Rahoitushakemus SVOP-sijoitukseen Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokrataloille

Kaupunginhallitus 24.11.2026 § 244
215/02.05.03/2026

Talousjohtaja:

Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalot on Nurmeksen kaupungin kokonaan omistama vuokrataloyhtiö. Yhtiö omistaa ja hallinnoi vuokra-asuntokohteita, joista suurin osa on ARA-rahoitteisia. Lisäksi yhtiön omistuksessa on yksi opiskelija-asuntola, joka toimii myös sosiaalisin perustein.

Yhtiön toiminnan tarkoituksena on toteuttaa kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita ja turvata erityisesti kohtuuhintainen asuminen kaupungin alueella. Kaupunki on asettanut yhtiölle palveluvelvoitteen tuottaa ja ylläpitää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja erityisryhmille ja muille asukkaille sosiaalisin perustein.

Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalot hakee Nurmeksen kaupungilta 1,5 miljoonan euron oman pääoman ehtoista, rahallista SVOP-sijoitusta yhtiön toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi vuosille 2026–2027. Haettavalla SVOP-sijoituksella yhtiö maksaisi takaisin Nurmeksen kaupungin lyhytaikaisen kassalainan 100 000 euroa ja normaalin maksuaikataulun mukaisesti lyhennykset muista kaupungin myöntämistä lainoista. Yhtiö on laatinut taloussuunnitelman vuosille 2026–2035 ja rahoitushakemus on osa yhtiön talouden tervehdyttämistoimia.

Yhtiö on lähettänyt rahoitushakemuksensa kaupungille elokuussa 2026. Kaupunginhallitus on antanut yhtiölle kuntalain (410/2015) 46–47 §:n mukaisesti konserniohjausta elokuussa 2026 ja kehottanut sitä hakemaan aktiivisesti laajalla keinovalikoimalla ratkaisua yhtiön talouden tervehdyttämiseen. Pelkkä pääomittamisen esitys ei riitä.

Rahoitusjärjestelyn päätöksenteon tueksi Nurmeksen kaupunki on pyytänyt Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:tä laatimaan selvityksen yrityssaneerauksen mahdollisuudesta ja lainmukaisuudesta. Lisäksi kaupunki on pyytänyt Finwise Advisors Oy:tä mallintamaan Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen talouden kehitystä vuoteen 2035 saakka.

Yrityssaneerauslaskelmia varten Nurmeksen kaupunki on pyytänyt Itä-Suomen Kiinteistöarviointi Oy LKV:tä arvioimaan Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen kohteiden realisointiarvot. Arviot on saatu 6.11.2026. Näiden arvioiden perusteella Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:n kanssa on laskettu velkakohtaisesti se määrä, joka on vakuudeton osa velasta. Vakuudeton osa velasta voidaan leikata kokonaan tai osittain yrityssaneerausmenettelyssä (laki yrityksen saneerauksesta 47/1993).

Konsulttiyhtiö Finwise Advisors on mallintanut Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen talouden kehitystä vuoteen 2035 saakka eri vaihtoehdoilla. Finwise Advisors Oy:n laskelman mukaan yhtiön

talous tervehtyy yrityssaneerausmenettelyssä, jos vakuudetonta osuutta veloista leikataan. Tällöin yhtiön pääomitustarve vuonna 2027 olisi noin 0,7–1,8 miljoonaa euroa, vakuudettoman velkapääoman leikkausprosentista riippuen.

Finwise Advisors Oy:n laskelmien valossa näyttää siltä, että yrityssaneerauksen ja pääomittamisen jälkeen yhtiö voi jatkaa toimintaansa noudattaen jo aiemmin laatimaansa PTS-suunnitelmaa ja purkuohjelmaa. Yhtiö voi saada purkukohteisiin Valtiokonttorilta purkuakordeja. Finwise Advisors Oy:n laskelmissa on huomioitu purkukohteiden osalta 70 % purkuakordit.

Yhtiön hakeutuminen yrityssaneeraukseen auttaa tervehdyttämään yhtiön taloutta, mutta sen lisäksi yhtiö tarvitsee pääomitusta. Pääomitus on tehtävä vuoden 2027 aikana SVOP-sijoituksena, rahana. Rahana tilille siirrettävä summa kirjataan yhtiössä SVOP-rahastoon, jotta yhtiö voi maksaa velvoitteensa ja selviytyä taloudellisesti myös yrityssaneerauksen aikana.

Mahdolliseen SVOP-sijoitukseen liittyen Nurmeksen kaupunki on pyytänyt BDO Oy:tä arvioimaan pääomitusta valtiontuen näkökulmasta.

BDO:n arvion mukaan Nurmeksen kaupungin on tehtävä Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen rahoituksesta ratkaisu. Mikäli yhtiö ei saa rahoitusta, ajautuu yhtiö maksukyvyttömyyteen ja yhtiön hallituksen on ryhdyttävä sen mukaisiin toimiin välittömästi.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 (1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Yrityksiin, jotka tuottavat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja sekä fiskaalisiin monopoleihin sovelletaan SEUT-sopimuksen määräyksiä ja varsinkin kilpailusääntöjä siltä osin kuin ne eivät oikeudellisesti tai tosiasiallisesti estä yrityksiä hoitamasta niille uskottuja erityistehtäviä. Kaupan kehitykseen ei saa vaikuttaa tavalla, joka olisi ristiriidassa unionin etujen kanssa (SEUT 106, 2 artikla). Kun korvaus myönnetään komission päätöksen (EU) 2025/2630 perusteella, tukea ei tarvitse ilmoittaa ennakkoon komissiolle (SEUT 108 artiklan 3 kohta) ja se katsotaan sisämarkkinoille soveltuvaksi.

Korvaus ei saa kuitenkaan ylittää sitä, mikä on tarpeen, jotta voidaan kattaa kaikki ne keskivertoyritykselle aiheutuneet kustannukset tai osa niistä kustannuksista, joita julkisen palvelun velvoitteiden täyttäminen aiheuttaa, kun otetaan huomioon kyseisestä toiminnasta saadut tulot. Jos tukia käytettäisiin muuhun kuin palveluvelvoitteen täyttämiseen, tuet on perittävä takaisin.

SVOP-sijoitus tehtäisiin SGEI-tukena.
SGEI-tuella tarkoitetaan EU:n valtiotukisääntelyn poikkeusmekanismia, jolla rahoitetaan sellaisia palveluita, jotka liittyvät yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin (services of general economic interest). Jotta kyse olisi SGEI-tuesta, on kyseessä oltava viranomaisen arvion mukaan kansalaisille tärkeä tai yhteiskunnan toimivuuden kannalta merkittävä palvelu. Palvelun on lisäksi kohdistettava sellaisille henkilöille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan palvelua markkinaehdoin. Tuki ei saa valua vapaarahoitteisille markkinoille eikä sisältää ylikompensaatiota yritykselle.

Tarkastelun lähtökohtana on, että osassa yhtiön omistamista kohteista ARA-rajoitukset ovat päättyneet tai ne eivät ole olleetkaan ARA-säänneltyjä, kun taas osa on yhä ARA-sääntelyn piirissä. Muut kohteet kuin ARA-rajoituksenalaiset kohteet tulee eriyttää yhtiön kirjanpidossa, siten, että niillä on omat tulot, kulut, varat ja velat tunnistettavissa niin, että toiminnan tulos ja rahoitusasema voidaan osoittaa erikseen. Tämän jälkeen voidaan ARA-rajoitusten alaisia kohteita sekä opiskelija-asuntolaa tukea SGEI-tuella. Näin varmistetaan, että muut kohteet eivät saa kiellettyä tukea kaupungilta.

Käytännössä eriyttäminen tarkoittaa seuraavaa:
-Omat tulot, kulut, varat ja velat tunnistettavissa niin, että kummankin toiminnan tulos ja rahoitusasema voidaan osoittaa erikseen.
-Yhteisten kulujen ja rahoitusten läpinäkyvä jakaminen: mahdolliset yhteiskulut, palvelut ja sisäiset erät jaetaan ennalta määritellyillä, objektiivisilla perusteilla, jotta markkinatoiminta ei hyödy ARA-toimintaan tarkoitetusta tuesta.

SVOP-sijoitusta, joka ei ole markkinaehtoinen, ei voi hyödyntää sellaisten kohteiden osalta, jotka eivät ole ARA-säänneltyjä. Näiden kohteiden toiminta katsotaan markkinaehtoiseksi, ja sitä voidaan rahoittaa vain markkinaehtoisesti. Sanottu koskee myös jo käytöstä poistuneita kohteita tiukasti tulkittuna.

Lisäksi kaikille kohteille yhteiset kulut ja rahoitus tulee jakaa läpinäkyvästi ja objektiivisin perustein siten, että voidaan näyttää, ettei markkinatoiminta hyödy ARA-toimintaan tarkoitetusta tuesta.

SVOP-sijoituksesta yhtiön on avattava kirjanpidossa uusi erillinen SVOP-rahasto. Rahasijoitusta varten yhtiön on avattava uusi pankkitili, jonne SVOP-sijoituksen euromäärä siirretään.

BDO Oy:n arvion mukaan parametrit, joiden perusteella kaupungin myöntämä korvaus on laskettu, on vahvistettu laskelmilla etukäteen objektiivisesti ja läpinäkyvästi. Korvaus on yhtiölle tarpeellinen, jotta se voi kattaa julkisen palveluvelvoitteen hoitamisesta aiheutuneet kustannukset, kun huomioidaan toiminnasta saadut tulot.

BDO Oy:n arvion mukaan esitetty tuki täyttäisi Euroopan komission SGEI-päätöksessä tarkoitetut edellytykset ja järjestelyn voidaan katsoa noudattavan EU:n valtiontukisääntelyä. Jos tukia käytettäisiin

muuhun kuin palveluvelvoitteen täyttämiseen, tuet tulee periä takaisin.

Yhtiön rahoitushakemusta ei hyväksytä sellaisenaan, vaan sitä tarkastellaan Itä-Suomen Kiinteistöarviointi Oy LKV:ltä, Finwise Advisors Oy:ltä, BDO Oy:ltä ja Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:ltä hankittujen raporttien ja laskelmien valossa.

Yhtiön mahdollisuus jatkaa toimintaansa edellyttää, että Nurmeksen kaupunki myöntää Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokrataloille sen tarvitseman, kohtuullisen rahoitusjärjestelyn. Laskelmien perusteella kohtuullisena rahoituksena voidaan pitää 0,7–1,8 miljoonan euron oman pääoman ehtoista pääomasijoitusta. Pääomituksen euromäärä riippuu yhtiön hakeutumisesta yrityssaneeraukseen, yrityssaneerausohjelman toteutumisesta ja siitä miten suuri osuus yhtiön vakuudettomista veloista voidaan leikata.

Esitän, että kaupunki tekee periaatepäätöksen oman pääoman ehtoisesta pääomasijoituksesta rahana yhtiön SVOP-rahastoon. Pääomituksen toteutumisen ehtona on yhtiön hakeutuminen yrityssaneeraukseen ja yrityssaneerausohjelman vahvistaminen. Tarvittavan pääomituksen määrä selviää yrityssaneerauksen myötä ja pääomittamisesta on tehtävä vielä erillinen päätös. Mahdollista ylikompensaatiota on seurattava säännöllisesti, vähintään viiden vuoden välein ja ylikompensaatio on perittävä takaisin.

Yhtiön kassavajeen kattamiseksi Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen konsernilimiittiä (nykyinen limiitti 300 000 euroa) on syytä nostaa riittävälle tasolle ja riittävän pitkäksi aikaa, jotta yhtiö saa yrityssaneerauksen vireille ja vahvistettua ja selviää velvoitteistaan siihen asti, kunnes pääomituspäätös voidaan tehdä.

Esitän myös, että kaupunki nostaa Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen konsernilimiitin 1 000 000 euroon 30.9.2027 saakka. Voidaan kohtuudella olettaa, että 30.9.2027 mennessä yrityssaneerauksesta on saatu jo päätös. Mikäli näin ei ole, voidaan erillisellä päätöksellä konsernilimiitin nostoa jatkaa. Korotettu limiitti on tarkoitus maksaa takaisin SVOP-sijoituksella.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Kaupungin riski on hallittavissa, koska limiitti on määräaikainen ja sen vakuudeksi edellytetään kaupungin hyväksymät vakuudet.

Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen on annettava kaupungille konsernilimiitin vakuudeksi riittävä määrä kiinnityksiä ja/tai panttikirjoja.

Oheismateriaalina ovat Itä-Suomen Kiinteistöarviointi Oy LKV:n, Finwise Advisors Oy:n, BDO Oy:n ja Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:n laatimat materiaalit.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää

1. todeta, ettei Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen 1,5 miljoonan euron rahoitushakemusta hyväksytä sellaisenaan, vaan rahoitus järjestetään kohtien 2–6 mukaisesti,

2. nostaa yhtiön konsernilimiitin 300 000 eurosta 1 000 000 (yhteen miljoonaan) euroon 30.9.2027 saakka, minkä jälkeen limiitti palautuu 300 000 euroon, ellei erikseen toisin päätetä,

3. edellyttää, että yhtiö antaa konsernilimiitin vakuudeksi kaupungin hyväksymät riittävät vakuudet (kiinnitykset ja/tai panttikirjat) ennen korotetun limiitin käyttöönottoa,

4. tehdä periaatepäätöksen yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon rahana tehtävästä, arviolta 0,7–1,8 miljoonan euron sijoituksesta, kun yhtiö on hakeutunut yrityssaneeraukseen ja käräjäoikeus on vahvistanut yrityssaneerausohjelman,

5. asettaa sijoituksen ehdoiksi, että

   a) sijoitus käytetään vain palveluvelvoitteen piiriin kuuluviin kohteisiin (ARA-rajoitusten alaiset kohteet ja opiskelija-asuntola),
   b) muut kohteet eriytetään yhtiön kirjanpidossa,
   c) sijoitus kirjataan erilliseen SVOP-rahastoon ja maksetaan erilliselle pankkitilille, ja
   d) ylikompensaatiota seurataan vähintään viiden vuoden välein ja ylikompensaatio peritään takaisin, sekä

6. todeta, että sijoituksen lopullinen määrä ja itse sijoituspäätös tehdään myöhemmin erikseen.

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää:

1. todeta, ettei Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalojen 1,5 miljoonan euron rahoitushakemusta hyväksytä sellaisenaan, vaan rahoitus järjestetään kohtien 2–6 mukaisesti,

2. nostaa yhtiön konsernilimiitin 300 000 eurosta 1 000 000 (yhteen miljoonaan) euroon 30.9.2027 saakka, minkä jälkeen limiitti palautuu 300 000 euroon, ellei erikseen toisin päätetä,

3. edellyttää, että yhtiö antaa konsernilimiitin vakuudeksi kaupungin hyväksymät riittävät vakuudet (kiinnitykset ja/tai panttikirjat) ennen korotetun limiitin käyttöönottoa,

4. tehdä periaatepäätöksen yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon rahana tehtävästä, arviolta 0,7–1,8 miljoonan euron sijoituksesta, kun yhtiö on hakeutunut yrityssaneeraukseen ja käräjäoikeus on vahvistanut yrityssaneerausohjelman,

5. asettaa kohdassa 4 mainitun sijoituksen ehdoiksi, että

    a) sijoitus käytetään vain palveluvelvoitteen piiriin kuuluviin kohteisiin (ARA-rajoitusten alaiset kohteet ja opiskelija-asuntola),
    b) muut kohteet eriytetään yhtiön kirjanpidossa,
    c) sijoitus kirjataan erilliseen SVOP-rahastoon ja maksetaan erilliselle pankkitilille, ja
    d) ylikompensaatiota seurataan vähintään viiden vuoden välein ja ylikompensaatio peritään takaisin, sekä

6. todeta, että kohdassa 4 mainitun sijoituksen lopullinen määrä ja itse sijoituspäätös tehdään myöhemmin erikseen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän asian käsittelyssä kuultiin Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:n Tatu Hirvosta, Konsulttiyhtiö Finwise Advisors Oy:n Lassi Vuorelaa, talousjohtaja Salla Ovaskaista, Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokatalojen toimitusjohtaja Niko Mahlavuorta, hallituksen puheenjohtaja Veli-Matti Hurskaista ja hallituksen jäsen Matti Ryynästä, hallituksen jäsen Kosti Turusta ja varajäsen Elisa Hämystä.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen
2. varapuheenjohtaja Susanna Saaristo saapui kokoukseen kello 16:56.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokatalojen toimitusjohtaja Niko Mahlavuori, hallituksen puheenjohtaja Veli-Matti Hurskainen ja hallituksen jäsen Matti Ryynänen, hallituksen jäsen Kosti Turunen ja varajäsen Elisa Hämynen poistuivat kuulemisen jälkeen kokouksesta.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:n Tatu Hirvonen ja Konsulttiyhtiö Finwise Advisors Oy:n Lassi Vuorela poistuivat kokouksesta kello 19:23.

Merkittiin pöytäkirjaan, että talousjohtaja Salla Ovaskainen poistui kokouksesta ennen asian päätöksentekoa kello 19:27.

Puheenjohtaja keskeytti kokouksen kello 19:51-19:55 väliseksi ajaksi.