

Kiinteistöjen arvonalentumisten kirjaaminen (alaskirjaukset) v. 2025 tilinpäätöksen yhteydessä

KH 25.11.2025 § 378

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715, taloussuunnittelija Mirja Viljamaa, p. 0403585874

Valtuusto hyväksyi 15.12.2021 § 80 kiinteistöohjelman päivityksen ja toimintamallin sen toteuttamisen seuraamiseksi. Kiinteistöohjelman toteutus ajoittuu ajanjaksolle 2021-2025. Kiinteistöohjelmassa keskitytään alaskirjaamaan tarpeettomat ja käyttämättömät kiinteistöt huomioiden kiinteistöjen netto-menot ja peruskorjaustarpeet pitkällä aikavälillä. Kiinteistöohjelman mukainen alaskirjaustarve suunnitelmavuosille 2021-2025 on yhteensä 8 213 500 euroa. Summassa ei ole huomioitu mahdollisia kiinteistöjen myyntejä, jotka toteutuessaan voivat vaikuttaa alaskirjauksen määrään.

Vuosittaisista kiinteistöjen alaskirjauksista päättää kaupunginhallitus erikseen.

Kaupungin uuden kiinteistöohjelman laatiminen vuosille 2026-2030 on käynnissä. Uusi ohjelma sisältäisi kaupungin kiinteistöjen omistamisen (ml. alaskirjaaminen) periaatteet sekä myös kiinteistöjen vuokraamisen periaatteet. Vuosittaisista alaskirjauksista päättäisi edelleen kaupunginhallitus. Tavoitteena on uuden kiinteistöohjelman hyväksyminen valtuustossa joulukuussa 2025 tai viimeistään alkuvuodesta 2026.

Vuonna 2025 alaskirjattaviksi esitettävät kiinteistöt (liite) poikkeavat osittain voimassa olevan kiinteistöohjelman suunnitelmasta.

Erityisesti on huomioitu kaupungin omistamien sosiaali- ja terveystaluiden tai pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen osittainen arvonalentaminen vastaamaan kiinteistöjen markkina-arvoa ennen niiden siirtämistä vuoden 2026 alussa apporttiluovutuksena perustetulla Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy:lle, joka tulee harjoittamaan markkinaehtoista ko. kiinteistöjen vuokraustoimintaa. Kustakin kohteesta on tätä varten tehty kaksi toisistaan riippumatonta arviointia AKA-auktoriosoitujen kiinteistöarvioijien toimesta. (Kahdesta kohteesta ei tule alaskirjausta, vaan myyntivoittoa, mutta selvyuden vuoksi kaikki yhtiölle siirrettävät kohteet on koottu esitetylle listalle vuoden 2025 alaskirjauksista.)

Kiinteistöohjelman 15.12.2021 § 80 alaskirjauksia koskeva liite on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille oheismateriaalina.

Vuonna 2025 esitetään alaskirjattavaksi kiinteistöjä 1 248 617 € verran. Summa on lähes talousarvion 2025 mukainen (talousarvio 1 243 000 €).

Yritysvaikutusten arviointi: vaikutukset ovat vähäisiä ja epäsuoria ja samoja kuin kaupungin taloustilanteen yleensä vaikutukset

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää: 1) hyväksyä kiinteistöjen arvonalentumiset (alaskirjaukset) vuoden 2025 tilinpäätöksen yhteydessä liitteen mukaisesti.; ja 2) että sellaisten kiinteistöjen, jotka on kokonaan alaskirjattu, ylläpito

voidaan hallitusti lopettaa (31.12.2025 mennessä kaupungin tilapalveluiden ja 1.1.2026 alkaen Pudasjärven Vuokratalot Oy:n toimesta); vaihtoehtoisesti kiinteistöt voidaan myydä kaupungin tilaomistuspalveluiden toimesta

Päätös

Kaupunginhallitus päätti:

1) hyväksyä kiinteistöjen arvonalentumiset (alaskirjaukset) vuoden 2025 tilinpäätöksen yhteydessä liitteen 14 mukaisesti.;

ja 2) että sellaisten kiinteistöjen, jotka on kokonaan alaskirjattu, ylläpito voidaan hallitusti lopettaa (31.12.2025 mennessä kaupungin tilapalveluiden ja 1.1.2026 alkaen Pudasjärven Vuokratalot Oy:n toimesta); vaihtoehtoisesti kiinteistöt voidaan myydä kaupungin tilaomistuspalveluiden toimesta

Outi Lehtimäki ilmoitti esteellisyytensä (yhteisöjäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Jakelu

Monetra kirjanpito
Taloussuunnittelija
Tekninen isännöitsijä
Tekninen johtaja
Kiinteistösihteeri
Pudasjärven Vuokratalot Oy toimitusjohtaja

KH 24.02.2026 § 48
1394/02.07.00/2022

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715, taloussuunnittelija Mirja Viljamaa, p. 0403585874

Kiinteistö Oy Pudasjärven Teurastamon myynnin toimeenpanossa on ilmennyt, että kiinteistöosakeyhtiön hallinnoima teurastamorakennuksen osa ei ole yhtiön vaan kaupungin taseessa. Kaupungin tulee luovuttaa rakennuksen osa yhtiölle teurastamon myyntiprosessin loppuun saattamiseksi.

Luovutettavan rakennuksen tuotto-odotusta ei kaupungille enää ole, joten se on alaskirjattava. Talousarviossa on määräraha ko. tase-erän myyntitappiota varten, mutta se muuttuu arvonalentumiseksi. Muutoksella ei ole vaikutusta v. 2025 tilikauden ali/ylijäämään. Laskennallisesti teknisen ja ympäristötoiminnan talousarvion tulisi alittua muutoksen verran, koska myyntitappiot vaikuttavat toimintakatteeseen mutta arvonalentumiset ei.

Yritysvaikutusten arviointi: ks. edellinen käsittelyvaihe

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää päätöksen KH 25.11.2025 § 378 koskien kiinteistöjen arvonalentumisia (alaskirjauksia) vuoden 2025 tilinpäätöksen yhteydessä lisäksi hyväksyä seuraavan arvonalentumisen (alaskirjauksen) tehtäväksi v. 2025 tilinpäätöksen yhteydessä: Hyödyke 205 Teurastamo 123.908,12 €.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Juha Heikkilä ilmoitti esteellisyytensä (intressijäävi) ja poistui käsittelyn ajaksi. Auri Haataja poistui kokouksesta käsittelyn alkaessa.

Jakelu

Monetra kirjanpito
Taloussuunnittelija