

VAIN
HYVIÄ
SYITÄ

Pudasjärven kaupungin
Kiinteistöohjelma
2026 - 2030



≡ PUDASJÄRVI ≡

Sisällys

.....	1
KIINTEISTÖOHJELMA	1
1. Johdanto	3
1.1. kiinteistöohjelman tarkoitus	3
1.2. Säädösperusta	4
2. Kiinteistöjen omistaminen	5
2.1. Omistuksiin liittyvät periaatteet	5
2.2. kiinteistöjen kunnon ja arvon määrittelyperusteet	6
2.2.1. Kiinteistöjen kuntoluokitus %	6
2.2.2. ylläpitoluokitus (Salkutus)	6
2.2.3. jälleenhankinta-arvo	6
2.2.4. tekninen nykyarvo	7
3. Kiinteistöjen hankinnan periaatteet	7
3.1. rakentaminen	7
3.2. vuokraaminen	7
3.3. ostaminen	8
3.4. investointien rahoitus	8
4. Kiinteistöjen ulosvuokraaminen tai niistä luopuminen	8
4.1. Ulosvuokraamisen periaatteet	8
4.2. kiinteistöstä luopuminen	10
5. Kiinteistöjen alaskirjaaminen kirjanpidossa	11
5.1. Säädösperusta	11
5.2. Kiinteistöjen alaskirjaamisen menettely	11
6. Ympäristövastuullisuus ja energiatehokkuus rakentamisessa ja kiinteistönpidossa	12
6.1. Hirsirakentamisen periaatteet	12
6.2. Rakennusperinnön vaaliminen	13
6.3. Energiatehokkuussopimus 2026-2035	14
Liitteet	16

1. JOHDANTO

1.1. KIINTEISTÖOHJELMAN TARKOITUS

Kiinteistöohjelman keskeisenä tarkoituksena on tarjota selkeä ja ennakoiva väline kaupungin kiinteistökannan hallintaan, kehittämiseen sekä tehokkaaseen ja tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Ohjelma toimii kaupungin strategisen omistajaohjauksen apuvälineenä ja mahdollistaa kiinteistöomaisuuden pitkäjänteisen suunnittelun sekä johdonmukaisen päätöksenteon. Kiinteistöohjelma asettaa yhtenäiset periaatteet kiinteistöjen hankinnalle, käytölle, ylläpidolle, kehittämiselle, vuokraamiselle, myynnille ja tarvittaessa purkamiselle niin, että kiinteistöt tukevat kaupungin strategisia tavoitteita, elinvoiman kasvua ja talouden kestävyyttä.

Ohjelman tarkoituksena on

Varmistaa palvelutuotannon ja kaupunkikehityksen kiinteistöperusta

Kiinteistöomaisuutta hallitaan ja kehitetään siten, että se mahdollistaa kunnan lakisääteiset palvelut sekä vastaa muuttuvaan palvelutarpeeseen ja väestörakenteen kehitykseen.

Kiinteistökannan ylläpidossa, uudishankinnoissa ja investoinneissa huomioidaan palveluverkon toimivuus sekä resurssien tarkoituksenmukainen kohdentaminen.

Edellyttää omistajapolitiikan ja strategian toteuttamista kiinteistöissä

Ohjelma konkretisoi kuntastrategiaa, omistajapolitiikkaa ja taloudenpidon linjauksia kiinteistökannan osalta.

Kiinteistöihin kohdistuvat päätökset, kuten rakentaminen, kehittäminen, vuokraus, luopuminen tai purkaminen tehdään ennalta määritettyjen ja läpinäkyvien periaatteiden pohjalta.

Mahdollistaa kiinteistöjen kunnon, arvon ja käyttökelpoisuuden seurannan

Kiinteistöjen kunto ja tarkoituksenmukainen ylläpidon taso arvioidaan säännöllisesti mm. kuntoluokituksen, ylläpitoluokituksen, jälleenhankinta-arvon ja teknisen nykyarvon avulla.

Nämä määrittelyperusteet tukevat kiinteistöihin liittyvien investointien, ylläpidon ja mahdollisen luopumisen päätöksentekoa.

Ohjaa vastuullisuutta, taloudellisuutta ja kestävä kehitystä

Kiinteistöohjelmassa huomioidaan energiatehokkuus, ympäristövastuullisuus ja kiinteistöjen elinkaarikustannukset.

Tilojen käyttöä optimoidaan ja vajaakäyttöisten tai tarpeettomien kohteiden osalta toimitaan taloudellisesti ja ympäristön kannalta vastuullisesti.

Kiinteistöohjelmassa tunnistetaan kumminkin myös tarve vaalia kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusperintöä säilyttämällä erityisesti hirsirakentamisen perintöä. Tämä toteutuu sekä ylläpitoluokituksen kautta että yksittäisiä kiinteistöjä koskevissa päätöksissä. Rakennusperinnön vaaliminen tukee kaupunkikuvan ylläpitämistä, edistää kestävä kehitystä, vahvistaa paikkakunnan identiteettiä ja tarjoaa mahdollisuuksia esimerkiksi yhteisöllisyyden ja matkailun kasvulle.

Määrittävää toimivallan ja päätöksenteon periaatteet

Ohjelmassa kuvataan menettelytavat niin hallinnollisiin päätöksiin kuin käytännön toimiin hallintosäännön puitteissa.

Kiinteistöjen omistuksen, käytön ja siitä luopumisen päätökset perustuvat ohjelman määriteltyihin periaatteisiin, jotka ehkäisevät satunnaisia, lyhytnäköisiä tai perusteettomia ratkaisuja.

1.2. SÄÄDÖSPERUSTA

Kiinteistöohjelma perustuu kuntastrategian, omistajapolitiikan ja taloussäännösten kautta vahvasti valtuuston päätösvaltaan ja koko kunnan taloudenpidon pitkäjänteiseen ohjaukseen. Säädöspäätös perustuu ensisijaisesti kuntalain (§ 14, § 39, § 110), alueidenkäyttölakiin, rakentamislakiin sekä tilinpäätös- ja talousarviovelvoitteisiin.

Kuntalaki (410/2015)

§ 2 Kunnan tehtävät: Kunnan velvollisuutena on järjestää asukkaalleen palvelut ja edistää alueensa elinvoimaa. Kiinteistöt ovat keskeinen osa tätä järjestelmää ja elinvoimaisuuden perustaa.

§ 14 Kunnan strategia: Kunnan ja kuntakonsernin omistajapolitiikan tavoitteet ja toiminnan ja talouden pitkän aikavälin linjaukset tulee määrittää kuntastrategiassa. Kiinteistöohjelma on osa strategista omistajaohjausta (omistajapolitiikka).

§ 39 Omaisuutta koskevat päätökset: Valtuusto päättää merkittävästä omaisuuden (ml. kiinteistöt) hankinnasta ja luovutuksesta sekä periaatteista niiden hallinnasta.

§ 110 Talousarvio ja -suunnitelma: Kiinteistöjen myynti, hankinta ja ylläpito sekä investoinnit kuuluvat talousarvion ja -suunnitelman sitovaan sisältöön.

Alueidenkäyttölaki (132/1999)

Kunta on kaavoituksen ja maapolitiikan viranomainen. Kiinteistöjen suunnitelmallinen hankinta, myynti ja hallinta tukee yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja kunnan asemakaavavelvoitteiden toteuttamista.

Kirjanpitolaki ja kunnan kirjanpidon ohjeet

Kunta on velvollinen pitämään kirjaa omistuksestaan, taseen omaisuusmassasta ja raportoimaan niistä talousarviossa ja tilinpäätöksessä. Kiinteistöohjelma tukee tätä päämäärää.

Kaupungin oma säädöspäätös muodostuu kaupunkistrategiasta, hallintosäännöstä, talousarviosta sekä hankintaohjeesta.

2. KIINTEISTÖJEN OMISTAMINEN

2.1. OMISTUKSIIN LIITTYVÄT PERIAATTEET

Strateginen kiinteistönhallinta: Kaupungin kiinteistöjen omistamisen periaatteet liittyvät kaupungin lakisääteisten toimintojen järjestämisvelvollisuuteen, kuntalaispalveluiden tarjoamiseen, strategiaan tavoitteisiin ja kaupunkikehityksen suunnitelmiin. Kiinteistöomaisuutta voidaan käyttää kaupunkirakentamiseen, palvelujen tarjoamiseen ja kaupungin elinvoiman edistämiseen.

Omistajaohjaus: Kaupunki toteuttaa aktiivista omistajaohjausta, mikä tarkoittaa, että se määrittelee omistamilleen kiinteistöille strategiset tavoitteet ja linjaukset. Tämä voi sisältää päätökset kiinteistöjen käytöstä, kehittämisestä ja mahdollisesta myynnistä. Kaupungin omistajaohjauksen päätösvalta on kerrottu hallintosäännössä ja kiinteistöjä koskevat periaatteet ja käytännöt kiinteistöohjelmassa.

Kiinteistöjen inventointi ja arviointi: Kaupunki toteuttaa säännöllisiä kiinteistöinventointeja ja arviointia arvioidakseen omistamansa kiinteistöjen tilaa, käyttötarvetta ja arvoa. Tämä auttaa päätöksenteossa kiinteistöjen tehokkaasta hallinnasta. Kiinteistöjen osalta arvioidaan kuntoluokka %, jälleenhankinta-arvo ja tekninen nykyarvo.

Käyttötarkoitusten määrittely: Kaupungin kiinteistöille määritellään käyttötarkoitukset, joita ovat palvelurakennukset ja liike- ja teollisuusrakennukset. Käyttötarkoituksen määrittely voi vaikuttaa kiinteistöjen kehittämiseen ja vuokraamiseen.

Tilojen tehokas käyttö: Kaupunki pyrkii sopeuttamaan kiinteistöomaisuuttaan pitkäjänteisesti ja tarkoituksenmukaisesti. Lakisääteisten palveluiden edellyttämä pitkäaikainen tilantarve toteutetaan ensisijaisesti kaupungin omiin tai hallinnassa oleviin kiinteistöihin. Lyhytaikainen tai pienimuotoinen tilantarve pyritään järjestämään tiivistämällä vajaakäytöllä oleviin kiinteistöihin tai vuokraamalla tilaa. Vajaakäytöllä olevia tiloja ulosvuokrataan tai niistä luovutaan.

Kestävyyssnäkökohdat: Kaupunki ottaa huomioon kestäväyysnäkökohdat omistamiensa kiinteistöjen hallinnassa, saneerauksessa ja rakentamisessa. Tämä sisältää energiatehokkuutta, ympäristöystävällisiä rakennuskäytäntöjä ja muita kestävän kehityksen periaatteita. Uudisrakennushankkeissa pyritään kulloinkin voimassa olevien rakennusmääräysten edellyttämää tasoa parempaan energiatehokkuuteen, mikäli se on hankkeen kokonaisinvestointikustannusten valossa perusteltua. Rakennusten korjaushankkeissa pyritään kyseessä olevan kiinteistön energiatehokkuutta parantamaan aina, kun se on kiinteistötaloudellisesti järkevää ja kustannustehokkaasti toteutettavissa.

Omistajan vastuut: Kaupungin omistajavastuut sisältää kiinteistöjen ylläpidon tason määrittämisen, vakuutukset ja kiinteistön kehittämiseen tähtävien tavoitteiden asettamisen ja resursoinnin. Vastuiden edellyttämät toimet toteutetaan suunnitelmallisesti, tarkoituksenmukaisesti ja aina käyttäjä- ja kiinteistöturvallisuudesta huolehtien.

2.2. KIINTEISTÖJEN KUNNON JA ARVON MÄÄRITTELYPERUSTEET

2.2.1. KIINTEISTÖJEN KUNTOLUOKITUS %

Kullekin rakennukselle määritetään kuntoluokitus, joka kuvaa rakennuksen tämänhetkistä korjaustarvetta.

Kuntoluokitus perustuu kiinteistöstä tehtyyn kuntoarvioon. Kuntoluokitusta ylläpidetään valtakunnallisessa kuntien kiinteistö- ja rakennustietokannassa (Skenarios).

5 Uusi, kunto erinomainen (> 90 %)

4 Hyväkuntoinen, korjaustarve > 15 v (75 – 89 %)

3 Kunto tyydyttävä, korjaustarve 9 – 15 v (60 – 74 %)

2 Kunto välttävä, korjaustarve 4 – 8 v (50 – 59 %)

1 Kunto huono tai purkukuntoinen, teknisesti vanhentunut, korjaustarve 0 – 3 vuotta (< 50 %)

2.2.2. YLLÄPITOLUOKITUS (SALKUTUS)

Jokaiselle kaupungin omistamalle rakennukselle asetetaan tarkoituksenmukainen ylläpidon tavoitetaso, jota toteutetaan pitkällä aikavälillä. Ylläpidon tasossa on 4 –portainen luokitus, jossa korkeimman tason rakennuksien arvoa parannetaan suunnitelmallisesti, kun taas heikoimman ylläpitotason rakennuksiin tehdään vain turvallisuuden vaatimat välttämättömät korjaukset.

Ylläpitoluokituksella varmistetaan ja jaetaan käytettävissä olevat resurssit tarkoituksenmukaisesti kullekin kiinteistölle sen käytön ja tavoiteltavat käyttöiän suhteen.

Ylläpitoluokituksen asettaa kaupungin kiinteistöomaisuudesta vastaava taho ja se tarkastetaan vuosittain.

Ylläpitoluokitusta ylläpidetään valtakunnallisessa kuntien kiinteistö- ja rakennustietokannassa (Skenarios), jossa kiinteistöt on sijoitettu luokitusta vastaaviin salkkuihin.

YPL1 Kehitettävät Rakennus pidetään kunnossa ja arvoa parannetaan suunnitelmallisesti kattavilla peruseräparannuksilla ja vuosikorjauksilla

YPL2 Ylläpidettävät Tilat pidetään viranomaisvaatimusten ja käytön edellyttämässä kunnossa jatkuvilla tavanomaisilla kunnossapitotoimenpiteillä. Vain tarpeelliset investointitasoiset korjaukset suoritetaan rakennuksen elinkaaren jatkamiseksi.

YPL3 Säilytettävät Rakennuksia ei kunnosteta tavoitteellisesti mutta käytettävyyttä ylläpidetään välttämättömillä korjauksilla. Merkittäviä rakenteita uusivia korjausinvestointeja vältetään ylläpidollisilla täsmennetyillä korjauksilla. Rakennuksen elinkaari käytetään hallitusti loppuun.

YPL0 Luovutettavat, Rakennus on vähäkäyttöinen, tarpeeton tai käytöstä poistettu ja odottaa myyntiä tai purkamista. Vain turvallisuuden kannalta välttämätön ylläpito suoritetaan.

2.2.3. JÄLLEENHANKINTA-ARVO

Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan hintaa, jonka uusi vastaavan kokoinen ja vastaavaan käyttötarkoitukseen tehtävä rakennus maksaisi tarkasteluhetken hintatasossa.

JH_{arvo} Jälleenhankinta-arvo

$k\text{-m}^2$ Kerrosneliömetrit

$€/k\text{-m}^2$ Kerrosneliömetrin hinta tarkasteluhetken hintatasossa

$$JH_{\text{arvo}} = k \cdot m^2 \cdot \text{€} / k \cdot m^2$$

Jälleenhankinta-arvoa ylläpidetään valtakunnallisessa kuntien kiinteistö- ja rakennustietokannassa (Skenarios).

2.2.4. TEKNINEN NYKYARVO

Rakennuksen tekninen arvo koostuu kulumasta osasta ja kulumattomasta osasta. Kulumattomina osina on laskennassa pidetty 30 % rakennuksen kerrosalasta. Kulumaton osa koostuu mm. perustuksista ja kantavista rakenteista sekä muista kulumattomiksi katsottavista rakenneosista. Kuluva osa 70 % on teknisessä laskennassa se osa, johon kohdistuu rakennuksen käyttöiän mukainen laskennallinen poisto.

Rakennuksen tekninen arvo ilman korjausten vaikutusta on laskennallisesti 30 % jälleenhankinta-arvosta, kun rakennuksen ikä on suurempi tai yhtä suuri kuin rakennuksen laskennallinen käyttöikä.

Rakennuksen tekninen arvo ilman korjausten vaikutusta on laskennallisesti kulumattoman osan ja kuluvan osan tarkasteluhetken jäljellä olevan arvon summa, kun rakennuksen ikä on pienempi kuin rakennuksen laskennallinen käyttöikä. Kuluvaan osaan, 70 prosenttia jälleenhankinta-arvosta, kohdistuu rakennuksen käyttöiän aikainen poisto. Poisto on laskelmissa huomioitu vuosittaisena 1,75 % arvonalenemana kokonaisarvosta.

Rakennukseen kohdistuneet peruskorjaukset ja varustuksen parantamiset on huomioitu rakennuksen kuluvaan osaan kohdistuneina.

Rakennuksen lopullinen tekninen arvo on varsinaisen rakennuksen teknisen arvon ja siihen kohdistuneiden korjausten teknisten arvojen summa.

$$TNA_{\text{rakennus}} = (\text{kuluva osa} + \text{kulumaton osa}) \cdot JH_{\text{arvo}} + (\sum TNA_{\text{korjaus}} - \text{korjausten laskennalliset poistot})$$

Teknistä nykyarvoa ylläpidetään valtakunnallisessa kuntien kiinteistö- ja rakennustietokannassa (Skenarios).

3. KIINTEISTÖJEN HANKINNAN PERIAATTEET

3.1. RAKENTAMINEN

Uudisrakentamisinvestointeja voidaan tehdä silloin, kun niillä voidaan kustannustehokkaasti vastata uuteen tai muuttuneeseen pitkäaikaiseen palvelurakennustarpeeseen, korvata huonokuntoinen, edelleen käyttäjälle tarpeellinen rakennus tai lisätä ja kehittää alueen elinvoimaa rakentamisen keinoin. Kaupungin oman palvelutuotannon perustoimintojen, kuten varhaiskasvatuksen ja opetuksen pidempiaikainen sijoittuminen kaupungin omistamiin tai hallinnoimiin (elinkaarikohteet) rakennuksiin on ensisijainen vaihtoehto.

Uudisrakennushankkeista toteutetaan hankeselvitys, johon sisällytetään laskelmat investoinnin suuruudesta, käyttötalousvaikutuksista sekä rakennusta käyttävän palvelualueen keskeiset perustelut, kuten esim. palvelun mitoituksen tai laadun parantaminen.

3.2. VUOKRAAMINEN

Tilapalvelut vuokraa ulkopuolisia tiloja pyynnöstä kaupungin palvelualueiden lyhytaikaiseen tarpeeseen siinä tilanteessa, mikäli kaupungin omia käyttötarkoitukseen soveltuvia tiloja ei ole osoittaa. Palvelualueiden omia suoria tilavuokrasopimuksia ei solmita ilman erityistä perusteltua syytä. Ennen pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin

sitoutumista laaditaan vertailulaskelma vastaavien tilojen toteuttamisesta uudisrakentamisena kaupungin omaan taseeseen. Tilojen vuokraaminen pidempiaikaiseen käyttöön (> 5vuotta) edellyttää aina perusteltua selvitystä toteuttamistavan hyödyistä ja kustannustehokkuudesta.

3.3. OSTAMINEN

Tiloja voidaan ostaa palvelutarpeen tyydyttämiseksi silloin, kun ne ovat käyttötarkoitukseen hyvin soveltuvia, niiden energiatehokkuus on hyvä ja niiden hankkiminen ja ylläpito tulee edullisemmaksi, kuin vastaavien uudistilojen rakentaminen, olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen ja/ tai olemassa olevien rakennusten peruskorjaus uuteen käyttötarkoitukseen. Tilojen ostopäätöksessä huomioidaan tilojen sijainti olemassa olevaan palveluverkkoon sekä palveluverkon tavoitetilaan nähden. Ennen ostopäätöstä laaditaan perusteltu selvitys toteuttamistavan hyödyistä ja kustannustehokkuudesta.

Kiinteistöjen etuostomenettely kaupungin strategisen maankäytön välineenä arvioidaan aina tapauskohtaisesti erikseen.

3.4. INVESTOINTIEN RAHOITUS

Kaupungin vuosikate määrittää pitkällä aikavälillä sen, miten paljon voidaan investoida. Lisävelkaantumista tapahtuu investointien ylittäessä vuosikatteen. Investointien tekemistä velkarahoituksella voidaan perustella silloin, kun investoinnit ovat tilaturvallisuuden tai palveluntuotannon kannalta välttämättömiä, parantavat merkittävästi tuottavuutta ja/ tai alentavat käyttökustannuksia.

Rahoitusvaihtoehdot

Omarahoitus: Rahoitetaan vuosikatteella.

Osittainen omarahoitus: Rahoitetaan osittain vuosikatteella ja osittain lainarahoituksella.

Täysimääräinen lainarahoitus: Investoinnin rahoittamiseksi otettava laina kilpailutetaan aina.

Kiinteistö leasing: Käytännössä korollinen laina, johon sisältyy jäännösarvo ja lunastusmahdollisuus sopimuksessa määriteltynä aikana.

Elinkaarimalli: Velkarahoituspohjainen järjestelmä, jossa toimittaja hinnoittelee oman riskinsä ja siirtää riskin tilaajalle. Sellainen tilapalvelujen hankinta- ja toimitustapa, jossa palveluntuottajalle siirretään yhdellä sopimuksella vastuu ainakin rakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja kiinteistöpalveluista yleensä vähintään 20 vuoden ajaksi

4. KIINTEISTÖJEN ULOSVUOKRAAMINEN TAI NIISTÄ LUOPUMINEN

4.1. ULOSVUOKRAAMISEN PERIAATTEET

Vuokraamisen tarkoitus: Kaupungin kiinteistöjen ulosvuokraamisen tulee palvella kaupungin strategisia tavoitteita ja kaupunkikehityksen suunnitelmia. Vuokraaminen voi liittyä esimerkiksi yleishyödylliseen yhdistystoimintaan, elinkeinopolitiikkaan tai yleiseen alueen kehittämiseen.

Julkisuusperiaate: Vuokraamisen periaatteissa otetaan huomioon julkisuusperiaate, mikä tarkoittaa, että vuokrausprosessi on avoin ja läpinäkyvä. Kiinteistöjen vuokraamisesta ilmoitetaan julkisesti, ja mahdolliset vuokraajat voivat jättää hakemuksen tai osallistua tarjouskilpailuihin.

Tarjouskilpailu: Kaupunki voi järjestää tarjouskilpailuja kiinteistöjen vuokraamiseksi. Tämä voi sisältää avoimen kilpailutuksen, jossa eri toimijat voivat tehdä vuokratarjouksia kaupungin omistamista kiinteistöistä.

Toiminta kiinteistömarkkinoilla: Kuntalain 15 luvussa todetaan kunnan toiminnasta markkinoilla. Kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

128 §

Hinnoittelu kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla

Kunnan toimiessa 127 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti.

130 § Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunta ei saa markkinoilla toimiessaan häiritä paikallista palvelumarkkinaa tai hinnoittelullaan vaikuttaa kilpailutilanteeseen merkittävästi.

Vuokrasopimus: Vuokrasopimuksissa määritellään tarkasti vuokrattavan kiinteistön ehdot, kuten vuokran määrä, vuokra-ajan pituus, käyttötarkoitus ja muut olennaiset ehdot. Sopimuksessa voidaan myös määritellä mahdollisten muutostyökustannusten jakautuminen ja investointivelvoitteet vuokralaiselle.

Sosiaaliset ja ympäristötekijät: Kaupunki voi asettaa ehtoja vuokraamiselle, jotka liittyvät sosiaalisiin ja ympäristötekijöihin. Esimerkiksi kaupunki voi asettaa ehtoja rakentamistavasta tai vaatia, että tietyn osan vuokra-alueesta on varattu yleiseen käyttöön.

Omistajaohjaus: Kaupungin omistajaohjauksen periaatteen kuvataan kiinteistöohjelmassa ja päätösvalta on kerrottu hallintosäännössä, jonka puitteissa kaupunki ohjaa ja valvoo kiinteistöjen vuokraamista. Omistajaohjaus sisältää strategisten linjausten tekemisen ja päätöksenteon vuokraamisasioissa.

Tilavuokra: Tilaomistuspalvelut perii kaupungin muilta palvelualueilta tilojen käytöstä sisäistä vuokraa. Ulkopuolisilta käyttäjiltä vuokran perii kaupungin puolesta Pudasjärven Vuokratalot Oy tilapalvelusopimuksen mukaisesti. Vuokra koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja mahdollisesta maanvuokrasta.

Ulosvuoratuissa yksittäisissä tiloissa tarkoituksenmukaisin vuokra on usein kokonaisvuokra, sillä yksittäisen tilan todellisten kustannuksien erottelu ei käytännössä ole mahdollista.

Pääomavuokralla katetaan rakennukseen kohdistuneet investoinnit. Investointisumma poistetaan tasapoistolla ilman korkoa. Tilaomistuspalvelut perii poistosumman tilaa käyttävältä pääomavuokrana.

Ylläpitovuokrat muodostuvat tilojen lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, vakuutuksista, kiinteistönhoidosta, ulkoalueiden hoidosta, siivouksesta, koneiden ja laitteiden huoltosopimuksista ja hallintomaksuista.

Vuokrataso: Kaupungin ulosvuokraamien kiinteistöjen vuokratason tulee kattaa kiinteistöistä kaupungille aiheutuvat käyttö- ja pääomakustannukset. Mikäli tämä ei ole mahdollista, eikä kaupungilla itsellään ole kiinteistölle käyttöä, tulee käynnistää harkinta siitä luopumiseksi joko myymällä tai purkamalla.

Mikäli myynti ei tuota tulosta tai purkaminen ei purkukustannusten ja/tai -huomattavan alaskirjaustarpeen takia ole tarkoituksenmukainen, voi vuokrataso olla käyttö- ja pääomakustannukset kattavaa tasoa alempi. Tällöin sopimus on oltava kestoaltaan lyhyt tai lyhyellä irtisanomisajalla vuokranantajan puolelta irtisanottavissa. Kuluja alhaisempi vuokrataso edellyttää aina erillistä päätöstä ja selkeitä perusteita esimerkiksi toiminnan muista hyödyistä kaupungille.

4.2. KIINTEISTÖSTÄ LUOPUMINEN

Pudasjärven kaupungin kiinteistöhallinnassa tavoitteena on toimia vastuullisesti ja taloudellisesti. Vähäarvoiset ja vähäkäyttöiset rakennukset voivat synnyttää kunnalle turhia kustannuksia ja riskejä, joten niiden osalta tavoitteena on noudattaa suunnitelmallista, perusteltua ja läpinäkyvää menettelyä; tunnistaa kohteet aktiivisesti, arvioida niiden todellinen nykyinen ja tuleva tarve, luopua perustellusti tarpeettomista rakennuksista myymällä tai purkamalla ja hyödyntää vapautuvat resurssit kaupungin keskeisten tavoitteiden edistämiseen.

Rakennusten tunnistaminen ja kartoitus

Kartoitetaan säännöllisesti ne rakennukset, jotka ovat kunnan omistuksessa ja joiden arvo on vähäinen ja/tai käyttöaste matala (ylläpitoluokka säilytettävät, luovutettavat). Arvioinnissa huomioidaan myös rakennuksen tekninen kuntoluokka %, ylläpitokustannukset ja mahdolliset tulevat merkittävät korjaustarpeet.

Käyttötarpeen ja vaihtoehtojen arviointi

Selvitetään, onko rakennukselle olemassa nykyistä tai tulevaa palvelutarvetta kunnan toiminnoissa. Selvitetään kiinteistömarkkinan kysyntä kyseisentyypeille rakennuksille. Selvitetään kiinteistön alaskirjaamistarve kirjanpidossa.

Päätöksenteko ja omistajapoliittinen linjaus

Mikäli rakennukselle ei löydy käyttöä eikä omistuksessa pysymistä voida perustella strategisilla tavoitteilla, tehdään esitys myymisestä, purkamisesta tai muusta tarkoituksenmukaisesta toimenpiteestä. Päätöksissä noudatetaan kaupungin hallintosäännön määrittämiä toimivaltuuksia ja kuullaan tarvittaessa asianosaisia sekä sidosryhmiä kiinteistön käyttötarpeesta.

Rakennuksen myynti, purku tai muu luovutus

Mikäli myynti katsotaan tarkoituksenmukaiseksi ja kaupunkikehityksen kannalta kestäväksi vaihtoehdoksi, rakennus ja maa-alue asetetaan myyntiin avoimin ja läpinäkyvin menettelyin, esimerkiksi tarjouskaupalla. Pohjahintana käytetään lähtökohtaisesti vähintään tasearvoa tai perustellusta syystä muuta erikseen määritettyä arvoa.

Mikäli rakennus päätetään purkaa, suunnitellaan purkutyö osaksi vuosittaista talousarviosuunnitelmaa. Purkutyön suunnittelussa varmistetaan ympäristövaikutusten huomioiminen ja lähialueen naapuruston tiedottaminen hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista.

Päätökset ja käytännön toimet toteutetaan hallintosäännön mukaisin toimivaltuuksin.

Jälkitoimet ja raportointi

Toteutetuista myynneistä, luovutuksista ja purkamisista raportoidaan osavuosikatsauksessa tai tilinpäätöksessä. Vapautuneen alueen asemakaavan ajanmukaisuus ja käyttötarve arvioidaan, jonka jälkeen alue hyödynnetään esimerkiksi uudisrakentamiseen, virkistysalueeksi tai liiketoiminta-alueena.

5. KIINTEISTÖJEN ALASKIRJAAMINEN KIRJANPIDOSSA

5.1. SÄÄDÖSPERUSTA

Alaskirjauksen tulee perustua aina tilinpäätöshetken arvioon ja olla dokumentoitu. Säädöspерustan muodostavat KPL 5:13 §, kuntalaki 113 § ja hyvän kirjanpitotavan mukaiset kirjanpitolautakunnan sekä Kuntaliiton ohjeet. Alaskirjaus tehdään, jos arvon pysyvä heikentyminen on osoitettavissa – määrä, peruste ja vaikutus tuodaan esiin tilinpäätöksessä ja liitetiedoissa.

Kirjanpitolaki (KPL) 5 luvun 13 §

Jos pysyvien vastaavien hyödykkeen (esim. maa-alueen, rakennuksen) todennäköinen luovutushinta tai sitä pysyvästi kerryttävä tulo on tilinpäätöspäivänä olennaisesti ja pysyvästi alempi kuin tasearvo, erotus tulee kirjata alas arvonalentumisena. Jos arvonalentumisen syyt myöhemmin poistuvat, arvonalentuminen voidaan palauttaa, ei kuitenkaan yli alkuperäisen kirjanpitoarvon.

Kuntalaki 113 §

Kuntien on noudatettava hyvää kirjanpitotapaa ja laskentatoimen oikeellisuutta tilinpäätöksen laadinnassa.

Kunnallisen taloushallinnon ohjeistus (Kuntaliitto, Kirjanpitolautakunta julkisyhteisöjen ohjeet)

Tilinpäätöksessä on annettava oikea ja riittävä kuva taloudellisesta asemasta (liitetietovaatimus).

Alaskirjauksen peruste ja määrä on esitettävä tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hyvä kirjanpitotapa

Arvostusperusteena pysyvissä vastaavissa on hankintameno, mutta sitä suurempaa arvoa ei saa esittää, jos pysyvästi arvo alentunut.

5.2. KIINTEISTÖJEN ALASKIRJAAMISEN MENETTELY

Kiinteistön alaskirjaus tarkoittaa tilannetta, jossa kiinteistön tasearvoa (kirjanpitoarvoa) joudutaan pienentämään vastaamaan alemmaa todennäköistä luovutushintaa tai arvoa. Menettely perustuu kirjanpitolain (KPL) ja hyvän kirjanpitotavan vaatimukseen. Käytännössä kyse on arvonalentumisen kirjaamisesta kirjanpidossa.

Syy toteaminen

Selvitetään, onko jokin arvostusperuste (esim. markkina-arvo, tuottopotentiaali) laskenut pysyvästi. Tyypillisiä syitä ovat käytön päättymisen ja käyttötarpeen puuttumisen, rakennuksen käyttökelpoisuuden pysyvä heikkeneminen, vahingot tai kiinteistön myynti huomattavasti tasearvoa alemmalla hinnalla.

Arvonalentumisen arviointi

Selvitetään kiinteistön tilinpäätöspäivän tasearvo. Verrataan kiinteistön tasearvoa todennäköiseen luovutushintaan/pysyvään alempaan arvoon. Tarvittaessa käytetään ulkopuolisen arvioitsijan arviota.

Arvonalentumisen kirjaaminen

Jos tasearvo ylittää kiinteistön todellisen arvon, kirjataan arvonalentuminen kuluiksi tuloslaskelmaan ("Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä").

Vähennetään vastaava summa taseessa pysyvien vastaavien ryhmästä (esim. "rakennukset").
Kirjauksen perustelut ja arviot dokumentoidaan (esim. liitteeksi hallituksen pöytäkirjaan).

Suunniteltu alaskirjausten vuosittainen kokonaismäärä sisällytetään talousarvioon, jolloin valtuusto päättää siitä hyväksyessään talousarvion.

Kiinteistökohtaiset alaskirjauspäätökset tekee kaupunginhallitus tämän kiinteistöohjelman periaatteiden mukaisesti.

6. YMPÄRISTÖVASTUULLISUUS JA ENERGIATEHOKKUUS RAKENTAMISESSA JA KIINTEISTÖNPIDOSSA

6.1. HIRSIRAKENTAMISEN PERIAATTEET

Pudasjärven kaupungin tunnetuin vahvuus ja valtakunnallisesti tunnustettu profiloituminen liittyy moderniin julkiseen hirsirakentamiseen.

Kaupunkistrategiasta johdettu kiinteistöohjelman linjaus;

Pudasjärven kaupunki edistää julkisessa rakentamisessa ympäristövastuullista hirsirakentamista aina kun teknistaloudellisesti, ympäristöllisesti ja toiminnallisesti mahdollista. Hirsirakentaminen on kaupungin strateginen kehittämisteema, joka kytkee yhteen kiinteistöjen vähähiilisyyden, sisäilman terveellisuuden, käyttäjätyytyväisyyden, energiatehokkuustavoitteet ja rakennusperinteen arvostuksen

Hirsirakentaminen ohjaa julkisten hankkeiden materiaalivalintoja

Kaupunki sitoutuu kaikissa uusissa julkisten rakennusten kehittämishankkeissa ja merkittävässä korjauksissa ensisijaisesti selvittämään hirsirakentamisen mahdollisuuden.

Rakennusmateriaalin valinnassa painotetaan puun uusiutuvuutta, jäljitettävyyttä sekä vähähiilisyyttä.

Hirsirakenteiden elinkaaren aikainen hiilikädenjälki – eli positiivinen ilmastovaikutus – sisällytetään jokaisen hankkeen taustaselvityksiin.

Ympäristövastuu näkyy julkisen rakentamisen kestävyys koko kentässä

Hirsirakentamisessa hyödynnetään kotimaista puuta, mikä tukee lähitaloutta ja lyhentää kuljetusketjuja.

Rakennuksissa tavoitellaan mahdollisimman pitkää elinkaarta, muuntojoustavuutta ja materiaalien uusiokäyttöä elinkaaren lopussa.

Kaikkien julkisten hirsirakennusten sisäilman laatu, akustinen miellyttävyys, energia- ja lämpötaloudellisuus sekä käyttäjäkokemus otetaan tavoitteelliseksi läpileikkaavaksi suunnittelu- ja ylläpitokriteeriksi.

Julkinen hirsirakentaminen on osa kaupungin ilmasto- ja energiatavoitteiden toteuttamista

Hirsirakennuksia rakennetaan päästö-, energiatehokkuus- ja merkityksellisyyskriteerien mukaisesti, ja ne otetaan huomioon kaupungin energiatehokkuussopimuksen tavoitteiden toteuttajana.

Ekologisuus, terveellisyys ja viihtyisyys ovat laadun mittareita

Julkisen hirsirakentamisen tavoitteena on erinomainen sisäilman laatu, rakentamisen vähähiilisyys sekä luonnonmukainen kokemus rakennuksen käyttäjälle.

Hirsirakennuksissa suositetaan perinteisiä, muovittomia ja helposti kierrätettäviä rakenneratkaisuja. Ylläpidossa käytetään ympäristömerkittyjä ja vähäpäästöisiä aineita.

Julkisten rakennusten esimerkkikohteiden avulla viestitään kaupungin ympäristövastuullisuudesta ja hirsiosaamisesta kansallisesti sekä kansainvälisesti.

6.2. RAKENNUSPERINNÖN VAALIMINEN

Pudasjärven kaupungissa rakennusperinnön vaaliminen on osa vastuullista kiinteistönhallintaa ja kuntastrategian mukaisia arvolupauksia. Kaupungin historia, hirsirakentamisen perinne ja maaseutumainen ympäristö muodostavat merkittävän osan Pudasjärven identiteettiä ja vetovoimaa niin asukkaille, yrittäjille, matkailijoille kuin tuleville sukupolville.

Pudasjärven rakennusperinnön vaalimisen keskeiset lähtökohdat ovat:

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden tunnistaminen ja arvostus

Kaupunki tunnistaa ja ylläpitää luetteloa historiallisesti arvokkaista rakennuksista ja rakennusympäristöistä.

Arvokkaat rakennukset huomioidaan kaavoituksessa, korjaustoimenpiteissä sekä kiinteistöohjelman ylläpitoluokituksessa.

Perinteen ja modernin hirsirakentamisen jatkumo

Rakennusperinnön suojelussa ja korjauksissa suositetaan kohteita, jotka tukevat alueen tunnusomaista hirsirakentamisen perinnettä ja puuarkkitehtuuria.

Uudet hankkeet suunnitellaan sekä teknis-taloudellisesti että visuaalisesti kunnioittamaan olemassa olevaa rakennuskantaa silloin, kun se tukee kaupunkikuvaa ja ympäristöä.

Yhteistyö ja ohjaus

Kaupunki ohjaa rakennushistoriallisesti arvokkaiden kiinteistöjen omistajia ja käyttäjiä kulttuurihistoriallisten kohteiden asianmukaisissa korjaus-, ylläpito- ja kehittämistoimissa. Yhteistyötä tehdään museoviranomaisten, maakuntaliiton, kyläyhdistysten, perinneyhdistysten ja muiden paikallistoimijoiden kanssa.

Rakennusperinnön huomioiminen kiinteistöjen hallinnassa

Arvokohteille määritellään kiinteistöohjelmassa ylläpitoluokitus, jolla niiden kunnosta, kunnostus- ja uudistustarpeesta voidaan huolehtia strategisesti ja pitkäjänteisesti.

Arvokkaiden rakennusten kohdalla korjaustoimenpiteet toteutetaan perinteisiä ratkaisuja, materiaaleja ja työmenetelmiä suosien.

Rakennusperinnön kestävä hyödyntäminen

Arvorakennuksia pyritään pitämään aktiivisesti käytössä kaupungin omassa palveluntuotannossa tai yhteisöllisessä käytössä. Mikäli kaupungilla ei itsellään ole rakennukselle käyttöä, kohteen hallinta voidaan tarvittaessa luovuttaa uuteen palvelutuotantoon esimerkiksi matkailu- ja elinkeinotoimintaan. Käyttötarkoituksen muutoksissa huomioidaan rakennusten erityispiirteet ja suojelumääräykset.

Uusi elinkeinotoiminta sekä kylien ja maaseudun kehittäminen voidaan kytkeä tosiasiallisesti rakennusperinnön ja elävän kulttuurihistorian vaalimiseen.

Vastuullisuus ja kestävyys vanhoissa rakennuksissa

Energiatehokkuuden ja ympäristövastuullisuuden parantaminen vanhoissa rakennuksissa toteutetaan rakennusperintöä ja alkuperäistä ilmettä kunnioittaen. Korjauksissa vältetään turhia purku- tai uudistustoimia.

Rakennusperinnön vaaliminen Pudasjärvellä ei ole pelkästään säilyttämistä, vaan uudistumista ja paikallisidentiteetin vahvistamista. Rakennusperinnön vaaliminen liitetään kiinteistöohjelmalla päätöksentekoon ja arjen kiinteistönpitoon.

6.3. ENERGIATEHOKKUUSSOPIMUS 2026-2035

Pudasjärven kaupunki osallistuu julkisen alan energiatehokkuussopimukseen.

Sopimuksen tavoite ja rakenne

Energiatehokkuussopimus on vapaaehtoinen, valtakunnallinen väline, jolla kunnat, kaupungit ja muut julkisen alan toimijat sitoutuvat edistämään kiinteistöjen energiatehokkuutta. Uusi sopimuskausi käynnistyy 1.1.2026 ja kattaa vuodet 2026–2035.

Julkisen alan sopimus on yksi kolmesta sopimusosioista (elinkeinoelämä, kiinteistöala, julkinen sektori).

Sopimukseen liittymisen hyödyt

Sopimus tarjoaa selkeän mallin energiatehokkuustyölle sekä mahdollistaa valtion avustuksia energiatehokkuusinvestointeihin ja hankkeisiin.

Sopimus vahvistaa kaupungin imagoa vastuullisena ja ilmastotavoitteisiin sitoutuneena toimijana.

Energiatehokkuustoimien toteuttaminen laskee kiinteistöjen ylläpitokustannuksia, parantaa käyttömukavuutta ja tukee kustannustehokkuutta kaupungin palveluverkossa.

Sopimuksen mukainen toiminta mahdollistaa paremman tiedonhallinnan ja seurannan: jokainen energiatehokkuutta parantava toimi ja sen saavutettava säästö raportoidaan vuosittain valtakunnallisen järjestelmän kautta.

Tavoitteet ja toimenpiteet

Kaupunki sitoutuu jatkuvaan energiatehokkuuden parantamiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa vuosittaisia, ohjelmaan kirjattavia energiansäästötavoitteita.

Tavoitteet johdetaan kuntastrategiasta, hiilineutraaliustavoitteista ja kaupungin kiinteistökannan kehittämistarpeista.

Pudasjärven kaupunki asettaa ohjeellisen energiamääräisen (MWh) tehostamistavoitteen kaudelle 2026–2035, joka vastaa 10 % kaupungin vuotuisesta energiankäytöstä ja välitavoitteen vuodelle 2030, joka vastaa 6 % kaupungin vuotuisesta energiankäytöstä. Tavoite lasketaan liittymishetkellä käytössä olevasta, normaalia toimintaa edustavan kalenterivuoden, energiankäytöstä.

Toimenpiteitä ovat muun muassa kiinteistöjen tekniikan modernisointi, rakennusten käytön tehostaminen, älykäs ohjaus, LED-valaistus, lämmitysjärjestelmän optimointi sekä uusiutuvan energian ratkaisut (esim. aurinkopaneelit ja maalämpö).

Toimenpidesuunnitelmat laaditaan ja vuosittain raportoidaan saavutetut säästöt. Toteutusta ohjaa energiatehokkuussopimus ohjelman asettama viitekehys.

Raportointi ja seuranta

Pudasjärven kaupunki raportoi vuosittain Motivan ylläpitämään raportointijärjestelmään (vaaditaan avustuskelpoisuuden varmistamiseksi).

Raportoinnilla seurataan

- Toteutuneita energiansäästöjä (sähkö, lämpö, vesi)
- Energiatehokkuusinvestointeja ja niiden vaikuttavuutta
- Toteutettujen toimenpiteiden määrää ja vaikuttavuutta koko kiinteistökannassa

Tavoitteen saavuttamista seurataan sopimuskaudella raportoitujen toimenpiteiden säästövaikutuksen kautta. Tavoitevuosina 2030 ja 2035 liittyjän energiankäytön ei edellytetä olevan sopimukseen liittymistilannetta alempi.

Resursointi ja organisointi

Kaupunki toimeenpanee sopimuksen organisoimalla energiatehokkuustoiminnan ja sen suunnittelun sekä pitämällä suunnitelmat ajan tasalla. Selvittämällä energiankäytön tehostamismahdollisuudet ja laatimalla aikataulun kustannustehokkaiden toimenpiteiden toteuttamiseksi. Kouluttamalla henkilökuntaa ja viestimällä energiatehokkuusasioista.

Kaupunki nimeää energiatehokkuusvastaavan, joka koordinoi toimenpiteitä ja raportointia.

Sitoutumista vaaditaan johdolta sekä kaikilta kiinteistöjen omistajilta ja ylläpidosta vastaavilta tahoilta.

Sitoumusten piiriin kuuluvat kiinteistöt

Kaikki kaupungin omistamat ja hallinnoimat kiinteistöt (koulu, päiväkot, kirjasto, liikuntatilat, palvelurakennukset yms.), myös vuokralla olevat, mukaan lukien tulevat uudisrakennukset ja peruskorjauskohteet.

LIITTEET

Liite 1: Kiinteistöjen ylläpitoluokitus (salkutus)

Liite 2: Luettelo historiallisesti arvokkaista rakennuksista ja rakennusympäristöistä

Liite 3: Energiatohokkuussopimuksen toimenpidesuunnitelma