

Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamon osakkeiden myynti

KH 12.08.2025
4366/02.07.01/2025

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.)

Kaupunki omistaa 57 kpl yhteensä 100 osakkeesta. Kaupunki on järjestänyt muille teurastamon nykyisille omistajille tiedotustilaisuudet kaupungin osakkeiden (57 osaketta, 57 % kaikista osakkeista) myynnistä 20.3.2025 ja 27.5.2025. Kaupunki on tarjonnut nykyisille omistajille mahdollisuuden jättää tarjouksia kiinteistöyhtiön osakkeista kaupungille tasearvolla 31.5.2025 mennessä. Tarjouksia nykyisiltä omistajilta ei saapunut määräajassa.

Tämän jälkeen kaupunki asetti osakkeet nro 1-48 julkiseen nettihuutokauppaan (huutokaupat.com) ajalle 17.7.-5.8.2025 klo 18.25 (tai 3 min viimeisen tarjouksen jälkeen) ja tarjosi edelleen nykyisille omistajille mahdollisuuden jättää tarjouksia kiinteistöyhtiön osakkeista kaupungille 5.8.2025 mennessä, mikä turvaisi käyttötarkoituksen säilymistä myös porojen teurastamiseen alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti. Myös nykyiset omistajat ovat voineet osallistua huutokauppaan 48 %:n osuudesta.

Teurastamon kanssa samassa rakennuksessa sijaitsee myöhemmin rakennettu jatkojalostuslaitos (leikkaamo ja lihavalmistelulaitos), jonka kaupunki omistaa (tilanne 17.7.2025) kokonaan. Jatkojalostuslaitoksen myynnistä päätetään toisessa pykälässä, mutta yhteyttä tähän pykälään on siten, että jatkojalostuslaitoksesta tarjouksen tehnyt tarjoutuu ostamaan myös yhden Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamon osakkeen.

Huutokaupat.comin myynti-ilmoitus oli seuraava:

TÄLLÄ HUUTOKAUPALLA MYYDÄÄN KIINTEISTÖ OY PUDASJÄRVEN TEURASTAMON OSAKKEET NRO 1-48. Yhtiöllä on yhteensä 100 osaketta. Ostajalle luovutettavat Myyntiosakkeet edustavat 48 % prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Käytännössä omistusosuus mahdollistaa ostajalle mahdollisuuden käyttää teurastamo teurastamotoimintaan. Huomioi mahdolliset lainsäädännöstä ja sopimuksista johtuvat rajoitteet. Teurastamossa on vuosittain teurastettu poroja. Teurastamo on hyväksytty myös lampaiden ja vuohien teurastamiseen.

Tutustukaa kaikkiin liitteenä oleviin asiakirjoihin ja käykää tutustumassa tiloihin paikan päällä, ainakin ellet tunne kohdetta. Näytön voi sopia Pudasjärven kaupungin teknisen isännöitsijä Kari Vareksen kanssa, kari.vares(at)pudasjarvi.fi tai p. 0406377290, joka antaa myös teknisiä lisätietoja. Hallinnollisia ja kaupantekoa koskevia lisätietoja antaa hallintojohtaja Henri Pätsi, henri.patsi(at)pudasjarvi.fi p. 0401595715. Sähköpostitse lähetettävät kysymykset pyydetään lähettämään molemmille. Jättäkää soittopyyntö, mikäli puhelimeen ei vastata.

Täydennämme kaikissa liitteenä olevissa asiakirjoissa esitettyjä tietoja seuraavilla lisätiedoilla:

Kaupan kohteena olevat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan (48 omistusosuudella) Pohjapiirros koko rakennuksesta -nimisessä olevia tiloja lukuun ottamatta piirustuksen oikeassa alakulmassa olevia Laajennosmerkinnöin rajattuja tiloja. Kyseiset tilat ovat jatkojalostuslaitos (leikkaamo ja lihavalmistelaitos), jonka kaupunki omistaa (tilanne 17.7.2025) kokonaan.

Myös luonnos kauppakirjaksi on liitteenä olevissa asiakirjoissa.

Kohde sijaitsee pohjavesialueella. Ostajaa sitoo pohjaveden tarkkailuvelvoite. Toiminnalle on toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa (tilanne 17.7.2025). Lupaehdot sitovat ostajaa.

Käyttösopimus (v. 2000) sitoo ostajaa, ellei jompi kumpi sopijaosapuoli irtisano sopimusta.

Maanvuokrasopimus (laadittu v. 2002) on voimassa toistaiseksi, mutta kaupunki voi edellyttää sopimuksen uusimista vastaamaan kaupungin nykyistä hinnoittelua ja sopimusehtoja.

Kuntoraportti ja PTS-suunnitelma on vanha. Tiloihin voi kohdistuu merkittäviä korjaustarpeita. Esimerkiksi jäähdytyslaitteisto edellyttäne uusimista viimeistään viiden vuoden kuluessa. Kustannukset näistä voivat olla hyvin huomattavia. Toisaalta tilat ovat kokonaisuutena arvioiden siinä kunnossa, että niitä on voitu käyttää teurastamotoimintaan edelleen normaalisti. Ostaja osallistuu perusparannus/investointikustannuksiin, mutta on toisaalta myös oikeutettu osallistumaan niitä koskevaan päätöksentekoon omistusosuutensa mukaisesti.

Jatkojalostustilojen käyttämisestä sähköstä on mittaus, joka mahdollistaa erottamaan jatkojalostuslaitoksen (leikkaamo ja lihavalmistelaitos) käyttämän sähkön teurastamon käyttämisestä sähköstä.

Kiinteistöosakeyhtiö teurastamotoimijana ja jatkojalostustilojen (leikkaamo ja lihavalmistelaitos) omistaja ovat velvollisia sopimaan keskenään veden ja lämpimän veden kustannusten jakamisesta ja/tai mahdollisesta mittauksesta ja sen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista viimeistään 1.12.2025 alkaen.

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 uusida, vastaavat kiinteistöosakeyhtiö/teurastamo ja jatkojalostustoimija toteutuksesta ja kustannuksista.

Myyjän tahtotilana on paitsi poroteurastuksen jatkuminen tiloissa, myös teurastamon käyttöasteen kasvattaminen ja uuden tai laajenevan yritystoiminnan synnyttäminen Pudasjärvelle!

Korkeimman tarjouksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä päättää Pudasjärven kaupunginhallitus tämänhetkisen tiedon mukaan 12.8.2025. Tarjouksen hyväksyminen tai hylkääminen tehdään viipymättä päätöksenteon jälkeen. Myyjä pidättää oikein hylätä myös korkein tarjous.

Myyntiehdot

Myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous.

Kohde myydään käyttäjien välisenä kauppana. Huutokaupat.com ei toimi kaupan osapuolena.

Tarjoajat sitoutuvat siihen, että heidän yhteystietonsa voidaan luovuttaa Huutokaupat.comin toimesta ilmoittajalle myyntipäätöksen ja siitä tiedottamisen mahdollistamiseksi.

Tarjouksen hyväksyminen tai hylkääminen ja arvioitu päätöksentekoaikajankohta

Tarjoukset tehdään annettuun ajankohtaan mennessä huutokaupat.comissa. Tarjouksen tehnyt hyväksyy nämä myyntiehdot suorittaessaan huudon.

Korkeimman tarjouksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä päättää Pudasjärven kaupunginhallitus tämänhetkisen tiedon mukaan 12.8.2025. Tarjouksen hyväksyminen tai hylkääminen tehdään viipymättä päätöksenteon jälkeen. Pudasjärven kaupunki pidättää oikein hylätä myös korkein tarjous.

Kohteeseen tutustuminen

Huutajalla on ennen tarjouksen tekemistä velvollisuus tutustua kyseiseen kiinteistöön, dokumentteihin ja asiakirjoihin. Ostaja ei jälkikäteen voi vedota sellaiseen seikkaan, joka olisi ennakkotarkastuksessa voitu havaita.

Myyjän antamat tiedot

Pudasjärven kaupunki vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki tiedot, jotka myyjä tietää ja joiden voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan.

Kauppan solmiminen

Kauppakirjan allekirjoittamisajankohta ja paikka sovitaan ostajan kanssa erikseen. Kauppahinnan maksaminen tapahtuu kaupantekotilaisuudessa.

Muut kustannukset

Ostaja vastaa kulloinkin voimassa olevan verokäytännön mukaisesta varainsiirtoverosta.

Kaupasta vetäytyminen

Osapuolen, joka kieltäytyy tekemästä kauppaa, on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta sekä muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimituksista aiheutuneet, kohtuulliset kustannukset.

Tiedostot (julkaistu ilmoituksen liitteinä):

Kaupparekisteriotteen sivu 1 17.7.2025 (ei henkilö).pdf

Tarkastuspöytäkirja ympäristöluvan mukaisesta määräaikaistarkastuksesta v. 2010.pdf

Lausunto porotarha-alueen pintarakenteiden vesitiiviydestä v. 2000.pdf

Poroaitauksen periaatepiirros v. 2000.pdf

Kauppakirjaluonnos 48 osakkeen myyntiä varten.pdf

Rakenteiden ja viemäroinnin sijainti v. 2001.pdf

Poroaitauksen pohjarakenne, alkuperäinen sekä korjattu tilanne v. 2001.pdf

Viemärintikartta v. 2000.pdf

Selvitys porotarha-alueen pintarakenteiden vesitiiviydestä v. 2001.pdf

Talouden yhteenvetoraportti 17.7.2025, automaattisesti luotu.pdf

Asemapiirustus v. 1997.pdf

Kh päätös v. 2004 teurastamon toimintajärjestelyistä.pdf

Tilinpäätös 1.6.2023-31.5.2024.pdf

Ympäristöluvan valvonnasta aiheutuvat kustannukset ja pohjavesitarkkailuvelvoite.pdf

Kunnanhallituksen päätös v. 2001 teurastamon rakentamiskustannukset.pdf

Valtuuston periaatepäätös v. 2001 kiinteistöyhtiön perustamisesta.pdf

Maanvuokrasopimus.pdf

Pudasjärven teurastamon käyttösopimus v. 2000 ja rakentamissopimus v. 2000.pdf

Yhtiöjärjestys.pdf

Osake- ja osakasluettelo v. 2009.pdf

Vuokrasopimus v. 2010 koko rakennuksen vuokraaminen KOYlle.pdf

Kuntoarvio ja PTS-suunnitelma (vanha).pdf

Leikkaukset.pdf

Julkisivut.pdf
Asemapiirros.pdf
Ympäristölupapäätös v. 2010.pdf
Pohjapiirros koko rakennus.pdf
Vhp jatkojalostustilojen vuokrasop. irtisanominen v. 2024 ei lainvoimaa.pdf

Tarjouksia on saapunut koko osakekannasta seuraavasti:

- 1) osakkeet 1-48 nettihuutokaupan voittanut tarjous yhteishintaan 540 €;
- 2) yksi osake leikkaamosta/jatkojalostuslaitoksesta tarjouksen tehneelle hintaan 100 €;
- 3) kaksi osaketta Taivalkosken paliskunnalle (y-tunnus 0190103-8) yhteishintaan 200 €;
- 4) kaksi osaketta Pintamon paliskunnalle (0188958-5) yhteishintaan 200 €;
- 5) yksi osake Kiimingin paliskunnalle (0190355-1) hintaan 100 €;
- 6) kaksi osaketta Pudasjärven paliskunnalle (0188967-3) yhteishintaan 200 € ja
- 7) yksi osake Kollajan paliskunnalle (0188952-6) hintaan 100 €.

Tarjoukset sekä luonnos kauppakirjaksi (kauppakirjoiksi) on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille.

Huutokaupat.comissa jätetty tarjous tulee käsitellä viipymättä. Paliskuntien tarjoukset ovat voimassa 30.9.2025 saakka.

Kaupungin osuuden tasearvo teurastamosta (käyttöomaisuuskohde 205 Teurastamo) on 130791,92 € (30.6.2025). Kauppahinnan ja tase-arvon välinen erotus on kirjattava kaupungin kirjanpidossa myyntitappioksi, mikä vaikuttaa v. 2025 tuloslaskelmaan.

Hallintojohtajan arvio on, että kaikkien tarjousten hyväksyminen on tarkoituksenmukaista tappiokirjauksesta huolimatta ottaen huomioon 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 teurastamokiinteistöön liittyvät palvelut.

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

Omistuspuhjan muuttuminen on myös mahdollisuus teurastamon käyttöasteen kasvulle ja uudelle tai kasvavalle yritystoiminnalle.

Nykyinen maanvuokrasopimus tulee korvata uudella ottaen huomioon tarve kahdelle erilliselle maanvuokrasopimukselle koskien teurastamoa (omistaja Kiinteistö Oy Pudasjärven teurastamo) ja jatkojalostustiloja (leikkaamo, lihavalmistelaitos), koska omistajat ovat erit.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää: 1) myydä kaupungin omistamat Pudasjärven Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamon osakkeet 1-48 nettihuutokaupan

voittaneelle X:lle (nimi julkaistaan pöytäkirjassa) yhteishintaan 540 €; 2) myydä osakkeen nro 49 leikkaamosta/jatkojalostuslaitoksesta tarjouksen tehneelle X:lle (nimi julkaistaan pöytäkirjassa) hintaan 100 €; 3) myydä osakkeet nro 50-51 Taivalkosken paliskunnalle (y-tunnus 0190103-8) yhteishintaan 200 €; 4) myydä osakkeet nro 52-53 Pintamon paliskunnalle (0188958-5) yhteishintaan 200 €; 5) myydä osakkeen nro 54 Kiimingin paliskunnalle (0190355-1) hintaan 100 €; 6) myydä osakkeet nro 55-56 Pudasjärven paliskunnalle (0188967-3) yhteishintaan 200 €, 7) myydä osakkeen nro 57 Kollajan paliskunnalle (0188952-6) hintaan 100 €.; ja että 8) Kiinteistö Oy Pudasjärven teurastamon ja kaupungin välille laaditaan uusi vuokrasopimus.

Päätös

Jakelu

ostajat
kirjanpito
taloussuunnittelija
maankäyttöpäällikkö (vuokrasopimuksen laatiminen)