilaksi vuonna 2010. Arkkipiispan kanslian yhteydessä on kaksi autotallia. Yhteispinta-ala on noin 115 m². Arkkipiispan kanslia käyttää myös Kirkon talon tiloja Helsingissä.

Turun tuomiokapitulin toimisto, jonka pinta-ala on 667 m², toimii Åbo Akademin säätiöltä vuokratussa tilassa Turun keskustassa.

Tampereen hiippakunta

Tampereen tuomiokapitulin toimisto toimii Tampereen seurakuntayhtymältä Tampereen keskustassa vuokratussa tilassa, jonka pinta-ala on 104 m².

Tampereen piispantalon historia alkaa piispanistuimen siirrosta Porvoosta Tampereelle vuonna 1923. Vuonna 1935 kaupunki luovutti tuomiokapitulin anomuksesta tontin piispantaloa varten Pyynikintie 9:stä. Funkistyyllisen rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Gunnar Wahlroos ja se on rakennettu vuonna 1937 ja sen pinta-ala on 660 m².

Tampereen piispantalo on osa Pyynikinrinteen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja on suojeltu rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallisin ja maisemallisin perustein. Tampereen kaupunki omistaa tontin. Opetus- ja kulttuuriministeriö on vuokrannut tontin sekä omistaa rakennuksen, jonka se on vuokrannut edelleen Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle. Rakennuksesta ja tontista ei makseta vuokraa. Kirkon keskusrahasto vastaa rakennuksen kunnossapidosta. Tätä järjestelyä on mahdollista jatkaa ilman sopimusmuutoksia niin kauan, kun Tampereen piispa asuu rakennuksessa.

Oulun hiippakunta

Oulun tuomiokapitulin toimisto sijaitsee kiinteistössä, joka on suojeltu lain 935/1996 mukaan ja luovutettu vastikkeetta valtiolta Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle.

Rakennuskokonaisuus on rakennettu kolmessa vaiheessa vuosina 1882–1895. Oulun hiippakunnan tuomiokapituli sijaitsi tuossa kiinteistössä vuokralaisena vuosina 1900–1926. Rakennuksessa on toiminut myös rautakauppa ja Oy Alko Ab:n myymälä. Tuomiokapituli palasi taloon vuonna 1952, jolloin talo siirtyi valtionomistukseen. Oulun piispa on asunut rakennuksessa vuodesta 1952 vuoteen 1979. Rakennuskokonaisuus muodostuu kolmesta eri aikaan rakennetusta rakennuksesta, joissa on osittain sisäisiä kulkuyhteyksiä. Rakennuksen pinta-ala on 1 493 m².

Mikkelin hiippakunta

Mikkelin tuomiokapitulin toimisto sijaitsee vuonna 1985 valmistuneessa Kapitulinkulma-nimisessä kiinteistöyhtiössä. Toimistotilojen pinta-ala on 566 m². Tuomiokapitulilla on osake-enemmistö. Muita KOy:n osakkaita ovat yksityinen päiväkotiki ja kuusi asuinhuoneistoa.

Porvoon hiippakunta

Porvoon hiippakunta on perustettu uutena hiippakuntana Suomen evankelis-luterilaisen kirkon ruotsinkieliseksi hiippakunnaksi vuonna 1923. Vuonna 1554 perustettu Viipurin hiippakunta siirrettiin 1723 Porvooseen, koska Ruotsi menetti Uudenkaupungin rauhassa 1721 Viipurin ja laajan osan Kaakkois-Suomea. Kun Porvooseen perustettiin ruotsinkielinen hiippakunta tasan 200 vuotta

myöhemmin 1923, siirrettiin vanha Viipurin-Porvoon hiippakunta Tampereelle Tampereen hiippakunnaksi.

Porvoon tuomiokapitulin toimisto sijaitsee vanhassa suojellussa rakennuskokonaisuudessa, joka kuuluu lailla 935 / 1996 kirkolle luovutettuihin kiinteistöihin. Tämä Porvoon ensimmäinen kivitilo valmistui 1759 ja sitä on käytetty alkujaan sekä lukiona että konsistoriumin tilana ja myöhemmin myös sotilassairaalana useammankin sodan aikana. Porvoon valtiopäivien 1809 valtiosalina käytettiin lukion toisen kerroksen lukusalia. Valtiopäivätyöskentelyn aikana kymnaasissa kokoontuivat pappissäädyn edustajat. Rakennuksen pinta-ala on noin 705 m².

Porvoon piispantalo on valmistunut vuonna 1928 ja sen omistaa Porvoon kaupunki. Kiinteistön vuokrasopimus on määräaikaisena voimassa vuoteen 2034 saakka. Rakennuksen pinta-ala on 549 m².

Porvoon tuomiokapitulilla on lisäksi käytössään koulutustiloja Lärrkullassa Raaseporissa kirkon ruotsinkielistä koulutusta varten.

Kuopion hiippakunta

Kuopion tuomiokapitulin toimisto sijaitsee vuonna 1954 valmistuneessa Hiippakuntatalosäätiön omistamassa huoneistossa ydinkeskustassa. Huoneiston pinta-ala on 514 m². Huoneisto on osa kerrostaloa, jossa on myös muiden omistamia asunhuoneistoja ja liiketiloja sekä toimistotiloja.

Kuopion piispantalo on vuonna 2004 valmistunut omakotitalo. Sen pinta-ala on 271 m² ja se sijaitsee Rönön saarella.

Lapuan hiippakunta

Lapuan tuomiokapitulin toimisto Seinäjoella on vuokrattu Smile-Invest Oy:ltä osoitteesta Kalevankatu 12. Huoneiston pinta-ala on 362 m². Samassa rakennuksessa 134 m²:n tilassa on vuokralla myös Kirkkohallituksen tietohallinnon toimipiste. Tuomiokapituli ja Kirkkohallituksen tietohallinto ovat neuvotelleet Seinäjoen seurakunnalta vuokrattavasta uudesta monitoimitilasta (306 m²), jonka muutostyöt valmistuvat syksyllä 2022.

Jyväskylässä on vuokrattu 178 m² suuruinen toimitila, jossa työskentelee tuomiokapitulin henkilöstön lisäksi myös Kirkkohallituksen työntekijöitä.

Lapuan piispan asumis- ja edustuskäyttöön on ostettu Seinäjoen Vihtori-nimisestä asuinkerrostalosta 211,5 m² suuruinen huoneisto vuonna 2015.

Lapuaalla on ollut hiippakunnan kokouskäyttöön vuokrattuna noin 80 m² suuruinen toimistohuoneisto. Toimistohuoneiston vuokrasopimus päättyi 31.12.2020.

Helsingin hiippakunta

Helsingin tuomiokapitulin toimisto sijaitsee Helsingin seurakuntayhtymältä vuokratussa 695 m² suuruisessa huoneistossa (Bulevadi 16, Helsinki). Tuomiokapituli on toiminut samoissa tiloissa hiippakunnan perustamisesta, vuodesta 1959 alkaen. Paikalla sijainneen arkkitehti C. L. Engelin piirtämän kirkkoherran pappilan paikalle Arkkitehti Th. Höijer piirsi vuonna 1894 seurakuntatalon. Tämä rakennus on osa vuonna 1915 valmistunutta Valter Jung ja Emil Fabritius -arkkitehtitoimiston piirtämää laajempaa seurakuntataloa.

Helsingin piispan asuntona ja edustustilana toimii 265 m²:n kerrostalohuoneisto Helsingin ydinkeskustassa. Huoneisto on vuokrattu Helsingin seurakuntayhtymältä. Vuonna 1930 valmistunut rakennus on rakennettu Johanneksen seurakuntataloksi. Taloon rakennettiin jo alun perin seurakuntatilojen lisäksi myös asuinhuoneistoja.

Espoon hiippakunta

Espoon tuomiokapitulin toimisto sijaitsee Espoon seurakuntayhtymältä vuokratussa 545 m² suuruisessa huoneistossa Espoon Kirkonkymppissä. Tuomiokapitulin viraston sijainti Espoon keskustassa on keskeinen, ja se sijaitsee tuomiokirkon ja piispan asunnon välittömässä läheisyydessä.

Kirkon keskusrahasto on vuokrannut Espoon tuomiokapitulille Muuralan pappilasta piispan edustus- ja kokouskäyttöön 137,9 m²:n suuruisen tilan.

Kirkon palvelukeskus (Kirkkohallitus)

Kirkon palvelukeskuksen Oulun toimipisteen toimitilat (1 528 m²) on vuokrattu Technopolis Oy:ltä.

Kirkon palvelukeskuksen Porvoon toimipisteen toimitilat (269 m²) on vuokrattu Renoir Oy:ltä osoitteesta Mannerheiminkatu 20 ns. WSOY:n talo.

Kirkon tutkimuskeskus (Kirkkohallitus)

Kirkon tutkimuskeskus muuttaa Tampereelta Kirkon taloon 1.10.2021. Tampereen seurakuntayhtymältä on vuokrattu osoitteesta Näsilinnankatu 26 kaksi toimistohuonetta tutkimuskeskuksen työntekijöiden käyttöön, yhteensä 22,5 m². Vuokrasopimukseen kuuluu lisäksi 7,5 m²:n osuus yhteiskäytössä olevasta taukotilasta. Vuokratila on yhteensä 30 m². Tampereen tuomiokapitulin vuokratilat ovat samassa kerroksessa.

Kirkon koulutuskeskus (Kirkkohallitus)

Kirkon koulutuskeskus sijaitsee Järvenpäässä Kirkkopalvelut ry:n kanssa samalla kampuksella. Kiinteistön tontti on vuokrattu Seurakuntaopiston säätiöltä. Rakennuksen (3 964 m²) omistaa Kirkon keskusrahasto. Osa rakennuksen tiloista on vuokrattu Seurakuntaopistolle ja niistä saadaan vuokratuloa noin 155 000 euroa vuodessa. Kirkkopalvelut on kehittämässä omaa rakennuskantaansa ja tarvitsee lisää rakennusala. Koulutuskeskuksella ei ole todettu olevan laajennustarpeita, jolloin osasta tonttia voidaan luopua. Uudesta maanvuokrasopimuksesta käydään neuvottelut Kirkkopalvelut ry:n kanssa.

Tietohallintoyksikkö, Seinäjoki (Kirkkohallitus)

Kirkkohallituksen tietohallintoyksiköllä on vuokrattuna Smile-Invest Oy:ltä Seinäjoelta toimitiloja (134 m²), jotka ovat samassa rakennuksessa osoitteessa Kalevankatu 12 Lapuan tuomiokapitulin kanssa. Tietohallintoyksikkö on neuvotellut yhdessä tuomiokapitulin kanssa uudesta toimitilasta (85 m²) Seinäjoen seurakunnan kanssa. Vuokrattavat tilat toteutetaan monitilaratkaisuna ja ne valmistuvat syksyllä 2022.

Kirkon talo, Eteläranta 8, Helsinki (Kirkkohallitus)

Kirkkohallitus muutti Satamakadulta Kirkon taloon, Eteläranta 8:aan vuonna 2014. Talon ovat suunnitelleet Bertel Liljeqvist ja Sam Salvesen vuonna 1954. Rakennus valmistui 1955 ja se on ollut alunperin Suomen Höyrylaiva Oy:n pääkonttori. Aiemmin kiinteistön paikalla oli F.Å.A:n toimitalo, joka tuhoutui jatkosodan pommituksissa.

Kymmenkerroksisessa rakennuksessa on 12 774 neliötä, joista Kirkon keskusrahasto omistaa 67 % ja Kirkon eläkerahasto 33 %.

Kirkkohallituksen käytössä on 4 556 neliötä. Kirkon talossa toimivat myös Kirkon eläkerahasto sekä vuokralaisina Kirkon Ulkomaanapu, Suomen Ekumeeninen Neuvosto, Olo Asunnot Oy ja Altum Oy.

Julkisivussa on reliefi "Päin merta myrskyävää", joka esittää merenneitoa, joka uhmaa myrskyä hevosen selässä. Torvi, johon neito puhaltaa, symbolisoi merkkiä kamppailun alusta riehuvan meren kanssa. Teoksen suunnittelija on Matti Haupt.

Kirkon talon muutos monitilatoimistoksi valmistui 2020 ja Kirkkohallituksen käyttöön jäi 2 800 m². Vapautuvat tilat, n. 1 800 m² vuokrataan ulkopuolisille käyttäjille. Laskennallisesti tilat on mitoitettu 230 henkilön käyttöön ja tiloissa on 144 työpistettä (joustoaste on 63 %, 1,6 henkilöä / työpiste). Tilatarpeen mitoitus perustui käyttöastemittaukseen, joka tehtiin ennen muutosta.

Taulukoissa on esitetty Kirkon keskusrahaston kiinteistöjen omassa omistuksessa olevien ja vuokrattujen kiinteistöjen perustietoja.

Tuomiokapitulien toimitilat ja piispantalot			
Omassa omistuksessa olevat tilat	Rakennusvuosi	Koko (m²)	Piispan asuinkäytössä oleva osuus (m²)
Arkkipiispantalo, Turku*	1887	1011	107,5
Arkkipiispan kanslia, Turku *	1887	115	
Tampereen piispantalo *	1937	660	104
Oulun tuomiokapituli *	1882–1895	1493	
Mikkelin tuomiokapituli	1985	566	
Porvoon tuomiokapituli *	1759	705	
Porvoon tuomiokapituli / lämpökeskus, autotalli	1950-luku	94	
Porvoon tuomiokapituli / vahtimestarin asunto *	1840-luku	64	
Lapuan piispan asunto, Seinäjoki	2015	211,5	87,3
Kuopion piispantalo	2004	271	137

*) Suojeltu kohde

Oulun tuomiokapitulin rakennuksessa on piispa asunto-osa, joka on kapitulin käytössä.

Vuokratut tilat	Vuokranantaja	Koko (m²)	Piispan asuinkäytössä oleva osuus (m²)
Turun tuomiokapituli *	Stiftelsen för Åbo Akademi	667	
Tampereen tuomiokapituli *	Tampereen srky	104	
Porvoon piispan asunto *	Porvoon kaupunki	548,9	158,7
Lapuan tuomiokapituli, Seinäjoki	Smile-Invest Oy	362	
Lapuan tuomiokapituli, Jyväskylä	Keski-Suomen Maatalousäätiö	178	
Kuopion tuomiokapituli	Kuopion Hiippakuntatalousäätiö	513,5	
Helsingin tuomiokapituli *	Helsingin srky	694,5	
Helsingin piispan asunto	Helsingin srky	265	122
Espoon tuomiokapituli	Espoon srky	544,7	
Espoon piispantalon edustustila ent. Muuralan pappila*	Espoon srky	137,9	

*) Suojeltu kohde

Kirkkohallituksen toimitilat		
Omassa omistuksessa olevat tilat	Rakennusvuosi	Koko (m²)
Kirkon talo (omistus: Kirkon keskusrahasto 67 %, Kirkon eläkerahasto 33 %), Helsinki	1955	4 556 *
Kirkon koulutuskeskus, Järvenpää	1989	3310
Vuokratut tilat	Vuokranantaja	Koko (m²)
Tutkimuskeskus (toimistohuoneet), Tampere	Tampereen seurakuntayhtymä	30
Tietohallintoyksikön toimipiste, Seinäjoki	Smile-Invest Oy	134
Kirkon palvelukeskus, Oulu	Technopolis Oyj	1528
Kirkon palvelukeskus, Porvoo **	Renor Oy	269

*) Kirkkohallituksen käytössä oleva osuus.

***) Suojeltu kohde

4.2 Kiinteistöjen kunto

Kirkon keskusrahaston kiinteistöihin laadittiin keväällä 2021 kuntoarviot. Raportin PTS:tä (pitkän tähtäimen suunnitelma) on poimittu alla olevaan taulukkoon merkittävimmät kunnostustyöt.

Huolto- ja korjaustyöt vuosille 2022–2027:

Porvoon tuomiokapituli	
2022	Lämmöntuottolaitteiston saneeraustyöt Huoltorakennuksen lämmitystekniset peruskorjaustyöt Patteriventtiileiden ja toimilaitteiden uusintatyöt ja verkoston perussäätötyö Huoltorakennuksen vesijohtoverkoston uusintatyöt kalusteineen Vesi- ja viemärikalusteiden tarpeenmukaiset uusintatyöt
2023	Pääkeskuksen ja liityntäkaapelin uusiminen Ryhmäkeskuksen jakokeskuksen uusiminen Maadoituskaavion päivitys piharakennukseen Nousujohdon uusiminen nousukeskukselle
2025	Huoltorakennuksen peltikatteen huoltokunnostus ja maalaus
Oulun tuomiokapituli	
2022	Puuosan julkisivun ja ikkunoiden maalaus ja peltikaton uusiminen
2026	Puuikkunoiden uusiminen tai kunnostus
Turun arkkipiispantalo	
2022	LVI- ja sähköjärjestelmien kunnostukset
2025	Puuikkunoiden maalaus ja tiivistys
Tampereen piispantalo	
2024	Terassin ulkoseinän rappauksen uusiminen portaikon kohdalla eteläsvilla Ikkunoiden ja ovien maalaukset
2025	Patteriventtiilien uusiminen ja verkoston perussäätö
2026	Ensimmäistä kerrosta palveleva ilmanvaihtokoneen uusiminen lämmöntalteenotolla varustettuna
2027	Varauduttava lämmönjakokeskuksen uusimiseen
Kuopion piispantalo	
2022	Ulko-ovien (pääovi ja autotalli) uusiminen ja salaojien painehuuhtelu
2023	2. kerroksen parkettilattian hionta ja lakkaus ja sisäpintojen kunnostusta
2025	Julkisivun puuosien maalaus ja julkisivun elastisten saumojen uusinta

Huolto- ja korjaustöiden kustannukset (eur):

Kiinteistö	2022	2023	2024	2025	2026
Porvoon tuomiokapituli	80 000	60 000		23 000	7 000
Oulun tuomiokapituli	350 000			2 000	51 000
Turun arkkipiispantalo	50 000	4 000	10 000	53 000	3 000
Tampereen piispantalo		20 000	40 000	19 000	38 000
Kuopion piispantalo	15 000	35 000	10 000	10 000	4 000
YHTEENSÄ	500 000	119 000	60 000	107 000	103 000

4.3 Kiinteistöjen toimivuus ja terveellisyys

Kiinteistöjen terveellisyys

Rakennusten yleisestä terveellisyydestä, turvallisuudesta ja käyttökelpoisuudesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 12 §:ssä (Rakentamisen ohjauksen tavoitteet), 117 §:ssä (Rakentamiselle asetettavat vaatimukset) ja 117 a - g §:ssä (Olennaiset tekniset vaatimukset). Lisäksi rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset (MRL 166 §).

Terveysturvallisuuslain 26 § ja 27 §:n mukaan oleskelutiloissa sisäilman olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu tilassa oleskeleville terveyshaittaa. Työpaikkojen terveydellisistä vaatimuksista sekä työnantajan vastuusta on säädetty työturvallisuuslaissa.

Saavutettavuus ja esteettömyys

Saavutettavuudella viitataan fyysisen ympäristön lisäksi esimerkiksi palveluiden ja viestinnän soveltumiseen kaikille. Saavutettavuutta on myös ihmisten moninaisuuden huomioon ottava ilmapääpiiri ja asenteet. Esteettömyydessä on kyse ihmisten huomioonottamisesta rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa. Esteettömyys mahdollistaa sujuvan osallistumisen työntekoon. Asiakkaille ja sidosryhmien edustajille esteettömyys merkitsee myös muun muassa palvelujen saavutettavuutta, välineiden käytettävyyttä, tiedon ymmärrettävyyttä ja mahdollisuutta osallistua itseään koskeviin asioihin. Esteettömyys on yhdenvertaisuutta ja osa kestävästä kehityksestä.

Esteettömyyttä ja saavutettavuutta määrittävät ainakin EU:n saavutettavuusdirektiivi (2016) ja YK:n vammaissopimus (2016).

Toimitilaturvallisuus

Toimitilaturvallisuuden vaatimus perustuu työntekijöiden osalta työturvallisuuslakiin (henkilöturvallisuus) ja toimitilojen osalta vakuutuslainsäätöön ja muihin ohjeistoihin.

Henkilöturvallisuus toimitiloissa tarkoittaa kaikkien työntekijöihin mahdollisesti kohdistuvien työpaikasta ja toimitiloista johtuvien vaarojen ja uhkien kartoittamista, torjuntaa ja minimointia.

Rakenteellinen turvallisuus käsittää esimerkiksi lukituksen ja muun murtosuojauksen, aidat, kulkuesteet ja kulunvalvonnan sekä arvosäilytysyksiköt. Rakenteelliseen turvallisuuteen kuuluu myös esteettömästi ja turvallisesti liikuttavat kulkureitit. Varautuminen käsittää väestönsuojat ja valmiussuunnittelun sekä varautumisen erilaisiin poikkeustilanteisiin kuten tulipaloon.

Työturvallisuus

Yksi työelämän peruslaeista on työturvallisuuslaki (738/2002). Lain tarkoituksena on parantaa työympäristöä ja työolosuhteita.

Terveellisyys ja turvallisuus Kirkkohallituksen omissa ja vuokratuissa tiloissa

Lähtökohta on, että toimitilojen tulee olla ehdottoman terveitä ja nykyaikaisesti kalustettuja tiloja, jotka soveltuvat tämän päivän joustavaan työkuulttuuriin. Toimitiloilla on mahdollista viestiä välittävästä ja modernista työyhteisöstä, joka hyödyntää työntekemisen tekniset apuvälineet ja antaa työntekijöille mahdollisuuden monipuoliseen tehtävien suorittamiseen.

Tuomiokapitulien toimitiloissa on pääsääntöisesti yhden hengen työhuoneita ja noin puolessa työhuoneista on työpisteen lisäksi sijoitettuna neuvotteluryhmä. Työhuoneiden neuvotteluryhmien lisäksi kaikissa toimipisteissä on useita neuvotteluhuoneita. Kirkon talossa Kirkkohallituksen käytössä olevat tilat ovat monikäyttötiloja. Nimettyjä työpisteitä ei ole. Muutamille työntekijöille on työtehtävästä johtuen jouduttu suunnittelemaan kiinteä työpiste.

Toimitilat ovat käyttötarkoituksiin sopivia sekä käyttäjille turvallisia ja terveellisiä. Toimitilat ovat sijainniltaan helposti saavutettavia sekä julkisilla että omilla kulkuvälineillä. Toimitiloissa on kiinnitetty huomiota sekä autojen että polkupyörien pysäköintiin ja riittäviin sosiaalituloihin erityisesti polkupyörillä työmatkansa tekeville.

Kirkon keskusrahaston omistamat kiinteistöt on varustettu pääosin automaattisilla paloilmoinjärjestelmillä, rikosilmoittimilla ja kameravalvonnalla. Kameravalvonta ja rikosilmoitinjärjestelmää suunnitellaan kahteen kiinteistöön.

Kirkon keskusrahaston omistamat kiinteistöt

Kiinteistö	Lämmitys- muoto	Koneellinen iv, lämmön talt.ot.	Koneellinen iv, ei lämmön talt.ot.	Rakennus- automaatio	Valaistus	Esteettö- myys
TURKU						
ap-talo	kaukolämpö	on (ei 1. krs)		on	pl-hehku *	on
TAMPERE						
piispantalo	kaukolämpö		on	on	lp, hehku	1. krs
OULU						
kapituli	kaukolämpö		on	on	pl	1. krs
MIKKELI						
kapituli	kaukolämpö		on	ei	pl-led	on
PORVOO						
kapituli	öljylämmitys	on		on	pl-hehku	1. krs
KUOPIO						
kapituli	kaukolämpö		on	on	pl-hehku	ei
piispantalo	maalämpö	on		ei	halogeeni	ei
LAPUA						
piispan asunto, Seinäjoki	kaukolämpö	on		on	pl-led	on
KIRKKOHALLITUS						
Kirkon talo	kaukolämpö	on		on	led	on
Koulutuskeskus	kaukolämpö	on		on	pl-led	on

Kirkon keskusrahaston vuokraamat kiinteistöt

Kiinteistö	Lämmitys- muoto	Koneellinen iv, lämmön talt.ot.	Koneellinen iv, ei lämmön talt.ot.	Rakennus- automaatio	Valaistus	Esteettö- myys
TURKU						
kapituli	kaukolämpö		on	on	pl, lp, hehku	on
TAMPERE						
kapituli	kaukolämpö	on		on	led	on
PORVOO						
piispantalo	maalämpö	on		on	pl	1. krs
LAPUA						
kapituli, Seinäjoki	kaukolämpö	on		on	pl, lp.	on
HELSINKI						
kapituli	kaukolämpö	on		on	pl, lp.	on
ESPOO						
kapituli	kaukolämpö	on		on	pl, lp.	ei
KIRKKOHALLITUS						
Tietohall. S-joki	kaukolämpö	on		on	pl	
Kipa, Oulu	kaukolämpö	on		on	led, lp.	osittain
Kipa, Porvoo	kaukolämpö	on		on	lp.	on

pl=pienoisloistelamppu, lp=loisteputki. Taulukosta on poistettu kiinteistöjen turvallisuuteen liittyvät luottamukselliset tiedot.

4.4 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.4.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Kirkon keskusrahaston asuntokanta on pienehkö ja se palvelee ensisijaisesti keskusrahaston henkilöstöpoliittisia tarpeita. Kirkon keskusrahastolla on yhteensä 51 yksittäistä osakehuoneistoa, joita käytetään vuokra-asuntoina. Asuntojen yhteispinta-ala on n. 3111 m² ja niiden markkina-arvo on yhteensä 14,6 miljoonaa euroa (arvio 1/2019). Kirkon keskusrahaston asunnot arvioidaan kerran vuodessa kiinteistövälittäjän toimesta. Huoneistokeskus Oy toimii Kirkon keskusrahaston yhteistyökumppanina.

Pääsääntöisesti asunnot sijaitsevat Helsingissä ja ovat yksittäisiä osakehuoneistoja kerrostaloissa. Espoossa on erillinen osakehuoneisto Matinkylässä. Järvenpäässä ja Orivedellä on molemmissa kaksi rivitaloasuntoa.

Asuntosijoitusten tuottoa arvioitaessa tulee huomioida, että asunnoista saatava tuotto perustuu kahteen asiaan: vuokratuottoon ja asunnon mahdolliseen arvonnousuun. Kirkon keskusrahaston asuntokannan hankintahinta on 9,6 milj. euroa ja markkinahinta arviolta noin 14,6 milj. euroa. Mahdollinen arvonnousu eli myyntivoitto realisoituu asunnon myyntitilanteessa. Asunnon ostotilanteessa pyritään huomioimaan sijainnin lisäksi ostohinta, varainsiirtovero ja asunnon vastikekustannukset. Samalla pyritään ennakoimaan tulevat remonttitarpeet sekä taloyhtiön että asunnon osalta. Nykyiset asunnot tuottavat noin 4,0 % hankintahintaan nähden. Asuntojen tuottoon vaikuttaa useassa taloyhtiössä tehdyt peruskorjaukset.

Kirkon keskusrahaston asuntoasioita käsitellään ja tarkastellaan kaksi kertaa vuodessa ns. Asuntotiimin palaverissa. Asuntotiimiin osallistuu kirkon keskusrahaston johtaja, Kirkkohallituksen kiinteistöpäällikkö ja Kirkon eläkerahaston kiinteistösijoituspäällikkö. Palaverissa käydään yhdessä läpi mm. asuntosalkussa tapahtuneet muutokset: vuokraukset, myynnit, hankinnat ja remontissa olevat kohteet. Myös vuokraeskontra ja asuntojen taloudellinen tilanne käsitellään kokouksessa.

(Lähde: Kirkon keskusrahaston asuntostrategia vuosille 2020–2023)

4.4.2 Maa-alueet

Kirkon keskusrahaston omistuksessa on Sipoossa sijaitseva Hirvimäki-niminen 11 hehtaarin kokoinen metsäpalsta. Metsäpalsta on tullut keskusrahaston omistukseen Sipoon kunnan kanssa vuonna 2010 tehdyn maanvaihdon myötä.

5 Kiinteistöstrategian yhteenveto

5.1 Kiinteistöjen arviointi

Kiinteistöselvitystyöryhmä päätti 30.3.2021 kokouksessaan, että Kirkon keskusrahaston kiinteistöstrategiaa laadittaessa hyödynnetään soveltuvien osien seurakunnille tehtyä kiinteistöstrategiamallia. Malli on ns. lypsyjakkamalli, jossa kiinteistöstrategiaa tarkastellaan toiminnan, kulttuuriperinnön ja talouden näkökulmista.

Seurakuntien kiinteistöstrategiamallista räätälöitiin kolme lomaketta tuomiokapitulien ja Kirkkohallituksen käyttöön:

1. Tilojen soveltuvuus toimintaan (sisältäen tiedon myös tilojen käyttöasteesta)
2. Kiinteistön kehittämisen mahdollisuudet sekä erillinen lyhyt vapaamuotoinen selvitys
3. Rakennusten kulttuuriperintöarvo -arviointilomake

Tavoitteena oli, että lomakkeita käyttämällä kaikista keskusrahaston kiinteistöistä saadaan koostetut yhdenmukaiset tiedot työryhmän käyttöön. Lisäksi toivottiin, että kiinteistöjen käyttäjät tuomiokapituleissa ja Kirkkohallituksessa osallistuvat mahdollisuuksien mukaan kiinteistöjen arviointiin.

Tuomiokapitulit käsitelivät lomakkeet henkilöstön kanssa lakimiesasessorien johdolla. Lisäksi kiinteistöstrategian laadintaprosessin aikana työryhmän puheenjohtaja esitteli kokouksissa kiinteistöstrategiaa dekaaneille, lakimiesasessoreille ja piispoille.

Kirkon koulutuskeskuksen ja Kirkon palvelukeskuksen osalta arviointi tehtiin johdon toimesta. Kirkon talon toimitilojen muutos monitilatoimistoksi valmistui vuonna 2020. Henkilöstö osallistui aktiivisesti vuonna 2020 valmistuneen monitilatoimiston suunnitteluun, ja tilat on suunniteltu käyttäjien tarpeita vastaaviksi. Koska kokemukset uusista tiloista ovat vielä vähäisiä, henkilöstö ei osallistunut strategiaprosessin mukaiseen tilojen arviointiin. Kirkon talosta ja Kirkon koulutuskeskuksen tiloista on tehty vielä erilliset selvitykset ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta.

Tuomiokapitulien arvioimat kiinteistöt

- Oulun tuomiokapitulin toimitilat ja rakennuksessa oleva piispan asunto
- Porvoon tuomiokapitulin toimitilat, lämpökeskus/autotalli, vahtimestarin asunto, piispan asunto
- Turun tuomiokapitulin toimitilat sekä arkkipiispantalo ja arkkipiispantalon kansliarakennus
- Tampereen tuomiokapitulin toimitilat ja piispantalo
- Mikkelin tuomiokapitulin toimitilat
- Kuopion tuomiokapitulin toimitilat ja piispantalo
- Helsingin tuomiokapitulin toimitilat ja piispan asunto
- Espoon tuomiokapitulin toimitilat ja piispantalon edustustila (Muurala)

Kirkkohallituksen arvioimat kiinteistöt

- Kirkon talo, Helsinki
- Kirkon koulutuskeskuksen tilat, Järvenpää
- Kirkon palvelukeskuksen toimitilat, Oulu ja Porvoo

Lapuan tuomiokapituli ja Kirkkohallituksen tietohallintoyksikön toimipiste Seinäjoella muuttavat vuoden 2022 aikana uusiin tiloihin eikä nykyisiä tiloja ole sen vuoksi arvioitu.

Arviointien laskennallinen toteutus ja yhteenveto

Tuomiokapitulit ja Kirkkohallitus antoivat numeerisia arvoja lomakkeissa esitetyille eri osa-alueille. Kullakin osa-alueella oli vielä eri painotusprosenttiarvo, jonka mukaan kiinteistökohtainen tulos laskettiin. Esimerkiksi Tilojen soveltuvuus -toimintaan lomakkeessa oli kysymys ”Ovatko tilat oikean kokoiset”. Arviointiskaala oli 1–5, jossa 1) erittäin vähän/ei ollenkaan, 2) vähän, 3) melko hyvin, 4) hyvin, 5) erittäin hyvin. Kohdan painotus lomakkeessa oli 20 %. Mikäli tilat arvioitiin olevan ”Melko hyvin” oikean kokoiset tuli painotuksen mukaiseksi pistemääräksi 0,6. Lomakkeen yhteenvedossa laskettiin kaikkien osa-alueiden painotetut pistemäärät yhteen.

Analyysivaiheessa jokaisen tuomiokapitulin ja Kirkkohallituksen kiinteistöjen lomakkeiden tulokset siirrettiin yhteiseen taulukkoon, josta saatiin kullekin kiinteistölle painotusarvojen mukainen pistemäärä.

5.1.1 Tilojen soveltuvuus toimintaan

Tilojen soveltuvuus toimintaan -lomakkeessa arvioitiin tilojen soveltuvuutta tilakoon, esteettömyyden, sijainnin, muun käytön, houkuttelevuuden ja kutsuvuuden sekä työskentelyyn käytettävyyden näkökulmasta.

Yhteenveto tuloksista

- Tuomiokapitulit olivat tyytyväisiä tilojen soveltuvuuteen heidän toimintaansa eikä muutostarpeita ollut.
- Kirkkohallituksen tilat koettiin niin ikään toimiviksi. Kirkon talo on muutettu vuonna 2020 monitilatoimistoksi ja suunnittelun lähtökohtana ovat olleet tilojen käytettävyys, toiminnallisuus ja käyttöaste.
- Kirkon palvelukeskuksen Porvoon toimipiste on nykyisellään vajaakäytöllä. Tilanne muuttuu viimeistään vuonna 2023, kun tilojen vuokrasopimus päättyy.

5.1.2 Käyttöaste

Tilojen soveltuvuus -lomakkeelle yhdistettiin tilojen käyttöasteen arviointi ennen korona-aikaa sekä arviota käyttöasteesta korona-ajan jälkeen. Tilojen käyttöasteluvut perustuivat arviointeihin eikä tuomiokapituleissa ole tehty käyttöastemittauksia.

Yhteenveto tuloksista

- Kaikki tuomiokapitulit arvioivat, että tilojen käyttöaste on vähintään 50 %. Useat vastanneista arvoivat, että käyttöaste jopa nousee korona-ajan jälkeen. Koulutuksia ja kokouksia pidetään

todennäköisesti enenevässä määrin nettineuvotteluyhteyksien avulla; tuomiokapitulien työntekijät osallistuvat usein nettineuvotteluihin toimipaikan työpisteeltä.

- Piispantalojen ja piispojen edustustilojen osalta käyttöasteen mittaus koettiin ongelmalliseksi ja keinotekoiseksi.
- Kirkon talo on ainoa Kirkon keskusrahaston kiinteistöistä, joissa käyttöaste on mitattu systemaattisesti marraskuussa 2019 kahden viikon ajanjaksolta. Näiden tulosten perusteella toteutettiin Kirkon talon muutos monitiloimistoksi. Kirkon talon uudistetuista toimistotiloista ei ole vielä saatu paljoa kokemuksia, koska henkilöstö on ollut pääsääntöisesti etätöissä kuten muuallakin. Kirkon palvelukeskuksen Porvoon toimipistettä lukuun ottamatta tilojen käyttöaste on korkea, yli 50 %.

5.1.3 Kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet

Kiinteistöjen kehittämisen mahdollisuudet -lomakkeessa arvioitiin rakennusten makro- ja mikrosijainti, alueen ja kiinteistön kehityspotentiaali, kiinteistön arvonkehitysnäkymät, rakennuksen elinkaarivaihe, myytävyyden ja kiinteistön vuokrattavuus. Vastaajilta pyydettiin lisäksi erillistä selvitystä, joissa he pystyivät ottamaan kantaa kiinteistön myytävyyteen ja vuokrattavuuteen.

Useat vastanneista kokivat lomakkeen mukaisen arvioinnin hankalana eikä lomaketta pidetty kaikesta osin sopivana tuomiokapitulien kiinteistöjen arviointiin. Lisäksi tuomiokapituleilta ja Kirkkohallitukselta pyydettiin vapaamuotoiset selostukset kehittämismahdollisuuksista. (Liite 1: Kiinteistöjen kehittämisen mahdollisuudet)

Yhteenveto tuloksista / tuomiokapitulit

- Oulun tuomiokapituli:
 - o Kiinteistön koko ja useampi erillinen sisäänkäynti mahdollistavat tarvittaessa tilojen vuokrauksen ulkopuoliselle. Vuokrattavissa voisivat olla kuurojenpapin toimisto ja lähetystoimiston entiset tilat.
- Porvoon tuomiokapituli:
 - o Vahtimestarin talo on käyttökiellossa. Talolle on laadittu peruskorjaussuunnitelmat, mutta investointihanketta ei ole käynnistetty sen kalleuden takia. Asemakaavassa kiinteistö on merkitty asuinkäyttöön. Mikäli tilat korjataan, ne voidaan vuokrata. Vanhassa Porvoossa tontit ovat jakamattomia ja tämä hankaloittaa mm. vahtimestarin asunnon myyntiä.
- Kuopion tuomiokapituli:
 - o Kapitulien tiloihin hiippakuntasäätiöntalossa on kaksi sisäänkäyntiä, joka mahdollistaisi, että osasta toimistotilaa voitaisiin luopua. Tällä hetkellä kaikki työhuoneet ovat tuomiokapitulien työntekijöiden käytössä.
- Helsingin tuomiokapituli:
 - o Kapitulien tiloihin on kaksi sisäänkäyntiä, joka mahdollistaisi, että osasta toimistotilaa luovutettaisiin. Vuokrasopimus on jatkunut toukokuun 2021 jälkeen toistaiseksi voimassa olevana.

- Turun arkkipiispantalon, Tampereen tuomiokapitulin ja piispantalon, Mikkelin tuomiokapitulin sekä Espoon tuomiokapitulin tilat:
 - o Tiloissa kustannuksia säästäviä toimia voidaan tehdä palveluja kilpailuttamalla (esim. siivouspalvelut).
- Turun tuomiokapituli:
 - o Kapituli neuvottelee uusista toimitiloista Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän kanssa.
- Lapuan hiippakunnan tuomiokapituli:
 - o Tuomiokapituli on siirtymässä yhdessä Kirkkohallituksen tietohallintoyksikön Seinäjoen toimipisteen kanssa Seinäjoen seurakunnalta vuokrattavaan toimistotilaan vuoden 2022 syyskuussa. Kirkkohallituksen virastokollegio hyväksyi hankkeen aiesopimuksen kokouksessaan 12.5.2021.
 - o Lapuan hiippakunnan tuomiokapitulin Jyväskylän toimipiste on tarkoitus säilyttää nykyisessä käytössä.

Yhteenveto tuloksista / Kirkkohallitus:

- Kirkon talo
 - o Kirkkohallitus toteutti vuonna 2020 monitilatoimistohankkeen, jossa luovuttiin n. 1 800 m² huoneistoalasta. Vapautunutta tilaa vuokrataan.
- Kirkkohallituksen tietohallinto, Seinäjoki:
 - o Tietohallintoyksikkö Seinäjoella siirtyy yhdessä Lapuan tuomiokapitulin kanssa Seinäjoen seurakunnalta vuokrattavaan toimistotilaan vuoden 2022 syyskuussa.
- Kirkon koulutuskeskus, Järvenpää
 - o Koulutuskeskus tarjoaa koulutus- ja majoitustilat seurakuntakentän työntekijöille sekä toimistotilat sihteereille ja kouluttajille. Vastaavaa koulutus- ja majoitustoimintaa ei voida siirtää Kirkon taloon. Kiinteistö on Seurakuntaopiston säätiöltä vuokratulla tontilla. Kirkon koulutuskeskuksen kiinteistöjen omistuksen linjaamiseksi tullaan laatimaan omistajaohjauspolitiikka.
- Kirkon tutkimuskeskus
 - o Kirkon tutkimuskeskus muuttaa Tampereelta Kirkon taloon 1.10.2021. Tutkimuskeskuksen käyttöön vuokrataan Tampereen seurakuntayhtymältä kaksi toimistohuonetta.
- Kirkon palvelukeskus
 - o Oulun toimitilat on vuokrattu 28.3.2023 voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Sen jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.
 - o Kirkon palvelukeskuksen Porvoon toimitilat on vuokrattu 23.5.2023 saakka voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Sopimuksen päätyttyä tilasta luovutaan.

5.1.4 Kulttuuriperintöarvot

Rakennusten kulttuuriperintö -lomakkeessa arvioitiin kulttuuriperintöä ja identiteettiä. Rakennus-suojelulailla (60/1985) suojeltuja rakennuksia ovat Oulun tuomiokapituli, Turun arkkipiispantalo, Porvoon tuomiokapitulin kiinteistöt ja Porvoon piispantalo sekä Tampereen piispantalo.

Mikäli rakennusta oli suojeltu rakennussuojelulailla tai mainittu RKY- tai maakunnallisessa inventoinnissa, se sai automaattisesti täydet pisteet. Muussa tapauksessa rakennuksen osalta arvioitiin, onko sillä erityistä merkitystä tuomiokapitulille tai sen historialle, paikkakunnalle, hiippakunnalle, alueelle, rakennuksen historiallinen merkitys ja muu arvokkuus kuten sisustus tai esineistö.

Kiinteistöstrategiamallin mukaisesti rakennuksen arviointi yllä kuvatulla tavalla on riittävä, mikäli rakennus aiotaan säilyttää. Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin tai siitä aiotaan luopua, tulee kohteen kulttuuriperintöarvo ja merkitys identiteetille selvittää huomattavasti perusteellisemmin.

Yhteenveto tuloksista

- Kulttuuriperintöperintöarvoja arvioitaessa suojelukohteet Oulun tuomiokapitulin toimitilat ja rakennuksessa oleva piispan asunto, Porvoon tuomiokapitulin rakennukset ja piispan asunto, Turun arkkipiispantalo ja kansliarakennus, Tampereen piispantalo, Espoon piispantalon edustustila ja Kirkon palvelukeskuksen toimitilat Porvoossa saivat täydet pisteet.
- Muiden rakennusten osalta annettiin yksittäisiä pisteitä, mikäli sillä oli muuta kulttuurihistoriallista merkitystä ja arvoa. Tehtyjen arviointien mukaan täydet pisteet saivat myös Turun, Tampereen, Helsingin ja Espoon tuomiokapitulien rakennukset.

Erillinen arvio kulttuuriperintöarvoista

Kirkkohallituksen kulttuuriperintöasiantuntija Saana Tammisto ja Suomen Kirkkohistoriallisen Seuran puheenjohtaja, dosentti Juha Meriläinen ovat antaneet kiinteistöselvitystyöryhmän pyynnöstä arvion Kirkon keskusrahaston kiinteistöjen kulttuuriperintöarvoista.

Kulttuurihistoriallisen arvion lähtökohtana on ollut tarkastella, millainen historiallinen, kulttuurinen ja henkinen arvo rakennuksilla on. Tämän lisäksi on pyritty erottamaan toisistaan rakennuksen yleinen arvo ja sen mahdollinen arvo kirkolle. Vaikka jokin rakennus olisi sijaintinsa, arkkitehtuurinsa tai historiansa vuoksi merkityksellinen, sillä ei välttämättä ole erityistä arvoa kirkolle. Vastaavasti joillakin rakennuksilla voi olla historiallista, symbolista tai henkistä arvoa kirkolle, vaikka sitä ei yleisesti pidettäisi erityisen merkityksellisenä tai arvokkaana rakennuksena.

Edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti arvioitavat rakennukset on jaettu neljään kategoriaan. Ylimpään kategoriaan kuuluvat rakennukset ovat sekä kokonaiskirkollisesti että valtakunnallisesti arvokkaita. Toiseksi ylimmän kategorian rakennukset ovat merkittäviä kirkollisesti ja paikallisesti. Kolmannen kategorian rakennuksilla on paikallista merkitystä, mutta ei siinä määrin kirkollista arvoa, että yksin sen perusteella rakennus tulisi säilyttää kirkolla tai kirkon käytössä. Alimman kategorian rakennukset eivät ole kulttuurihistoriallisesti tai kirkollisesti erityisen merkittäviä.

Ylimpään kategoriaan on arvioissa sijoitettu ainoastaan Porvoon tuomiokapitulin talo sekä Turun Arkkipiispantalo. Rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja tarkasteltaessa nämä kaksi voidaan perustellusti rinnastaa arvokkaimpiin kirkkorakennuksiimme.

Porvoon tuomiokapitulin talolla on vanhimpana kirkollisena virastorakennuksena erityinen kirkollinen merkitys, mutta sen arvo kumpuaa vieläkin vahvemmin rakennuksen historiallisesta luonteesta. Vuoden 1809 Porvoon valtiopäivien keskuspaikkana tuomiokapitulin talon merkitys autonomisen Suomen synnylle oli keskeinen. Kysymys ei siis ole vain kirkollisesti vaan myös valtiollisesti merkittävästä rakennuksesta, jonka nykyistä vahvempaa esillä pitämistä ja tunnetuksi tekemistä tulisi kirkossa harkita.

Turun arkkipiispantalo on puolestaan historiallisten kirkkorakennusten ohella ainoa kansainväliset mitat täyttävä kirkollinen edustustila Suomessa. Kysymys on kirkon ekumeenisten, kansainvälisten ja kirkollis-diplomaattisten suhteiden hoidon kannalta keskeisestä tilasta. Tämä erityinen rooli on luonut Arkkipiispantalolle ainutlaatuisen historian, joka näkyy myös talon sisältämässä taiteessa ja esineistössä.

Useiden rakennusten sijoittuminen kahteen alimpaan kategoriaan ei ole merkki siitä, että näistä kohteista tulisi luopua. Vaikka rakennuksella ei olisi erityistä kulttuurihistoriallista arvoa, tai erityistä arvoa kirkolle, ne voivat olla sijainniltaan tai käytettävyydeltään erinomaisia tai kustannuksiltaan halpoja. Kulttuurihistoriallinen arvo ei ole kuitenkaan peruste niiden mahdolliselle säilyttämiselle, vaan niitä koskevat ratkaisut on tehtävä toisenlaisin perustein. Kulttuurihistoriallinen arvio on ylipäättäänkin vain yksi kokonaisarvioon vaikuttava tekijä, eikä yksin sen perusteella tule tehdä ratkaisuja muutoin kuin kenties aivan ylimpien kategorioiden rakennusten säilyttämisen osalta.

(Liite 2: Arvio Kirkon keskusrahaston kiinteistöjen kulttuuriperintöarvoista)

5.1.5 Kiinteistöjen yhteispisteet

Kiinteistökohtaiset yhteispisteet muodostuvat arvioiduista osa-alueista ja prosentuaalisista painotuksista:

1. Tilojen soveltuvuus toimintaan: 30 %
2. Tilojen käyttöaste: 20 %
3. Kiinteistön kehittämisen mahdollisuudet: 25 %
4. Rakennusten kulttuuriperintöarvo: 25 %

Tuomiokapitulit:



Oulun tuomio-kapituli *	Porvoon tuomio-kapituli *	Porvoo, lämpö-keskus autotalli	Porvoo, vahti-mestarin asunto *	Turun tuomio-kapituli *	Tampereen tuomio-kapituli *	Mikkelin tuomio-kapituli	Kuopion tuomio-kapituli	Lapuan tuomio-kapituli	Helsingin tuomio-kapituli *	Espoon tuomio-kapituli
Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet
2,49	2,80	2,67	2,11	2,47	2,39	2,23	2,80		2,91	2,49

Oulun piispan asunto *	Porvoon piispan asunto *	Turun arkkipiispan-talo *	Turun arkki-piispan-talon kanslia-rakennus *	Tampereen piispan-talo *	Kuopion piispan-talo	Lapuan piispan asunto	Helsingin piispan asunto	Espoon piispan-talon edustustila (Muurala) *
Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet
2,02	2,65	2,86	1,92	2,37	2,65	2,63	2,98	2,45

Kirkkohallitus:

Kirkon talo	Koulutuskeskus, Järvenpää	Kipa, Oulu	Kipa, Porvoo *	Tietohallinto, Seinäjoki
Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet	Pisteet
2,69	2,57	2,42	1,40	

*) Suojeltu rakennus

 Kirkon keskusrahaston omistuksessa
 Vuokrattu kiinteistö

Lapuan tuomiokapitulin ja Kirkkohallituksen tietohallintoyksikön Seinäjoella olevia toimitiloja ei arvioitu, koska kapituli ja tietohallintoyksikkö muuttavat vuoden 2022 aikana.

5.1.6 Kirkon talon selvitys

Talousvaliokunta totesi lausunnossaan kiinteistöselvityksestä, että strategiaikauden aikana on selvitettävä talouden realiteettien näkökulmasta myös Kirkon talon käyttöä ja Kirkkohallituksen toimipaikan sijainnin tarkoituksenmukaisuutta. Kirkon talon (Eteläranta 8) osalta on tilattu Newsec Oy:ltä erillinen selvitys, jossa on selvitetty nykytilanteeseen ja tulevaan käyttöön liittyen eri hallintavaihtoehtoja.

Kirkon talossa Kirkkohallituksen käytössä on noin 4 600 m². Kirkon talosta on ulosvuokrattu 2 500 m². Vuoraamatta on vielä noin 1 800 m² (tilanne 8/2021).

Kohteessa ei ole käytössä ns. sisäisiä vuokria, eli kohteen vuokratulot muodostuvat ulosvuokratujen tilojen noin 240 000 €:n vuosittaisesta vuokratulosta. Kohteen hoitokuluksi on arvioitu suuruusluokkana 0,5 M€ (5,0 €/m²/kk). PTS:n mukaiset korjaustarpeet vuosille 2021–2027 ovat noin 0,8 M€ eli 0,11 M€/vuosi (1,1 €/m²/kk). Ylläpitokulut ovat siten huomattavasti korkeammat kuin saatu vuokratulo.

Hallintavaihtoehtoissa tärkein kysymys on, onko kohde strategisesti, taloudellisesti tai muun syyn kannalta perusteltua omistaa. Mikäli kohteesta luopuminen on mahdollista, on luopumisen avulla mahdollista rahoittaa ydintoimintaa sekä sijoittaa saatu myyntitulo niin ajallisesti kuin euromääräisesti helpommin realisoitaviin kohteisiin verrattuna kerrallaan myytävään rakennukseen. Mikäli kohde päätetään pitää, on mahdollista rahoittaa omaa toimintaa vuokratulosta saatavalla kassavirralla. Rakennus on iso ja ylläpidettävä sekä vuokrattava ala suuri, jolloin kiinteistönhoito sekä vuokraus vaativat joko ulkoisia ostettuja resursseja tai sisäisesti sovittuja henkilöresursseja sekä rahallisia resursseja.

Tarkasteltavia vaihtoehtoja oli kolme:

- 1) Vuokraus ulkopuolisille toimijoille ja rakennus omistetaan tai myydään täytenä,
- 2) Vuokraus läheisille toimijoille ja kohde joko omistetaan tai myydään täytenä ja
- 3) Solmitaan sopimus omia tarpeita vastaaviin tiloihin ja myydään kohde.

Vaihtoehdossa 1 panostetaan kohteen kehitykseen ja vuokrataan tyhjätilat ulkopuolisille käyttäjille. Vuokrataso niin omien kuin ulosvuokratujen tilojen osalta on markkinavuokratasolla. Vaikka omista tiloista maksetaan markkinavuokratason vuokraa, keskittämällä toimintoja tilankäyttö todennäköisesti tehostuu ja aikaisemmin tiloista ”maksettu” laskennallinen kokonaisvuokrataso alenee.

Tilanteessa, jossa kohde päätetään omistaa, kohteen vuokratulolla on mahdollista kattaa ylläpitokuluja ja kohteesta saada kohteen arvon mahdollistamaa tulovirtaa. Tilanteessa, jossa kohde päätetään myydä ja kohteeseen solmitaan omaan käyttöön jääville tiloille riittävän pitkä markkinatasolla oleva vuokrasopimus, kohteen kysyntä markkinoilla on huomattavan suuri. Vastaavia kohteita on harvoin myynnissä. Mikäli tilojen käyttötarve jatkuu sopimuskauden jälkeen, on vuokrasopimuskauden jälkeen mahdollista sopia uusi markkinaehtoinen sopimus.

Kohteen potentiaaliset ostajat ovat markkinoilla ns. Core-kassavirtakohteita hakevia toimijoita. Kohteen myyntihinta kokonaan markkinavuokralla vuokrattuna 5–10 vuoden sopimuspituuksella on noin 45 M€.

Oleelliset hyödyt myynnissä ovat kohteen kiinteistöriskin siirtyminen uudelle omistajalle sekä rahoituksen saaminen omaan ydintoimintaan ja kohteen ylläpitoon sekä vuokraukseen liittyvien resurssien vapautuminen.

Vaihtoehto 1, laskelma:

	€/vuosi	€/m ² /kk	%	kommentit
Vuokrataso	2 921 520	28,0		Arvioitu potentiaalinen vuokratulo
Käyttöaste			90 %	Vuokralaisten vaihtuvuus normaali ja varastotilojen käyttö vähäinen
Korjattu vuokrataso	2 629 368	25,2		Arvioitu bruttovuokratulo
Hoitokulut	- 521 700	- 5,0		Yleinen suuruusluokkataso
Korjauskulut	- 104 340	- 1,0		Yleinen suuruusluokkataso, suuremmat korjaukset nostavat osittain vuokraa
Nettotuotto	2 003 328	19,2		Nettovuokratulo perustuen vuokratuloon sekä kuluihin
	€	€/m ²		
Tuottovaade			4,4 %	Sopimuspituuksella noin 5-10 vuotta
Hinta	45 500 000	5 233		Näkemyks kohteen hintatasosta

Vaihtoehdossa 2 panostetaan kohteen kehitykseen, luodaan kampus vuokraamalla tyhjät tilat läheisille toimijoille. Tilanteessa, jossa kohde päätetään omistaa, kohteen vuokratulolla voidaan kattaa ylläpitokuluja, mutta kohteesta ei saada kohteen arvon mahdollistamaa tulovirtaa. Tilanteessa, jossa kohde päätetään myydä ja kohteeseen solmitaan riittävän pitkä markkinatasoa alemmalla tasolla oleva vuokrasopimus, kohteen kysyntä markkinoilla on vaihtoehtoa 1 rajallisempi.

Mikäli tilojen käyttötarve jatkuu sopimuskauden jälkeen, on vuokrasopimuskauden jälkeen mahdollista sopia uusi markkinaehtoinen sopimus. Kohteen potentiaaliset ostajat ovat erilaiset säätiot sekä markkinoilla myös kehitettäviin kiinteistöihin sijoittavia toimijoita. Kohteen myyntihinta kokonaan markkinavuokralla vuokrattuna 5–10 vuoden sopimuspituuksella on noin 26 M€, eli alemman vuokratulon sekä kiinteistön tulevaan kehittämiseen liittyvien kulujen takia vaihtoehtoa 1 alempi.

Oleelliset hyödyt myynnissä ovat kohteen kiinteistöriskin siirtyminen uudelle omistajalle sekä rahoituksen saaminen omaan ydintoimintaan ja kohteen ylläpitoon sekä vuokraukseen liittyvien resurssien vapautuminen.

Vaihtoehto 2, laskelma:

	€/vuosi	€/m2/kk	%	kommentit
Vuokrataso	2 086 800	20,0		Arvioitu potentiaalinen vuokratulo
Käyttöaste			95 %	Vuokralaisvaihtuvuus oletettu pieneksi ja varastotilojen olevan käytössä
Korjattu vuokrataso	1 982 460	19,0		Arvioitu bruttovuokratulo
Hoitokulut	- 521 700	- 5,0		Suuruusluokkataso
Korjauskulut	- 104 340	- 1,0		Suuremmat korjaukset nostavat osittain vuokraa
Nettotuotto	1 356 420	13,0		Arvioitu nettovuokratulo
	€	€/m2		
Tuottovaade			5,2 %	Sopimuspituuudet noin 5-10 vuotta
Hinta	26 100 000	3 002		Näkemys kohteen hintatasosta

Vaihtoehdossa 3 solmitaan omia tarpeita vastaava vuokrasopimus tarvittaviin tiloihin ja loput vuokrattavista tiloista siirtyy uuden omistajan vuokrausvastuulle. Tilanteessa, jossa kohde päätetään omistaa ja vuokrattaessa vapaana olevat tilat, kohteen vuokratulolla voidaan kattaa ylläpito- kuluja, mutta kohteesta ei saada kohteen arvon mahdollistamaa tulovirtaa. Tilanteessa, jossa kohde päätetään myydä ja kohteeseen solmitaan riittävän pitkä markkinatasoa alemmalla tasolla oleva vuokrasopimus, kohteen kysyntä markkinoilla on vaihtoehtoa 1 rajallisempi.

Mikäli tilojen käyttötarve jatkuu sopimuskauden jälkeen, on vuokrasopimuskauden jälkeen mahdollista sopia uusi markkinaehtoinen sopimus. Kohteen potentiaaliset ostajat ovat markkinoilla kehitettäviin kiinteistöihin sijoittavia toimijoita. Kohteen myyntihinta kokonaan markkinavuokralla vuokrattuna 5–10 vuoden sopimuspituuudella on noin 28 M€, eli vuokrausriskin sekä kiinteistön vuokraukseen ja tulevaan kehittämiseen liittyvien kulujen takia vaihtoehtoa 1 alempi.

Oleelliset hyödyt myynnissä ovat kohteen kiinteistöriskin siirtyminen uudelle omistajalle sekä rahoituksen saaminen omaan ydintoimintaan ja kohteen ylläpitoon sekä vuokraukseen liittyvien resurssien vapautuminen.

Vaihtoehto 3, laskelma:

	€/vuosi	€/m2/kk	%	kommentit
Vuokrataso omat tilat 50%	1 043 400	20,0		Arvioitu Kirkkohallituksen vuokrataso
Ulos vuokratavat tilat 50%	1 460 760	28,0		Markkinavuokrataso
Yhteensä	2 504 160	24,0		Arvioitu potentiaalinen vuokratulo
Käyttöaste			90 %	Vuokralaisten vaihtuvuus normaali ja varastotilojen käyttö vähäinen
Korjattu vuokrataso	2 253 744	18,0		Arvioitu bruttovuokratulo
Hoitokulut	- 521 700	- 5,0		Suuruusluokkataso
Korjauskulut	- 104 340	- 1,0		Suuremmat korjaukset nostavat osittain vuokraa
Nettotuotto	1 627 704	12,0		Arvioitu nettovuokratulo
	€	€/m2		
Tuottovaade			5,8 %	Ostajalle siirtyvä vuokrausvastuu, sopimuspituuudet noin 5-10 vuotta
Hinta	28 100 000	3 232		Näkemys kohteen hintatasosta

Kiinteistömarkkinoilla on tällä hetkellä tarjontaa enemmän kysyntää hyvistä kohteista. Myytäessä kohde noin 5–10 vuoden sopimuspituuudella täyteen vuokrattuna ja vuokran ollessa markkinavuokran tasolla, kohteeseen kohdistuva kysyntä on suuri. Kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta paras rahallinen hyöty saadaan vaihtoehdossa 1 esitetyn vaihtoehdon mukaisessa tilanteessa vuokraamalla kohde täyteen markkinavuokralla ja joko jatkamalla omistamista tai myymällä

kohde. Mikäli kohde päätetään omistaa, kohteen vuokrapotentiaalin hyödyntäminen edellyttää aktiivista kohteen hallinnointia ja siihen vaadittavia resursseja.

Kohteen imago Kirkon talona ja julkisivulle asennettu risti rajoittavat jossain määrin kysyntää ja siten vaikeuttavat tilojen vuokrausta ja kohteen myyntiä.

Eteläsataman rakentuminen on todennäköistä, aikataulu on todennäköisesti pitkäkö noin 5–10 vuotta. Eteläsataman rakentuminen tuo suurella todennäköisyydellä alueelle uutta osaksi merinäkymin varustettua modernia toimistotilaa, mikä heikentää kohteen nykyistä asemaa rantaan rajoittuvana kohteena.

Mahdollinen merenpinnan nousu tultaneen ratkaisemaan kaupungin toimesta koko Kauppatorin aluetta koskevana toimenpiteenä, jonka mahdollisia vaikutuksia viereisiin kortteleihin on vaikea ennakoita.

(Lähde: Eteläranta 8, esitys vaihtoehtojen analysoinnista, Newsec. Materiaali on sisällytetty kohtaan 5.1.6 kokonaisuudessaan)

Kirkon talon sijaintiin liittyvät asiat

Kirkon talon sijaintiin liittyvistä asioista on keskusteltu keväällä 2021 Kirkkohallituksen johtoryhmässä. Keskusteluissa nousi esiin seuraavia näkökohtia:

- Kirkon talon kiinteistö on ostettu vuonna 2012, jolloin kriteereinä olivat mm. toimipaikan sijainti lähellä valtion virastoja ja yhteistyötahoja sekä hyvät liikenneyhteydet.
- Johtoryhmä piti vuonna 2012 määriteltyjä perusteluja edelleen relevantteina. Edelleen on kokouksia ministeriöissä, esimerkiksi työmarkkinaosastolla lähes viikoittain, ja esimerkiksi kuulemisia eduskunnassa. Siksi on edelleen oleellista, että tilat sijaitsevat järkevän etäisyyden päässä näistä keskeisistä valtakunnan tason toimijoista. Todettiin kuitenkin, että nämä tarpeet eivät koske koko henkilökuntaa.
- Keskeistä on myös hyvät kulkuyhteydet eri puolilta Suomea luottamushenkilöille ja erilaisille kokousvieraille.
- Toimistotilaa tarvitaan edelleen, kun siirrytään takaisin työpaikalle. Sen toimivuus selviää paremmin koronan jälkeen. Keskeistä on se, että tiloissa on hyvä tekninen varustelu.
- Eteläsataman aluetta ollaan rakentamassa. Laskelmia tuotoista toivottiin ja sijoitusnäkökulman huomioon ottamista.
- Suuren yleisön ja toimittajien mielikuvatutkimuksessa nousi esiin uudistuvuuden ja innovatiivisuuden tärkeys. On pohdittava, millaisia mielikuvia nykyiset tilat herättävät.
- Etelärantaan muuttaminen oli kustannustehokas ratkaisu, mikä on hyvä muistaa. Tiloihin tehtiin silloin iso pienennys ja saavutettiin kustannussäästöjä.

Yhteenvetona johtoryhmä katsoi, että päätöksiä ei ole tarkoituksenmukaista tehdä kovin nopeasti. Etätöiden käytännöistä ja tilojen toimivuudesta ei vielä ole kokemusta. Sitä voi olla tarpeeksi aikaisintaan talven 2021/22 jälkeen. Keskeistä kiinteistöstrategian kannalta on, että Kirkkohallituksella on toimivat, järkevät ja järkevällä sijainnilla olevat tilat tarpeisiin nähden. Johtoryhmä totesi myös, että tilaratkaisuja valmisteltaessa on syytä kuulla henkilöstöä.

Kiinteistöstrategiaa laatinut työryhmä ehdottaa, että Kirkon talon käytön ja Kirkkohallituksen toimipaikan sijainnin tarkoituksenmukaisuutta on syytä arvioida erikseen laadittavaksi ehdotetussa Kirkon talon ja Kirkon koulutuskeskuksen tiloja koskevassa omistajapolitiikassa. Omistajapolitiikassa Kirkkohallituksen täysistunto linjaa millä tavalla Kirkkohallitus on mukana Kirkon talon ja

Kirkon koulutuskeskuksen kiinteistöjen omistuksessa ja mitä Kirkkohallitus omistajuudeltaan tavoittelee. Omistajapolitiikan tavoite on Kirkkohallituksen strategisten valintojen edistäminen sekä talouden sopeuttaminen ja vakauttaminen. Tavoitteena on myös Kirkkohallituksen toiminnan taroituksenmukaisuus sekä tilojen tehokas käyttö.

5.1.7 Kirkon koulutuskeskus, Järvenpää

Kirkon koulutuskeskus sijaitsee Järvenpään kaupungin eteläosassa, Tuusulanjärven tuntumassa. Järvenpään keskustaan on matkaa reilut 2 kilometriä. Pääradan Ainolan seisakkeelta on matkaa kohteeseen noin kilometri. Kohde on hyvin saavutettavissa myös henkilöautolla: Hyrylän ja Järvenpään keskukset yhdistävä Järvenpääntie (nro 145) kulkee aivan koulutuskeskuksen vierestä ja Ainolanväylää pitkin Lahden moottoritien liittymään on matkaa noin 2,6 kilometriä.

Rakennuksen tiloista on 3.11.2016 allekirjoitetulla sopimuksella vuokrattu Kirkkopalvelut ry:lle yhteensä 958,5 m². Kirkkopalvelut ry:n yksinomaisessa käytössä on 822,5 m²:n suuruiset tilat, jotka muodostuvat pääosin A-talon asuntolatilosta. Lisäksi on 470 m² yhteiskäytössä olevia tiloja, joita kumpikin osapuoli käyttää. Pinta-alojen mukaisessa suhteessa (28,95 / 71,05) yhteiskäyttötiloista kuuluu Kirkkopalveluille 136,0 m² ja Kirkon koulutuskeskukselle 334,0 m².

Vuokra-aika on alkanut 1.1.2017 ja se on voimassa toistaiseksi. Molemminpuolinen vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Vuokran määrä sopimuksen alkaessa oli 11 904,57 €/kk, alv 0 % (958,5 m² x 12,42 €/ m²/kk). Vuokraan ei lisätä arvonlisäveroa. Lisäksi vuokralainen maksaa koko rakennuksen kuluttamasta vedestä, jätevedestä ja sähköstä 28,95 %. Laskutus tapahtuu vuokranantajan toimesta kerran vuodessa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin muutoksiin.

Koulutuskeskus on rakennettu n. 13 000 m²:n vuokratontille, jonka vuokrasopimus päättyy 1.2.2031. Kirkkopalveluilla on meneillään rakennushankkeita, joiden johdosta Koulutuskeskuksen tontin pinta-alaa joudutaan supistamaan. Neuvottelut uudesta maanvuokrasopimuksesta ovat kesken. Maavuokran suuruus on 11 995 euroa vuonna 2021.

Catella Oy:n arvio Kirkon koulutuskeskuksen kiinteistön markkina-arvosta

Kiinteistö- ja konsultointiyritys Catella Oy:ltä tilattiin Kirkon koulutuskeskuksesta kiinteistöarvio markkina-arvon määrittämiseksi sisäisen päätöksenteon tueksi.

Arvion erityisoletuksena on, että Kirkon keskusrahasto tekisi tiloista markkinaehtoisien takaisinvuokraussopimuksen. Sopimuksen kulurakenne on sellainen, että omistaja /vuokranantaja vastaa tontin vuokrasta, kiinteistöverosta ja peruskorjauskuluista. Muista hoitokuluista vastaa vuokralainen.

Koulutuskeskuksen tilat (1 442 m²) voidaan rinnastaa vuokratason osalta lähinnä toimistotiloihin. Kohteen sijainti on toimistokäyttöä ajatellen syrjäinen, mutta Kirkon koulutuskeskuksen näkökulmasta tilat ovat taroituksenmukaiset ja palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan, joten Järvenpään toimistotilojen yleistä markkinavuokratason voidaan pitää relevanttina myös arvion kohteen osalta.

KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan Järvenpään toimistotilojen bruttovuokrien mediaani on vallitsevissa sopimuksissa ollut tuoreimman 9/2020 tiedon mukaan tasoa 12,01 €/ m²/kk, ja vaihteluväli 10,92–14,0 €/ m²/kk.

Kirkon keskusrahasto on vuokralaisena arvonlisäveroton toimija, joten vuokraan ei lisätä arvonlisäveroa. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistön omistaja ei myöskään voi vähentää hoito- ja peruskorjauskuluihin liittyviä arvonlisäveroja. Tämän johdosta arvonlisäverottomat vuokralaiset joutuvat yleensä maksamaan korkeampaa vuokraa kuin arvonlisäverolliset toimijat. Tässä tapauksessa vuokrasopimusrakenteen osalta on kuitenkin oletuksena, että vuokralainen vastaa pääosin kohteen hoitokuluista ja niihin liittyvistä arvonlisäveroista. Omistajan vastuulle jäävät kuitenkin kiinteistön peruskorjauskulut, joihin liittyvää arvonlisäveroa se ei pysty vähentämään. Tällä on jonkinasteinen vuokraa korottava vaikutus.

Ottaen huomioon edellä todetut arvonlisäveroihin liittyvät näkökulmat ja sen, että vuokralainen vastaa pääosasta tilojen hoitokuluja, Catella Oy arvioi koulutuskeskusosan markkinavuokraksi 11 €/ m²/kk eli 15 862 €/kk. Tämä on pääomavuokra eli sen lisäksi vuokralainen maksaa tilojen hoitokulut edellä todetun kustannusjaon mukaisesti. Asuntolaosien markkinavuokratason arviointi on haasteellista, koska vertailutietoja vastaavista tiloista on käytettävissä vähän.

Kirkkopalvelut maksaa tällä hetkellä vuokraa A-talon majoitustiloista noin 12,8 €/ m²/kk ja sen lisäksi käyttämänsä sähkön, veden ja jäteveden kustannukset. Lähtökohtaisesti tätä voidaan pitää Catella Oy:n arvion mukaan markkinavuokratasona kyseisen sopimuksen kustannusjaolla. Arvion lähtöoletuksena olevan vuokrasopimuksen kustannusrakenteen mukaan vuokralaisen maksettavaksi tulee kuitenkin enemmän hoitokuluja, mikä vaikuttaa pääomavuokran tasoa alentavasti. Lisäksi majoitustilakokonaisuuteen kuuluvat B- ja C-talojen tilat, joiden markkinavuokra on Catella Oy:n näkemyksen mukaan hieman alhaisempi kuin A-talon.

Catella Oy arvioi koko asuntolakokonaisuuden (A-, B- ja C-talot) keskivuokraksi 12,0 €/ m²/kk, jolloin majoitustilojen (1 699 m²) kokonaisvuokraksi muodostuu 20 388 €/kk. Tämä on pääomavuokra eli sen lisäksi vuokralainen maksaa tilojen hoitokulut edellä todetun kustannusjaon mukaisesti. Kellaritilojen (134,5 m²) markkinavuokraksi Catella Oy arvioi 4,0 €/ m²/kk eli 538 €/kk. Edellä olevan perusteella kohteen kokonaisvuokraksi muodostuu 36 788 €/kk eli 441 456 €/vuosi.

Kohteen hoito- ja korjauskulut

Oletetun sopimusrakenteen mukaan omistaja maksaa tontin vuokran 11 995 €/vuosi ja kiinteistöveron 35 000 €/vuosi eli yhteensä 46 995 €/vuosi. Kohteesta ei ole tehty kuntoarviota, joten tulevien peruskorjaustarpeiden kustannukset eivät ole tiedossa. Arviolaskelmissa keskimääräisenä peruskorjauskuluoletuksena käytetään nykyhintatasossa 0,60 €/ m²/kk eli 23 584 €/vuosi. Kustannusten nousuoletus on 2 % p.a.

Markkina-arvo

Edellä esitetyn perusteella ja todetuilla erityisoletuksilla Catella Oy arvioi kohteen (Kirkonkoulutuskeskuksen kiinteistö osoitteessa Järvenpääntie 640, 04400 Järvenpää) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 1.7.2021 seuraavaa:

- 10 vuoden vuokrasopimusolettamaan perustuen noin 5,5 miljoonaa euroa.
- 20 vuoden vuokrasopimusolettamaan perustuen noin 6,5 miljoonaa euroa.

(Liite 3: Arvio Kirkon koulutuskeskuksen kiinteistön markkina-arvosta)

5.1.8 Yhteenveto arviointien tuloksista

Kiinteistöstrategiamallin pohjalta räätälöityjen lomakkeiden käytön tavoitteena oli saada kaikista kiinteistöistä yhdenmukaiset tiedot työryhmän käyttöön. Kiinteistöjen käyttäjät haluttiin myös osallistaa kiinteistöjen arviointiin. Lomakkeiden käytön etuna on ollut, että ne ovat auttaneet tarkastelemaan ja keskustelemaan kiinteistöjen käytöstä monipuolisesti. Asioita on pohdittu yhdessä henkilöstön kanssa.

Osa tuomiokapituleista piti seurakuntien kiinteistömallista räätälöityjä lomakkeita hankalana käyttää eikä niiden koettu soveltuvan kaikilta osin kapitulien tilojen kuvaamiseen ja analysointiin. Lomakkeet oli laadittu pääosin seurakuntien kiinteistöstrategian näkökulmasta. Kapituleiden toiminnan lähtökohta on erilainen kuin seurakunnissa ja arviointiperusteet koettiin vieraiksi.

Kiinteistöjen kehittämisen mahdollisuudet -lomakkeen täyttäminen koettiin hankalaksi eikä vastaajien käytössä ollut kaikkea tarvittavaa tietoa esim. alueen kehittymismahdollisuuksista. Kapitulit kokivat myytävyyden ja vuokrattavuuden arvioinnin hankalaksi, koska kiinteistöt ovat keskusrahaston omistuksessa tai vuokraamia tai ne on luovutettu keskusrahaston käyttöön.

Yhteenveto

- Kaikkien tuomiokapitulien numeeriset vastaukset olivat melko yhteneväisiä eikä tuloksissa ilmennyt suuria eroja.
- Arviointien mukaan tuomiokapitulit ovat tiloihinsa tyytyväisiä, tilat ovat tarkoituksenmukaisia ja toimintaan soveltuvia eikä tarvetta muutoksille ole.
- Tuomiokapitulien tilojen käyttöaste on korkea. Käyttöaste arvioidaan korkeaksi myös tulevaisuudessa; etäkokoukset seurakuntiin lisääntyvät, jolloin kapitulien henkilöstö pitää kokouksia omista tiloistaan ja työhuoneistaan käsin.
- Myös Kirkkohallituksen osalta tilat ovat pääsääntöisesti tarkoituksenmukaisia ja käyttäjät ovat tyytyväisiä tilanteeseen. Koronapandemian jälkeinen työskentely mahdollisine hybridikokouksineen jne. voi muuttaa edelleen Kirkon talon tilantarvetta.
- Kiinteistöjen kehittämispotentiaalia löytyy jonkin verran, mutta kovin suuriin muutoksiin ei ole mahdollisuuksia ainakaan nopealla aikataululla.
- Kirkon talon ulosvuokraamiseksi on tehty paljon toimenpiteitä. Tilanne vuokramarkkinoilla on tällä hetkellä vaikea. Monet vuokraajat odottavat syksyä 2021, jotta tilantarpeet pystytään määrittelemään paremmin.
- Tuomiokapitulien kiinteistöistä ei löydy merkittävää säästöpotentiaalia.
- Kirkon talolla on iso merkitys keskusrahaston kiinteistöjen säästöpotentiaalia tarkasteltaessa. Kirkon talon osalta Kirkkohallituksen on mietittävä omistajapolitiikkaa.
- Kirkon koulutuskeskuksen toiminta nähtiin tärkeänä myös tulevaisuudessa. Myös koulutuskeskuksen osalta on mietittävä omistajapolitiikkaa.

5.1.9 Arvioinnin ja kiinteistöjen pisteytyksen vaikutus kiinteistöstrategiaan

Tuomiokapitulien ja Kirkkohallituksen tekemät kiinteistöjen arviot ovat antaneet lisätietoa Kirkon keskusrahaston kiinteistöistä ja pohjaa kiinteistöstrategiaan. Täyttämällä arviointilomakkeet käyttäjät ovat pohtineet käytössään olevien kiinteistöjen soveltuvuutta, käyttöastetta, kehittämistä ja kulttuuriperintöarvoa. Keskustelua on käyty monesta eri näkökulmasta ja keskustelua jatketaan kiinteistöstrategian toimeenpanovaiheessa.

Seurakunnille tehdyn kiinteistöstrategiamallin ohjeistuksessa todetaan:

”Pisteytyksen lopputulosta ei luonnollisesti tarvitse seurata orjallisesti, mutta sen avulla on kuitenkin helpompi keskustella eri tilojen kehittämissuunnitelmista. Suurimmat kokonaispistemäärät saaneet kiinteistöt ovat seurakunnan / seurakuntayhtymän kokonaisedun kannalta järkevintä omistaa jatkossa. Vastaavasti pienimmät kokonaispistemäärät saaneet kiinteistöt tulee kehittää tai niistä tulee luopua kokonaan.”

Numeerisia arvoja ei ole kuitenkaan otettu ohjaaviksi tekijöiksi samalla tavoin kuin ne on tarkoitettu seurakuntien kiinteistöstrategiamallissa. Hiippakuntien ja Kirkkohallituksen tehtävät ja sen myötä tarvittavien tilojen luonne poikkeavat seurakuntien ja seurakuntayhtymien tehtävistä ja tilatarpeista.

Mikäli Kirkon keskusrahaston kiinteistöistä päätetään luopua tai tehdä kiinteistöihin liittyviä suurempia strategisia linjauksia, vaatii se laajempaa Kirkkohallituksen ja tuomiokapitulien välistä keskustelua ja tarkastelua sekä Kirkkohallituksen kiinteistöomistajapolitiikan laatimista.

5.2 Johtopäätökset ja toimenpidesuunnitelma

Kiinteistöstrategian laatimista ohjaaviksi tekijöiksi otettiin talousvaliokunnan mietinnössään 5/2020 esille nostamat asiat, jotka on kuvattu alla olevassa taulukossa. Taulukkoon on lisätty kiinteistöselvitystyöryhmän huomiot ja kannanotot. Lisäksi kiinteistöselvitystyöryhmä on laatinut yksittäisiä kiinteistöjä koskevan toimenpidesuunnitelman vuosille 2021–2026.

Talousvaliokunnan mietintö ja kiinteistöselvitystyöryhmän huomiot

Talousvaliokunnan mietintö 5/2020: Mietinnössä esiin nostetut asiat	Työryhmän tekemät huomiot ja vaikutukset kiinteistöstrategiaan
Kiinteistöjen käytön tehostaminen (heikkenä talous, pyrkimys energiatehokkuuteen ja päästöttömyyteen, muutokset työskentelyta-voissa sekä julkisuuskuvaan liittyvät kysymykset)	Asiat on huomioitu kiinteistöstrategiassa ja niistä on tehty selvityksiä.
Tuomiokapitulit otettava riittävässä laajuudessa mukaan strategian laadintaan	Tuomiokapitulien henkilöstöä on kuultu huhtikuussa 2021 toteutetun kiinteistökyse-lyksen yhteydessä. Työryhmän puheenjohtaja on osallistunut ke- vään 2021 aikana piispojen, dekaanien ja

	<p>lakimiesasessorien kokouksiin, joissa on esitelty ja käsitelty kiinteistöstrategiaa. Kirkon koulutuskeskuksen vs. johtajaa on myös kuultu.</p> <p>Kiinteistöstrategialuonnos on käyty läpi erikseen jokaisen tuomiokapitulin johtoryhmän kanssa elokuun 2021 aikana.</p> <p>Tuomiokapitulien kiinteistökartoitukseen vuonna 2020 antamat lausunnot on huomioitu kiinteistöstrategiassa.</p>
Tilojen kustannustehokkuus, terveellisyys ja turvallisuus	<p>Kustannustehokkuutta, terveellisyttä ja turvallisuutta on tarkasteltu kiinteistöstrategiassa kiinteistökohtaisesti. Jatkoimenpiteissä esitetään kiinteistökohtaisten energiakatselmuksien tilaamista. Energiakatselmusten tuloksilla on merkitystä tulevien säästöjen saamiseksi.</p>
Vuosittaiseksi säästötavoitteeksi esitetty kiinteistökartoituksessa 350 000 euroa.	<p>Kiinteistöselvitystyöryhmä on todennut, että säästötavoite vaatii täsmentämistä ja selkeyttämistä mitä sillä on tarkoitettu. Vuoden 2020 kiinteistökartoituksen kohdassa 6.1 Toimitilojen säästötavoitteet todetaan: "Toimitilatalouden lyhyen aikavälin (vuodelle 2021) säästöpotentiaali on noin 350 000 euroa vuodessa." Mainittua summaa ei ole kohdennettu mihinkään tiettyyn asiaan tai toimenpiteeseen eikä se perustu tarkempiin laskelmiin.</p> <p>Tässä kiinteistöstrategiassa esitetään laskelmat, minkälaisia keskusrahaston kiinteistöihin liittyviä säästöjä on saatu vuoden 2014 jälkeen sekä tulevat säästöpotentiaalimahdollisuudet.</p>
Toimitilojen kustannusten seuranta ja arviointia on tehostettava.	<p>Vuoden 2020 kustannuksista on laadittu toimitilakohtainen raportti.</p> <p>Kiinteistöille on perustettu kiinteistökohtaiset projektinumerot taloushallinnon järjestelmään, mikä mahdollistaa kiinteistökohtaisen seurannan ja raportoinnin jatkossa.</p>
Esitetty kiinteistökartoituksen budjetointimalli vaatii jatkoselvitystä, jossa huomioidaan muun muassa hiippakuntien erilaisuus.	<p>Työryhmä ei tässä vaiheessa esitä siirtymistä kiinteistökartoituksessa esitettyyn budjetointimalliin. Esitetty budjetointimalli ei ota</p>

	riittävästi huomioon hiippakuntien erilaisuutta eikä toisi säästöjä.
Tilojen toiminnallisuus tulee arvioida käyttäjälähtöisesti eikä strategian hyväksymisen yhteydessä ole tarpeellista määrittää, millaisiin työtapoihin ja toimitilajärjestelyihin eri hiippakunnissa tulisi päätyä.	Tuomiokapitulit ja Kirkkohallitus ovat arvioineet huhtikuussa 2021 toteutetussa kyselyssä itse tilojaan kiinteistöstrategiamallin mukaisesti ja osallistuneet kiinteistöstrategian laadintaan.
Määritellään, mitä kiinteistöjä on tarkoituksenmukaista omistaa ja mistä on syytä luopua. Talousvaliokunta katsoo, että vuokratiloihin siirtyminen on lähtökohtaisesti perusteltu ratkaisu. Kysymystä vuokra- ja omistustilojen eduista ja haitoista ei ole kuitenkaan arvioitu tilakohtaisesti riittävässä määrin. Lisäksi johtopäätökset muun muassa historia-arvojen merkityksestä ovat jääneet tekemättä [tehdyssä kiinteistökartoituksessa/selvityksessä].	Tilojen arvioinnissa on käytetty kiinteistöstrategiamallin mukaisia Kirkon keskusrahaston käyttöön räätälöityjä lomakkeita: Rakennusten kulttuuriperintöarvo arviointilomake, Kiinteistön kehittämisen mahdollisuudet ja Tilojen soveltuvuus toimintaan. Tuomiokapitulit ja Kirkkohallitus ovat tehneet arvioinnin. Lisäksi kiinteistöstrategiaan on pyydetty kannanotot Kirkkohallituksen kulttuuriperintöasiantuntijalta ja Suomen kirkkohistoriallisen seuran puheenjohtajalta. Kiinteistöstrategia sisältää kiinteistöjen toimintasuunnitelman.
Strategiakauden aikana on selvitettävä talouden realiteettien näkökulmasta myös Kirkon talon käyttöä ja Kirkkohallituksen toimipaikan sijainnin tarkoituksenmukaisuutta.	Eri vaihtoehtoista tehty selvitys ja vaihtoehdot on esitelty tässä kiinteistöstrategiassa. Lisäksi Kirkkohallituksen johtoryhmä on esittänyt Kirkon talon sijaintia koskevia huomioita kiinteistöstrategiassa. Kirkon talon kiinteistö on ostettu vuonna 2012, jolloin kriteereinä olivat mm. toimipaikan sijainti lähellä valtion virastoja ja yhteistyötahoja sekä hyvät liikenneyhteydet. Kirkon talon käytön ja Kirkkohallituksen toimipaikan sijainnin tarkoituksenmukaisuutta on arvioitava erikseen laadittavassa Kirkon talon ja Kirkon koulutuskeskuksen tiloja koskevassa omistajapolitiikassa.

Kirkon keskusrahaston kiinteistöjen toimenpidesuunnitelma

Tuomiokapitulien toimitilat ja piispantalot	
Omassa omistuksessa olevat tilat	Toimenpiteet
Arkkipiispantalo Turussa	Ei toimenpiteitä.
Arkkipiispan kanslian toimisto Turussa	Vuokraus on mahdollinen ulkopuoliselle toimijalle.
Tampereen piispantalo	Ei toimenpiteitä.
Oulun tuomiokapituli	Kuurojenpapin toimisto ja lähetystoimiston entiset tilat sekä koulutussali osittain voidaan vuokrata ulkopuoliselle toimijalle.
Mikkelin tuomiokapituli	Ei toimenpiteitä.
Porvoon tuomiokapituli	Vahtimestarin asunnon peruskorjausmahdollisuutta selvitetään vuoden 2021 aikana.
Lapuan piispan asunto, Seinäjoki	Ei toimenpiteitä niin kauan kun kiinteistö on piispan asuntokäytössä.
Kuopion piispantalo	Ei toimenpiteitä niin kauan kun kiinteistö on piispan asuntokäytössä.
Vuokratut tilat	Toimenpiteet
Turun tuomiokapituli	Ei toimenpiteitä, jos edullisempaa vuokratilaa ei löydy.
Tampereen tuomiokapituli	Ei toimenpiteitä.
Porvoon piispantalo	Ei toimenpiteitä niin kauan kun kiinteistö on piispan asuntokäytössä.
Lapuan tuomiokapituli, Seinäjoki	Muutto uuteen vuokratilaan syksyllä 2022
Lapuan tuomiokapituli, Jyväskylä	Ei toimenpiteitä.
Kuopion tuomiokapituli	Ei toimenpiteitä.
Helsingin tuomiokapituli	Ei toimenpiteitä/luopuminen osasta vuokratilaa
Helsingin piispan asunto	Ei toimenpiteitä niin kauan kun kiinteistö on piispan asuntokäytössä.
Espoon tuomiokapituli	Ei toimenpiteitä.
Espoon piispantalons edustustila	Ei toimenpiteitä niin kauan kun kiinteistö on piispan asuntokäytössä.

Kirkkohallituksen toimitilat	
Omassa omistuksessa olevat tilat	Toimenpiteet
Kirkon talo (omistus: Kirkon keskusrahasto 67 %, Kirkon eläkerahasto 33 %), Helsinki	Vapaana olevien toimistotilojen vuokraus ulkopuolisille toimijoille. Kiinteistöomistajapolitiikan laatiminen.
Kirkon koulutuskeskus, Järvenpää	Ei kiinteistöön kohdistuvia toimenpiteitä. Kiinteistöomistajapolitiikan laatiminen.
Vuokratut tilat	Toimenpiteet
Kirkon tutkimuskeskus (toimistohuoneet), Tampere	Muutto Kirkon taloon 1.10.2021 ja toimistotilan (30 m ²) vuokraus Tampereen seurakuntayhtymältä.
Tietohallintoyksikön toimipiste, Seinäjoki	Muutto uusiin toimitiloihin syksyllä 2022.
Kirkon palvelukeskus, Oulu	Ei toimenpiteitä.
Kirkon palvelukeskus, Porvoo	Luovutaan tilasta, kun nykyinen vuokra-aika päättyy 31.8.2023.

5.3 Yhteenveto työryhmän keskeisimmistä johtopäätöksistä sekä jatkotoimenpiteet

Kiinteistöstrategiassa on esitetty selvitys kaikista Kirkon keskusrahaston tiloista. Tiloja on tarkasteltu erikseen sen mukaan, onko tila omassa omistuksessa vai onko se vuokrattuna. Työryhmä ei esitä muutoksia omistus- tai vuokraustilanteeseen.

Työryhmä on tarkastellut kiinteistöjen ja tilojen kuntoa, toimivuutta ja terveellisyttä sekä saavutettavuutta (esteettömyys). Arvioinnissa käytössä olevat tilat on todettu olevan tarkoituksenmukaisia, toimivia ja terveellisiä. Saavutettavuutta joidenkin tilojen osalta on syytä parantaa.

Kiinteistötoimen säästöjä on selvitetty sekä muutamalta edeltävältä vuodelta että kartoittamalla lähivuosien säästöpotentiaalia. Vuosille 2021–2023 säästöpotentiaaliksi on arvioitu yhteensä noin 245 000 euroa.

Kiinteistökohtaisten kustannusten seuranta on kehitetty laatimalla vuoden 2020 kustannuksista toimitilakohtainen raportti. Kiinteistöille on perustettu projektinumerot taloushallinnon järjestelmään, mikä mahdollistaa kiinteistökohtaisen seurannan ja raportoinnin jatkossa.

Työryhmä ei tässä vaiheessa esitä siirtymistä kiinteistökartoituksessa esitettyyn budjetoitintalliin. Esitetty budjetoitintalli ei ota riittävästi huomioon hiippakuntien erilaisuutta eikä toisi säästöjä.

Strategian yhteydessä toteutetussa arvioinnissa sekä hiippakuntien että Kirkkohallituksen tilat todettiin tarkoituksenmukaisiksi ja niihin oltiin tyytyväisiä. Valmisteluryhmä ei esitä mittavia tiloista luopumisia tai omistussuhteiden muutoksia. Mikäli Kirkon keskusrahaston kiinteistöistä päätetään luopua tai tehdä kiinteistöihin liittyviä suurempia strategisia linjauksia, vaatii se laajempaa Kirkkohallituksen ja tuomiokapitulien välistä sopimista.

Lapuan hiippakunnan tuomiokapituli ja tietohallinnon Seinäjoen yksikkö muuttavat pienempiin työtiloihin syksyllä vuonna 2022. Kirkon palvelukeskuksen Porvoon toimipisteen tiloista luovutaan vuoden 2023 syksyllä vuokrasopimuksen päättyessä.

Kiinteistöstrategiaan sisältyy kulttuuriperintöasiantuntija Saana Tammiston ja Suomen Kirkkohistoriallisen Seuran puheenjohtaja Juha Meriläisen laatima kiinteistökohtainen kulttuuriperintöarvoja koskeva selvitys.

Kirkon koulutuskeskuksen kiinteistön osalta on esitetty ulkopuolisen asiantuntijan laatima laskelma kiinteistön markkina-arvosta. Kirkon talon osalta on tilattu ulkopuolinen arviointi Kirkon talon omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvien vaihtoehtojen taloudellisesta vaikutuksesta.

Kiinteistöselvitystyöryhmä esittää, että molempien kiinteistöjen osalta laaditaan omistajapoliittinen linjaus, jossa otetaan kantaa siihen, millä tavalla Kirkkohallitus on mukana Kirkon talon ja Kirkon koulutuskeskuksen kiinteistöjen omistuksessa jatkossa. Omistajapolitiikassa linjataan, mitä Kirkkohallitus omistajuudeltaan tavoittelee ja miten kiinteistöt palvelevat kirkon strategia ja toiminnallisia tavoitteita.

Työryhmä toteaa, että omistajapolitiikassa tulee myös linjata, onko Kirkon talon kiinteistö tarkoituksenmukaista omistaa vai myydä. Jos Kirkon talo päätetään myydä, tällöin Kirkkohallitus voi jäädä nykyiseen kiinteistöön vuokralle tai sille voidaan etsiä korvaavat, edullisemmat tilat. Jos Kirkon talo päätetään omistaa, se edellyttää lisäresurssien ohjaamista aulapalveluiden ja vuokraustoiminnan hoitamiseen.

Työryhmä katsoo, että omistajapolitiikan tulee olla osana Kirkon keskusrahaston talouden tasapainottamista. Työryhmä toteaa, että vähintään nyt tyhjillään olevien tilojen (1 800 neliometriä 8/2021) vuokraaminen on tärkeää. Mikäli Kirkon talo päätetään myydä, saadaan korkein hinta,

kun kaikki vuokratilat on vuokrattu markkinahintaan. Työryhmä katsoo, että tilojen vuokraaminen alle markkinavuokratason kirkkolle järjestöille tai muille kirkkoa lähellä oleville toimijoille ei ole talouden tasapainottamisen näkökulmasta pitkällä tähtäimellä tarkoituksenmukainen vaihtoehto.

Kiinteistöstrategian jatkotoimenpiteet

1. Tuomiokapitulien toimitiloihin ja piispanaloihin kohdistuvat toimenpiteet:
 - Kirkkohallitus ja Turun tuomiokapituli selvittävät yhteistoiminnassa Turussa sijaitsevan arkkipiispan kanslian toimiston ulosvuokrausmahdollisuuksia.
 - Kirkkohallitus ja Oulun tuomiokapituli selvittävät yhteistoiminnassa Oulun tuomiokapitulin rakennuksessa olevan kuurojenpapin toimiston ja lähetystoimiston entisten tilojen sekä koulutussalin osittaista ulosvuokrausmahdollisuutta.
 - Kirkkohallitus selvittää Porvoon tuomiokapitulin vahtimestarin asunnon peruskorjausmahdollisuutta vuoden 2021 aikana.
 - Turun tuomiokapituli selvittää tuomiokapitulin tilan osalta, löytyykö toimintaan soveltuvaa edullisempaa vuokratilaa.
 - Lapuan tuomiokapituli muuttaa pienempiin vuokrattuihin tiloihin syksyllä 2022.
2. Kirkkohallituksen toimitiloihin kohdistuvat toimenpiteet:
 - Kirkkohallitus vuokraa Kirkon talossa käytössään olevat vapaat toimistotilat.
 - Kirkon tutkimuskeskus muuttaa Kirkon taloon 1.10.2021. Kirkkohallitus vuokraa Tampereen seurakuntayhtymältä toimistotilaa (30 m²) tutkimuskeskuksen käyttöön (1.1.2022 alkaen Kirkon tutkimus ja koulutus -erillisyksikkö).
 - Kirkkohallituksen tietohallinnon Seinäjoen yksikkö muuttaa yhdessä Lapuan tuomiokapitulin kanssa pienempiin vuokrattuihin tiloihin syksyllä 2022.
 - Kirkkohallitus luopuu Kirkon palvelukeskuksen Porvoon toimipisteen tiloista, kun nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.8.2023.
3. Kirkkohallitus laatii kiinteistömistajapolitiikan Kirkon talon ja Kirkon koulutuskeskuksen kiinteistöjen omistuksen linjaamiseksi.
4. Kirkkohallitus ja tuomiokapitulit laativat yhteistoiminnassa hiippakuntien arkistotiloja ja arkistojen digitointia koskevan selvityksen.
5. Kirkkohallitus teettää energiaselvitykset Kirkon keskusrahaston omistamille kiinteistöille.
6. Kirkkohallitus tilaa Kirkon koulutuskeskuksen Järvenpään kiinteistön kuntoarvion.
7. Kirkkohallitus ja tuomiokapitulit seuraavat yhteistoiminnassa kiinteistöjen kuluja ja kilpailuttavat tarvittaessa ostopalveluja sekä hyödyntävät tehokkaasti olemassa olevien Hansel Oy:n ja Sarastia Oy:n kilpailuttamia yhteishankintasopimuksia.
8. Kirkkohallitus toteuttaa Kirkon keskusrahaston kiinteistöihin vuosille 2021–2027 laadittua PTS:aa.

6 Liitteet

- Liite 1, Kiinteistön kehittämisen mahdollisuudet (tuomiokapitulien ja Kirkkohallituksen lisäselvitykset arviointilomakkeeseen)
- Liite 2, Arvio Kirkon koulutuskeskuksen kiinteistön markkina-arvosta
- Liite 3, Arvio Kirkon keskusrahaston kiinteistöjen kulttuuriperintöarvoista