

## Palvelukeskus kiinteistön vuokraus ja myyntiperiaate / Rytmikodit Oy

Kunnanhallitus 30.03.2026

24/10.03.02.02/2026

Valmistelija

Harri Korhonen, kunnanjohtaja, puh. 044 493 8304

Palvelukeskus kiinteistö osoitteessa Kirkkorannantie 2 on rakennettu vuonna 1992 ja on pinta-alaltaan noin 2 300 m<sup>2</sup>. Alun perin palvelukeskus rakennus on rakennettu vanhusten asumispalveluja ja muita vanhuksille tuotettavia palveluja varten. Palvelukeskus kiinteistössä on asumistilojen lisäksi mm. laitoskeittiö, saunatilat, kylmiöt vainajille sekä laajat henkilöstötilat.

Palvelukeskus kiinteistö on toiminut mm. varhaiskasvatuksen väistötilana sekä Kaavin työpajan toimipisteenä. Lisäksi kiinteistö on toiminut useamman hankkeen työpisteenä. Pohjois-Savon hyvinvointialue oli koko kiinteistön vuokralaisena kolmen vuoden ajan 1.1.2023 – 31.12.2025 välisen aikajakson. 1.1.2026 lukien kiinteistössä ei ole ollut varsinaista toimintaa ja kiinteistön käyttökulut on pyritty minimoimaan mm. laskemalla kiinteistön lämpötila ns. peruslämmölle.

Palvelukeskus kiinteistöön on vuosien varrella tehty useampia sekä teknisiä että toiminnallisia selvityksiä. Kaavin kunnan kiinteistöstrategia on hyväksytty valtuustossa 16.2.2026 § 6. Palvelukeskus kiinteistöön on tehty opinnäytetyönä useampi toiminnallinen esitys havainnekuvineen. Palvelukeskus kiinteistöä on vuoden 2025 aikana esitelty useammalle toimijalle.

Kaavilaisen Rytmikodit Oy:n kanssa on neuvoteltu palvelukeskus kiinteistön vuokraamisesta ja mahdollisesta kiinteistökaupasta. Palvelukeskus kiinteistölle on tehty ulkopuolinen arvon määrittäminen OP Koti Itä-Suomi Oy LKV:n toimesta. Lisäksi kiinteistölle on tehty selvitys lämmitysmuodon muutoksesta.

OP Koti Itä-Suomi Oy LKV:n arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA ja KHK), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta. Kiinteistön lämmitysjärjestelmä muutoksesta selvityksen on laatinut kuopiolainen Hydromen.

Neuvottelujen perusteella ollaan päädytty että toiminnan käynnistymisen turvaamiseksi kiinteistö vuokrattaisiin osittain toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella ja että Rytmikodit Oy:llä olisi etuosto-oikeus lunastaa kiinteistö itselleen.

Ennen toiminnan käynnistymistä varmistetaan ja huolletaan kiinteistön tekninen toiminta kunnan toimesta. Toiminnallisista muutoksista vastaa Rytmikodit Oy.

### Palvelukeskuksen arvon määrittelyä:

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Jälleenhankinta-arvo | 5 067 904 € (kiinteistöstrategia 2024) |
| Tekninen arvo        | 3 446 175 € (kiinteistöstrategia 2024) |
| Korjausvelka         | 354 753 € (kiinteistöstrategia 2024)   |
| Tasearvo             | 544 664 € (31.12.2025)                 |
| Arviokirjan mukaan   | 65 000 € (OPKK)                        |

Pääomavuokra määrittely: tekninen arvo - korjausvelka:  
 $6,0 \% \times 3\,091\,422 \text{ €} = 185\,485 \text{ € / vuosi (alv 0\%)}$

### Ylläpitoarvio (toteutuneet kulut 2024 – 2025)

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Vakuutus        | 1 500 €  |
| Vesimaksut      | 5 000 €  |
| Sähkö           | 20 000 € |
| Lämmitys        | 70 000 € |
| Kiinteistöhoito | 10 000 € |
| Muut            | 3 500 €  |

Ylläpito yhteensä 110 000 € / vuosi (alv 0 %).

### Koko kiinteistön vuokra yhteensä 295 485 € / vuosi.

Toiminnan aluksi Rytmikodit Oy vuokraisi kaksi erillistä siipeä joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 800 m<sup>2</sup>. Tämä on koko kiinteistön pinta-alasta noin 35 %. Vuokrattavat tilat ovat entisen sosiaalitoimiston tilat sekä viimeksi päiväkodin väistötilana toimineet tilat. Toiminnan luvituksista yms. viranomaisvaatimuksista vastaa Rytmikodit Oy.

Pääomavuokran määrittymisen periaatteena on sotekiinteistöjen vuokra-asetus. Rytmikodille vuokrattavien tilojen vuosivuokra olisi siten 103 420 € / vuosi (n. 8 618 € / kk). Vuosivuokra sisältää kohteen pääomavuokran ja ylläpidon. Ylläpitokustannukset tasataan vuosittain toteuman mukaan. Merkittävistä toiminnallisista muutoksista, kuten rakenteelliset muutokset, niin niiden kustannuksista sovitaan erikseen. Arvioitu toiminnan aloitus olisi 1.6.2026.

Kiinteistön myyntiarvoksi on neuvotteluissa keskusteltu siten että se olisi puolet (50 %) kohteen kaupanteko hetken tasearvosta. Kiinteistön vuokraamisesta päättää kunnanhallitus ja kiinteistön myynnistä päättää valtuusto.

Vaikutusten arviointi Päätös tukee kuntastrategian päätavoitetta seitsemän: Kuntatalous on tasapainossa.

Esittelijä Kunnanjohtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus:  
1) hyväksyy selostusosassa olevat vuokraperiaatteet  
2) valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan valmistelemaan sekä allekirjoittamaan palvelukeskuksen vuokrasopimuksen  
3) esittää valtuustolle palvelukeskus kiinteistön myyntiä Rytmikodit Oy:lle periaatteella myyntihetken tasearvo x 50 %, siten että valtuuston myyntipäätös on voimassa 31.12.2028 saakka.

Päätös

Toimenpiteet ja otteet      tekninen toimiala ja valtuusto