Kiinteistöstrategia 2027–2035

Omistamisesta vaikuttavaan omaisuuden johtamiseen

LUONNOS 28.9.2026

Strategian ydin: kunta ylläpitää vain palvelujen ja elinvoiman kannalta perusteltua kiinteistökantaa, realisoi pitkäjänteisesti muun omaisuuden, vähentää korjausvelkaa ja johtaa koko rakennusomaisuutta yhdellä ajantasaisella tietopohjalla.

Valmistelija: tekninen toimiala

1. Johdon tiivistelmä

Tämä strategia jalkautetaan toimeenpano-ohjelmaksi. Keskiössä ovat kustannusvaikuttavuus, realisoinnit, palveluverkkoa tukeva tilankäyttö, teollisuustontit, tiedonhallinta, korjausvelka ja energiatehokkuus.

- Päivitetyn rakennusaineiston mukaan tarkasteltavan kiinteistökannan kirjanpitoarvo on noin 24,83 milj. euroa, bruttoala noin 70 804 brm^2 ja vuoden 2025 toimintamenot noin 3,53 milj. euroa.
- Nykytilan tulkinnassa toimintakate ei yksin osoita kohteen kannattavuutta. Sisäiset vuokrat, poistot, rahoituskulut, käyttöaste, kunto ja tulevat investointitarpeet eivät sisälly aineistoon yhdenmukaisesti, joten kohdekohtaiset päätökset perustetaan jatkossa kokonaiskustannukseen ja elinkaarivaikutukseen.
- Päivitetty yhdistelmäaineisto kokoaa salkutuksen, talouden ja Haahtela-rakennustiedot yhteiseen kohdetunnukseen. Aineistossa on edelleen kohteita, joihin liittyy useita rakennusrivejä, sekä kohteita, joiden rakennus- tai taloustietoja on täydennettävä. Tiedonhallinta ja -ylläpitovastuiden määrittely ovat siksi strategian ensimmäisiä toimeenpanotoimia.
- Palvelukäytön ulkopuoliset kohteet realisoidaan hallitusti pitkällä aikavälillä. Ennen myyntiä selvitetään kaava, rasitteet, suojeluarvot, kunto, tasearvo, markkina-arvo, käyttötarkoitus ja purkuvaihtoehto. Jokainen kohde tuodaan päätöksentekoon erikseen ja toimitaan realisointiohjeen mukaan.
- Kiinteistöomaisuudelle määritellään vuosittainen minimi-investointitaso, joka sidotaan ylläpidettävien ydinkiinteistöjen korjausvelkaan, PTS-ohjelmaan ja salkun tekniseen arvoon.
- Koulujen alueesta laaditaan yleissuunnitelma, jossa ratkaistaan mahdollisen uuden kirjaston sijoittuminen, jättöliikenne, jalankulku ja pyöräily, huolto sekä välituntialueiden liikunnallisuus.
- Vesilaitoksien osalta laaditaan vuoden 2027 aikana vesihuoltolain (1.1.2026) mukainen omaisuudenhallintasuunnitelma ja vesihuoltosuunnitelma. Vesilaitoksien strateginen analyysi muodostuu em. asiakirjoissa ja on siten rajattu kiinteistöstrategian ulkopuolelle.
- Yhtiöiden osalta tässä kiinteistöstrategiassa käsitellään vain keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt. Kaikista konsernin yhtiöistä ja omistuksista laaditaan omistajapoliittinen ohjelma vuoden 2027 aikana.
- Maapoliittinen ohjelma laaditaan ohjaamaan maankäytön suunnitelmallista kehittämistä.

Päätöslinjaus: Kunnanvaltuusto hyväksyy kiinteistöstrategian 2027–2035 ja velvoittaa teknisen toimialan laatimaan vuosittain talousarviokohtaisen realisointi suunnitelman, PTS- ja investointiohjelman sekä raportoimaan mittarit osavuosikatsausten yhteydessä.

2. Lähtötilanne ja strateginen tavoitetila

Nykyinen kiinteistöstrategia sisältää laajan kohdekannan, salkutuksen sekä ylläpidon periaatteita. Uudessa kiinteistöstrategiassa kohdetiedot, talous, palvelutarve ja toteutus sidotaan samaan vuosikelloon. Salkutus ei ole vain luokitus vaan päätös siitä, mihin investoidaan, mitä ylläpidetään, mitä kehitetään ja mistä luovutaan. Asiakirjan valmistelussa on hyödynnetty tekoälyavusteisia työkaluja. Sisältö on tarkistettu Mäntyharjun kunnan teknisen toimialan toimesta.

2.1 Kiinteistökannan nykytila

Mäntyharjun kunnan kiinteistöomaisuus muodostuu palvelutuotannon kannalta välttämättömistä rakennuksista sekä erilaisista vuokra-, teollisuus-, suojelu- ja kehittämiskohteista. Rakennuskannan käyttöasteessa, teknisessä kunnossa ja strategisessa merkityksessä on merkittäviä eroja. Samalla väestökehitys, muuttuvat palvelutarpeet ja kuntatalouden reunaehdot edellyttävät kiinteistökannan kriittistä tarkastelua. Kunnan tavoitteena on kohdentaa omistaminen ensisijaisesti palvelutuotantoa tukeviin kohteisiin sekä vähentää hallitusti rakennusten lukumäärää ja kokonaisneliömääriä.

Päivitetty rakennustietojen aineisto muodostaa strategian lähtötilanteen, josta on laadittu liitteen kolme mukaiset aluekohtaiset koontinäytöt. Kiinteistökanta painottuu pinta-alaltaan D-realisointisalkkuun, kun taas kirjanpitoarvo painottuu A-ydinkiinteistöihin. Tämä osoittaa kaksi rinnakkaista johtamistehtävää: ydinkiinteistöjen arvon ja toimintavarmuuden turvaamisen sekä tarpeettoman pinta-alan suunnitelmallisen vähentämisen.

Kiinteistöjohtamisen kehittämisen keskeinen edellytys on luotettava ja yhtenäinen tietopohja. Talous-, käyttö-, kunto-, vuokra- ja energiatietojen tulee muodostaa yksi päätöksentekoa tukeva kokonaisuus. Strategiakaudella kiinteistöomaisuuden hallintaa kehitetään yhden kohdetunnuksen ja yhden ylläpidettävän päätietojärjestelmän periaatteella. Tavoitteena on parantaa tiedolla johtamista, investointien priorisointia sekä omaisuuden elinkaaren hallintaa.

Investointien suunnittelussa painopiste siirtyy pitkäjänteiseen omaisuudenhallintaan, jossa korjausvelan hallinta, palveluverkon tarpeet ja uusinvestoinnit muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Päätöksentekoa tukevat pitkän tähtäimen suunnitelmat, elinkaaritarkastelut ja määritelty vähimmäisinvestointitaso. Samalla kunta vahvistaa elinvoimapolitiikkaansa hyödyntämällä aktiivisesti maapoliittisia keinoja, kehittämällä teollisuusalueita sekä huolehtimalla riittävästä tontti- ja infrastruktuurivarannosta tulevien yritysinvestointien mahdollistamiseksi. Tämä tukee kunnan palvelukykyä, taloudellista kestävyyttä ja pitkän aikavälin kasvuedellytyksiä.

Teema	Nykytilan havainto	Strateginen tavoitetila
Kiinteistökannan käyttöaste	Kiinteistöjen käyttöaste vaihtelee merkittävästi kohteittain. Osa rakennuksista on täydessä käytössä, osa osittain käytössä tai vajaakäytöllä.	Käyttöastetta seurataan systemaattisesti ja tilankäyttöä tehostetaan. Vajaakäyttöisille kohteille määritellään hyödyntämis-, kehittämis- tai luopumisratkaisu.
Korjausvelka	Osa rakennuskannasta on teknisen käyttöikänsä loppupuolella ja edellyttää merkittäviä peruskorjauksia lähivuosina.	Korjausinvestoinnit kohdennetaan palvelutuotannon kannalta strategisesti tärkeisiin kohteisiin ja korjausvelkaa hallitaan pitkäjänteisesti.
Energiatehokkuus	Rakennusten energiatehokkuudessa on merkittäviä eroja. Vanha rakennuskanta aiheuttaa korkeampia energiakustannuksia.	Energiatehokkuutta parannetaan suunnitelmallisesti osana ylläpitoa, peruskorjauksia ja investointihankkeita.
Tilojen monikäyttöisyys	Kaikkia tiloja ei ole suunniteltu muuttuvien palvelutarpeiden tai monikäytön näkökulmasta.	Tilojen joustavuutta ja yhteiskäyttöä lisätään käyttöasteen parantamiseksi ja investointitarpeiden vähentämiseksi.
Tietopohja	Talous-, kiinteistö-, rakennus-, energia-, vuokra- ja kuntotiedot ovat osittain hajautuneet useisiin järjestelmiin ja aineistoihin.	Kiinteistöomaisuutta johdetaan yhden kohdetunnuksen periaatteella ja yhden päätietojärjestelmän avulla siten, että tiedot ovat ajantasaisia, vertailukelpoisia ja helposti raportoitavissa.
Omaisuus	Kiinteistösalkku sisältää palvelukiinteistöjä, vuokrakohteita, teollisuuskiinteistöjä, suojeltuja rakennuksia sekä vajaakäyttöisiä kohteita. Omistuksen perusteet vaihtelevat kohteittain.	Rakennusten lukumäärää ja kokonaisneliömäärää vähennetään hallitusti. Omistamisen painopiste kohdennetaan kunnan omaa palvelutuotantoa tukeviin kiinteistöihin.
Investoinnit	Salkuista riippumatta korjausvelka, ylläpitotarpeet ja uusinvestoinnit kilpailevat samoista taloudellisista resursseista.	Investoinnit perustuvat pitkän tähtäimen suunnitelmaan (PTS), omaisuuden elinkaaren hallintaan sekä määriteltyyn vähimmäisinvestointitasoon. Tämä suunnitellaan korvausvelkalaskennan kautta. Kuntoarvioiden laadinta 5 vuotiskausittain.
Elinvoima	Teollisuus- ja yritysalueisiin kohdistuu kehittämis- ja laajentamistarpeita.	Maapoliittisia keinoja käytetään aktiivisesti. Raakamaata hankitaan ennakoivasti, kaavoitusta edistetään suunnitelmallisesti ja infrastruktuurivalmiutta kehitetään yritystoiminnan tarpeisiin. Tehdään maapoliittinen ohjelma.
Tietojohtaminen	Kiinteistöihin liittyvän tiedon kokoaminen päätöksenteon tueksi edellyttää useiden tietolähteiden yhdistämistä.	Kiinteistöomaisuuden raportointi ja seuranta toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena, joka tukee strategista päätöksentekoa.

3. Strategiset periaatteet

1. Palvelutarve ratkaisee omistamisen
Rakennus säilytetään kunnan omistuksessa vain, jos se palvelee pitkäjänteisesti kunnan palvelua, elinvoimaa, turvallisuutta tai muuta selvästi määriteltyä kuntastrategista tehtävää.

2. Tarpeeton omaisuus realisoidaan
Jos kohde ei ole kunnan palveluiden käytössä eikä omistamiselle ole strategista perustetta, se siirretään realisointi salkkuun. Toteutus voi olla mm. kilpailullinen tontinluovutus, myynti, vuokraus, kehittäminen, yhtiöittäminen tai purku.

3. Korjausvelkaa johdetaan tiedolla
Kunto, tekninen arvo, PTS, käyttöaste, energia ja talous yhdistetään kohdekohtaiseksi päätöspohjaksi.

4. Investointitaso suojaa ydinkiinteistöjä
Vuosittainen minimitaso kohdistetaan ensisijaisesti salkkuihin A ja B sekä turvallisuus-, terveellisyys- ja toimintavarmuusriskien hallintaan.

5. Elinvoimaa rakennetaan maapolitiikalla
Teollisuustonttien tarjontaa, maan hankintaa, kaavoitusvalmiutta ja infran toteutuskelpoisuutta kehitetään rinnakkain aktiivisella maapoliittisten keinojen käytöllä. Kuntaan laaditaan erillinen maapoliittinen ohjelma.

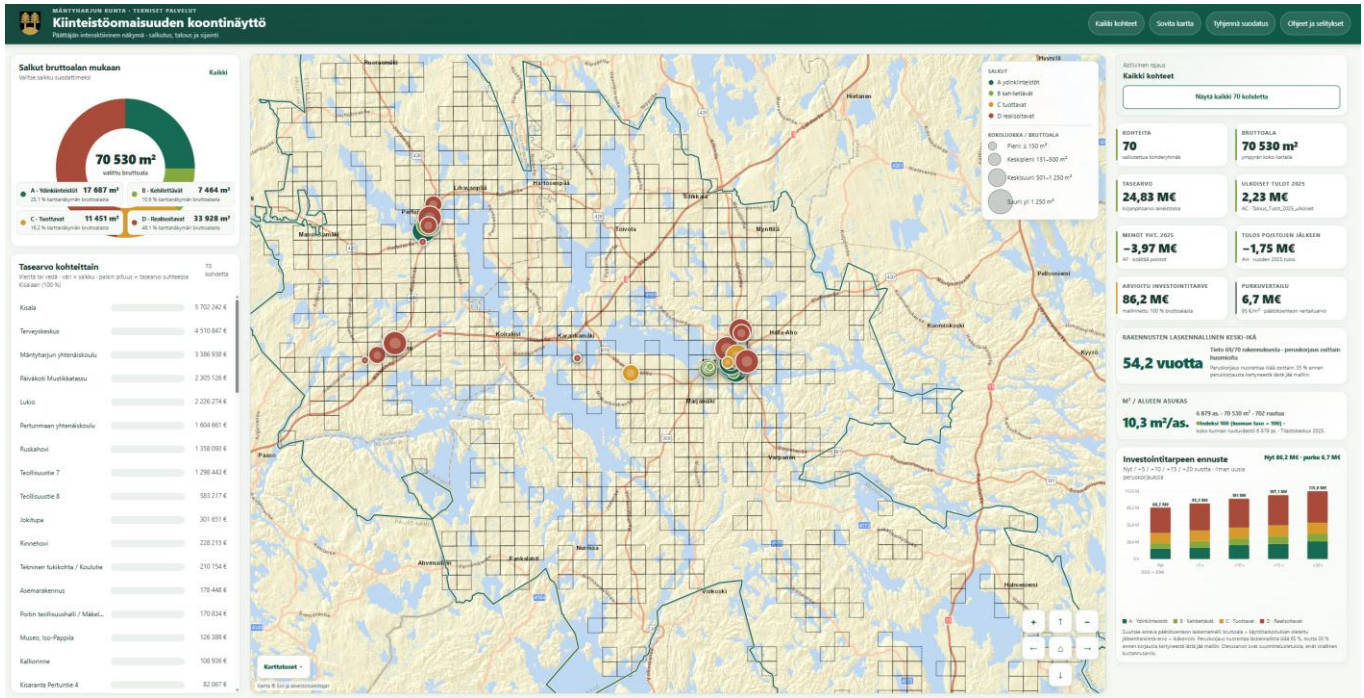
6. Energiatehokkuus on jatkuvaa toimintaa
Kunta sitoutuu parantamaan energiatehokkuuttaan suunnitelmallisesti, seuraamaan ja raportoimaan energiankulutustaan, toteuttamaan kustannustehokkaita energiansäästötoimenpiteitä, huomioimaan energiatehokkuuden hankinnoissa ja investoinneissa sekä laatimaan energiatehokkuuden toimintasuunnitelman.

4. Uusi salkutus-periaate ja tarkastelu

Salkutus kuvattuna taulukossa:

Salkku	Kohteet	Tavoite	Investointiperiaate	Päätös
A Ydinkiinteistöt	Palvelutuotannon keskeiset kohteet	Turvallinen, terveellinen ja tehokas käyttö	Ennakoiva PTS ja elinkaarikorjaukset	Säilytä ja kehitä
B Kehitettävät	Palvelu- tai elinvoimapotentiaali, mutta ratkaisu avoin	Nosta käyttöastetta tai muuta käyttötapaa	Vain selvitykseen ja arvon nostoon perustuva investointi	Kehitä tai yhdistä
C Tuottavat	Markkinaehtoisesti vuokratut kohteet	Kulut kattava ja riskit huomioiva tuotto	Tuottoon, sopimuskauteen ja tekniseen riskiin sidottu	Pidä, myy tai yhtiöitä
D Realisoitavat	Ei palvelukäyttöä tai strategista perustetta	Poista kustannus ja vapauta pääoma	Vain turvallisuus, myyntikunto tai purku	Myy, vuokraa, luovuta tai pura

Mäntyharjun kunnan rakennuskannan kokonaislaajuus on noin 70530 m^2 ja rakennuksia on yhteensä noin 70 kappaletta. Kunnan kokoon nähden kiinteistökanta on siten varsin laaja ja muodostaa merkittävän ylläpidettävän omaisuuskokonaisuuden. Kiinteistösalkun laajuus korostaa suunnitelmallisen salkutuksen, tilankäytön tehostamisen ja palvelutuotannon kannalta tarpeettomien kohteiden hallitun realisoinnin merkitystä.



Kiinteistöjen yhteenlaskettu tasearvo on noin 24,8 miljoonaa euroa, jälleenhankinta-arvo noin 115 - 180 miljoonaa euroa. Kunta hallinnoi näin ollen taloudellisesti huomattavaa omaisuuskokonaisuutta. Tarkempi korjausvelka- ja arvolaskelma tulee määritettäväksi viimeistään 2027 vuoden aikana. Tämä korostaa korjausvelan järjestelmällistä seurantaa, investointien priorisointia sekä rakennuskohtaisiin pitkän aikavälin suunnitelmiin perustuvaa omaisuudenhallintaa.

Rakennuskannan keskimääräinen ikä on noin 54,2 vuotta. Rakennuskannan korkea ikä merkitsee sitä, että strategiakaudella useiden rakennusten kohdalla tulee ratkaistavaksi peruskorjaamisen, käyttötarkoituksen muuttamisen, korvaavan investoinnin tai rakennuksesta luopumisen välinen valinta. Tämän vuoksi rakennusten teknisen kunnon, palvelutarpeen ja taloudellisen merkityksen arviointi tulee kytkeä tiiviisti PTS-suunnitteluun ja kunnan investointiohjelmaan.

Kiinteistökannan tulot sisäiset vuokrat huomioituna ovat noin 4,51 miljoonaa euroa ja menot noin 3,97 miljoonaa euroa vuodessa, jolloin nettovaikutus käyttötalouteen on noin 1,08 miljoonaa euroa positiivinen. Ilman sisäisiävuokria tulos on noin 1,75M€ negatiivinen. Samalla kiinteistöt sijaitsevat hajautetusti keskustaajamassa, Pertunmaan alueella sekä yksittäisinä kohteina eri puolilla kuntaa. Hajautunut rakenne lisää kiinteistöhoidon, kunnossapidon ja investointien

järjestämisen kustannuksia sekä sitoo henkilöstöresursseja. Strategisesti keskeistä onkin tunnistaa palvelutuotannolle välttämättömät rakennukset, keskittää toimintoja tarkoituksenmukaisiin kohteisiin ja luopua vaiheittain rakennuksista, joille kunnalla ei ole pitkän aikavälin käyttötarvetta.

5. Kiinteistöjen realisointiprosessi

Realisointi toteutetaan periaatteella: läpinäkyvästi, vaiheittain, markkinaehtoisesti ja päätösvallan mukaisesti. Alla oleva prosessi liitetään tavoitteeksi vuosittaiseen kiinteistöstrategian toimeenpanoon.

1. **Aloite ja rajaus:** Kohde todetaan palvelukäytön ulkopuoliseksi tai vajaakäyttöiseksi. Nimetään omistaja valmistelulle.
2. **Kohdepaketti:** Kootaan omistus, rajat, kaava, rasitteet, suojelu, ympäristöriskit, rakennustiedot, kunto, käyttö, sopimukset, vuokralaiset, tasearvo ja vuosikustannukset sekä vuokralaisten toiminnan vaikuttavuus.
3. **Vaihtoehdot:** Verrataan myyntiä, myyntitapoja, pitkäaikaista vuokrausta, käyttötarkoituksen muutosta, tontin kehittämistä, yhtiöittämistä ja purkua.
4. **Arvonmääritys:** Hankitaan tarvittaessa riippumaton arviolausunto. Määritetään tavoitehinta myynnille, ehdot ja mahdollinen purku- tai kunnostuskustannus.
5. **Päätös ja markkinointi:** Tehdään toimivaltainen päätös, valitaan avoin realisointimenettely sekä rakennuksille, että maaomaisuudelle. Päätetään myynnin markkinointitapa. Tuodaan myynnin tulos toimivaltaiselle päätettäväksi.
6. **Kauppa ja vastuut:** Sovitaan vastuunrajat, mahdolliset käyttövelvoitteet, purkuvelvoitteet, vakuudet, liittymät ja irtaimisto sekä kunnan mahdollinen takaisinvuokraus.
7. **Jälkiseuranta:** Poistetaan kohde **järjestelmistä**, päivitetään tase ja sopimukset sekä raportoidaan toteutunut hinta, kustannussäästö ja vaikutukset.

Pitkän aikavälin linjaus: Palvelukäytön ulkopuoliset kohteet realisoidaan, mutta myyntiä ei tehdä tietovajeessa. Kohteen arvoa voidaan ensin nostaa mm. kaavalla, lohkomisella, purkamisella, sopimusten selkeyttämisellä tai käyttötarkoituksen muutoksella.

Tärkeiksi katsottujen tai kaavassa laajennusmahdollisuuden omaavien kiinteistöjen maa ensisijaisesti vuokrataan max. 50-vuotta ja realisointimenettelyyn sidotaan mahdollisuuksien mukaan tontin täydennysrakentaminen. Kohteesta riippuen tonttiin voidaan antaa lunastusoikeus.

Realisointitapa päätetään ennen realisointiin ryhtymistä ja realisoinnista tehdään toimivaltainen päätös.

6. Toimenpideohjelma 2027–2035

Kustannukset ja hyödyt ovat tässä vaiheessa suuntaa-antavia suunnitteluvälejä. Ne eivät ole talousarviopäätöksiä. Hyödyt tarkennetaan kohde- ja hankesuunnittelussa, tarjoushinnoilla sekä toteutuneella kulutus- ja kustannusdatalla. Rajaus: Toimenpiteiden kustannus- ja hyötyvälit ovat suunnitteluolettamia. Ne on tarkoitettu priorisointiin ja jatkoselvitysten rajaukseen, eivät hankintapäätösten tai talousarviomäärärahojen perustaksi ilman kohdekohtaista tarkennusta.

#	Toimenpide	Sisältö	Aika	Kuluarvio	Hyötyarvio	Hyötylogiikka	Vastuu
1	Yksi pääkiinteistötieto-järjestelmä	Yhdistetään Haahtela, Skenarios, Louhi, talous, huoltokirja, vuokrat, PTS, energia ja asiakirjalinkit yhteiseen kohdetunnukseen.	2027–2028	15–30 t€/v	Työajan säästö vähemmän virheitä	Tietojohtaminen	Tekninen
2	Tietojen laadun korjaus	Ratkaistaan puuttuvat ja epäselvät tiedot, poistetaan duplikaatit ja sovitaan tiedon ylläpitovastuut.	2027	20–50 t€	Parempi laskenta ja päätöksenteko; vältettyjä selvityskuluja 10–30 t€/v	Perusedellytys	Tekninen
3	Korjausvelkalaskenta	Määritetään tekninen nykyarvo, tavoitekunto, korjausvastuu ja 10 vuoden PTS kaikille A–C-kohteille.	2027–2028	15 t€	Vältettyjä kiirekorjauksia 50–150 t€/v	Riskien pienennys	Tekninen
4	Minimi-investointitaso	Valtuusto vahvistaa vuosittaisen tason: PTS:n vuositarve + turvallisuuskorjaukset, vähennettynä realisoinneilla.	2027	10–25 t€	Korjausvelan kasvun pysäytys; ennustettavuus	Ohjausmalli	Tekninen
5	Vuosittainen salkutus	Kohteet A–D-poluille käyttöasteen, talouden, kunnon ja palvelutarpeen perusteella.	Vuosit-tain	Oma työ	Investointien kohdentuminen; vältetään heikon perusteen korjaukset	Jatkuva	Tekninen
6	Realisointiohjelma	Ensimmäinen 5–10 kohteen myynti-, vuokraus- tai purkuohjelma, kohdepaketit ja aikataulu.	Vuosit-tain	30 t€	Ylläpitosäästö 20–250 t€/v + myyntitulot	Kohdekohtainen	Tekninen
7	Vuokrauksen kannattavuus	Kaikki ulosvuokratut tilat: täysi kustannus, markkinataso, vastuunjako, vakuudet ja indeksit. Tyhjien tilojen markkinointi.	2027	20–40 t€	Lisätuotto tai vältetty alijäämä 50–200 t€/v	Sopimuksittain	Tekninen
8	HVA-kohteiden skenaariot	Myynti, pitkä vuokraus ja oma pito arvioidaan ennen suuria korjauksia.	2027–2028	30–80 t€	Vältetään sitoutuminen väärään ratkaisuun; hyöty hankekohtainen	Riskipäätös	Tekninen
9	Teollisuustonttien ohjelma	Tonttivaranto, infra, sähkönsaanti, vesihuolto, lupavalmius ja markkinointiaineisto.	2027–2029	20-60 t€	Nopeampi sijoittuminen ja tonttitulot; hyöty hankekohtainen	Elinvoima	Tekninen + hallinto
10	Strateginen maanhankinta	Hankitaan kaavoituksen ja yrityssijoittumisen kannalta kriittisiä alueita, myös esisopimuksin.	Jatkuva	0,2–1,0 M€/v kohteista riippuen	Kaavoitushyöty ja tonttimyynti pitkällä aikavälillä	Pääoman sitoutuminen	Tekninen + hallinto
11	Koulualueen yleissuunnitelma	Kirjasto, jättöliikenne, huolto, kävely, pyöräily, pysäköinti ja liikunnalliset välituntialueet yhtenä kokonaisuutena.	2027	80–180 t€	Vältetään erillisinvestointien päällekkäisyys; turvallisuus ja käyttöaste	Päätöspohja	Poikkihallin nollinen

#	Toimenpide	Sisältö	Aika	Kuluarvio	Hyötyarvio	Hyötylogiikka	Vastuu
12	Kirjaston tilaratkaisu	Verrataan uudisrakennus, nykyisen korjaus, siirto ja monitoimitila elinkaarikustannuksin.	2027–2029	Hankesuunnittelu 30-60t€	Pienempi tila- ja käyttökustannus; palveluhyöty	Vaihtoehto-päätös	Poikkihallinnollinen
13	LED-ohjelma	Inventoidaan loisteputket ja vanhat valaisimet, toteutetaan 3 vuoden vaihtopaketti ohjauksineen.	2027–2029	150–250 t€	Sähkö- ja huoltosäästö arviolta 25-50 t€/v	Takaisinmaksu 3–8 v	Tekninen
14	Rakennusautomaation optimointi	Käyntiajat, yöpudotukset, hälytykset, mittaus ja etävalvonta A-kohteisiin.	2027–2030	100–300 t€	Energia- ja työaikasäästö 40–120 t€/v	Takaisinmaksu 2–6 v	Tekninen
15	Energia- ja päästöbudjetti	Kohdekohtaiset kulutustavoitteet, poikkeamahälytys ja kuukausiraportointi.	2027	20–60 t€ + 10–20 t€/v	Kulutussäästö 2–5 % seurattavasta energiasta	Jatkuva	Tekninen
16	Tilahankkeiden suunnitteluohje	Tarveselvitys, hankesuunnittelu, suunnittelu, rakentaminen, vastaanotto ja jälkiarviointi pakollisina päätöspisteinä.	2026	Oma työ + 10–30 t€	Vähentää muutoksia ja kustannusylityksiä; hyöty hankekohtainen	Hallintamalli	Tekninen
17	Sisäisen vuokran uudistus	Pääoma-, ylläpito- ja käyttäjäkustannukset näkyviksi sekä tilankäytön kannustin.	2028	40t€	Tilankäytön tehostuminen 1–3 %; vaikutus salkun kokoon	Ohjausmalli	Poikkihallinnollinen
18	Kunnossapidon kilpailutus ja palvelutasot	Yhtenäiset palvelukuvaukset, vasteajat, laatumittarit, sähköinen seuranta ja kannustimet.	2027–2028	30–80 t€	5–10 % kilpailutettavan kokonaisuuden arvosta tai laadun nousu	Sopimuskausi	Tekninen
19	Vesihuoltolain mukaiset suunnitelmat	mm. omaisuudenhallintasuunnitelma ja vesihuoltosuunnitelma	2027	50 t€	vesitaksat päivitetään lain mukaisesti vastaamaan omaisuudenhallintasuunnitelmaa	Ohjausmalli	Tekninen
20	Omistajapoliittinen ohjelma	Yhtiöiden strateginen omistajuusprofilointi	2027	20t€	Arvioidaan ohjelmassa	Ohjausmalli	Poikkihallinnollinen
21	Maapoliittinen ohjelma	Kunnan tavoitteet ja menettelytavat maan hankintaan, luovutukseen, tonttipolitiikkaan, kaavoituksen toteuttamiseen sekä maankäyttösopimuksiin. Se määrittää keinot, joilla kunta turvaa rakentamisen, elinkeinoelämän ja palvelujen tarvitsemat maa-alueet sekä ohjaa yhdyskuntarakenteen kehitystä.	2026	10t€	Nopeampi sijoittuminen ja tonttitulot; hyöty hankekohtainen	Elinvoima	Poikkihallinnollinen
22	Tilatehokkuuden parantaminen	Toimintojen keskittäminen aluekohtaisesti esimerkiksi Pertunmaatalon tyhjien tilojen täyttäminen toiminnoilla rakennuksista, jotka ovat alueella D-reolisoitavien salkussa.	2027	250t€ - 300t€	Tilankäytön tehostuminen ja realisoinnin nopeutuminen.	Takaisinmaksu 2–6 v	poikkihallinnollinen
23	Vuokrasopimuksien tarkastelu	Markkinaehtoisuuden tarkastaminen De minimis – asetuksen mukainen ilmoitusmenettelyn käyttöönotto.	2027	0t€	Arvioidaan tapauskohtaisesti	riskien pienennys	Tekninen

7. Toteutuspolku

2026-2027: Tietopohja ja päätökset
Tietojen yhdistäminen, korjausvelkalaskenta, salkutus, realisointiohjelma, vuokra-analyysi (De-minimis), koulualueen yleissuunnitelma ja energiatehokkuuspotentiaalin kartoitus, maapoliittinen ohjelma, omistajapoliittinen ohjelma (yhtiöt), omistajapoliittinen ohjelma

2027–2029: Investoinnit ja realisoinnit
Ensimmäiset realisoinnit, kirjastoratkaisun hankesuunnittelu, teollisuustonttien ja strategisen maanhankinnan toteutus.

2030–2032: Salkun optimointi
Palveluverkkoon liittyvät tilaratkaisut, HVA-kohteiden omistusratkaisut, sisäisen vuokran vaikutukset ja toinen realisointiaalto.

2033–2035: Uudelleenarviointi
Strategian vaikutusarvio: salkun koko, korjausvelka, energiankulutus, tuottavuus, elinvoimavaikutukset ja seuraavan strategiakauden investointitaso.

8. Mittarit ja raportointi

Mittaristo toimii kiinteistöstrategian seurannan tukena ja päätöksenteon välineenä. Taulukossa esitetyt mittarit ovat esimerkinomaisia, ja niiden tarkoituksena on kuvata niitä keskeisiä näkökulmia, joiden avulla kunnan kiinteistöomaisuuden kehitystä voidaan seurata pitkällä aikavälillä. Mittariston avulla arvioidaan muun muassa palveluverkon laajuutta, tilojen käyttöastetta, kiinteistöjen taloudellista tehokkuutta, investointien toteutumista sekä omaisuuden hallinnan laatua.

Mittari	Määritelmä	Tiheys	Tavoitesuunta
Salkun koko	**Omistetut rakennukset ja bruttoala**	**vuosittain**	**Suunta alas ilman palvelutason heikennystä**
Käyttöaste	Käytössä oleva ala / käytettävissä oleva ala	puolivuosittain	Nousu A–C-kohteissa
Korjausvelka	Korjausvelka € ja €/m^2	vuosittain	Kasvu pysähtyy 2029 mennessä
Investointitaso	Toteutunut PTS-investointi / määritelty minimi	osavuosittain	Vähintään 100 %
Energia	kWh/m^2, lämpö ja sähkö erikseen	kuukausittain	sääkorjattuna
Realisointi	**Myydyt/puretut kohteet, myyntitulo ja poistunut vuosikustannus**	**osavuosittain**	**Ohjelman mukainen**
Vuokraus	Nettotuotto, vajaakäyttö ja sopimusriskit	puolivuosittain	Ei pysyvää alijäämää ilman päätettyä strategista syytä
Tietolaatu	Täydellisten pakollisten kenttien osuus. (Skenarios)	neljännesvuosittain	95 % vuonna 2028
Hankkeet	Kustannus-, aika- ja laatupoikkeamat	osavuosittain	Poikkeamat perusteltu päätöspisteissä

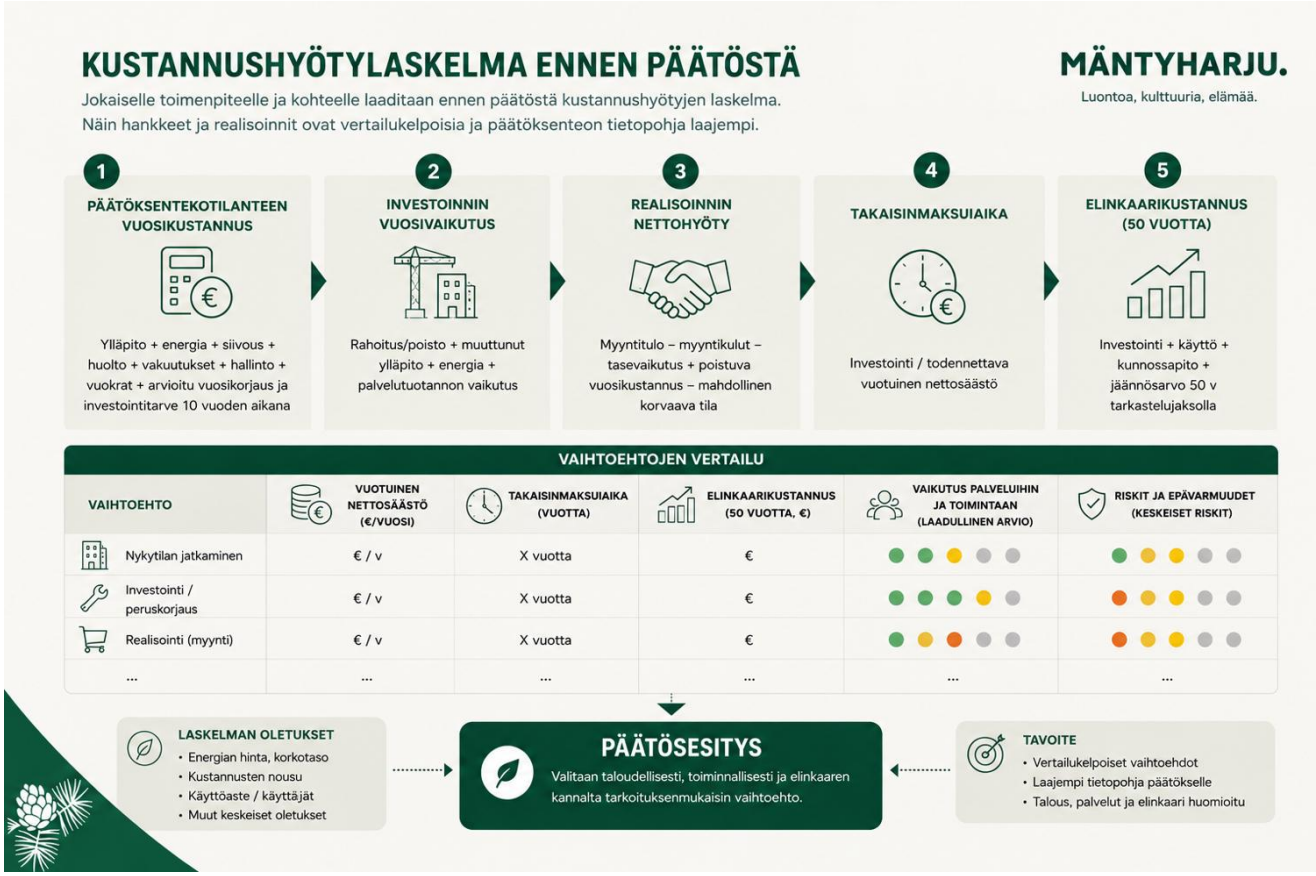
Mittareiden käytössä noudatetaan tarkoituksenmukaisuus- ja luotettavuusperiaatetta. Valinnassa huomioidaan erityisesti tiedon saatavuus, vertailukelpoisuus, tietolähteiden luotettavuus sekä tiedon tuottamisen kustannukset. Kaikkia taulukossa esitettyjä mittareita ei siten ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista seurata samanaikaisesti, mikäli tietopohja ei mahdollista luotettavaa raportointia. Toimialakohtaiset talousarviomittarit laaditaan erikseen talousarvion laadintaprosessin yhteydessä.

Mittaristoa voidaan tarkentaa ja kehittää strategian toimeenpanon aikana tietojärjestelmien, raportointikäytäntöjen ja tietopohjan kehittyessä. Seurannan ensisijaisena tavoitteena on tuottaa päätöksenteon tueksi luotettavaa ja vertailukelpoista tietoa sekä tunnistaa ajoissa kiinteistökannan, talouden ja palveluverkon kehityssuunnat. Mittareiden tarkempi sisältö, raportointitiheys ja tavoitetasot voidaan tarvittaessa päivittää osana strategian määräaikaisia tarkasteluja ilman, että strategian keskeiset linjaukset muuttuvat.

9. Kustannushyötyjen laskentamalli

Jokaiselle toimenpiteelle ja kohteelle laaditaan ennen päätöstä kustannushyötyjen laskelma. Näin hankkeet ja realisoinnit ovat vertailukelpoisia ja päätöksenteon tietopohja laajempi.

- **Päätöksentekotilanteen vuosikustannus:** ylläpito + energia + siivous + huolto + vakuutukset + hallinto + vuokrat + arvioitu vuosikorjaus ja investointitarvearvio 10 vuoden aikana.
- **Investoinnin vuosivaikutus:** rahoitus/poisto + muuttunut ylläpito + energia + palvelutuotannon vaikutus.
- **Realisoinnin nettohyöty:** myyntituloarvio – myyntikulut – tasevaikutus + poistuva vuosikustannus – mahdollinen korvaava tila. Huomioitava myös investointitarpeen poistuminen
- **Takaisinmaksuaika:** investointi / todennettava vuotuinen nettosäästö.
- **Elinkaarikustannus:** (investointi + käyttö + kunnossapito + jäännösarvo) 50 v tarkastelujaksolla.



10. Riskit ja hallintakeinot

Kiinteistöstrategian toteuttamiseen liittyy useita riskejä, jotka voivat vaikuttaa kunnan talouteen, palvelutuotantoon sekä omaisuuden arvon säilymiseen. Riskit liittyvät erityisesti tietojen laatuun, kiinteistökannan tekniseen kuntoon, markkinatilanteeseen sekä strategisten toimenpiteiden käytännön toteuttamiseen. Riskien tunnistaminen ja ennakoiva hallinta ovat edellytyksiä sille, että kiinteistöomaisuuden kehittämisellä ja realisoinneilla saavutetaan asetetut taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet.

Riski	Vaikutus	Hallinta
Tietoriski	Kohdetunnukset ja taloustiedot eivät täsmää.	Tietomalli, vastuuhenkilöt ja vuosittainen laadunvarmistus.
Korjausvelkariski	Ydinkiinteistöjen korjaukset lykkääntyvät realisointien viivästyessä.	Minimi-investointitaso ei saa olla riippuvainen yksittäisen myynnin toteutumisesta.
Markkinariski	Realisointikohteille ei löydy ostajaa tai hinta jää alhaiseksi.	Kaava- ja kehitystoimet, vaiheistus, vuokraus tai purku vaihtoehtona.
Palveluriski	Tilojen vähentäminen heikentää palvelun saavutettavuutta.	Käyttäjätoimialan tarveselvitys ja vaikutusten ennakkoarviointi.
Sopimusriski	Vuokralaisen vastuut tai investointien takaisinmaksu jäävät epäselviksi.	Vastuunjakotaulukko, indeksit, vakuudet, sopimuskausi ja katselmukset sekä sopimushallinta
Suojelu- ja ympäristöriski	Purku tai käyttötarkoituksen muutos estyy.	Viranomaisneuvottelu ja selvitykset ennen markkinointia.
Resurssiriski	Ohjelma jää erillisten hankkeiden alle.	Nimetty ohjelmaomistaja, vuosikello ja johdon raportointi.

Merkittävimmät riskit kohdistuvat kiinteistöomaisuuden hallinnan tietopohjaan, korjausvelan kasvuun sekä realisointien onnistumiseen. Esimerkiksi virheellinen tai puutteellinen kiinteistötieto voi johtaa epäoptimaalisiin päätöksiin, kun taas myyntien viivästyminen voi kasvattaa ylläpito- ja korjauskustannuksia. Lisäksi markkinatilanne voi rajoittaa realisointien toteutumista tai alentaa kohteista saatavaa tuottoa. Keskeiset riskit, niiden vaikutukset sekä hallintatoimenpiteet on esitetty taulukossa.

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että kiinteistöstrategian toimeenpano etenee suunnitelmallisesti, palveluiden saavutettavuus turvataan ja kunnan taloudellinen asema säilyy vakaana myös muuttuvissa olosuhteissa. Taulukossa esitetyt hallintatoimenpiteet muodostavat osan kiinteistöomaisuuden jatkuvaa johtamista, seurantaa ja päätöksenteon valmistelua, ja niiden toteutumista tulee arvioida säännöllisesti osana strategian vuosittaista seurantaa.

11. Vastuut ja vuosikello

Tekninen toimiala omistaa kiinteistösalkun johtamisprosessin. Käyttäjätoimialat vastaavat palvelutarpeiden ja toiminnallisten tavoitteiden määrittelystä. Elinvoima- ja maankäyttötoiminnot vastaavat yhdessä teknisen toimialan kanssa teollisuustonttien ja strategisen maanhankinnan valmistelusta. Päätökset tehdään hallintosäännön, talousarvion, hankintaohjeen ja toimielinten toimivallan mukaisesti.

- **Tammi–helmikuu:** Edellisen vuoden toteuma, energia, vuokraus, kuntohavainnot ja tietolaatu.
- **Maalis–huhtikuu:** Salkutuksen päivitys, realisointikohteet ja palvelutarpeiden muutokset.
- **Touko–kesäkuu:** Hankesuunnitelmat, kustannusvertailut ja talousarvioesitykset.
- **Elo–syyskuu:** PTS, korjausvelka, minimi-investointitaso ja seuraavan talousarvion hanketarpeet.
- **Loka–joulukuu:** Talousarviopäätökset, seuraavan vuoden työohjelma, kilpailutukset ja raportointitavoitteet.

Liite 1. Rakennuskohtainen taloustaulukko

Kohdetunnus	rakennuksen nimi	SALKUTUS	Kirjanpitoarvo	Osoite	Bruttoala (brm²)	Rakennusvuosi	Peruskor-jausvuosi	Tulot_2025_ ulkoiset	Menot_2025 _ilman_poistoja	Poistot_2025	Menot_2025_yht	Tulos_ poistojen_ jalkeen_2025
1945100010	Aseman makasiini	D realisoitavat	47769	Asematie 10 52700 MÄNTYHARJU	268	1889 / 1907	0	3588,22	-3785,1	-16225,44	-20010,54	- 16 422
1945100011	Asemarakennus, Asematie 10	D realisoitavat	178448	Asematie 10 52700 MÄNTYHARJU	220	1889 / 1907		0	-3281,01	-4115,54	-7396,55	- 7 397
1945100012	Eläinlääkärin talo Sairaalantie 3	C tuottavat	40287	Sairaalantie 3 52700 MÄNTYHARJU	275	1992	0	31006,8	-17012,04	-1809,23	-18821,27	12 186
1945100013	Jokitupa Virastokuja 3	D realisoitavat	301651	Virastokuja 3 19430 PERTUNMAA	237	1991	0	26457,09	-10214,35	-1357,37	-11571,72	14 885
1945100014	Kalliorinne Sairaalantie 3	C tuottavat	108936	Sairaalantie 3 52700 MÄNTYHARJU	430	1968	1998	28554,48	-11747,12	-5124	-16871,12	11 683
1945100015	Kansantalo Pertuntie 30	D realisoitavat	7943	Pertuntie 30 19430 PERTUNMAA	200	1940-luvun loppu		0	-9996,95	0	-9996,95	- 9 997
1945100016	Kisala Urheilutie 1	A ydinkiinteistöt	5702242	Urheilutie 1 52700 MÄNTYHARJU	4175	1995	0	20547,68	-179446,93	-229771,8	-409218,73	-3 88 671
1945100017	Keinula Kuntotie 3	D realisoitavat	0	Kuntotie 3 19430 Pertunmaa	267	1975 / 1990		0	-82499,74	-21974,98	-104474,72	-1 04 475
1945100019	Kirkonkylän/Kiiskintien makasiinit Arkontie 1/Makasiinintie	D realisoitavat	14235	Arkontie 1 52700 MÄNTYHARJU	119	1863	0	0	-438,28	-1849,68	-2287,96	- 2 288
1945100019	Kirkonkylän/Kiiskintien makasiinit Arkontie 1/Makasiinintie	D realisoitavat		Makasiinintie 7 52700 MÄNTYHARJU	83	1873	0					
1945100020	Kisaranta Pertuntie 4	A ydinkiinteistöt	82067	Pertuntie 4 19430 PERTUNMAA	1279	1970-luvun alku / 1996		0	-72573,63	-9395,65	-81969,28	- 81 969
1945100021	Komppa Kompantie 5	D realisoitavat	0	Kompantie 5 52700 MÄNTYHARJU	290	1950	1978	0	-50026,63	0	-50026,63	- 50 027
1945100022	Kunnantalo Asematie 3	D realisoitavat	47769	Asematie 3 52700 Mäntyharju	1345	1966		406,37	-84400,44	0	-84400,44	- 83 994

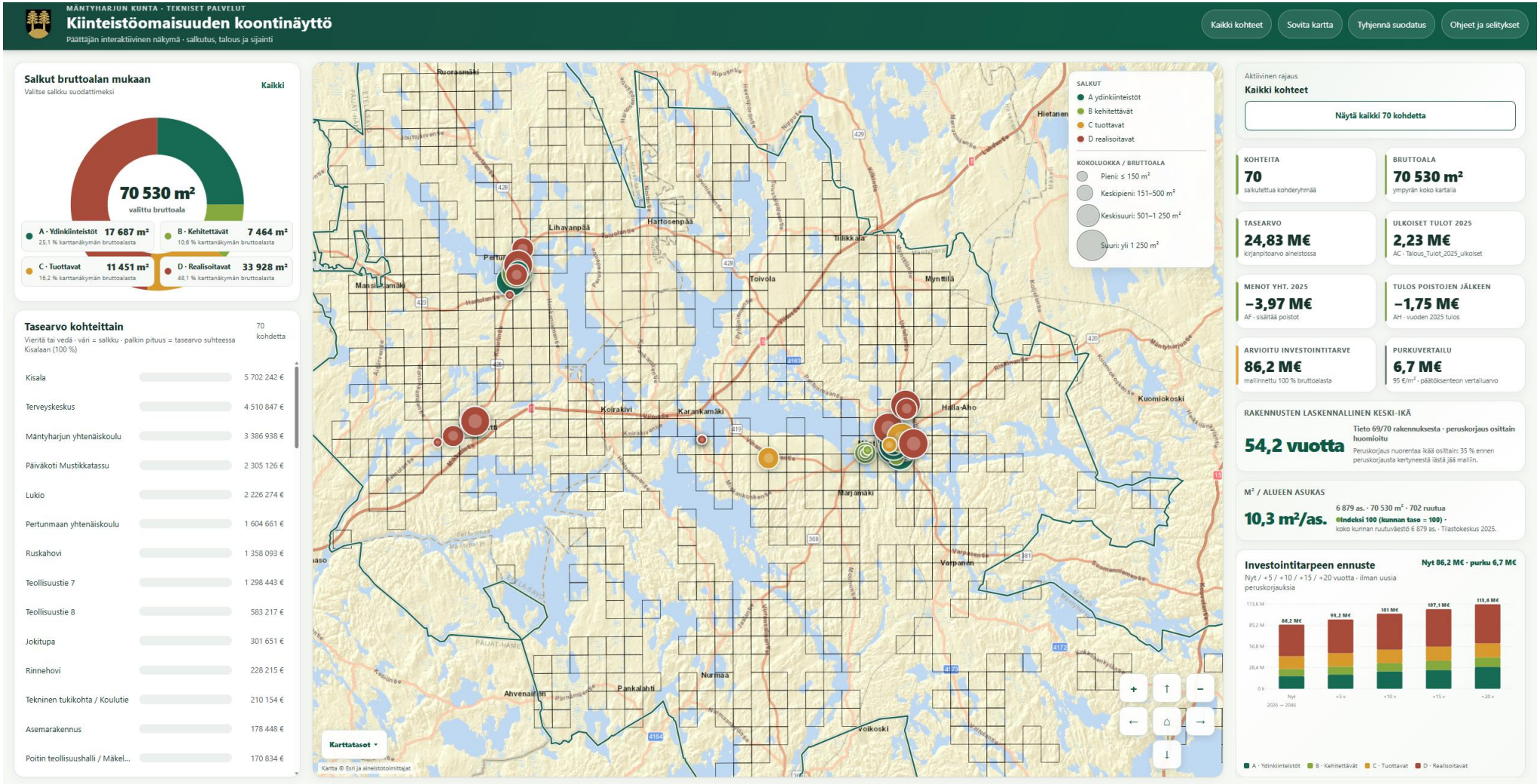
1945100023	Kunnantalo Pentinpolku 1	A ydinkiinteistöt	0	Pertuntie 4 19430 PERTUNMAA	574	1980	2026	60	-50583,88	0	-50583,88	- 50 524
1945100024	Kunnanvirastotalo Pertunmaa	B kehitettävät	53350	Pertuntie 14 19430 PERTUNMAA	1379	1987	0	6751,74	-74797,82	-16038,51	-90836,33	- 84 085
1945100025	Kuortin kylätalo Vanhatie 100	D realisoitavat	0	Vanhatie 100 19430 Pertunmaa	890	1953 / 1983		354,57	-22780,23	-38721,86	-61502,09	- 61 148
1945100026	Kuuttila Kauppatie 2	D realisoitavat	0	Uusi kauppatie 2 19430 Pertunmaa	150	1980		0	-17858,83	-60485,95	-78344,78	- 78 345
1945100027	Lukio Kompantie 22	A ydinkiinteistöt	2226274	Kompantie 22 52700 MÄNTYHARJU	3552	1955	2008	6223,38	-213403,48	-74225,4	-287628,88	-2 81 406
1945100028	Museo Iso-Pappilantie 2	B kehitettävät	126389	Iso-Pappilantie 2 52700 MÄNTYHARJU	0	1812	2012	475	-22327,48	-14408,51	-36735,99	- 36 261
1945100028	Museo Iso-Pappilantie 2	B kehitettävät		Iso-Pappilantie 2 52700 MÄNTYHARJU	136	1913	0					
1945100028	Museo Iso-Pappilantie 2	B kehitettävät		Iso-Pappilantie 2 52700 MÄNTYHARJU	900	1899	2011					
1945100028	Museo Iso-Pappilantie 2	B kehitettävät		Iso-Pappilantie 2 52700 MÄNTYHARJU	134	1989	0					
1945100028	Museo Iso-Pappilantie 2	B kehitettävät		Iso-Pappilantie 2 52700 MÄNTYHARJU	210	1800	0					
1945100028	Museo Iso-Pappilantie 2	B kehitettävät		Iso-Pappilantie 2 52700 MÄNTYHARJU	493	1920	0					
1945100029	Nuorisotalo Juhlakuja 1	D realisoitavat	18569	Juhlakuja 1 19430 PERTUNMAA	580	1928	0	2414,35	-19260,86	-3171,48	-22432,34	- 20 018
1945100030	Paloasema Koivutie 2	D realisoitavat	1176	Koivutie 2 52700 MÄNTYHARJU	793	1953	1979	13437	-29305,69	0	-29305,69	- 15 869
1945100031	Paloasema uusi Koivutie 1	C tuottavat	0	Koivutie 1 52700 MÄNTYHARJU	1214	2019	0	272520,93	-225226,57	0	-225226,57	47 294
1945100031	Paloasema uusi Koivutie 1	C tuottavat		Koivutie 1 52700 MÄNTYHARJU	127	2019	0					

1945100032	Palotoimi Kirkkotie 1	D realisoitavat	42886	Kirkkotie 1 19430 PERTUNMAA	800	1962	1985	18283,01	-14435,28	-2500,44	-16935,72	1 347
1945100033	Pertunmaan museo Museotie 7	B kehitettävät	0	Museotie 7 19430 Pertunmaa	150	1750		0	-2026,51	-1686,91	-3713,42	- 3 713
1945100034	Pertunmaan yhtenäiskoulu Kirkkotie 3	B kehitettävät	1604661	Uusikirkkotie 3 19430 Pertunmaa	2373	2008		0	-140826,44	-61335,09	-202161,53	-2 02 162
1945100035	Populus Lääkärinkuja 3	D realisoitavat	0	Lääkärikuja 3 52700 MÄNTYHARJU	495	1964	0	0	-51021,21	0	-51021,21	- 51 021
1945100036	Rinnehovi Punakiventie 3	D realisoitavat	228215	Punakiventie 3 19430 PERTUNMAA	1530	1982	0	160352,87	-90381,83	-21934,11	-112315,94	48 037
1945100037	Ruokala / kirjasto Kompantie 20	B kehitettävät	0	Lääkärinkuja 2 52700 MÄNTYHARJU	1025	1983	0	21790	-120391,61	-78561,11	-198952,72	-1 77 163
1945100037	Ruokala / kirjasto Kompantie 20	D realisoitavat		Kompantie 20 52700 MÄNTYHARJU	812	1978	0					
1945100038	Ruskahovi Haapaseläntie 21	D realisoitavat	1358093	Haapaseläntie 21 52700 MÄNTYHARJU	3376	1977	2005	372323,38	-145726,88	-50989,08	-196715,96	1 75 607
1945100040	Tarvikevarastot Toivolantie ja Kuortintie	D realisoitavat	1070	Kuortintie 100 19430 Pertunmaa	150	1863		686,03	-3390,92	0	-3390,92	- 2 705
1945100041	Terveysasema Virastokuja 1	D realisoitavat	48292	Virastokuja 1 19430 PERTUNMAA	490	1986	0	47487,1	-39284,39	-8558,43	-47842,82	- 356
1945100042	Terveyskeskus Sairaalantie 3	C tuottavat	4510847	Sairaalantie 3 52700 MÄNTYHARJU	5253	1968	0	800786	-198963,52	-224208,11	-423171,63	3 77 614
1945100043	Tekninen tukikohta / Koulutie Koulutie 11	A ydinkiinteistöt	210154	Koulutie 11 52700 Mäntyharju	745	1979 / 1991	0	4088,64	-66534,51	-11021,52	-77556,03	- 73 467
1945100045	Touhula Teletie 1	D realisoitavat	0	Teletie 1 52700 MÄNTYHARJU	875	1978	0	44574	-30367,48	0	-30367,48	14 207
1945100046	Urheilukenttien huoltorakennukset Urheilutie 3-5	B kehitettävät	0	Urheilutie 3 52700 MÄNTYHARJU	306	1984	1991	43,82	-19897,93	0	-19897,93	- 19 854
1945100047	Veljesniemi Haukitie 19	B kehitettävät	18088	Haukitie 19 52700 MÄNTYHARJU	111	1962	0	4605,59	-12195,17	-7223,76	-19418,93	- 14 813

1945100047	Veljesniemi Haukitie 19	B kehitettävät		Haukitie 19 52700 MÄNTYHARJU	13	1966	0					
1945100048	Veljespirtti	B kehitettävät	7911	Veljespirtintie 1, 19410 Kuortti	184	1977		685,57	-1366,36	-1438,44	-2804,8	- 2 119
1945100049	Veteraanipuiston korsu Varsitie 1	B kehitettävät	0	Varsitie 1, 52700 Mäntyharju	50	1995		0	-20,41	0	-20,41	- 020
1945100050	Vuoropäiväkoti Mustikkatassu Teletie 8	A ydinkiinteistöt	2305126	Teletie 8 52700 MÄNTYHARJU	1569	2013	0	485,27	-114892,75	-72034,01	-186926,76	-1 86 441
1945100051	Väistötilat Pentinpolku 1	D realisoitavat	0	Pentinpolku 1 52700 Mäntyharju	300	1986		0	-61940,23	0	-61940,23	- 61 940
1945100052	Yleisö-Wc Savontie 1	D realisoitavat	0	Savontie 1 52700 MÄNTYHARJU	67	1984	0	0	-4056	0	-4056	- 4 056
1945100053	Yhtenäiskoulu Sairaalantie 4	A ydinkiinteistöt	3386938	Koulutie 23 52700 MÄNTYHARJU	4164	2011	0	10078,07	-255300,74	-121360,2	-376660,94	-3 66 583
1945100053	Yhtenäiskoulu Sairaalantie 4	A ydinkiinteistöt		Koulutie 23 52700 MÄNTYHARJU	529	2011	0					
1945100054	Kokoustilat Pentinpolku 1	A ydinkiinteistöt	0	Pentinpolku 1 52700 Mäntyharju	200	1986	2026	20409,6	-40909,18	0	-40909,18	- 20 500
1945100055	Keskuskeittiö/ ruokala	A ydinkiinteistöt	0	Kompantie 22 52700 Mäntyharju	900	2026		0	0	0	0	000
1945100056	Päiväkoti Keinulan väistötilat	D realisoitavat	0	Uusikirkkotie 3 19430 Pertunmaa	300	2026						
1945100070	Kiinteistöpalvelut jakamaton Ei rakennus	-	0					0	-2974,46	0	-2974,46	- 2 974
1945100071	Muut kiinteistöt Ei rakennus	D realisoitavat	0	Kauppatie 6 52700 MÄNTYHARJU	5821	1932	1966	0	-2139,76	-2611,59	-4751,35	- 4 751
1945100090	Kurkiniemi asematie 11	D realisoitavat	0	Asematie 11 52700 MÄNTYHARJU	137	1992	0	5570,38	-4210,81	0	-4210,81	1 360
1945100090	Kurkiniemi asematie 11	D realisoitavat	0	Asematie 11 52700 MÄNTYHARJU	217	1920	0	5570,38	-4210,81	0	-4210,81	1 360

1945100091	Kurssitie 9	D realisoitavat	36123	Kurssitie 9 52700 MÄNTYHARJU	3210	1970	0	0	-1662,58	-2064,12	-3726,7	- 3 727
1945100092	Kurssitie 11	D realisoitavat	0	Kurssitie 11 52700 MÄNTYHARJU	1409	1999	0	43920,6	-470,66	-7263,95	-7734,61	36 186
1945100093	Miekankoski	D realisoitavat	22735	Miekankoskentie 942 52700 MÄNTYHARJU	82	1948	0	4581,72	-7410,74	-826,72	-8237,46	- 3 656
1945100093	Miekankoski	D realisoitavat		Miekankoskentie 942 52700 MÄNTYHARJU	112	1948	0					
1945100093	Miekankoski	D realisoitavat		Miekankoskentie 942 52700 MÄNTYHARJU	17	1948	0					
1945100093	Miekankoski	D realisoitavat	22735	Miekankoskentie 942 52700 MÄNTYHARJU	40	1949	0	4581,72	-7410,74	-826,72	-8237,46	- 3 656
1945100094	Mäntyharjun yrityskiinteistöt oy	C tuottavat		Vihantasalmentie 421 52700 MÄNTYHARJU	1182	2016	0					
1945100094	Mäntyharjun yrityskiinteistöt oy	C tuottavat		Pyhävedentie 20 52700 MÄNTYHARJU	2970	1953	0					
1945100096	Pointin teollisuushalli Mäkelänlenkki 20	D realisoitavat	170834	Mäkelänlenkki 20 52700 MÄNTYHARJU	1010	2006	0	38139	-707	-26602,92	-27309,92	10 829
1945100098	Rajala Nokiantie 19	D realisoitavat	17385	Nokiantie 19 52700 MÄNTYHARJU	2970	2003	0					
1945100098	Rajala Nokiantie 9	D realisoitavat		Nokiantie 9 52700 MÄNTYHARJU	901	1988	0	24281,4	-19195,1	-2897,52	-22092,62	2 189
1945100100	Teollisuushalli 2014 teollisuustie 8	D realisoitavat	583217	Teollisuustie 8 19430 PERTUNMAA	1500	2014	0	77967,58	-902,24	-31525,2	-32427,44	45 540
1945100101	Teollisuushalli 2017 teollisuustie 7	D realisoitavat	1298443	Teollisuustie 7 19430 PERTUNMAA	1865	2017	0	101322,37	-1162,08	-70541,52	-71703,6	29 619

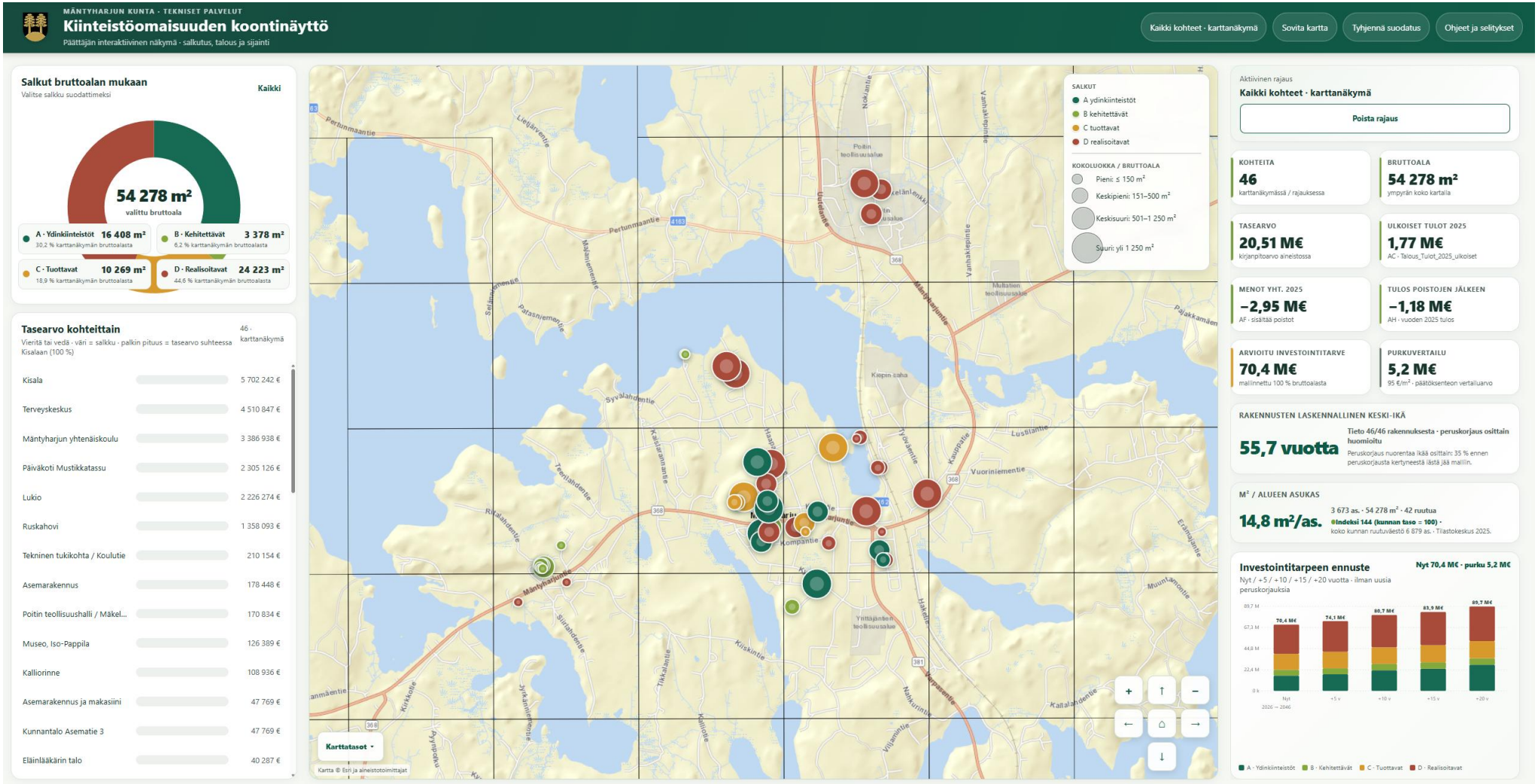
Liite 2. Salkutuksen aluekohtainen tarkastelu



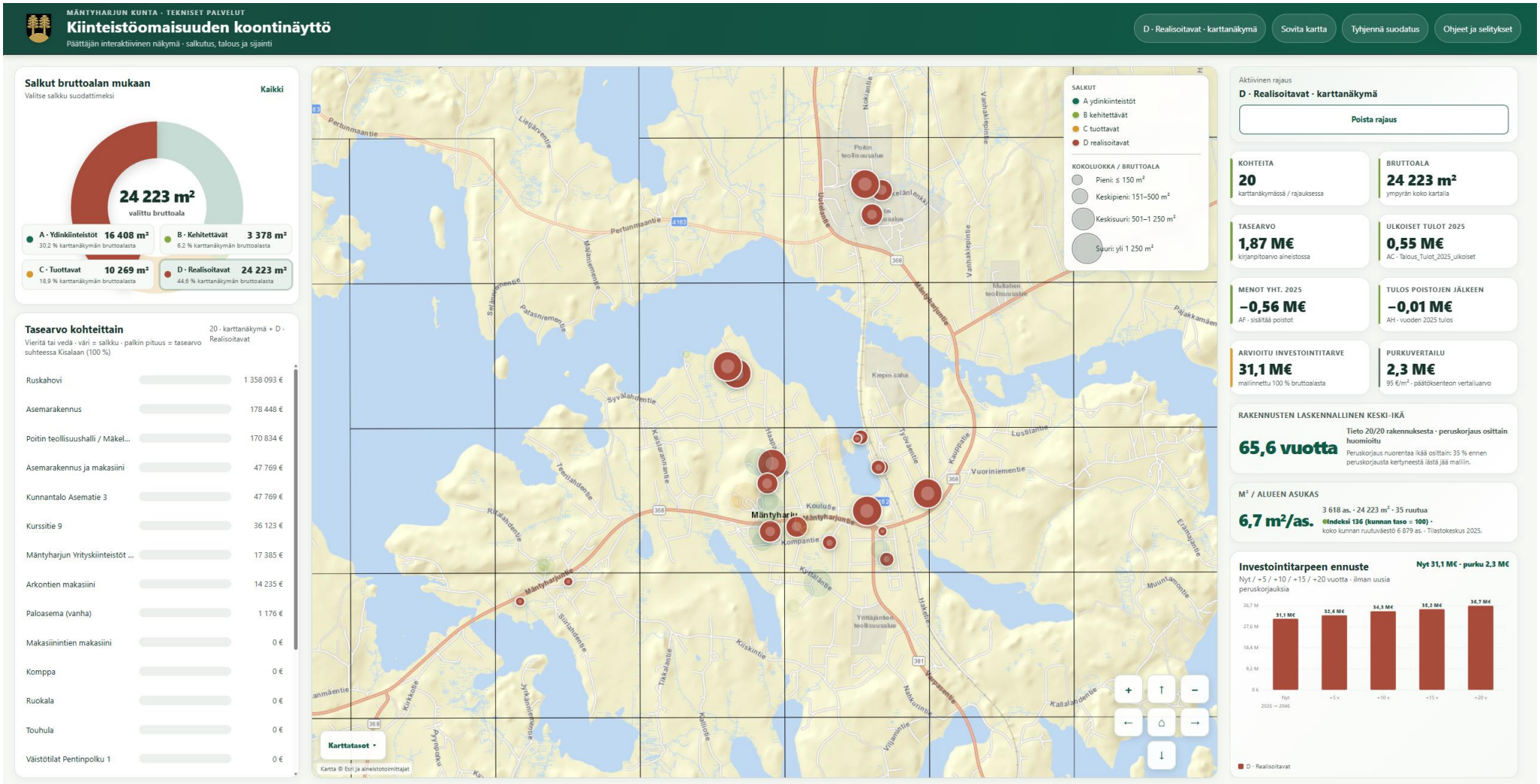
Mäntyharjun kunnalla on noin 25 miljoonan euron arvoinen, keskimäärin lähes 55 vuotta vanha ja yli 70 000 neliömetrin laajuinen kiinteistökanta, jonka ylläpito aiheuttaa merkittävän vuosittaisen kustannusrasituksen sekä peruskorjaustarpeen tulevaisuudessa. Strategian tärkein tehtävä on keskittää investoinnit ydinkiinteistöihin, vähentää hallitusti tarpeetonta pinta-alaa sekä parantaa tiedolla johtamista. Koko kiinteistön laskennallinen investointitarve 20 vuoden aikavälillä on noin 110M€. Kiinteistöomaisuuden taustalle on koottu 1km x 1km väestötietoruudut, joiden perustella voi omaisuuden tehokkuutta mitata alueellisesti suhteessa väestöön.

Mäntyharjun taajama-alueen kiinteistöomaisuus

Kaikki salkut yhteensä:

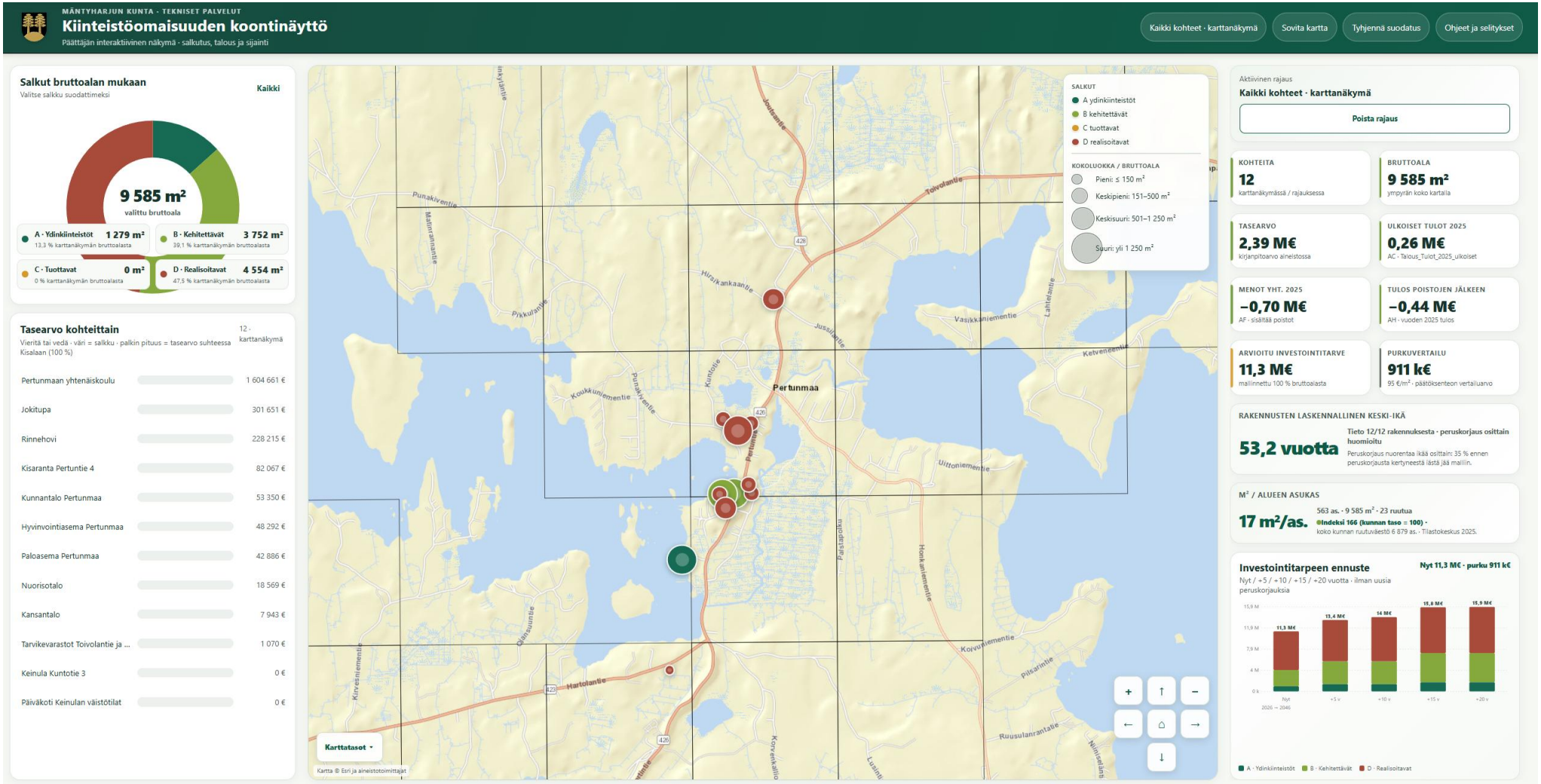


Realisoitavat yhteensä:

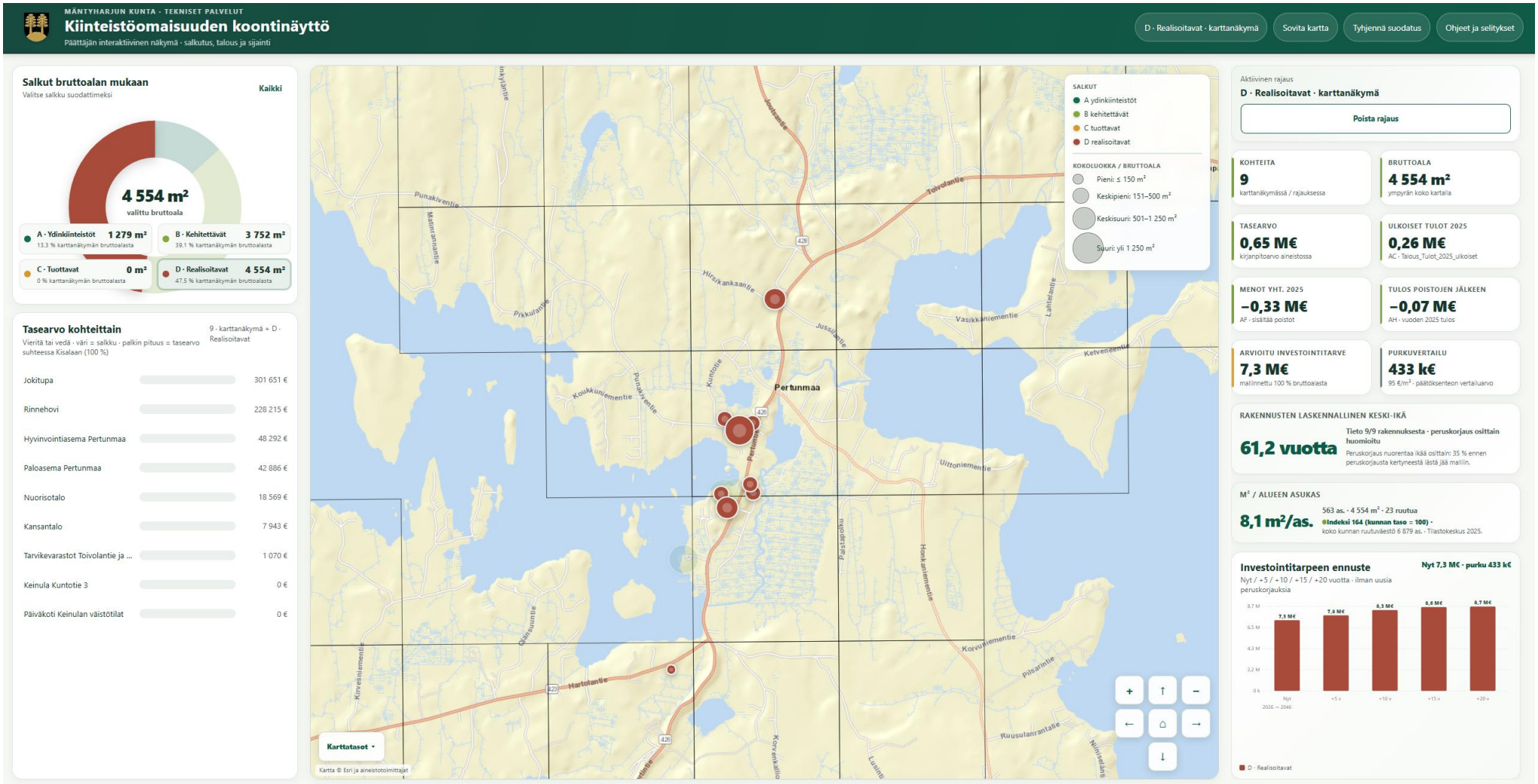


Pertunmaan kirkonkylän taajama-alueen kiinteistöomaisuus

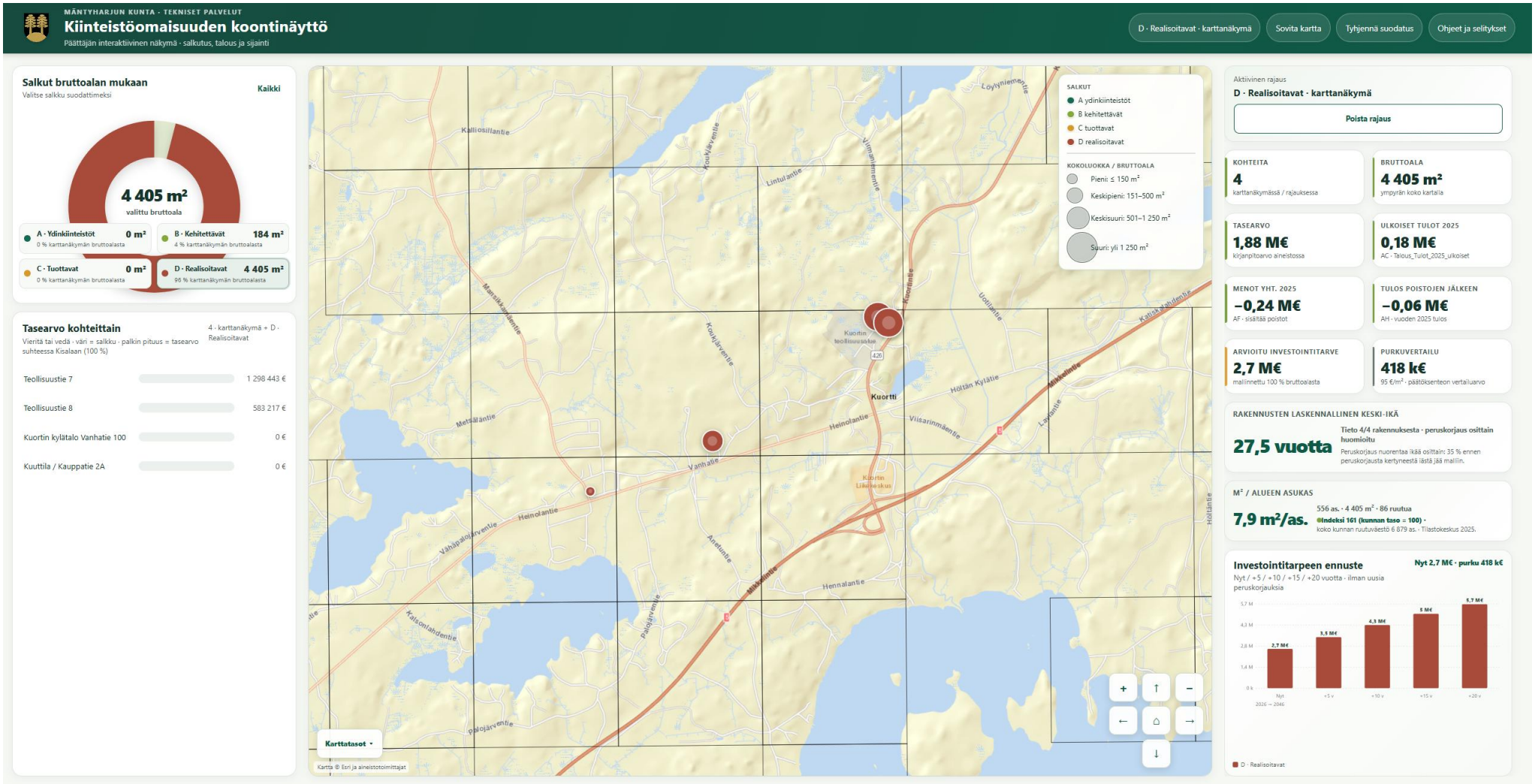
Kaikki salkut yhteensä:



Realisoitavat yhteensä:



Kuortin taajama-alueen kiinteistöomaisuus



Liite 3. Tietojen täydentämislista

Yhdistetty aineisto parantaa olennaisesti kiinteistökannan läpinäkyvyyttä, mutta ei vielä poista kaikkia tietopuutteita. Jokaiselle rakennukselle varmistetaan pysyvä kohdetunnus, virallinen rakennustunnus ja yksiselitteinen kustannuspaikka. Monirakennuksisissa kohteissa talousluvut säilytetään kohdetasolla ja rakennuskohtaiset laajuus-, kunto- ja energi tiedot rakennustasolla.

- Yksi pysyvä kohdetunnus ja virallinen rakennustunnus sekä koordinaatit WGS84 muotoon.
- Omistaja, hallintamuoto, kustannuspaikka ja tehdyt korjaukset
- Rakennukset, rakennelmat, tontit ja liittymät eriteltynä
- Bruttoala, huoneistoala, tilavuus ja rakennusvuosi
- Käyttö, käyttöaste, käyttäjä ja palvelurooli
- Vuokrasopimus, vuokrataso, indeksiehto ja vastuunjako
- Kuntoarvio, tutkimukset, PTS, tekninen arvo ja korjausvelka
- Energia, vesi, päästöt, automaatio ja mittarointi
- Suojelu, kaava, rasitteet, maaperä- ja ympäristöriskit
- Realisointistatus, päätökset, arvonmääritys ja seuraava toimenpide

Liite 4 yrityksille ulosvuokratut sopimukset

Sopimuksia heinäkuu 2026	
Vuokrakohde	kpl
19440116 Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy (Kaupinkangas)	3
19440116 Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy (Nokiantie)	3
19440116 Mäntyharjun Yrityskiinteistöt Oy (Pyhävedenranta)	9
19450100 Asemarakennus ja makasiini	2
19450102 Kalliorinne	1
19450103 Kurkiniemi	1
19450110 Kurssitie 11	1
19450113 Miekankoski (kesäkahvila)	1
19450115 Paloasema (vanha)	3
19450117 Poitin teollisuushalli / Mäkelänlenkki 20	1
19450119 Puistotori, taksiasema	1
19450120 Rajalan halli, Nokiantie 9	3
19450121 Ruokala	1
19450125 Terveyskeskus	1
19450126 Tekninen tukikohta / Koulutie	1
1945100024 Kunnantalo Pertunmaa	3
1945100036 Rinnehovi	1
1945100041 Hyvinvointiasema Pertunmaa	1
1945100054 Kokoustilat/Pentinpolku 1	1
1945100101 Teollisuustie 7	1
1945100100 Teollisuustie 8	3
Kaikki yhteensä	42