



6.11.2025

KIINTEISTÖ OY RILLANKIVI - TALOUDEN TERVEHDYTTÄMINEN

Ennakkovaikutusten arviointi (EVA)



Sisällysluettelo

Tausta	3
Arvioinnin johdanto	4
Kaupunkilaisiin kohdistuvat vaikutukset.....	6
Kaupunkistrategian toteutuminen.....	6
Peruspalvelut ja palvelurakenne	6
Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	7
Vaikutukset kuntalaisten elinoloihin	7
Vaikutukset kaupunkikuvaan.....	7
Organisaatioon kohdistuvat vaikutukset.....	8
Kaupungin julkisuuskuva.....	8
Yhteistyö elinkeinoelämän kanssa	8
Vaikutukset konsernin henkilöstöön.....	8
Vaikutukset päätöksentekoon	8
Taloudelliset vaikutukset	9
Työllisyysvaikutukset.....	9
Vaikutukset konsernin talouteen	9



6.11.2025

Tausta

Kiinteistö Oy Rillankivi on Pyhäjärven kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö. Yhtiön tavoite on tuottaa laadukkaat asumispalvelut Pyhäjärvellä. Toimialana on Pyhäjärven kaupungin alueella tapahtuva asuntojen hankkiminen, omistaminen ja vuokralle antaminen ja tätä tarkoitusta varten omistaa ja hallita asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeita ja yksinomaan asumiskäyttöön varattuja kiinteistöjä sekä muita asuntoja noudattamalla asuntojen vuokrauksessa Pyhäjärven kaupungin vahvistamia asukasvalintaperusteita. Tarkoituksenperiensä toteuttamiseksi yhtiö voi toimia rakennuttajana. Lisäksi yhtiön toimialana on Pyhäjärven kaupungin ja alueellisen elinkeinoelämän edistäminen vuokraamalla ja rakennuttamalla liiketiloja. Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa ja hallita kiinteistöjä ja harjoittaa kiinteistöjen sekä arvopapereiden ostoa ja myyntiä.

Hyvä asuminen on viihtyisän elämän kivijalka. Kiinteistö Oy Rillankiven ydintehtävänä on tarjota asukkaille ja yrittäjille asuntoja, liikehuoneistoja ja toimitiloja, jotka ovat toimivia, viihtyisiä ja turvallisia. Tämän mahdollistamiseksi palveluja tarjoavan yhtiön tulee olla toimiva ja kaikilta osin elinvoimainen. Kiinteistö Oy Rillankiven toiminnalla on merkittävä vaikutus kuntalaisiin sekä konserniin, johon yhtiö kuuluu.

Vuokraloyhtiöt ovat osa kunnan kiinteistöomaisuutta ja samalla kunnan keskeinen väline hoitaa asuntopolitiikkaa.

Kiinteistö Oy Rillankivellä on ollut jo pidemmän aikaa haasteena talouden alijäämäisyys. Yhtiön asuin- ja yritystilojen vuokrauksesta saatavat tulot eivät ole riittäneet kattamaan yhtiön toiminnan kustannuksia, lainanlyhennyksiä ja rahoituskuluja. Yhtiölle on muodostunut maksuvalmiuskriisi.

Kiinteistö Oy Rillankiven hallitus esittää, että taloudellisten haasteiden selvittämiseksi rakennetaan rahoituspaketti, jonka avulla Kiinteistö Oy Rillankiven taloutta pystyttäisiin tervehdyttämään.



6.11.2025

Arvioinnin johdanto

Tervehdyspaketin sisältö

Pyhäjärven kaupunki:

Pyhäjärven kaupunki rahoittaa Kiinteistö Oy Rillankiven talouden tasapainottamispaketin ottamalla lainaa 3.000.000 euroa, jonka laina-aika on 20 vuotta. Pyhäjärven kaupunki pääomittaa Kiinteistö Oy Rillankiveä 1.500.000 eurolla, joka vahvistaisi Kiinteistö Oy Rillankiven omaa pääomaa. Toinen osa tasapainottamispaketista, 1.500.000 euroa, annettaisiin lainana Kiinteistö Oy Rillankivelle. Lainan takaisinmaksuaikana olisi 20 vuotta. Velka erääntyy maksettavaksi tasasuuruksina 44.120 euron erinä puolivuositain 30.6. ja 31.12. Ensimmäinen erä erääntyy maksettavaksi 30.6.2029 ja kokonaisuudessaan laina erääntyy 31.12.2045. Lainan viimeisenä eränä maksetaan lainan jäljellä oleva pääoma. Lainan kolme ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita.

Kiinteistö Oy Rillankivi

Tasapainottamispaketilla 3.000.000 euroa Kiinteistö Oy Rillankivi maksaa Suomenselän Osuuspankille seuraavat lainat kokonaisuudessaan:

Laina	Pääoma 15.10.2025
FI51 5375 0383 6200 08	1.361.111,06 euroa
FI90 5375 0383 6136 80	588.466,61 euroa
FI55 5375 0383 6068 41	264.100,00 euroa
FI44 5375 0383 5701 79	255.423,05 euroa
Yhteensä	2.469.100,72 euroa

Lisäksi Kiinteistö Oy Rillankivi maksaisi Pyhäjärven Energia ja Vesi Oy:n maksamattomat vesi- ja kaukolämpölaskut, jotka ovat yhteensä 422.077,71 euroa sekä Pyhäjärven kaupungin v. 2025 antaman lyhytaikaisen maksuvalmiuslainan 100.000 euroa.

Kokonaisuudessaan Kiinteistö Oy Rillankiven tasapainottamispaketilla maksettavat lainat ja Pyhäjärven kaupungin ja Pyhäjärven Energia ja Vesi Oy:n erääntyneet maksut ovat yhteensä **2.991.178,43 euroa**.



6.11.2025

Tämä ennakkovaikutusten arviointi on laadittu Pyhäjärven kaupungin päätöksentekoa varten Kiinteistö Oy Rillankiven talouden tervehdyttämisen perusteeksi. Tässä ennakkovaikutusten arvioinnissa huomioidaan mahdollisimman laajasti Kiinteistö Oy Rillankiven talouden tervehdyttämiseen liittyviä vaikutuksia.

Arviointi on laadittu noudattaen Kuntaliiton suositusta: "Vaikutusten ennakoarviointi kunnallisessa päätöksenteossa". Arviointi jakaantuu neljään (4) osa-alueeseen:

1. kuntalaisvaikutukset (ihmisiin kohdistuvat vaikutukset)
2. ympäristövaikutukset
3. organisaatio- ja henkilöstövaikutukset sekä
4. taloudelliset vaikutukset

Vaikutuksia on tarkasteltu sekä lyhyellä että pitkällä aikajänteellä. Jotkut tunnistetuista ja kuvatuista vaikutuksista ovat välittömiä, ja toiset välillisiä.



6.11.2025

Kaupunkilaisiin kohdistuvat vaikutukset

Kuntalaisvaikutuksilla eli ihmisiin kohdistuvilla vaikutuksilla tarkoitetaan esityksen vaikutuksia, jotka voivat kohdistua yhtäältä kaupungin palveluja käyttäviin henkilöihin ja toisaalta henkilöihin, jotka asuvat Pyhäjärvellä mutta eivät käytä palveluja.

	On vaikutuksia	Ei ole vaikutuksia	On selvitettävä
Kaupunkistrategian toteutuminen	X		
Peruspalvelut ja palvelurakenne		X	

Kaupunkistrategian toteutuminen

Pyhäjärven kaupunkistrategian mission mukaan ”Itsenäinen Pyhäjärvi tarjoaa asukkailleen ja vierailleen laadukkaat peruspalvelut sekä viihtyisän ja turvallisen ympäristön”.

Pyhäjärven kaupunginvaltuuston 26.9.2022 § 72 hyväksymässä kaupunkistrategiassa strategisiksi painopisteiksi on valittu:

1. Saavutettavuudesta, infrastruktuurista ja osaamisesta vetovoimaa
2. Elinvoimasta ja hyvinvoinnista pitovoimaa
3. Kaupunkikonsernin tasapainoinen talous ja konserniyhtiöiden rooli elinvoiman edistämisessä
4. Alueellinen yhteistyö ja vuorovaikutus

Yhtiön toiminta on keskeisellä sijalla, kun kaupunki haluaa vaikuttaa asuntomarkkinoiden kehitykseen alueellaan, erityisesti vuokra-asumisen vaihtoehtojen osalta.

Peruspalvelut ja palvelurakenne

Kiinteistö Oy Rillankivi tuottaa Pyhäjärven kaupungin asukkaille, vieraille ja yrittäjille merkittävää peruspalvelua kiinteistöjä vuokraamalla.

Julkisen vallan käyttäjinä kunnat, hyvinvointialueet ja valtio tukevat asumisen omaehtoista järjestämistä. Elämäntilanteeseen sopivan asumisen kautta turvataan kuntalaisten hyvinvoinnin perusedellytykset.



6.11.2025

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Ympäristövaikutukset kohdistuvat ihmisten elinoloihin, terveyteen ja viihtyvyyteen, maaperään, luonnon monimuotoisuuteen, ilmastoon, maisemaan, kaupunkikuvaan tai kulttuuriperintöön.

	On vaikutuksia	Ei ole vaikutuksia	On selvitettävä
Vaikutukset kuntalaisten elinoloihin	X		
Vaikutukset kaupunkikuvaan	X		

Vaikutukset kuntalaisten elinoloihin

Kiinteistö Oy Rillankiven talouden tervehdyttäminen vaikuttaa vuokra-asuntotoiminnan jatkuvuuteen positiivisesti ja mahdollistaa Rillankiven kehittävän pyhäjärvistä vuokra-asumista tasapainoisen talouden resursseilla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kiinteistö Oy Rillankiven talouden tervehdyttäminen vaikuttaa positiivisesti kaupunkikuvaan. Yhtiö pystyy tasapainottuvan talouden avulla huolehtimaan kiinteistökannastaan nykyistä paremmin ja tämä tulee näkymään asuntokohteiden ja lähialueiden viihtyvyydessä.



6.11.2025

Organisaatioon kohdistuvat vaikutukset

Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset kohdistuvat eri organisaatioiden välisiin suhteisiin, organisaation tehtäviin tai menettelytapoihin, luottamuselinten toimintaan, henkilöstöön tai hallintoon.

	On vaikutuksia	Ei ole vaikutuksia	On selvittettävä
Kaupungin julkisuuskuva	X		
Yhteistyö elinkeinoelämän kanssa	X		
Vaikutukset konsernin henkilöstöön	X		
Vaikutukset päätöksentekoon	X		

Kaupungin julkisuuskuva

Kiinteistö Oy Rillankiven taloudellisen tilanteen tasapainottuminen on nähtävä kaupungin julkisuuskuvan kannalta positiivisena asiana.

Yhteistyö elinkeinoelämän kanssa

Kiinteistö Oy Rillankivi tekee yhteistyötä monien erilaisten yritysten kanssa. Konserniyhtiöistä tärkeitä yhteistyökumppaneita ovat Pyhäjärven kaupunki, Pyhäjärven Energia ja Vesi Oy, PyhäNet Oy, Pyhäsalmen Kvanttikiinteistöt Oy. Viranomaisyhteistyökumppaneita ovat mm. Kansaneläkelaitos, Pohjois-Pohjanmaan Hyvinvointialue Pohde ja rahoituslaitokset.

Ongelmat Kiinteistö Oy Rillankiven maksuvalmiudessa ovat tuoneet vaikeuksia yhteistyökumppaneiden kanssa toimimiseen. Talouden tasapainottamistoimenpiteet mahdollistavat Kiinteistö Oy Rillankivelle paremman yhteistyön rakentamisen yhteistyökumppaneiden kanssa.

Vaikutukset konsernin henkilöstöön

Kiinteistö Oy Rillankiven talouden tervehdyttämisellä on vaikutuksia konsernin henkilöstöön. Ilman Kiinteistö Oy Rillankiven talouden tervehdyttämistä Pyhäjärven kaupungin avustuksella henkilöstön lomauttaminen ja irtisanominen voisivat olla mahdollisia.

Vaikutukset päätöksentekoon

Kiinteistö Oy Rillankiven talouden tervehdyttämisellä on vaikutuksia yhtiön hallitustyöskentelyyn. Hallitus pystyy keskittymään talouden tervehdyttämisen sijasta yhtiön toiminnan kehittämiseen.



6.11.2025

Taloudelliset vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset kohdistuvat kaupungin tai konserniyhtiön tuloihin tai menoihin joko niitä lisäämällä tai vähentämällä. Kaupungin talouteen saattavat vaikuttaa esimerkiksi esitykset, jotka vaikuttavat väestöryhmien ja kotitalouksien asemaan ja käyttäytymiseen, yritysten toimintaan, niiden väliseen kilpailuun ja kansainväliseen kilpailukykyyn sekä markkinoiden toimivuuteen, kunnallistalouden yhteisöjen rahoitukseen, voimavarojen jakoon, työllisyyteen ja tuottavuuteen tai palvelutuotantoon.

	On vaikutuksia	Ei ole vaikutuksia	On selvitettävä
Työllisyysvaikutukset	X		
Vaikutukset konsernin talouteen	X		

Työllisyysvaikutukset

Kiinteistö Oy Rillankiven talouden tervehdyttämisellä on työllisyysvaikutuksia. Ilman Kiinteistö Oy Rillankiven talouden tervehdyttämistä Pyhäjärven kaupungin avustuksella henkilöstön lomauttaminen ja irtisanominen voisivat olla mahdollisia.

Vaikutukset konsernin talouteen

Talouden tervehdyttämisspaketti vaikuttaa Pyhäjärven kaupungin lainakantaan lisäten sitä 3.000.000 eurolla. Kiinteistö Oy Rillankiven lainakanta laskisi noin 2.500.000 euroa. Konsernin kokonaislainakantaa tervehdyttämisspaketti lisäisi noin 500.000 euroa.

Pyhäjärven Energia ja Vesi Oy saa kertyneet saatavat 422.077,71 euroa, jolla on myös suuri merkitys yhtiön talouteen ja maksuvalmiuteen. Kertyneiden saatavien määrä suhteessa Energia ja Vesi Oy:n toiminnan laajuuteen on merkinnyt yhtiölle haasteita kassanhallinnan kanssa ja yhtiö on joutunut rytmittämään investointeja tilanteen vaatimalla tavalla.

Kiinteistö Oy Rillankivi maksaa Pyhäjärven kaupungille 100.000 euron maksuvalmiuslainan vuoden 2025 aikana. Kahdelle muulle Pyhäjärven kaupungin maksuvalmiuslainalle laaditaan maksusuunnitelma lähivuosille. Nämä asiat vaikuttavat positiivisesti emokonsernin maksuvalmiuteen.

Kiinteistö Oy Rillankiven ei tarvitse maksaa Suomenselän Osuuspankille ylimääräisiä toimenpidekuluja lainojen takaisinmaksuista.