

2022

# Mäntyharjun kunnan kiinteistöstrategia



Mäntyharjun kunta

Tekninen yksikkö

16.11.2022

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. TAUSTA JA TAVOITTEET</b>	<b>4</b>
<b>2. STRATEGINEN LUOKITTELU / SALKUTUS</b>	<b>5</b>
<b>3 TOIMENPIDE-EHDOTUKSET</b>	<b>6</b>
<b>4 YHTEENVETO</b>	<b>9</b>
<b>5. YLEISKUVAUS KIIINTEISTÖISTÄ</b>	<b>10</b>
5.1 Elinkeinolliset kiinteistöt	10
5.2 Toiminnalliset kiinteistöt	10
5.3 Kiinteistö Oy Keskiväli	11
5.4 Mäntyharjun yrityskiinteistöt Oy	12
<b>6 ELINKEINOTOIMEN KIIINTEISTÖT, ESITTELY</b>	<b>14</b>
6.1 Kurkiniemi	14
6.2 Miekankoski	14
6.3 Kurssitie 9, halli	15
6.4 Kurssitie 11, Halli	16
6.5 Nokiantie 9, halli	16
6.6 Taksiasema	17
6.7 Mäkelänlenkki 20, Poitin teollisuushalli	18
6.8 Veljesniemi	19
6.9 Ruskahovi	20
6.10 Terveyskeskus	21
6.11 Kalliorinne	22
6.12 Eläinlääkäritalo	22
6.13 Paloasemat	23
6.14 Touhula	24
6.15 Myllyrinne	25
<b>7. TOIMINNALLISET KIIINTEISTÖT, ESITTELY</b>	<b>26</b>
7.1 Kisala	26
7.2 Urheilukenttien huoltorakennukset	26
7.3 Kirkonkylän koulu	27
7.4 Kirkonkylän / Kiiskintien makasiinit	28
7.5 Kunnantalo	29
7.6 Yhtenäiskoulu	29
7.7 Lukio	30

7.8	Päiväkoti Mustikkatassu	31
7.9	Iso-Pappilan museo	32
7.10	Ruokala/kirjasto	33
7.11	Toivolan koulu	34
7.12	Rautatieasema	35
7.13	Veteraanipuiston korsu	35
7.14	Tekninen tukikohta	36
7.15	Populus	36
7.16	Komppa	37
<b>LIITTEET</b>	<b>Liite 1. Kiinteistöt kartalla</b>	

# 1. TAUSTA JA TAVOITTEET

Kiinteistöstrategia on omistamisen ja ylläpidon suunnitelma, jossa ensin määritellään tavoitteet ja sitten keinot, joilla tavoitteisiin päästään.

Mäntyharjun kunnan kiinteistöstrategian laadinta on lähtenyt tarpeesta saada parempi kokonaiskuva ja selkeämpi suunnitelma tulevaisuutta varten: mitä kiinteistöjä tarvitaan, millä tasolla niitä ylläpidetään ja mistä voidaan luopua.

Tavoitetilaksi asetetaan seuraavaa:

- kunnalla on tehokkaassa käytössä ydintoimintojen kannalta keskeiset ja hyväkuntoiset kiinteistöt
- toiminnan kannalta tarpeettomista tai tarkoitukseen sopimattomista rakennuksista hankkiudutaan eroon
- muuta kuin toiminnalliseen käyttöön tarkoitettua ja realisoitavissa olevaa kiinteistökantaa on tarkoituksenmukaisessa määrässä, ottaen huomioon sijoitus- ja tulonmuodostusnäkökohdat
- kaikki teollisuuskiinteistöt ovat periaatteessa myynnissä. Päädyttäessä myyntiin, tarjotaan kiinteistöä ensin vuokralaiselle. Suoraan myytessä edellytetään kiinteistöstä ulkopuolisen arvioitsijan hinnanomääritystä.
- yksittäiset huoneistot pyritään realisoimaan
- laaditaan vuosittain päivitettävä kiinteistönhoito- sekä peruskorjaus- ja uusinvestointiohjelma
- vuokrattujen rakennusten vuokratulo kattaa rakennusten menot. Kun julkisyhteisö eli valtio, kunta tai sen määräysvallassa oleva yhteisö toimii markkinoilla, sen on hinnoiteltava tuotteensa ja palvelunsa markkinaperusteisesti.
- noudatetaan valtuuston tekemää päätöstä kiinteistöille asetetusta 7 % tuottovaatimuksesta

Strategiaan liittyen kiinteistöomaisuuden laajuus on selvitetty kohdassa kiinteistöjen esittely. Samassa yhteydessä kerrotaan lyhyesti suojeluarvot, kiinteistöjen kunto, korjaus- ja investointitarpeet sekä kiinteistöjen käyttöaste. Tarvittaessa luodaan mittareita päätösten pohjaksi.

## **Käsitteitä:**

**Kiinteistön kunnossapito** = kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen laatutaso olennaisesti muuttuu.

- ennakoimaton kunnossapito
  - o kiireelliset, ennalta arvaamattomat toimenpiteet, joita ei voida ohjelmoida
- ohjelmoitu kunnossapito
  - o vuosittain suunnitelman mukaan toteutettava kunnossapito-ohjelma

Kiinteistöjen hallintaa helpottaa kiinteistöjen selkeä **salkutus**, jossa kiinteistömassa jaetaan eri luokkiin. Luokkia kolme (3) kpl: säilytettävästä omalle toiminnalle tärkeästä kiinteistöstä purettavaan / myytävään kiinteistöön. Katso kohta 2.

Lisäksi Kiint. Oy Keskivälin omistamat vuokralatot sekä Mäntyharjun Yrityskiinteistö Oy:n kiinteistöt muodostavat oman salkut.

## 2. STRATEGINEN LUOKITTELU / SALKUTUS

Luokittelu on tehty kolmiportaisena:

- I säilytettävät, tasoa ylläpidetään/parannetaan
- II säilytettävät, peruskorjausta vaativat kohteet
- III ei oleellinen kunnan toiminnalle, voidaan myydä (tai purkukuntoinen)
- S lisämerkintä, jos kiinteistöllä on suojelumerkintä

**HVA** kiinteistössä on hyvinvointialueen lakisääteisiä tehtäviä; sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palveluita

Kiinteistö (elinkeinollinen)	Luokka	Mahd. kaava-merkintä	Huomio	Huomio
Kurkiniemi	I S	P/s		vuokran tarkastus, vast.jakotaul.
Miekankoski	I S			vuokran tarkastus, vast.jakotaul.
Kurssitie 9, halli (vanha Sinex)	III	TTV	Yhtiöitettävä	<b>purku</b>
Kurssitie 11, halli	I	TTV	Yhtiöitettävä	vuokran tarkastus, vast.jakotaul.
Nokiantie 9, halli (Rajala)	III	T	Osa ulkopuolisen omistuksessa	myyntiin
Taksiasema	II			vast.jakotaul.
Mäkelänlenkki 20, halli (Poitin teol. halli)	I	T	Yhtiöitettävä	myynti tai vuokran tarkastus, vast.jakotaul.
Veljesniemi	I	Y		
Ruskahovi	II/ III <b>HVA</b>	YS		3+1 vuokrasopimus 1.1.2023 alk. Myynti mahd.
Terveyskeskus	I / III <b>HVA</b>	YS		3+1 vuokrasopimus 1.1.2023 alk. Myynti mahd.
Kalliorinne	II	YS		vuokran tarkastus, vast.jakotaul.
Eläinlääkäriin talo	I	YS		vuokran tarkastus, vast.jakotaul.
Paloasema (vanha)	III	ET		purku /omaan käyttöön
Paloasema (uusi)	I / III <b>HVA</b>	Y	Kuntarahoituksen leasing	3+1 vuokrasopimus 1.1.2023 alk. Myynti mahd.
Touhula	III	YS	vuokralaiselle uudet tilat	purku
Myllyrinne	III S	TY	matala osa purettu	purku
Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy: Nokiantie 19	I	T		
Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy: Kaupinkankaan halli	I			
Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy: Pyhävedenranta	III (+ os. S)	TY	kehitettävä kohde	
<b>Kiinteistö (toiminnallinen)</b>	<b>Luokka</b>			

Kisala	I	YU		
Urheilukenttien huoltorakennukset	II	VU	heikkokuntoisia	
Kirkonkylän koulu	III	Y/r	pois käytöstä	myynti / purku
Kirkonkylän Makasiinit	I S			
Kunnantalo	II / III	ALK		purku
Yhtenäiskoulu	I	YO		
Lukio	I	YO		
Päiväkoti Mustikkatassu	I	YS		
Iso-Pappilan museo	I S	Y/r		
Ruokala/kirjasto	I	Y	uuden korvaavan keittiö/ruokalan suunnittelu käynnissä	Keittiö/ruokala osan purku
Toivolan koulu	III		myynnissä	myynti
Rautatieasema	I S	P/s	käyttötarkoitus selvitetävä	Makasiinit vuokrattu, vastuunjakotaulukko
Veteraanipuisto korsu		Y/r		
Populus	III S	Y		purku
Tekninen varikko	II	Y		
Komppa	III			purku

### 3 TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

#### Kiinteistöjen kunnossapito

Kaikille edellä olevassa luokituksessa luokkiin I-II määritetyille kiinteistöille tehdään tarvittaessa kuntoarviot ja pitkäntähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

PTS:n avulla kiinteistön hoitoon saadaan jatkuvuutta ja korjausten budjettien suunnittelu talousarvion laadintaan onnistuu helposti. Tätä voidaan tarkentaa vuosittaisella tarkastuskierroksella.

Tärkeimmille kohteille on laadittava tarkka kiinteistönhoito-ohjelma. Kiinteistöjen huoltotyö teetetään kiinteistönhoitajalla tai ulkopuolisella kiinteistöhoitoyrityksellä.

Sähköisellä kiinteistönhoidon kunnossapito-ohjelmalla kiinteistönhoidon seuranta on tehokasta ja huoltopyyntöjen välitys on sujuvaa. Ohjelman käyttöä ja toimintaa kehitetään aktiivisesti.

Mäntyharjun kunnan käytössä on Haahtelan RES ohjelma, jonka käyttöä tehostetaan vuokrasopimusten ylläpidossa.

#### Siivous

Siivous on kiinteistön hoidon kannalta oleellista toimintaa. Tällä on vaikutusta niin sisäilman laatuun kuin kaikkeen muuhunkin viihtyvyyteen kiinteistöissä.

Kiinteistönhoidon kustannuksissa päivittäinen siivous näyttelee isoa osaa. Siivous ja kiinteistön muu hoito limittyvät saumattomasti yhteen.

Sähköinen kunnossapidonhuoltokirja kuuluu myös siivoustoimen työkalupakkiin.

#### Ulkoalueet

Laadukkaaseen kiinteistönhoitoon kuuluu myös piha-alueiden kunnossapito istutuksista lumitöihin. Näillä luodaan ympäristön turvallisuutta ja viihtyvyyttä. Myös ulkoalueet viedään kunnossapito-ohjelman piiriin.

**ELINKEINOLLISET KIINTEISTÖT**

KIINTEISTÖ	LUOKKA	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kurkiniemi	I S		kuntotarkastus				
Miekankoski	I S		vv-järjestelmät	kuntotarkastus			
Kurssitie 9, halli	III		purku				
Kurssitie 11, halli	I	yhtiöittäminen					
Nokiantie 9, halli	III	myynti					
Taksiasema	II						
Mäkelänlenkki 20, halli	I		yhtiöittäminen/myynti				
Veljesniemi	I				pukuhuoneen kunnostus		
Ruskahovi	II	HVA	kuntotutkimus <b>HVA</b>	<b>HVA</b>	<b>HVA</b>	<b>HVA</b>	
Terveyskeskus	I	<b>HVA</b>	<b>HVA</b>	<b>HVA</b>	<b>HVA</b>	<b>HVA</b>	
Kalliorinne	II						
Eläinlääkärintalo	I						
Paloasema uusi	I	<b>HVA</b>	<b>HVA</b>	<b>HVA</b>	<b>HVA</b>	<b>HVA</b>	
Paloasema vanha	III			purku			
Touhula	III				purku		
Myllyrinne	III S		purku				
Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy: Nokiantie 19	I						
Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy: Kaupinkankaan halli	I						
Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy: Pyhävedenranta	III S						

Yllä oleva ”kalenteri” päivitetään vuosittain talousarvion perusteella.

**TOIMINNALLISET KIINTEISTÖT**

KIINTEISTÖ	LUOKKA	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kisala	I						
Urheilukenttien huoltorakennukset	II					uusiminen	
Kirkonkylän koulu	III	myynti		purku			
Kirkonkylän makasiinit	I S						
Kunnantalo	II / III			purku			
Yhtenäiskoulu	I						
Lukio	I	kuntotutkimus					
Päiväkoti Mustikkatassu	I						
Iso-Pappilan museo	I S						
Ruokala/kirjasto	I					ruokalaosan purku	
Toivolan koulu	III	myynti					
Rautatieasema	I S	käyttötarkoituksen suunnittelu					
Veteraanipuiston korsu							
Populus	III S		purku				
Tekninen varikko							
Komppa	III						



## 4 YHTEENVETO

Kunnan omistama kiinteistömässä on hyvin vaihteleva sekä iältään, kunnoltaan, että kooltaan. Koska myös käyttö ja käyttäjien tarpeet kiinteistöissä ovat erilaisia, on kiinteistömässä hoito ja kunnossapito vaativaa. Ilman kunnollista kiinteistökohtaista ohjelmaa tämä on täysin mahdoton tehtävä.

Huolellisella hoidolla kiinteistöt säilyttävät arvonsa ja käytettävyyden.

Kiinteistöhoitoon voimavarojen kohdistaminen oikeisiin kohteisiin onnistuu parhaiten, kun kiinteistöt ovat salkutettu, ja jaettu eri luokkiin, joiden mukaan resurssit jaetaan.

Tilojen vuokraustilanne on kohtuullisen hyvä. Tyhjää (= ei vuokratuottoa) tilaa on Kurssitie 9:ssä ja Pyhävedenrannassa Osaa tiloista on käytännössä mahdoton vuokrata joko toimivuuden (isot hallit, vaikea/kallista ositella tiloja) tai kiinteistön kunnan takia.

Lisäksi huomioidaan se, että vuokratasojen määrittely sekä vastuunjakojen selkeyttäminen tulee tehdä jatkossa tarkemmin. Tavoitetilana on, että kiinteistöt tuottaisivat kunnan määrittelemän tuoton pakollisten kulujen päälle, jotta remontteihin saadaan rahaa. Liian pieni vuokra on käytännössä yritystukea (Tällöin tulee huomioida EU:n de minimis -säädökset). Joka vuodelta kiinteistölle pitäisi kertyä varoja tulevia remontteja varten. Jos näin ei tapahdu, vuokra tai vastike on liian pieni. Vuokramäärittelyssä tulee huomioida suojelurakennusten osalta suojeluvuorotteesta syntyvät kustannukset, joita ei voi sellaisenaan säilyttää vuokraan.

Tavoitteena on, että vuoden 2022 aikana kaikille vuokrauskohteille tehdään uudet yhteneväiset vuokrasopimukset. Näin neliöhinnat ja vuokralaisen vastuut ovat vertailukelpoisia.

On myös huomioitava, että sopimukset, joissa kaikki kunnossapidon kulut ovat vastuutettu vuokralaiselle, ei ole hyvä ratkaisu: kiinteistön omistajan tietämys säännöllisen kunnossapidon toteutumisesta voi olla vaillinainen. Tällöin vaadittaisiin ainakin kerran vuodessa tehtävä omistajan tarkastuskäynti. Kunnossapidon kulujen sekä vastuiden selkeyttämiseksi on ehdottoman tärkeää laatia selkeä vastuunjakotaulukko vuokrasopimusten liitteeksi.

## 5. YLEISKUVAUS KIIINTEISTÖISTÄ

### 5.1 ELINKEINOLLISET KIIINTEISTÖT

Elinkeinollisia kiinteistöjä on kunnalla hyvin erilaisia. On vanhoja, teknisen käyttöön lopulla olevia teollisuushalleja ja toisaalta uudehkoja teollisuushalleja. Lisäksi on mm. ravintola/kahvilakäytössä olevia pieniä kohteita. Suurin yksittäinen kohde on Pyhävedenranta (noin 6000 m<sup>2</sup>) ja pienin on Taksiasema (67 m<sup>2</sup>).

Lisäksi Essotelle (sopimukset siirtyvät vuoden 2023 alusta alkaen hyvinvointialueelle) on vuokrattu kokonaan Ruskahovi, paloasema (uusi) ja pääosin terveyskeskus.

Kiinteistöistä neljä on rakennettu 2000-luvulla ja niiden teknisen kunnan voi arvioida olevan hyvä. Ongelmia on aiheuttanut kuitenkin se, että kaikkia tarpeellisia huolto- ja korjaustöitä ei ole välttämättä tehty. Kaksi kiinteistöä on kesäkahvila/-ravintola käytössä. Molemmille on tehty pintaremontteja.

Essotelle vuokratuista kiinteistöistä Ruskahovi on saneerauksen tarpeessa.

Kunnan päätehtäviä ei ole omistaa teollisuus-/liiketilaa. Kunta kuitenkin tarjoaa näiden kiinteistöjen kautta mahdollisuuden harjoittaa elinkeinotoimintaa Mäntyharjussa. Vuokran tulee olla vähintään kulut kattava. Kyseiset tilat on mahdollista myydä kiinteistössä toimivalle vuokralaiselle, mutta tarkoitus ei ole myydä niitä ulkopuoliselle niin, että vuokralainen menettäisi toimitilansa.

On myös huomioitava se, että tarjolla on riittävä valikoima erilaisia ja eritasoisia toimitiloja. Lisäksi vuosikorjauksiin on jatkossa panostettava, jotta kiinteistöt pysyvät kunnossa.

Vuokrataso pyritään saamaan kaikissa kiinteistöissä vertailukelpoiseksi 2022 loppuun mennessä. Sopimukset tullaan muuttamaan niin, että kaikissa on yhdenvertaiset vastuut vuokralaisille. Kiinteistöjen perushoidosta vastaa kunta. Mäntyharjun yritys kiinteistöjen kohteissa yhtiön hallitus määrittää perittävän vastikkeen, jonka pohjalta kunta määrittää vuokralaisilta perittävän vuokran. Muissa elinkeinollisissa kiinteistöissä vuokratason määrittää kunta. Vuokrien määrittämisessä pitää huomioida myös EU:n valtioneuvoston päätökset, joissa julkinen sektori, esim. kunta, myöntää yrityksille tai toimialalle suoraa tukea tai muuta taloudellista etua, jollaiseksi liian alhainen vuokra on tulkittavissa.

### 5.2 TOIMINNALLISET KIIINTEISTÖT

Toiminnallisia kiinteistöjä käytössä on noin 19, jotka vaativat jatkuvaa huoltoa. Kiinteistöjä on uudehkosta yhtenäiskoulusta kylmillään olevaan Populuksen. Kiinteistöjen koko, kunto ja käyttöaste vaihtelevat siis todella paljon. Muutamat keskeiset käyttökohteet ovat hyvässä kunnossa ja tehokkaassa käytössä. Näistä voi mainita keskustassa olevat Mustikkatassu, yhtenäiskoulu ja lukio. Kohteiden hyvä kunto ei säily ilman toimenpiteitä, vaan myös näiden kunnossapidon on oltava aktiivista ja suunnitelmallista. Huonokuntoisia kiinteistöjä kunnalla on esimerkiksi Populuksen kaltainen tarpeeton rakennus. Huonokuntoiset suojelumääräyksen omaavat rakennukset tullaan käymään läpi museoviraston kanssa, jotta kunta saa ohjeistuksen rakennusten purkamiseen tai mahdolliseen kunnostamiseen.

### 5.3 KIINTEISTÖ OY KESKIVÄLI

Kiinteistö Oy Keskiväli on Mäntyharjun kunnan omistama tytäryhtiö. Yhtiö muodostuu 22 kerros- ja rivitalokohteesta, joissa on yhteensä 314 asuntoa. Vuokrattava huoneistoala on yhteensä 15880 m<sup>2</sup>. Lisäksi Keskivälin Aravatalo-kohteessa Mäntyharjun keskustassa on viisi eri kokoista liiketilaa.

#### KOY Keskivälin kiinteistöt:

		asunnot	huoneistoala
Liiketie 2	Liiketie 2	17	812
Rautupiha	Raututie 11	11	445,5
Niittykulma	Puistotie 2	21	1114
Haapa	Haapaseläntie 35	7	458,5
Kuusela	Taavetintie 1	16	934
Hovilinna	Kauppatie	21	1010,5
Haaparinne	Haapaseläntie 23	9	309
Puistokulma	Puistotie 1	21	1138,5
Koulurinne	Sairaalantie 2	8	527
Reissutie 3	Reissutie 3	17	1103
Koukkutie	Koukkutie 9	12	708
Puotihovi	Kauppatie 22	16	775
Harjunkulma	Kiepintie 9	9	487
Sähkölehto	Lehtotie 3	9	478,5
Salmenranta	Pyhävedentie 16	22	1313,5
Sähkökero	Sähkötie 3	24	1209,5
Lankaniemi	Lankaniementie 4	8	488
Madepolku 1	Madepolku 1	6	425
Pekonpirtti	Kolmihaarantie	12	695,5
Madepolku 3	Madepolku 3	9	509
Haukitie 1	Haukitie 1	9	509
Kotirinne	Kauppatie 27	10	430

Kunnalla on myös yksittäisiä asuntoja seuraavissa kohteissa:

Putkinotkontie 4, As Oy Mäntyharjun Halssinrinne	2 kpl	vuokralla
Karjalantie 14, As Oy Mäntyharjun Kangasvuokko	1 kpl	vuokralla
Poitinkuja 3	heikkokuntoinen	omakotitalo teollisuustontilla, vuokrattu
Isopappila	yläkerrassa	vaatimaton asunto, ei vuokrattuna

## 5.4 MÄNTYHARJUN YRITYSKIINTEISTÖT OY

### 5.4.1 NOKIANTIE 19

Tilojen vuokraamista vaikeuttaa se, että hallitilat ovat aivan liian suuria (noin 800 m<sup>2</sup>) nykyiseen kysyntään (noin 200 m<sup>2</sup>) nähden. Tilojen osittelu on mietitty, mutta vaikeuksia tuo hallin pitkä ja kapea rakenne sekä hankalat tonttiolosuhteet.

Jatkossa potentiaalisia käyttäjiä voisivat olla esim. venehuoltoa ja –säilytystä tarjoava yritys tai metalli- ja koneenrakennusalan yritykset. Vaihtoehtona on se, että halli muokataan ns. vastaanottohalliksi, jossa on kaivattuja pieniä, noin 100–300 m<sup>2</sup>:n suuruisia tiloja. Tämä vaihtoehto vaatii investointeja sekä oviin, väliseiniin ja LVIS-järjestelmiin, että maanrakennukseen.

<b>Osoite</b>	<b>Nokiantie 19</b>
<b>Rakennusvuosi</b>	2003 ja laajennus 2004
<b>Perusparannukset</b>	
<b>Muut merkittävät korjaukset</b>	
<b>Nykyinen käyttö</b>	teollisuus- ja varastokäyttö
<b>Pinta-ala (bruttoala m<sup>2</sup>)</b>	2970
<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>	17200
<b>Rakennusmateriaali</b>	Betonielementti
<b>Lämmitysmuoto</b>	kaukolämpö (Soprus Oy)
<b>Kuntoarvio</b>	2013
<b>Muuta</b>	Kiinteistö vaatii oman kaukolämpöliittymän. Uusi lämpölinja ja liittymän hankinta yhtiölle on ohjelmassa kesällä 2022.
<b>Talousarvio vuodelle 2022</b>	
Kunnan maksamat hoitovastikkeet	98 951 € (sis. poisto 45 900 €)
Kunnan maksamat rahoitusvastikkeet	32 030 €
	yht. 130 981 €
Kunnan saamat vuokratuotot	81 249 €

### 5.4.2 KAUPINKANKAAN HALLI

Vuonna 2016 valmistunut teollisuushalli; huoneistoala 1088 m<sup>2</sup>, tilavuus 9470 m<sup>3</sup>. Suurin osa tiloista on vuokrattu.

<b>Osoite</b>	<b>Vihantasalmentie 393</b>
<b>Rakennusvuosi</b>	2016
<b>Perusparannukset</b>	-
<b>Muut merkittävät korjaukset</b>	jokaiseen halliin oma sähköliittymä 2020
<b>Nykyinen käyttö</b>	teollisuushalli
<b>Pinta-ala (bruttoala m<sup>2</sup>)</b>	1088
<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>	9470
<b>Rakennusmateriaali</b>	betonielementti
<b>Lämmitysmuoto</b>	öljy
<b>Muuta</b>	
<b>Talousarvio vuodelle 2022</b>	
Kunnan maksamat hoitovastikkeet	129 200 € (sis. poisto 76 900 €)
Kunnan maksamat rahoitusvastikkeet	63 430 €
	yht.192 630 €
Kunnan saamat vuokratuotot	121 630 € (vuoden -23 tulot)

### 5.4.3 PYHÄVEDENRANTA

Tehtaan vanhin osa on rakennettu 1953 ja laajennuksia on tehty neljä kertaa. Vanhin korkea osa on ulkokuoreltaan suojeltu. Tiloista noin 2/3 on tällä hetkellä käytössä.

Kunta maksaa kiinteistöstä vastiketta. Rakennukselle pitää tehdä alustava remontointisuunnitelma kustannusarvioineen. Vuosina 2017 ja 2018 luoteiskulman hallitiloja kunnostettiin olutpanimotoimintaa varten.

Kiinteistö on linjattu kunnalla säilytettäviin.

Rakennuksen C-osan siipi purettiin kesällä 2021. Kiinteistölle on suunnitteilla lisää osapurkuja kustannusten saattamiseksi järkevälle tasolle. Yhtiön hallitus valmistelee parhaillaan rakennuksen B-osan purkua, jonka myötä yläpihan alueelta saataisiin näkymä rantaan ja piha-alue toimivammaksi. Purettavaksi suunnitellussa osassa on lähinnä vuokrattavia verkkovarastoja, joiden vuokra kattaa murto-osan kiinteistöosan kuluista.

Kannattamattomien neliöiden purkamisen jälkeen kiinteistön korjaustoimenpiteet olisivat mm. putoamaan saatujen lämmityskulujen jälkeen paremmin toteutettavissa. Tämä osio vielä muotoutuu yhteistyössä Punavaaran kanssa.

Osoite	Pyhävedentie 20–22
Rakennusvuosi	1953, laajennukset 1961, 1969, 1979 ja 1984
Perusparannukset	vähäisessä määrin
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	erilaisia toimitiloja ja toimistoja yrityksillä ja kunnalla, vajaakäytössä
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	5700
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	23000
Rakennusmateriaali	tiili
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Kuntoarvio	
Talousarvio vuodelle 2022	
Kunnan maksamat hoitovastikkeet	150 989 € (sis. poisto 17 100 €)
Kunnan saamat vuokratuotot	95 251 €

## 6 ELINKEINOTOIMEN KIINTEISTÖT, ESITTELY

Esittelyissä esitellyt toimintatuotot ja toimintakulut ovat euroina, €.

### 6.1 KURKINIEMI

Kurkiniemi sijaitsee keskustassa rautatieaseman pohjoispuolella. Mäntyharjun kunta on omistanut kiinteistön vuodesta 1983 alkaen. Viimeiset vuodet kiinteistö on ollut vuokrattuna määräaikaisella vuokrasopimuksella kesäravintolatoimintaan. Jatkossakin rakennus soveltuu parhaiten matkailu- ja/tai ravintolapalveluiden käyttöön.

Kiinteistön kunto on tyydyttävä.

Kurkiniemi kuuluu kunnan omistuksessa säilytettäviin kiinteistöihin.

Osoite	Asematie 11
Rakennusvuosi	1920
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	kesäravintola
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	päärakennus 895 m <sup>3</sup> ja sauna 451 m <sup>3</sup>
Rakennusmateriaali	hirsi/lautaverhoilu
Lämmitysmuoto	sähkö
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	280, 299, 1957, 2606, 727, 1414, 1715, 13265
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	1147, 1178, 1191, 1208, 1214, 1231, 3250, 4296
Tuotot - kulut 2018–2021	9 991 - 17 121 = - 7 130
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	35 544 (= tontin arvo, rakennusten arvo 0 ), 0
Vuotuinen poisto 2021	0
Kuntoarvio	
Muuta	Tila muodostuu kahdesta erillisestä tontista Kiinteistöllä kaavassa sr-merkintä.

Vuokrasopimuksen liitteeksi laadittava selkeä vastuunjakotaulukko. Kiinteistölle tulee teettää kuntotarkastus.

### 6.2 MIEKANKOSKI

Kiinteistö on rakennettu noin vuonna 1930. Mäntyharjun kunta on omistanut kiinteistön vuodesta 1989 alkaen. Viimeiset vuodet kiinteistö on ollut vuokrattuna jatkuvalla vuokrasopimuksella kesäravintolatoimintaan. Jatkossakin selkeä käyttötarkoitus on kahvila- ja matkailutoiminnassa.

Kiinteistön kunto on tyydyttävä.

Valtuustoseminaarissa 13.6.2012 on linjattu, että Miekankoski kuuluu kunnan omistuksessa säilytettäviin kiinteistöihin.

<b>Osoite</b>	<b>Miekankoskentie 942</b>
<b>Rakennusvuosi</b>	n 1930
<b>Perusparannukset</b>	ei ole tehty
<b>Muut merkittävät korjaukset</b>	katon huolto, julkisivumaalaukset (2014)
<b>Nykyinen käyttö</b>	kesäravintola
<b>Pinta-ala (bruttoala m<sup>2</sup>)</b>	82
<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>	
<b>Rakennusmateriaali</b>	hirsirunkoinen, lautavuoraus
<b>Lämmitysmuoto</b>	sähkö
<b>Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	6388, 3378, 11610, 8287, 208, 33, 42, 43
<b>Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	2221, 2281, 2307, 2339, 2339, 2339, 2144
<b>Tuotot - kulut 2018–2021</b>	9 161 - 326 = 8 835
<b>Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021</b>	10 956 (tontti = 10 091 ja rakennus 0), 0
<b>Vuotuinen poisto 2021</b>	0
<b>Kuntoarvio</b>	
<b>Muuta</b>	Huom. Kantovesi, ei vesijohtoa. (Tontin pinta-ala 0,122 ha)

Vuokrasopimuksen liitteeksi laadittava selkeä vastuunjakotaulukko. Vesi- ja viemärijärjestelmien rakentamisen kustannukset ja mahdollisuus selvitettävä 2022. Kiinteistölle tulee teettää kuntotarkastus.

### 6.3 KURSSITIE 9, HALLI

Ns. Sinexin halli on alun perin Paartorakenteen rakentama, myöhemmin kiinteistön omisti Sisu Auto ja Sinex Oy. Kiinteistö on ostettu kunnalle 1996. Hallissa on tällä hetkellä useita yritys- ja yksityisvuokralaisia. Hallin kunto on heikko: kosteusvahinkoja, halkeamia seinissä, haju, ovet osin huonoja, viemäroinnin ongelmat, huono lämpötila. Hallissa olevien vuokralaisten takia on tehty pieniä korjauksia. Tammikuussa 2016 on hankittu 2 kpl uusia nosto-ovia.

2018 hallin länsipäädyn ilmanvaihto ja valaistus on kunnostettu Real Compositen laajennettua toimintaansa hallin tässä osassa.

<b>Osoite</b>	<b>Kurssitie 9</b>
<b>Rakennusvuosi</b>	1970, laajennus 1990
<b>Perusparannukset</b>	ei ole
<b>Muut merkittävät korjaukset</b>	sosiaalitiloja rakennettu
<b>Nykyinen käyttö</b>	Teollisuus- ja varastotilana, vajaa käytössä
<b>Pinta-ala (bruttoala m<sup>2</sup>)</b>	3200
<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>	15700
<b>Rakennusmateriaali</b>	betonielementti
<b>Lämmitysmuoto</b>	kaukolämpö
<b>Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	29 547, 55 111, 50 864, 29 855, 99 672, 74 249, 70 231, 83 305
<b>Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	11 677, 31 664, 28 775, 60 516, 30 995, 30 687, 26 192, 20 412
<b>Tuotot - kulut 2018–2021</b>	108 286 – 327 457 = - 219 171
<b>Kirjanpitoarvo 31.8.2018,</b>	rakennus: 48 971, 45 411

<b>tasearvo 31.12.2021</b>	
<b>Vuotuinen poisto 2014, 2015, 2021</b>	15 720, 112 273 (2015 tehty ylimääräinen poisto), 0
<b>Kuntoarvio</b>	
<b>Muuta</b>	ilmanvaihto rikki

Tämänhetkisen kunnan perusteella ei voida vuokrata markkinahintaan. Puretaan vuonna 2023.

## 6.4 KURSSITIE 11, HALLI

Kurssitien teollisuuskiinteistön uudempi halli on rakennettu 1998 Sinex Oy:n käyttöön. Vuodesta 2011 alkaen koko halli on ollut vuokrattuna. Hallia on remontoitu vuokralaiset toimesta, mm. ilmanvaihtoa on uusittu. Halli on hyvässä kunnossa. Käyttökelpoinen perushalli.

Hallista on teetetty vuonna 2014 hinta-arvio markkinahinnasta.

Osoite	Kurssitie 11
<b>Rakennusvuosi</b>	1998
<b>Perusparannukset</b>	2011
<b>Muut merkittävät korjaukset</b>	sähköpääkeskus, ilmastointi, lämmönsäätimet
<b>Nykyinen käyttö</b>	teollisuustoiminta
<b>Pinta-ala (bruttoala m<sup>2</sup>)</b>	1300
<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>	7000
<b>Rakennusmateriaali</b>	Puurunko, profiilipelti
<b>Lämmitysmuoto</b>	Kaukolämpö
<b>Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	24 232, 10 349, 11 761, 5 734, 516, 41, 1 355, 869
<b>Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	14 810, 49 474, 47 904, 44 248, 40 800, 40 800, 22 950, 46 750
<b>Tuotot - kulut 2018–2021</b>	151 300 – 2 781 = 148 519
<b>Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021</b>	94 116, 44 104
<b>Vuotuinen poisto 2021</b>	0
<b>Kuntoarvio</b>	
<b>Muuta</b>	

Vuokrasopimukset yhdenmukaistettava ja vuokrasopimuksen liitteeksi laadittava selkeä vastuunjakotaulukko. Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

Halli tulee se liittää osaksi Mäntyharjun yritys kiinteistöt Oy:tä.

## 6.5 NOKIANTIE 9, HALLI

Halli on ostettu kunnalle vuonna 2000. Halli on jaettu kolmeen osaan, joista kaikki on tällä hetkellä vuokrattu. Halli on suhteellisen käyttökelpoinen, sijainti on hyvä ja sen tilat ovat kokoluokaltaan sopivia/kysytyimpiä. Ainoa suurempi käyttöä rajoittava tekijä on vesipisteen ja viemäröinnin puuttuminen hallin osista 2 ja 3.



Kiinteistökartoituksessa 2013 havaittiin useita ongelmia ja korjaustarpeita.

Hallista on teetetty vuonna 2014 hinta-arvio markkinahinnasta. Kunnan omistamaan kiinteistönsosaan ei sisälly kattila- ja hakevarastossa oleva hakelämpökattilalaitteisto hakkeen syöttö- ja kuljetusjärjestelmineen, jotka ovat Soprus Oy:n omaisuutta. Varsinainen kiinteistön lämpöverkko kuuluu kunnan omistamaan kiinteistöön. Lämmitysjärjestelmä vaatisi siirtimen.

Osoite	Nokiantie 9
Rakennusvuosi	laajennuksia monessa eri vaiheessa
Perusparannukset	ei ole
Muut merkittävät korjaukset	hallia laajennettu
Nykyinen käyttö	pääosin vuokrattu
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	901
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	kaukolämpö (Soprus Oy)
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	28 757, 16 478, 13 938, 15 191, 17 835, 15 739, 14 024, 15 630
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	18 614, 14 196, 13 143, 13 593, 19 533, 21 981, 22 596, 14 215
Tuotot - kulut 2018–2021	78 325 – 63 228 = 15 097
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	41 259, 30 424
Vuotuinen poisto 2014,2015, 2021	8 610, 78 197 (2015 tehty ylimääräinen poisto), 0
Kuntoarvio	
Muuta	isoimmassa tilassa siltanosturi

Vuokrasopimuksen liitteeksi laadittava selkeä vastuunjakotaulukko.

Kunnan omistama osuus hallista asetetaan myyntiin.

## 6.6 TAKSIASEMA

Kiinteistö on vanha kioskirakennus ja ostettu kunnalle vuonna 2003. Tila on vuokrattu Mäntyharjun taksille ja lisäksi tiloista löytyy yleisö wc. Tilojen ilmanvaihtoa on parannettu vuonna 2013. Näillä näkymin käyttö jatkuu entisellään tulevina vuosina.

Osoite	Savontie 1
Rakennusvuosi	1984
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	ilmastoinnin uusinta 2013
Nykyinen käyttö	taksiasema
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	67
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	149 m <sup>3</sup>
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	

<b>Toimintakulut 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	3118, 3785, 97, 1214, 1952, 2547, 297 (yleisö wc 85, 246, 237, 463, 153, 202, 991)
<b>Toimintatuotot 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	3626, 3718, 3785, 3785, 2161, 1620, 1620 (yleisö wc 189, 228, 303, 247, 125, 184, 233)
<b>Tuotot - kulut 2018–2021</b>	9 186 – 6 010 = 3 176
<b>Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021</b>	30 617, 404
<b>Vuotuinen poisto 2021</b>	0
<b>Kuntoarvio</b>	
<b>Muuta</b>	

Vuokrasopimuksen liitteeksi laadittava selkeä vastuunjakotaulukko. Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

## 6.7 MÄKELÄNLENKKI 20, POITIN TEOLLISUUSHALLI

Rakennus on valmistunut vuonna 2007 ja se on tehty kahden vuokralaisen tarpeisiin sopivaksi. Toinen yrityksistä lopetti toiminnan v 2014 ja nykyisellään koko halli on yhdellä toimijalla, autokorjaamolla, jolla on ”alivuokralaisena” katsastustoimija sekä autokolarityö. Halli on kunnoltaan kohtuullinen.

Hallista on teetetty vuonna 2014 hinta-arvio markkinahinnasta. Samoin on tehty keväällä 2016.

<b>Osoite</b>	<b>Mäkelänlenkki 20</b>
<b>Rakennusvuosi</b>	2007
<b>Perusparannukset</b>	ei
<b>Muut merkittävät korjaukset</b>	ei
<b>Nykyinen käyttö</b>	autokorjaamon käytössä 100 %
<b>Pinta-ala (bruttoala m<sup>2</sup>)</b>	1010
<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>	7500
<b>Rakennusmateriaali</b>	betonielementti
<b>Lämmitysmuoto</b>	kaukolämpö
<b>Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	9 773, 13 048, 9 549, 16 138, 1 100, 109, 124, 128
<b>Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	56 667, 62 961, 51 270, 24 444, 19 459, 19 943, 18 524, 15 306
<b>Tuotot - kulut 2018–2021</b>	73 232 – 1 461 = 71 771
<b>Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021</b>	382 313, 290 547
<b>Vuotuinen poisto 2014, 2015, 2021</b>	36 640.-, 165 964.- (2015 tehty ylimääräinen poisto), 0
<b>Kuntoarvio</b>	
<b>Muuta</b>	siltanosturi pienemmässä osassa, itäpäädyssä.

Vuokrasopimus tarkistettava markkinahintaiseksi ja siirrettävä kunnossapitovastuu omistajalle. Vuokrasopimuksen liitteeksi laadittava selkeä vastuunjakotaulukko. Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

Ennen mahdollista myyntiä kauppa-arvo tulee arvioida kahden ulkopuolisen arvioijan toimesta. Ellei hallia myydä, tulee se liittää osaksi Mäntyharjun yritys kiinteistöt Oy:tä.

## 6.8 VELJESNIEMI

Kiinteistö on ostettu 1998.

Osoite	Haukitie 19
Rakennusvuosi	1962
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	tupakeittiön kunnostus (2014), grillikatoksen ja takan kunnostus (2015), laiturin uusittu ja saunaosasto kunnostettu. Tupa maalattu ja kalusteet uusittu (2017)
Nykyinen käyttö	vapaa-ajankäyttö, kokoustila, sauna
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	111
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	220
Rakennusmateriaali	lautarakenteinen, peltikatto
Lämmitysmuoto	suora sähkö ja ilmalämpöpumppu
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	2 315, 2 687, 9 430, 13 026, 8 828, 7 871, 7 231, 7 605
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	1 760, 1 332, 1 556, 2 259, 3 538, 4 290, 3 059, 3 305
Tuotot - kulut 2018–2021	14 192 – 31 535 = - 17 343
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	32 096, 26 689
Vuotuinen poisto 2015, 2021	1 084, 2 690
Kuntoarvio	
Muuta	Vaatii korvausilmaventtiilit ilmanvaihdon parantamiseksi.

Vuokrauksen ohjeistusta tarkennettava mm. saunan käytön osalta. Pukuhuoneen kunnostus 2024/2025.

Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

## 6.9 RUSKAHOVI

Ruskahovi on rakennettu vuosina 1976–1977. Päivätoiminnan tilojen laajennusosa on rakennettu vuonna 1989.

Kiinteistö on vuokrattu Essotelle 100 % vuoden 2017 alusta. Vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle vuoden 2023 alussa.

Kiinteistön salaojitusta on parannettu kesällä 2016. Samalla on kunnostettu takapihan oleskelupihoja.

Rakennuksen sauna- ja allastilat remontoitu 2021–2022. Vaatii kuntotutkimuksen jatkosuunnitelmia varten (mm. kattoikkunat). Korjaustarvetta myös osastojen pikkukeittiöissä.

Osoite	Haapaseläntie 21
Rakennusvuosi	1976–1977
Perusparannukset	2005
Muut merkittävät korjaukset	Entisen päiväsalin / kotihoidon tukipisteen muutos vuodeosastoksi 2014. 2022 asennetaan ilmalämpöpumput kanslioihin, vuokralainen vastaa kuluista
Nykyinen käyttö	Vanhusten palvelukeskus / vuokraustoiminta
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	3376
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	10400
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betonia, tiiliverhous, bitumikermikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	106 073, 101 426, 113 761, 119 278, 165 419, 218 525, 147 938, 175 639
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	8 375, 6 297, 13 691, 9 157, 247 954, 247 984, 318 792, 366 792
Tuotot - kulut 2018–2021	1 181 522 – 707 521 = 474 001
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	1 573 392, 59 220
Vuotuinen poisto 2015, 2021	43 273, 44 321
Kuntoarvio	
Muuta	Energiatehokkuusluokka F Rakennuksessa hissi (1 kpl) Automaattinen paloilmajärjestelmä Ulkoseinien vierustoilta poistettu multapenkit 2016 ja salaojitusta sekä sadevesien poistoa parannettu Piha-alueen grillialue toteutetaan 2022.

Tilataan koko kiinteistöä koskeva kuntotutkimus tulevien korjaustarpeiden kartoittamiseksi.

Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla. Myynti mahdollista.

## 6.10 TERVEYSKESKUS

Terveyskeskuksen peruskorjaus alkoi keväällä 2015 ja valmistui 2.9.2016. Peruskorjauksen yhteydessä Terveyskeskuksen eri osissa tehtiin tilamuutoksista johtuvia rakennus-, vesi- ja viemäriverkosto-, IV-järjestelmien sekä sähköjärjestelmien uusimis- ja muutostöitä.

Vuokrattu 4160,5 m<sup>2</sup> Essotelalle (siirtyy hyvinvointialueelle vuoden 2023 alussa), Islabille 69 m<sup>2</sup> ja kunnan omassa käytössä on 395,5 m<sup>2</sup>.

Osoite	Sairaalantie 3
Rakennusvuosi	A-osa 1968, B-osa 1986, C-osa 1992
Perusparannukset	1986 ja 2015–2016
Muut merkittävät korjaukset	Vuodeosaston sprinklaus 2015, keittiön peruskorjaus 2008, runkoviemärin sukitus 2022. 2022 asennetaan ilmalämpöpumput osastoille, vuokralainen vastaa kuluista
Nykyinen käyttö	Terveysasema / vuokraustoiminta
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	4886 (vanhaa osaa 4540 m <sup>2</sup> ja uudisosa 346 m <sup>2</sup> )
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	18600
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betonia, rappaus ja tiiliverhous, konesauma peltikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	195 613, 203 119, 190 554, 174 241, 211 511, 245 146, 253 123, 294 042
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	44 797, 54 678, 56 535, 50 719, 468 228, 468 306, 706 505, 678 800
Tuotot - kulut 2018–2021	2 321 839 – 1 003 822 = 1 318 017
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	6 194 889, 5 117 322
Vuotuinen poisto 2015, 2021	37 554, 206 143
Kuntoarvio	2011, kuntotutkimus 2013
Muuta	Automaattinen paloilmoinjärjestelmä Vuodeosastolla automaattinen sammutusjärjestelmä

Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla. Myynti mahdollista.

## 6.11 KALLIORINNE

Kalliorinne on rakennettu alun perin lääkäreiden asuinrakennukseksi vuonna 1968. 1. kerroksessa yksityisen lääkäriaseman toimintoja. Alakerran (kellarikerroksen) tilat vaativat remonttia ennen uudelleen vuokrausta, nyt tyhjillään.

Osoite	Sairaalantie 3
Rakennusvuosi	1968
Perusparannukset	1998
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Yksityinen lääkäriasema (1 krs.)
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	430
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	1100
Rakennusmateriaali	Betoni, tiiliverhous, konesauma peltikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö, oma liittymä tammikuussa 2016 + uusi vaihdin
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	112 155, 10 344, 13 153, 7 793, 11 040, 10 384, 12 179, 40 582
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	28 521, 27 714, 28 176, 26 534, 12 930, 12 360, 12 360, 12 120
Tuotot - kulut 2018–2021	49 770 – 74 185 = - 24 415
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	142 762, 128 368
Vuotuinen poisto 2015, 2021	3 471, 5 123
Kuntoarvio	
Muuta	Etelä-Savon työterveys Oy:lle vuokrattu yläkerta, 220 m <sup>2</sup> sekä alakerran autotalli

Vuokrasopimuksen liitteeksi laadittava selkeä vastuunjakotaulukko. Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

## 6.12 ELÄINLÄÄKÄRITALO

Terveyskeskuksen takana oleva, omakotitalon tyyppinen rakennus, joka valmistunut vuonna 1992. Vuokralaisena on Mikkelin kaupungin tilakeskus. (Kulut ja tuotot alettu eritellä vuonna 2015, aiemmin kirjattu terveyskeskuksen kanssa samaan pottiin.)

Osoite	Sairaalantie 3
Rakennusvuosi	1992
Perusparannukset	-
Muut merkittävät korjaukset	2022 asennetaan ilmalämpöpumput toimenpidehuoneisiin, vuokralainen vastaa kuluista
Nykyinen käyttö	eläinlääkäri yms
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	275
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	842
Rakennusmateriaali	betonirunko, tiilivuoraus, yläpohja ontelolaattaa
Lämmitysmuoto	kaukolämpö, vaihdin uusittu 2016

<b>Toimintakulut 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	17 070, 6 867, 7 343, 6 729, 10 843
<b>Toimintatuotot 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	25 770, 27 075, 27 075, 27 075, 27 075
<b>Tuotot - kulut 2018–2021</b>	108 300 – 31 782 = 76 518
<b>Vuotuinen poisto 2021</b>	1809
<b>Kuntoarvio</b>	
<b>Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021</b>	48 078, 44 762
<b>Muuta</b>	Ei omaa sähkömittaria, vuokrassa erillinen korvaus sähköstä

Vuokrasopimuksen liitteeksi laadittava selkeä vastuunjakotaulukko. Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

## 6.13 PALOASEMAT

### 6.13.1 VANHA PALOASEMA

Paloasema on rakennettu vuonna 1955. Peruskorjaus ja laajennus ovat vuodelta 1978. Tilat ovat vuokralla usealla eri vuokralaisella varasto- ja harrastekäytössä. Yläkerrassa on neljä tyhjää asuntoa.

Kuntoarviossa rakennus on luokiteltu kunnoltaan tyydyttäväksi ja korjauskelpoiseksi.

Osoite	Koivutie 2
<b>Rakennusvuosi</b>	1955
<b>Perusparannukset</b>	1978
<b>Muut merkittävät korjaukset</b>	Lämmönsiirripaketti v. 2012
<b>Nykyinen käyttö</b>	varastotiloina ym.
<b>Pinta-ala (bruttoala m<sup>2</sup>)</b>	793 + varasto 96
<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>	
<b>Rakennusmateriaali</b>	Kantavat rakenteet betoni, julkisivu rapattu, kuitusementtitiilikate
<b>Lämmitysmuoto</b>	Kaukolämpö
<b>Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	42 075, 30 416, 28 185, 32 467, 39 962, 32 878, 27 801, 27 142
<b>Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	33 891, 29 771, 28 596, 18 990, 19 117, 12 660, 21 037, 7 167
<b>Tuotot - kulut 2018–2021</b>	59 981 – 127 783 = - 67 802
<b>Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021</b>	11 980, 10 864
<b>Vuotuinen poisto 2015, 2021</b>	2 414, 537
<b>Kuntoarvio</b>	2012
<b>Muuta</b>	

Rakennuksen purku mahdollisuuksien mukaan, ellei rakennusta voida hyödyntää kunnan omassa käytössä.

### 6.13.1 UUSI PALOASEMA

Osoite	Koivutie 1
Rakennusvuosi	2019
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	paloasema
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	1180
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	7908
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2018, 2019, 2020, 2021	1 463, 22 834, 172 198, 192 001
Toimintatuotot 2018, 2019, 2020, 2021	0, 2 000, 318 440, 244 674
Tuotot - kulut 2018–2021	565 117 – 388 496 = 176 621
tasearvo 31.12.2021	0
Vuotuinen poisto 2021	0
Kuntoarvio	
Muuta	

Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla. Myynti mahdollista.

### 6.14 TOUHULA

Touhula on rakennettu vuosina 1977–78. Päiväkotitoiminta päättyi vuonna 2013 sisäilmaongelmien vuoksi. Touhulan toinen pää, eteläsiipi, on osittain peruskorjattu ja siinä on toiminut loppukesästä 2014 lähtien Savosetin työkeskus. Toinen pääty (länsi), odottaa päätöksiä korjauksesta tai purkamisesta.

Osoite	Kurkisalmentie
Rakennusvuosi	1977–78
Perusparannukset	2014 toinen osa peruskorjattu
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	vuokrattu noin 50 %
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	875
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	2800
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	30 701, 25 252, 41 176, 29 706, 36 766, 30 561, 23 571, 28 902
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	0, 0, 17 200, 41 280, 49 380, 53 003, 45 846, 42 462
Tuotot - kulut 2018–2021	190 691 – 119 800 = 70 891
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	290 727, 268 690
Vuotuinen poisto 2014, 2015, 2021	6 870, 9 550, 6 613
Kuntoarvio	2008
Muuta	



Kunta etsii vuokralaiselle uutta tilaratkaisua ja sen jälkeen rakennuksen purku mahdollisuuksien mukaan. Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

## 6.15 MYLLYRINNE

KOY Myllyrinteen yhtiö selvitystilassa ja lakkaa olemasta vuonna 2022.

Myllyrinteen päärakennus muodostui suojeltavasta funkistyyllisestä vanhasta osasta sekä uudemmasta, vuonna 1966 rakennetusta, matalasta laajennusosasta. Lisäksi kiinteistöllä on varistorakennuksia. Kiinteistö on funktionalistiselta osaltaan suojeltu.

Tilat ovat olleet poissa käytöstä 1.7.2021 alkaen. Pystyssä enää ns. suojeltu osa, joka on kylmänä ja tyhjillään. Matala osa on purettu. Suojeltu osa siirtyy suoraan kunnan omistukseen vuoden 2022 aikana.

Osoite	Kauppatie 1–3
Rakennusvuosi	1936, laajennus 1966
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	4562
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2020, 2021	66 113, 396 966
Toimintatuotot 2020, 2021	15 073, 7 091
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	
Vuotuinen poisto 2015	
Kuntoarvio	
Muuta	Matala osa purettu

Rakennuksen purku mahdollisuuksien mukaan.

## 7. TOIMINNALLISET KIINTEISTÖT, ESITTELY

### 7.1 KISALA

Kisalan vanha halli on rakennettu vuonna 1995. Vanhan hallin viereen rakennettiin uusi halli 2021, jolloin myös vanha halli saneerattiin.

Osoite	Urheilutie 1
Rakennusvuosi	1995, 2021
Perusparannukset	vanha osa 2021
Muut merkittävät korjaukset	Uusi halli rakennettiin 2021
Nykyinen käyttö	Urheiluhalli
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	4175
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	26299
Rakennusmateriaali	Vanha osa: Betoni, tiiliverhous, tasakatto kermikatteella Uusi osa:
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	55 889, 49 749, 47 888, 52 914, 62 088, 68 946, 65 069, 215 360
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	0, 0, 0, 0, 107 082, 109 680, 104 591, 281 960
Tuotot - kulut 2018–2021	603 313 – 411 463 = 191 850
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	58 480, 6 538 761
Vuotuinen poisto 2015, 2021	8 358, 205 617
Kuntoarvio	
Muuta	

Kiinteistön käyttöastetta tulee pyrkiä lisäämään muun muassa markkinoinnin tehostamisella. Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

### 7.2 URHEILUKENTTIEN HUOLTORAKENNUKSET

Yleisurheilukentän huoltorakennus on valmistunut vuonna 1984. Tulipalon jälkeen rakennusta on laajennettu toisella pukuhuonetilalla sekä kalustohallilla v. 1991. Vanhaa osaa ovat tyttöjen pukuhuone sekä toimistotilat. Tämä osa rakennuksesta kaipaisi pikaisia korjaustoimia. Rakennuksen huolto on ollut ylläpitävää pientä korjausta, liikuntatoimen sesonkityöntekijöiden toteuttamaa maalausta jne.

Osoite	Urheilutie 3
Rakennusvuosi	1984 (urheilukentän)
Perusparannukset	1991 laajennus (urheilukentän)
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Apurakennukset
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	306
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	903

<b>Rakennusmateriaali</b>	Puu
<b>Lämmitysmuoto</b>	Suora sähkölämmitys
<b>Ylläpitokulut v 2013</b>	
<b>Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	1 939, 2 804, 7 069, 6 107, 20 109, 19 505, 36 265, 41 604
<b>Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	0, 0, 0, 0, 20 000, 69 667, 75 999, 0
<b>Tuotot - kulut 2018–2021</b>	165 666 – 117 483 = 48 183
<b>Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021</b>	0, 0
<b>Vuotuinen poisto 2021</b>	1 623
<b>Muuta</b>	

Huoltorakennusten kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

### 7.3 KIRKONKYLÄN KOULU

Kirkonkylän koulu on vuonna 1990 valmistunut kyläkoulu. Koulu on lähes alkuperäisessä kunnossa.

Koulun saneeraus aloitettiin keväällä 2019. Aloitettu remontti keskeytettiin ja rakennus on nyt pois käytöstä.

<b>Osoite</b>	<b>Mäntyharjuntie 41</b>
<b>Rakennusvuosi</b>	1990
<b>Perusparannukset</b>	veistoluokan purunpoistoa parannettu 2016 Lämmityksen muuttaminen maalämmölle 2012 Piha-aidan rakentaminen 2011 Julkisivumaalaus 2015 Tiilikatteen pesu ja sammalsuojaus 2013 Tilamuutoksia 2011 Ulkolukituksen päivitys iLoQ-järjestelmään 2015 Talotekniikkaan on tehty parannuksia sekä automaation lisäämistä vuosina 2011–2015.
<b>Muut merkittävät korjaukset</b>	Maalämpö 2012, Julkisivumaalaus 2015
<b>Nykyinen käyttö</b>	
<b>Pinta-ala (bruttoala m<sup>2</sup>)</b>	890
<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>	3680
<b>Rakennusmateriaali</b>	Puu, Tiilikatto
<b>Lämmitysmuoto</b>	maalämpö, varalla öljy
<b>Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	27 707, 31 787, 27 878, 26 179, 56 394, 392 452, 107 128, 16 635
<b>Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021</b>	0, 0, 0, 0, 63 350, 62 480, 36 166, 0
<b>Tuotot - kulut 2018–2021</b>	161 996 – 572 609 = - 410 613
<b>Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021</b>	37 456, 0
<b>Vuotuinen poisto 2015, 2021</b>	5 964, 0
<b>Kuntoarvio</b>	2018
<b>Muuta</b>	

Kiinteistö asetetaan myyntiin vuoden 2023 tammikuuhun asti, jonka jälkeen rakennuksen purku mahdollisuuksien mukaan.

## 7.4 KIRKONKYLÄN / KIISKINTIEN MAKASIINIT

Makasiinit ovat rakennettu 1860- ja 1870-luvuilla. Makasiinintien viljavarasto on yksittäisrakennus, mutta Arkontien viljavarastoon on liitetty myöhemmin laajennus – matalampi varastosipi, jossa säilytetään kunnan eri hallintokuntien sesonki- ja ylijäämäkalustoa. Makasiinissa on aiemmin toiminut kesäkausina antiikkiliike.

Makasiinintien makasiinissa on säilynyt alkuperäinen sisustus sekä runsaasti esineistöä. Makasiinit sijaitsevat seurakunnan maalla.

Osoite	Arkontie 1, Makasiinintie 8
Rakennusvuosi	1863 ja 1873
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	119 m <sup>2</sup> ja 83 m <sup>2</sup>
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	740m <sup>3</sup> ja 515 m <sup>3</sup>
Rakennusmateriaali	Hirsi, lautaverhous, betonitiilikate uusittu 2016
Lämmitysmuoto	ei lämmitystä
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	637, 837, 601, 905, 670, 473, 413, 730
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	0, 0, 0, 0, 0, 3 000, 3 999, 0
Tuotot - kulut 2018–2021	6 999 - 2286 = 4 713
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	25 609, 20 953
Vuotuinen poisto 2015	0, 1 396
Kuntoarvio	
Muuta	Arkontien makasiinissa on sähköliittymä. Vesikatot uusittu 2016

Makasiinien vuokraus mahdollista. Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

## 7.5 KUNNANTALO

Kunnantalo on rakennettu vuonna 1966. Tiloissa on rakennuksen historian aikana toiminut paljon eri toimijoita grillikioskista nimismiehen kansliaan.

Toimintojen muuttuessa tiloja on saneerattu uutta käyttötarkoitusta vastaaviksi. Kunnantalon muuntojoustava pilari-laatta-runkoratkaisu on mahdollistanut tilamuutokset, mutta talotekniikan puolella tilanne on ollut haastavampi, koska muutokset on tehty pieni osa-alue kerrallaan.

Kunnantalosta on laadittu kuntoarvio vuonna 2014 ja kuntotutkimus vuonna 2015. Niiden mukaan rakennus on rakennusosien käyttötekniiseen ikään perustuen elinkaarensa päässä ja vaatii mittavan peruskorjauksen 2–5 vuoden sisällä. 2018 kiinteistön IV-järjestelmää huollettiin ja kaikki toiminnot keskitettiin kerroksiin 1–3. Nykyään toimintaa vain kerroksissa 2 ja 3.

Rakennuksella erittäin runsaasti korjausvelkaa. Saneeraus ei poistaisi rakennuksen huonoa tilatehokkuutta.

Osoite	Asematie 3
Rakennusvuosi	1966
Perusparannukset	1996
Muut merkittävät korjaukset	2015 remontoitu tilat Terveystalolle
Nykyinen käyttö	Toimisto- ja hallintorakennus
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	3745
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	12500
Rakennusmateriaali	Betoni, tasakatto kermikatteella
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	72 479, 89 002, 102 879, 150 895, 136 039, 121 765, 118 136, 140 798
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	15 677, 17 880, 16 693, 22 897, 194 437, 192 416, 198 015, 61 269
Tuotot - kulut 2018–2021	646 137 - 516 738 = 126 399
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	187 234, 170 408
Vuotuinen poisto 2014, 2015, 2021	12 925, 312 638 (2015 tehty ylim. poisto), 5 706
Kuntoarvio	2014, kuntotutkimus 2015, putkiston kuvaus 2012
Muuta	Energiatehokkuusluokka F Rakennuksessa hissi (1 kpl) Modernin rakennuskannan teemainventointi 2015

Rakennuksen purku mahdollisuuksien mukaan nykyisten toimintojen siirryttyä uusiin tiloihin.

## 7.6 YHTENÄISKOULU

Mäntyharjun yhtenäiskoulu valmistui vuonna 2011 puretun Kyttälän koulun tilalle. Käyttöön jäi ainoastaan vuonna 1995 valmistunut liikuntahalli. Koulurakennuksen lisäksi kiinteistöön kuuluu teknisen työn Taitotalo.

Sisäilmaselvitys on tehty keväällä 2016 ja kuntotutkimus vuonna 2020.

Valmistumisen jälkeen koululla on tehty vain pieniä toimintaa helpottavia muutostöitä sekä tasoa ylläpitäviä kunnossapitotöitä, kuten sisämaalauksia. Koulun liikuntasali sekä paloturvallisuuden puutteet korjattiin 2021.

Osoite	Koulutie 23
Rakennusvuosi	2011
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Opetusrakennus
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	koulu 4164, lisäksi taitotalo 529
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	20180+2390
Rakennusmateriaali	Betoni, konesaumattu peltikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	126 525, 82 397, 92 308, 130 156, 164 070, 199 795, 179 584, 375 280
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	0, 0, 0, 0, 285 540, 285 392, 283 228, 416 640
Tuotot - kulut 2018–2021	1 270 800 – 918 729 = 352 071
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	3 605 117, 372 723
Vuotuinen poisto 2015, 2021	98 441, 90 093
Kuntoarvio	Kuntotutkimus 2020
Muuta	Energiatehokkuusluokka D Rakennuksessa porrashissi (1 kpl) Automaattinen paloilmainsinjärjestelmä Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2020

Kiinteistön korjaukset tulee perustaa vuonna 2020 tehdyn kuntotutkimuksen toimenpidesuosituksiin. Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

## 7.7 LUKIO

Lukion alkuperäinen osa on vuodelta 1955, kulttuurisalin laajennus vuodelta 1986 sekä lukion saneeraus ja laajennus vuodelta 2008. Lukion tiloissa järjestetään lukion, yhtenäiskoulun sekä kansalaisopiston opetusta. Kulttuurisali on sekä Kinon että kulttuuritoimen käytössä, lisäksi tiloja käyttävät eri harrastusryhmät.

Tulevat korjaukset liittyvät lähinnä kulttuurisalin osan pintoihin, tekniikkaan ja kalusteisiin. Viime vuosina kiinteistön automaatiota ja kattovesien ohjausta on parannettu. Räystäiden verkotusta on tehty useina vuosina ullakon naakkaongelman vuoksi.

Keväällä 2016 kulttuurisalin takaosaan saneerattiin omat tilat ylioppilaskokeille. 2017 elokuvateatterin varustelua parannettiin ja lämpiön kahvilan keittiö uusittiin.

Osoite	Kompantie 22
Rakennusvuosi	1955
Perusparannukset	laajennus 1988 (Sali), peruskorjaus 2008
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Opetusrakennus
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	3552

Tilavuus (m <sup>3</sup> )	16922
Rakennusmateriaali	Betoni, konesaumattu peltikate
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	96 092, 98 236, 94 933, 143 113, 153 043, 151 820, 151 088, 169 586
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	0, 0, 0, 0, 277 958, 277 580, 276 999, 272 949
Tuotot - kulut 2018–2021	1 105 486 – 625 537 = 479 949
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	2 717 549, 2 495 893
Vuotuinen poisto 2015, 2021	75 668, 66 275
Kuntoarvio	Kuntotutkimus 2022
Muuta	Energiatehokkuusluokka D Rakennuksessa hissi (1 kpl) Automaattinen paloilmainsijärjestelmä

Kiinteistön korjaukset perustuvat kuntotutkimuksen pohjalta laadittuihin suunnitelmiin. Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

## 7.8 PÄIVÄKOTI MUSTIKKATASSU

Päiväkoti Mustikkatassu otettiin käyttöön tammikuussa 2014. Rakennuksessa on tilat kuudelle päiväkotiryhmälle sekä kaikille yhteinen ruokasali, liikuntasali sekä askarteluhuone. Lisäksi rakennuksessa on jakelukeittiö sekä toimisto- ja neuvottelutilat. Päiväkoti on osoittanut toimivuutensa ja viihtyisyytensä käyttötarkoituksessaan.

Piha on asfaltti- ja kivipintainen liikennepuistoteemainen ja siellä on runsas varustus leikkipaikkavarusteita sekä istutuksia.

Osoite	Teletie 8
Rakennusvuosi	2013
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	
Nykyinen käyttö	Vuoropäiväkoti
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	1569
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	6200
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet puuta, lautaverhouk, konesaumapeltikate
Lämmitysmuoto	Hybridi (kaukolämpö + ilmasta veteen pumppu)
Toimintakulut 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	35 98, 48 363, 95 970, 92 315, 91 026, 85 433, 103 867
Toimintatuotot 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	0, 3 000, 0, 195 330, 195 420, 195 000, 199 599
Tuotot - kulut 2018–2021	785 349 – 372 641= 412 708
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	2 747 746, 252 9439
Vuotuinen poisto 2015, 2021	71 070, 63 103
Kuntoarvio	
Muuta	Energiatehokkuusluokka C Automaattinen paloilmainsijärjestelmä

Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

## 7.9 ISO-PAPPILAN MUSEO

Iso-Pappilan päärakennus on rakennettu vuonna 1812 ja sen empiretyyli on vuodelta 1854. Iso-Pappilan muiden rakennusten rakennusvuodet ovat: Väentupa 1829, kivinavetta 1899, vaunuliiteri 1800-luvun alkupuolella ja riihi 1913.

Päärakennuksen tilat ovat kesäisin kulttuuri- ja museotoimen näyttelykäytössä, talvikautena tiloissa järjestetään kansalaisopiston käsityöopetusta.

Iso-Pappilasta on laadittu sekä käyttösuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Riitta Vesala Oy) että kehittämissuunnitelma (Savonlinnan maakuntamuseo) vuonna 1991.

Iso-Pappilasta on laadittu kuntoarvio vuonna 2008. Tulevia korjauksia ovat vesikatteen tarkistus ja kunnostus sekä julkisivun maalaus. Yleisö-wc:n tilat tulevat myös saneeraukseen lähivuosina. Muut korjaustyöt lähtevät käyttäjän muutostarpeista.

Osoite	Iso-Pappilantie 2
Rakennusvuosi	1812
Perusparannukset	1992
Muut merkittävät korjaukset	ulkorakennusten katot (2011), navetan katto (2014)
Nykyinen käyttö	Näyttely- ja opetustila
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	493
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	1605
Rakennusmateriaali	Hirsi, lautavuoraus, käsinsaumattu peltikate
Lämmitysmuoto	Suora sähkö
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	10 296, 8 514, 14 092, 16 804, 24 692, 23 303, 20 173, 20 714
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	1 610, 1 707, 1 467, 1 672, 56 602, 55 850, 55 311, 39 180
Tuotot - kulut 2018–2021	206 943 – 88 882 = 118 061
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	174 167, 164 643
Vuotuinen poisto 2015, 2021	9 061, 9 341
Kuntoarvio	2008
Muuta	Yläkerrassa vuokrauskäytössä oleva vaatimaton asunto

Kiinteistön kuntoa ylläpidetään säännöllisellä huollolla.



## 7.10 RUOKALA/KIRJASTO

Kouluruokalarakennus on valmistunut vuonna 1978 ja kirjasto-osan laajennus 1984. Rakennuksilla on yhteistä väliseinää 11,5 metriä sekä yhteinen lämmitysjärjestelmä. Kaukolämmön lämmönjakohuone sijaitsee ruokalarakennuksessa.

Koska rakennus selkeästi on peruskorjauksiä, on kiinteistöllä tehty viime vuosina vain pieniä, kuntoa ylläpitäviä korjaustöitä. Rakennuksen energiataloutta on saatu merkittävästi parannettua vuonna 2012 tehdyn automaatioparannuksin.

Uuden ruokalarakennuksen suunnittelu aloitettu 2021–2022.

Osoite	Lääkärintie 2
Rakennusvuosi	1978 (ruokala) 1984 (kirjasto)
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	Valmistuskeittiön saneeraus 2000, keittiön jäädytys 2016 Seinien vierustoilta poistettu multapenkit syksyllä 2016
Nykyinen käyttö	Valmistuskeittiö, ruokala ja kirjasto
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	1837
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	8954
Rakennusmateriaali	Kantavat rakenteet betoni, tiiliverhous, bitumikermikate
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	75 559, 65 222, 58 703, 81 251, 117 384, 141 114, 119 515, 140 453
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	0, 0, 0, 0, 165 120, 165 000, 165 000, 199 400
Tuotot - kulut 2018–2021	694 520 – 518 466 = 176 054
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	0, 1 566 460
Vuotuinen poisto 2021	2 780
Kuntoarvio	2020
Muuta	Energiatohokkuusluokka E

Kiinteistön ruokalasiipi puretaan uuden ruokalarakennuksen valmistuttua. Kirjaston osuutta kiinteistöstä ylläpidetään säännöllisellä huollolla.

## 7.11 TOIVOLAN KOULU

Koulun rakentaminen aloitettiin vuonna 1961 ja se otettiin käyttöön 1962. Toivolan koulua on vuosien varrella saneerattu paljon, mutta ongelma on ollut järjestelmällisen peruskorjauksen tekemättä jääminen. Suunnitelmista on toteutettu osia ja kalliita korjaustoimia on jouduttu tekemään nopealla aikataululla mahdollisten sisäilmahaittojen poistamiseksi. Kokonaisuus on vaikeasti hallittavissa ja nykyrakentamiseen sekä tilavaateisiin nähden rakennus on alkujaankin kovin vanhanaikainen. Kuten myös mm. liikuntasalin kosteusvauriokorjauksen yhteydessä havaittiin, rakennuksen olemassa olevat dokumentaatiot ovat puutteellisia ja rakennusajankohdan rakentamisen laatu monin osin heikkoa tasoa.

Toivolan koulun opetustoiminta on päättynyt ja rakennus on tällä hetkellä tyhjillään.

Osoite	Toivolanmutka 19
Rakennusvuosi	1961–1962, kellarin saunamuutos 1980, laajennus 2012
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	salaojat 2009, laajennus (käytävä ja eteinen) ja maalämpö 2010, piha 2011, sisä vessat ja sosiaalitalat 2012, liikuntasali 2014
Nykyinen käyttö	
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	620
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	2360
Rakennusmateriaali	Kantava runko puuta, lautaverhous, saumapeltikate
Lämmitysmuoto	maalämpö
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	13 683, 14 194, 16 127, 22 631, 43 953, 34 063, 24 360, 12 115
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	0, 0, 0, 0, 57 529, 55 090, 54 999, 0
Tuotot - kulut 2018–2021	167 618 – 114 491 = 53 127
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	396 464, 0
Vuotuinen poisto 2015	7 697, 0
Kuntoarvio	2008
Muuta	sisäilmatutkimus tehty 12 / 2016

Kiinteistö myyty marraskuussa 2022.

## 7.12 RAUTATIEASEMA

Kesällä 2016 on hankittu kunnan omistukseen Rautatieasema. Kiinteistöllä on kaksi rakennusta, asemarakennus ja tavaramakasiini. Päärakennus on vuodelta 1889. Se on rakennettu Vaasa – Oulu radan tyyppiirustusten mukaan, suunnittelija on Bruno Granholm.

2017–18 päärakennuksen ja makasiinin vesikatot ja julkisivut on kunnostettu.

Makasiinirakennuksessa kaksi vuokralaista ja kesäkahvila.

Osoite	Asematie 10
Rakennusvuosi	1889 ja laajennus 1907
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	yläkerran majoitustilat on tehty 1982
Nykyinen käyttö	
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	noin 220 m <sup>2</sup> ja makasiini noin 268 m <sup>2</sup>
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	noin 1000 m <sup>3</sup>
Rakennusmateriaali	hirsi, tiilikatto
Lämmitysmuoto	
Toimintakulut 2018, 2019, 2020, 2021	4 060, 15 189, 6 249, 6 444
Toimintatuotot 2018, 2019, 2020, 2021	0, 1 580, 1 731, 2 945
Tuotot - kulut 2018–2021	6 256 – 31 942 = -25 686
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	273 476, 247 686
Vuotuinen poisto 2021	16 519
Kuntoarvio	
Muuta	asbestikartoitus on tehty 2016

Asemarakennuksen tuleva käyttötarkoitus tulee selvittää mahdollisuuksien mukaan ja laatia sen pohjalta suunnitelma sisätilojen kunnostukseen.

Makasiinien vuokrasopimuksen liitteeksi laadittava selkeä vastuunjakotaulukko.

## 7.13 VETERAANIPUISTON KORSU

Osoite	
Rakennusvuosi	
Perusparannukset	
Muut merkittävät korjaukset	katon ja kattorakenteiden uusinta (2013)
Nykyinen käyttö	
Pinta-ala (bruttoala m <sup>2</sup> )	
Tilavuus (m <sup>3</sup> )	
Rakennusmateriaali	
Lämmitysmuoto	
Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020	333, 3731, 0, 0, 0, 0, 19
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	0, 0, 0, 0, 0, 0, 0
Kirjanpitoarvo 31.8.2018,	1 046, 495

<b>tasearvo 31.12.2021</b>	
<b>Vuotuinen poisto 2015, 2021</b>	165, 165
<b>Kuntoarvio</b>	
<b>Muuta</b>	

## 7.14 TEKNINEN TUKIKOHTA

<b>Osoite</b>	<b>Koulutie 11</b>
<b>Rakennusvuosi</b>	1979 (piharakennus 1991)
<b>Perusparannukset</b>	
<b>Muut merkittävät korjaukset</b>	Muutos kunnan varikoksi sekä tilapäinen arkistotila on tehty vuonna 2020 (tilamuutoksia sekä tilapintojen ja kiintokalusteiden uusimista osalla rakennusta). Lisäksi ikkunat ja osa ulko-ovista on uusittu sekä tiilijulkisivujen saumojen halkeamat korjattu.
<b>Nykyinen käyttö</b>	
<b>Pinta-ala (bruttoala m<sup>2</sup>)</b>	745
<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>	
<b>Rakennusmateriaali</b>	
<b>Lämmitysmuoto</b>	
<b>Toimintakulut 2019, 2020, 2021</b>	10 753, 12 715, 25 387
<b>Toimintatuotot 2019, 2020, 2021</b>	5 216, 101 600, 46 490
<b>Tuotot - kulut 2019–2021</b>	153 306 – 48 855 = 104 451
<b>tasearvo 31.12.2021</b>	259 751
<b>Vuotuinen poisto 2021</b>	11 021
<b>Kuntoarvio</b>	
<b>Muuta</b>	

Rakennukselle laaditaan käyttö- ja korjaussuunnitelma, jotta tilat saadaan hyödynnettyä tehokkaammin.

## 7.15 POPULUS

Rakennus on tyhjillään ja odottaa purkamista. Kaukolämpöliittymä on irtisanottu vuonna 2013. Kiinteistö on Ely:n toimesta inventoitu kesällä 2015 ja määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Purkulupaa käydään läpi yhdessä museoviraston kanssa.

<b>Osoite</b>	<b>Lääkärikuja</b>
<b>Rakennusvuosi</b>	1964; piirustukset: Arkkitehti A Hytönen
<b>Perusparannukset</b>	
<b>Muut merkittävät korjaukset</b>	
<b>Nykyinen käyttö</b>	Tyhjillään, purkua odottava
<b>Pinta-ala (bruttoala m<sup>2</sup>)</b>	495
<b>Tilavuus (m<sup>3</sup>)</b>	1500
<b>Rakennusmateriaali</b>	Betoni
<b>Lämmitysmuoto</b>	Irrotettu kaukolämpöverkosta v. 2013

Toimintakulut 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	11 125, 8 365, 3 195, 3 449, 3 290, 3 183, 1 471, 1 644
Toimintatuotot 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, 2020, 2021	788, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0
Kirjanpitoarvo 31.8.2018, tasearvo 31.12.2021	0, 0
Vuotuinen poisto 2021	0
Kuntoarvio	
Muuta	

Rakennuksen purku mahdollisuuksien mukaan.

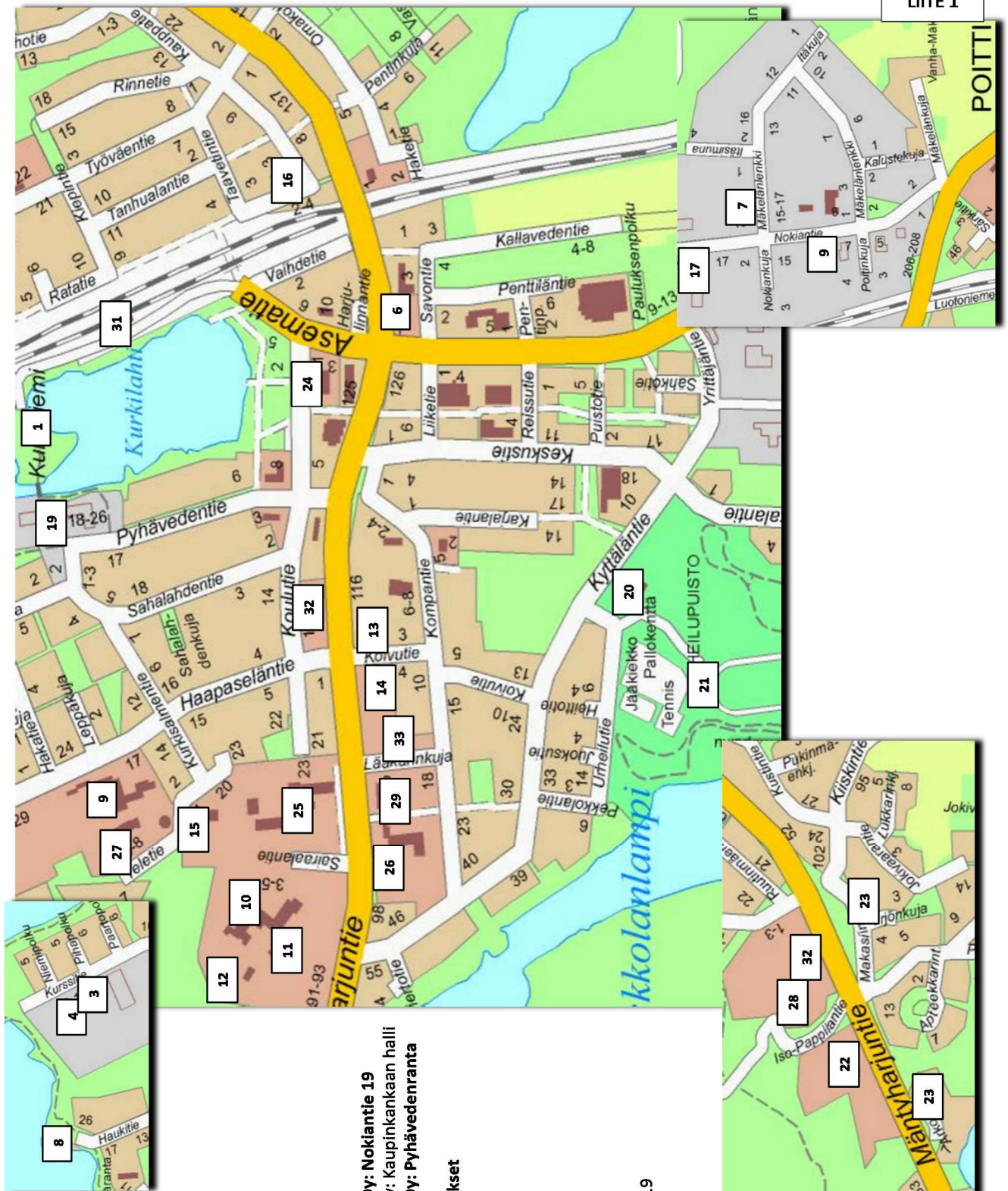
## 7.16 KOMPPA

Komppantie 5, 52700 Mäntyharju. Vanha sosiaalitoimen rakennus, pinta-ala noin 240 m<sup>2</sup>.

Ostettu kunnalle takaisin 2018. Purkulupa hankittu.

---

Tässä esiteltujen kiinteistöjen lisäksi toiminnallisia kiinteistöjä ovat esim. vesitorni ja jätevedenpuhdistamo.



1. Kurkiniemi
2. Miekankoski
3. Kursitie 9, halli
4. Kursitie 11, halli
5. Nokiantie 9, halli
6. Taksiasema
7. Mäkelänlenkki 20, halli
8. Veljesniemi
9. Ruskahovi
10. Terveyskeskus
11. Kalliorinne
12. Eläinlääkärintalo
13. Paloasema uusi
14. Paloasema vanha
15. Touhula
16. Myllyrinne
17. Mäntyharjun Yrityskiinteistö Oy: Nokiantie 19
18. Mäntyharjun Yrityskiinteistö Oy: Kaupinkankaan halli
19. Mäntyharjun Yrityskiinteistö Oy: Pyhävedenranta
20. Kisala
21. Urheilukenttien huoltorakennukset
22. Kirkonkyliän koulu
23. Kirkonkyliän makasiinit
24. Kunnantalo
25. Yhtenäiskoulu
26. Lukio
27. Pääväkoti Mustikkatassu
28. Iso-Pappilan museo
29. Ruokala/kirjasto
30. Toivolan koulu, Toivolannutka 19
31. Rautatieasema
32. Veteraanipuiston korsi
33. Populus
34. Teletalo/tekninen varikko