

Kunnan omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Paltamon Kiehiselle

Khall 25.05.2026
80/02.05.01.02/2026

Julkinen

Valmistelija vs.kunnanjohtaja Petra Juutinen, p. 040 583 7200.

Kiinteistö Oy Paltamon Kiehisen hakemus

Kiinteistö Oy Paltamon Kiehinen ("yhtiö") on 24.3.2026 toimittanut takauspyynnön Paltamon kunnalle, jossa yhtiö pyytää Paltamon kunnalta omavelkaista takausta yhteensä 6 000 000,00 euron lainoille Sairaalan tie 2 tontille rakennettavaa uudiskohdetta varten. Yhtiö on tarkentanut kohteen olevan 578-402-41- 8 osoitteessa Sairaalan tie 2, 88300 Paltamo.

Kohde käsittää 16-17 kpl vuokra-asuntoja, kirjaston sekä liiketilat. Suunnitteilla olevan kerrostalon pinta-ala on noin 1 650 kerrosneliömetriä. Liiketilain toimitilojen osuus on n. 205 kerrosneliömetriä.

Yhtiö kilpailuttaa kaksi lainaa, joiden laina-ajat tulee olemaan 25 - 30 vuoden maksuohjelmalla. Ensimmäinen laina on 4.000.000,00 euroa ja se kohdistuu vuokra-asuntojen ja kirjaston osuuteen. Tältä osin kunnan takauksen osuus on 100 % lainapääomasta ja takauksen tulee kattaa pääoman lisäksi lainan korko, viivästyskorko, kulut ja maksut.

Toinen laina on 2.000.000,00 euroa, ja se kohdistuu liiketilain osuuteen. Tältä osin kunnan takauksen osuus on 80 % lainapääomasta. Takausta koskee ainoastaan lainapääomaa, ei korkoja, kuluja tai muita maksuja.

Yhtiö on pyytänyt lainatarjoukset 19.-20.5.2026. Lainatarjouksien osalta valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin. Kunnan tytäryhtiöiltä rahoituslaitokset vaativat kunnan omavelkaisen takauksen.

Liitteenä:

Kiinteistö Oy Paltamon Kiehisen takauspyyntö 24.3.2026
Kiinteistö Oy Paltamon Kiehisen hallituksen kokouksen pöytäkirja 23.3.2026
Esisopimus (luonnos) kirjaston liiketilain vuokrauksesta
Paltamon kunnanhallituksen päätös Tontin vuokraamisesta 20.4.2026 §85

Tietoa Kiinteistö Oy Paltamon Kiehisestä

Kiinteistö Oy Paltamon Kiehinen on Paltamon kunnan 100 %:sti omistama osakeyhtiö ja kuuluu kuntakonserniin. Keskeisiä kunnan yleiseen toimialaan kuuluvia tehtäviä ovat kunnan sosiaalinen asuntotuotanto ja muu vuokra-asuminen. Yhtiö tarjoaa

paltamolaisille laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Asukkaat valitaan pääosin sosiaalisin perustein. Toiminnallaan yhtiö toteuttaa kunnan asuntopoliittisia linjauksia sekä vanhus- ja vammaisneuvoston ja Kainuun hyvinvointialueen tavoitteita ikäystävällisen asumisen edistämisestä ja asuinympäristöjen toteuttamisesta.

Yhtiöllä on Paltamon kunnan myöntämiä omavelkaisia takauksia vuoden 2025 lopussa ollut jäljellä 316 674,00 euron edestä.

Vuokra-asuntotuotanto on yksi kunnan itsehallinnollista tehtävistä, jota Paltamossa hoitaa Kiinteistö Oy Paltamon Kiehininen. Kunnassa tulee olla riittävä ja monipuolinen vuokra-asuntotuotanto. Vuokrataloyhtiöt ovat osa kunnan kiinteistöomaisuutta ja kunnan keskeinen väline hoitaa asuntopoliittikkaa. Vuokra-asuntojen ominaisuudet ja kunto vaikuttavat kuntalaisten hyvinvointiin ja kunnan kilpailukykyyn.

Oikeudellinen sääntely ja takauspyynnön hakemuksen käsittely

Takauksen myöntämisen on täytettävä myös kuntalain 129 §:n asettamat yleiset edellytykset takauksen myöntämiselle. Yhtiö tarjoaa paltamolaisille laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ja harjoittaen siten kunnan toimialaan kuuluvaa toimintaa.

Kuntalain 129 § kuuluu: "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 vastavakuuksilla. Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.... Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään."

Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen valtioneuvoston koskevan artiklan 107(1) mukaisesti tuki on kielletty, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaisesti: " (1) tuki on muodossa tai toisessa myönnetty valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön varoista; (2) tuki on valikoiva eli se suosii tiettyä yritystä tai tuotannon alaa; (3) tuki vaikuttaa kilpailuun vääristämällä tai uhkaamalla vääristää sitä; ja (4) tuella on kauppavaikutus eli se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan."

Vuokra-asuntotuotanto on yksi kunnan itsehallinnollista tehtävistä, jota Paltamossa hoitaa Kiinteistö Oy Paltamon Kiehininen. Kunnassa tulee olla riittävä ja monipuolinen vuokra-asuntotuotanto. Vuokrataloyhtiöt ovat osa kunnan kiinteistöomaisuutta ja kunnan keskeinen väline hoitaa asuntopoliittikkaa. Vuokra-asuntojen ominaisuudet ja kunto vaikuttavat kuntalaisten hyvinvointiin ja kunnan kilpailukykyyn. Kiinteistö Oy Paltamon Kiehininen on kunnan

100-prosenttisesti omistama tytäryhteisö, joten takauksiin sisältyvää riskiä pienentää se, että se on kunnan omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla sekä velvollinen noudattamaan toiminnassaan kunnan konserniohjetta ja kunnan antamaa konserniohjausta. Kunnan lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei voida katsoa vaarantuvan myönnettävän takauksen perusteella.

Komissio on pyrkinyt selventämään valtioneukisäännöksiä soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtioneukisiin takauksiin (2008/C 155/02, jäljempänä "takaustiedoksianto"), mikä rajaa takauksen suuruudeksi enintään 80 %. Seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtioneukaus (kunnan takaus) ole valtioneukia:

- a) lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
- b) takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti
- c) takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä.
- d) takauksesta maksetaan markkinaehtoinen hinta

Kunta on arvioinut, että kaikki em. takaustiedoksiannon kriteerit täyttyvät eikä kunnan takaus ole siten valtioneukia.

SGEI-palvelut = (services of general economic interest) ovat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja. SGEI-palvelut eroavat muista palveluista siten, että viranomaisien on turvattava niiden tarjonta kaikissa olosuhteissa, vaikka markkinoilla ei aina olisi riittävästi palveluntarjoajia. EY:n tuomioistuin on katsonut mm. sosiaalisen asuntotuotannon olevan SGEI-palvelun. Sosiaalinen asuntotuotanto on kansalaisten kannalta välttämätön palvelu, joka on paikallisten olosuhteiden vuoksi tarpeen asuntojen saatavuuden turvaamiseksi Paltamossa. Yhtiön toiminta ei vääristä eikä rahoitettava investointi vääristä kilpailua Paltamossa.

Yleishyödyllisiä taloudellisia palveluja turvaavissa (SGEI) hankkeissa 100 % takaus on kuitenkin sallittu. Kuntalain takauksen antoa koskevat säännökset ja niiden yksityiskohtaiset perustelut toteavat tällaisen 100 % takauksen mahdolliseksi (SGEI- perusteella).

ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, nykyisin Varke eli Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus) ja Kuntaliitto ovat laatineet ohjeen nimeltä Raportointivelvollisuus EU:lle kunnan tontin luovuttamisesta sosiaaliseen asuntotuotantoon. Ohjeen mukaan *"Vuokra-asunnot omistavat yhteisöt toimivat käytännössä aina kilpailuilla markkinoilla. Jos kunnan takaus annetaan sellaiselle yritykselle tai muulle yhteisölle, jonka omistamat asunnot eivät ole*

ARA-tukeen liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia, SGEI-tuelle asetetut ehdot eivät lähtökohtaisesti täyty. Kunta voi kuitenkin itse kuntalain 131 §:n mukaisesti asettaa takauksen saavalle yritykselle kohtuuhintaista sosiaalista asuntotuotantoa koskevan julkisen palveluvelvoitteen. Tämä tapahtuu määrittämällä takauksella tuettava toiminta yleistä taloudellista etua koskevaksi palveluksi. Tällöin takauksen muodossa myönnettävä tuki voidaan katsoa SGEI-tueksi. Kunnan tulee varmistaa takauspäätöksen yhteydessä tai muuten, että takauksen kohteena olevan yrityksen tai muun yhteisön toiminta täyttää komission SGEI-päätöksessä asetetut vaatimukset. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että takauspäätöksessä edellytetään takauksen saajan noudattavan omistamiensa asuntojen käytössä ja luovutuksessa ARAtuen ehtoja (muun muassa asukkaiden valinta sosiaalisin perustein ja omakustannusperusteinen vuokranmääritys). Lisäksi takauspäätöksessä on tällöin viitattava komission SGEI-päätökseen ja kunnan on huolehdittava takauksen sisältämän tuen raportoinnista komissiolle esimerkiksi ARAn välityksellä"

Paltamon kunta asettaa yhtiölle kuntalain 131 §:n mukaisen palveluvelvoitteen. Paltamon kunta antaa Kiinteistö Oy Paltamon Kiehiselle julkisen palvelun velvoitteen sosiaaliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon Paltamon kunnan alueella. Kiinteistö Oy Paltamon Kiehininen velvoitetaan tuottamaan ARA/Varke sääntelyn alaista sosiaalista asumista yleisenä taloudellisena palveluna, jossa asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaiden kustannuksissa on noudatettava omakustannusperiaatetta eikä yhtiö saa tuottaa voittoa. Palveluvelvoitteen kesto on 10 vuotta.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Takauspyynnössä ei ole esitetty vastavakuuksia. Toimielimen päätös on siten ehdollinen; yhtiön hallituksen on toimitettava ennen takauksen allekirjoitusta kunnalle vastavakuus, joka on kiinteistökiinnitys, määrältään 1,0 kertaa lainan määrä.

Takaustiedoksiannon mukaisesti kunnan tulee periä takauksesta markkinaehtoinen hinta. Takauspyynnössä ei ole esitetty vuosittaisen takausprovision määrää. Toimielimen päätös on ehdollinen: yhtiön hallituksen on toimitettava ennen takauksen allekirjoitusta kunnalle lainan myöntäjän kanssa kilpailevan rahoituslaitoksen vahvistama asiakirja, josta käy ilmi ko. takauksen markkinaehtoinen hinta.

Takausprovision määrittelyssä noudatetaan seuraavia ohjeita:

- 0–80 % takauksen osalta sovelletaan de minimis -ohjeistuksen mukaista takausprovisiota
- 80–100 % takausten osalta takausprovision määrä määritellään lähtökohtaisesti markkinaehtoisien rahoituksen ja takauksen sisältävän rahoituksen erotuksesta takauspääomasta takauksen allekirjoittamisen yhteydessä sekä sen jälkeen vuosittain jäljellä olevasta pääomasta.

Koska Kiinteistö Oy Paltamon Kiehiselle myönnettävä takaus kuuluu jälkimmäiseen kategoriaan, takausprovisioksi esitetään 0,2 %. Yhtiön tulee suorittaa takausprovisio vuosittain 31.12. jäljellä olevalle lainamäärälle 31.1 mennessä.

Paltamon kunnan hallintosäännön 24 §:n mukaan kunnanvaltuusto päättää kunnan takaussitoumuksen antamisesta ja oikeuttaa vs. kunnanjohtajan allekirjoittamaan takaussitoumukset.

Kiinteistö Oy Paltamon Kiehisen toimitusjohtaja on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Esittelijä

vs. kunnanjohtaja Petra Juutinen, p. 040 583 7200.

Vs. kunnanjohtajan päätösehdotus:

kunnanhallitus päättää ehdottaa kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto päättää

1. myöntää 100 % omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Paltamon Kiehisen 4 000 000,00 euron suuruiselle lainalle, jonka laina-aika on 25-30 vuotta. Takauksen tulee kattaa pääoman lisäksi lainan korko, viivästyskorko, kulut ja maksut.

2. myöntää 80 % omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Paltamon Kiehisen 2000 000,00 euron lainalle, jonka laina-aika on 25-30 vuotta. Laina kohdistuu liiketiloihin. Takaus koskee ainoastaan lainapääomaa, ei korkoja, kuluja tai muita maksuja.

3. edellyttää, että Kiinteistö Oy Paltamon Kiehinen antaa kunnalle vastavakuudeksi kiinteistökiinnityksen, joka on 1,0 kertaa lainan määrä.

4. edellyttää, että Kiinteistö Oy Paltamon Kiehisen tulee suorittaa kunnalle markkinaehtoisena takausprovisio vuosittain 31.12. jäljellä olevalle lainamäärälle 31.1 mennessä.

5. todeta, että tässä päätöksessä lainan 100 % takauksena annettu tuki täyttää täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan soveltamisesta valtiontukeen tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisesta palvelusta sekä päätöksen 2012/21/EU kumoamisesta 19.12.2025 annetussa komission päätöksessä 2025/2630 asetetut edellytykset.

6. asettaa Kiinteistö Oy Paltamon Kiehiselle kuntalain 131 §:n mukaisen palveluveloitteen. Paltamon kunta antaa Kiinteistö Oy Paltamon Kiehiselle julkisen palvelun veloitteen sosiaaliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon Paltamon kunnan alueella. Kiinteistö Oy Paltamon Kiehinen veloitetaan tuottamaan ARA/Varke sääntelyn alaista sosiaalista asumista yleisenä taloudellisenä palveluna, jossa asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaiden

kustannuksissa on noudatettava omakustannusperiaatetta eikä yhtiö saa tuottaa voittoa. Palveluvelvoitteen kesto on 10 vuotta.

7. valtuuttaa vs. kunnanjohtajan allekirjoittamaan takausasiakirjat.

Kunnanhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kunnanhallitus:

Toimeenpano: ote, kunnanvaltuuston käsittelyyn.
Muutoksenhakukielto (asia koskee valmistelua).