

Pudasjärven teurastamon yhteydessä sijaitsevien jatkojalostustilojen (leikkaamo ja lihavalmistelaitos) myynti

KH 12.08.2025
4373/02.07.00/2025

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Pudasjärven kaupunginhallitus on 17.09.2024 § 276 päättänyt muun ohella talouden sopeuttamiseksi:

teknisen johtajan esitykseen viitaten asettaa Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamon kaupungin omistusosuuden sekä teurastamokiinteistöllä kaupungin omistamat tilat myyntiin tarjouskaupalla/huutokaupalla (huomioiden yhtiössä tarvittaessa tehtävät muutokset myynnin mahdollistamiseksi); kauppahinnan osalta voidaan soveltaa päätöksen KH 26.09.2023 § 328 kohtaa 3.

(Edellä lopuksi viitattu päätöskohta kuuluu: Kaupunginhallitus: 1) päätti myyntiin asettavista kiinteistöistä (sisältää sekä aiempien päätösten perusteella myytävät että uusia kiinteistöjä; pöytäkirjan liite 2); 2) päätti, että kiinteistöt myydään tarjouskaupalla käyttäen pohjahintana vähintään tasearvoa; kaupunginhallitus tekee myyntipäätöksen kiinteistökohtaisesti tarjousten perusteella; 3) valtuutti hallintojohtajan ja teknisen johtajan yhdessä päättämään edellistä kohtaa alemmasta tai korkeammasta pohjahinnasta yksittäisten kiinteistöjen kohdalla pois lukien kohdan 4 mukaiset kiinteistöt; ja 4) päätti, että muilta osin kiinteistöistä luopumisesta tai kiinteistöjen säilyttämisestä päättää valtuusto myöhemmin päättäessään kiinteistöohjelman päivittämisestä pois lukien mahdolliset yksittäiset vähäarvoiset kiinteistöt.)

Teurastamon kanssa samassa rakennuksessa sijaitsee myöhemmin rakennettu jatkojalostuslaitos (leikkaamo ja lihavalmistelaitos), jonka kaupunki omistaa (tilanne 17.7.2025) kokonaan.

Jatkojalostuslaitos on ollut vuokrattuna Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamolle. Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamo on vuokrannut tiloja edelleen liha-alan toimijalle. Viime vuosina tilat ovat kuitenkin olleet enimmäkseen vuokraamattomina ja käyttämättöminä. Pudasjärven kaupungin ja Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamon välinen vuokrasopimus on irtisanottu kiinteistöpäällikön sijaisen viranhaltijapäätöksellä 17.7.2025 § 2.

Rakennuksen sisällä (17.7.2025) olevan irtaimiston omistus/käyttöoikeus määritetään seuraavaksi:

- vain teurastukseen liittyvä irtaimisto -> kiinteistöosakeyhtiön/teurastamon
- vain leikkaamotoimintaan, jatkojalostukseen ja myymälätoimintaan liittyvä irtaimisto -> jatkojalostuslaitoksen omistajan
- molemmissa tarvittava irtaimisto kuten puukot ym. -> kiinteistöosakeyhtiö ja jatkojalostustilojen omistaja jakavat tasan viimeistään 1.1.2025 alkaen

- poikkeuksen edellä mainittuun muodostaa irtaimisto, josta omistaja voidaan osoittaa kuitilla tai muulla asiakirjalla

Irtaimistolle ei katsota syntyvän kaupassa eriteltävää arvoa ottaen huomioon irtaimiston ikä ja kunnossapitotarpeet. Kun irtaimistoa tarvitsee korjata tai uusia, vastaavat kiinteistöosakeyhtiö/teurastamo ja jatkojalostustoimija toteutuksesta ja kustannuksista.

Jatkojalostuslaitoksesta on saapunut esityslistan julkaisemiseen mennessä ainakin yksi suora tarjous kaupungille. Tarjous on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille oheismateriaalina. Tarjouksen tekijä tarjoutuu ostamaan myös yhden Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamon osakkeen samaan hintaan kuin paliskunnat. **Tieto tarjotusta hinnasta ei ole julkinen ennen päätöksentekoa.**

Kaupunginhallituksen kokousta edelliseen päivään 11.8.2025 klo 16 mennessä saapuneet mahdolliset muut tarjoukset voidaan edelleen huomioida asia käsiteltäessä. Tarjoukset pyydetä lähettämään hallintojohtajalle sähköpostitse henri.patsi (at) pudasjarvi.fi

Tilojen tasearvo 30.6.2025 kaupungin kirjanpidossa (käyttöomaisuuskohde 299 Teurastamo/jatkojalostustilat) on 77.581,23 €. Kauppahinnan ja tasearvon välinen erotus on kirjattava kaupungin kirjanpidossa myyntitappioksi/myyntivoitoksi, mikä vaikuttaa v. 2025 tuloslaskelmaan.

Hallintojohtajan arvio on, että korkeimman tarjouksen hyväksyminen on tarkoituksenmukaista ottaen huomioon tilojen alhainen käyttöaste viime vuosina sekä rakennuksen korjausinvestointitarpeet, joihin kaupungilla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia, kun kaupungin taloutta on kiireellisesti ja huomattavasti sopeutettava.

Myyntiä puoltaa myös Pudasjärven kaupungin organisaatiouudistus, jossa tilapalvelut tilaomistuspalveluita lukuun ottamatta siirtyvät liikkeenluovutuksella viimeistään 1.1.2026 alkaen Pudasjärven Vuokratalot Oy:lle. Kaupungilla ei siis jatkossa ole tilapalveluiden henkilöstöä, jolloin kaupungin tulisi ostaa tarvitsemansa jatkojalostustiloihin liittyvät palvelut.

Myynti todennäköisesti palauttaisi tilat säännölliseen käyttöön luoden edellytyksiä uudelle ja/tai kasvavalle yritystoiminnalle. Lihanleikkauspalveluiden saatavuus samassa rakennuksessa olisi todennäköisesti eduksi myös teurastamon käyttäjille.

Kun julkinen omistus poistuu, voi avustusten saaminen rakennuksen korjausinvestointeihin helpottua.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää: 1) myydä osoitteessa Jyrkkäkoskentie 13 sijaitsevassa rakennuksessa olevat kaupungin kokonaan omistamat jatkojalostustilat (leikkaamo, lihavalmistelaitos) korkeimman tarjouksen tehneelle X:lle hintaan X € (ostaja ja kauppahinta julkaistaan pöytäkirjassa). Kaupan kohde on liitteenä olevan pohjapiirroksen oikean alakulman Laajennus-merkinnöin rajattu osa rakennuksesta, piirustuksen mukaisilta mitoiltaan 12,2 x 12,45 metriä. 2) että ostajan kanssa laaditaan maanvuokrasopimus

Päätös

Jakelu

tarjouksen jättäneet
maankäyttöpäällikkö (vuokrasopimuksen laatiminen)
kirjanpito
taloussuunnittelija