

Kiinteistö Oy Euran Virastotalon lainan takaus

Khall 28.09.2026 § 248
331/02.05.06/2026

Valmistelu ja lisätiedot Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta puh. 044 422 4020.

Kiinteistö Oy Euran Virastotalo tulee pyytämään 1 000 000 euron lainatarjoukset kiinteistön peruskorjausten rahoittamiseksi.

Euran kunta omistaa osakekannasta 82,6 % ja Lääkärikeskus Minerva 17,4%

Kiinteistöön on tehty peruskorjaus investointeja vaiheittain.

Tehdyt peruskorjaukset:

Vaiheessa yksi, joka valmistui 2022, korjattiin C2-alueen (tällä hetkellä Terveystalon käytössä) ilmatiiviyttä. Lisäksi lv-koneet kanavistoineen uusittiin remontin yhteydessä. Huoneisiin on vedetty vesi- ja viemärinti sekä asennettu uudet vesikalusteet. Vaiheen yksi nettomääräiset kustannukset alv-palautuksen jälkeen olivat noin 700 000 euroa (alv 0%).

Vaiheessa kaksi, joka valmistui 2024, korjattiin A2 ja B2 tilojen ilmatiiviyttä, eli kaikki muut yläkerran tilat kuin nykyiset Terveystalon tilat, asunto ja hissi/porrastasanteet. Ilmanvaihtokone kanavistoineen ja päätelaitteineen uusittu (TK-1). Käyttövesiputkisto uusittu remontin yhteydessä. B-osan lämmitysverkostoon ei tehty isompia uudistuksia, patteriventtiilit ja -termostaatit sekä A-osan seinustan lämmitysputkisto uusittiin. Sähköt uusittiin kokonaan.

Ensimmäisestä vaiheesta poiketen uusittiin myös ikkunat. Vaiheen kaksi nettomääräiset kustannukset alv-palautuksen jälkeen olivat noin 1 200 000 euroa.

Valtuusto on kokouksessaan 03.06.2022 § 28 on myöntänyt Kiinteistö Oy Euran Virastotalolle 2 000 000 euron omavelkaisen takauksen, jolla on katettu vaiheiden 1. ja 2. kustannukset. Laina on nostettu Sataharjun Osuuspankilta ja sitä on ollut 24.9.2026 jäljellä 1 420 905,51 euroa. Viimeinen eräpäivä 30.10.2037.

Vuosien 2025-2026 aikana toteutettiin ulkoalueiden kunnostustöitä ja pihan kuivausrakka sekä uusittiin sähköautomaatit koko kiinteistöön. Näiden kokonaiskustannus oli noin 440 000 euroa (alv 0%). Tämä vaihe rahoitettiin Sataharjun Osuuspankilta nostetulla 11 kuukauden 420 000 euron lyhytaikaisella luotolla. Luotto erääntyy maksettavaksi kokonaisuudessaan 19.11.2026. Luottoa oli 24.9.2026 jäljellä 340 908,30 euroa.

Seuraavat peruskorjaukset:

Seuraavaksi yhtiö on suunnitellut toteutettavaksi vuoden 2026-2027 aikana Satakunnan hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen peruskorjaukset A1-tiloihin (vanhat käräjäsalin tilat). Kustannusarvio tälle vaiheelle on 1 500 euroa neliöltä eli $300\text{m}^2 \times 1\,500\text{€} = 450\,000\text{€}$.

Myöhemmin toteutettavat peruskorjaukset 2027-2029:

Tulevia peruskorjausinvestointeja ovat vielä alakerran B1- ja C1-alueiden peruskorjaukset.

B1-alueen (vanhat poliisipiirin /sivistyshallinnon tilat) peruskorjaus aloitetaan, kun tiloille löydetään vuokralainen tai saadaan muu selvyyys tilojen tulevasta käyttötarpeesta. Alustava kustannusarvio B1-alueen tilojen saneeramisesta on $1\,710\text{m}^2 \cdot 1500\text{€} = 1\,060\,000$ euroa.

C1-alueen (Minervan tilat) remontoidaan B1-alueen kanssa samanaikaisesti tai kun tilojen omistaja (nyt Minerva) katsoo yhdessä kunnan kanssa peruskorjauksen ajankohtaiseksi. C1-alueen peruskorjauksen kustannusarvio on $500\text{m}^2 \cdot 1500\text{€} = 750\,000\text{€}$

Edellä mainittujen peruskorjausten lisäksi yhtiö on kartoittanut PTS:n mukaisia vuosittaisia korjaustarpeita vuosille 2027-2035 noin 380 tuhannella eurolla, jotka on suunniteltu toteutettavan joko hoitovastikeilla tai B1- ja C1-vaiheiden yhteydessä. Merkittävimpiä näistä ovat julkisivun korjaus, ikkunoiden uusiminen, teräsrakenteisten ovien uusiminen, IV-koneet ja hissin uusiminen.

Kiineistö Oy Euran Virastotalo pyytää Euran kunnalta takausta vuosien 2025-2026 aikana toteutettujen ulkoalueiden kunnostustöitä ja pihan kuivausrakkaa sekä uusitun sähköautoaatiota otettun lyhyt aikaisen luoton rahoittamiseksi pitkäaikaisella lainalla sekä A1-alueen tilojen peruskorjauksen rahoittamiseksi. Takausta pyydetään enintään 800 000 euron edestä. Tarvittavaa lainasummaa arvioitaessa on huomiota tarve rahoittaa myös alv:n osuus ennen palautusta.

Kuntalain 15 luvun 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, 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. Lisäksi takaus tai muu vakuus voidaan myöntää, jos se perustuu lain perusteella hyväksytyyn tukiohjelmaan, yksittäiseen tukeen tai liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun palveluvelvoitteeseen.

Kaikissa tilanteissa kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtiontukisäännökset. Erityisen tärkeää on huomata, että valtiontukisäännökset on otettava huomioon myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

Komissio on pyrkinyt selventämään valtiontukisäännöksiä soveltamista antamalla niistä erilaisia tiedonantoja. Komissio on antanut tiedonannon EY:n perussopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artiklan) soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02).

Tiedonannon 3.2. kohdan mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus (kunnan takaus) ole valtiontukea:

- lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa

- takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
- takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoituslaitoksen määräästä
- takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta
- EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi.

Kuntien on riittävän oikeusvarmuuden saavuttamiseksi perustelua pyrkä lähtökohtaisesti noudattamaan tiedonannossa määritellyjä vaatimuksia. Mikäli kunta poikkeaa tiedonannossa määritellyistä vaatimuksista, niin kunnalla on näyttöä siitä, että takaukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

Lainanottajalla ei ole taloudellisia vaikeuksia. Annettava takaus on enimmäismäärältään 800 000 euroa ja se on sidottu lainan voimassaoloon. Kunnan takaus on 80 % lainapääomasta. Takauservisio määräytyy vertailemalla aikaisempien takausten riskiarvioita nyt annettavan takuksen riskiarviota ja sen perusteella 0,75 %:ksi.

Euran kunta on hakenut kiinnityksen Virastotalon kiinteistöön valtuuston 13.06.2022 § 28 päätöksen mukaisesti.

Kuntalain mukaan kunnan myöntämästä takauksesta päättää valtuusto.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta
Päätösehdotus	Valtuusto myöntää Euran Virastotalo Kiinteistö Oy:lle enintään 800 000 euron omavelkaisen takauksen, joka on kuitenkin korkeintaan 80 % kokonaislainamäärästä. Takauksesta peritään 0,75 %:n provisio. Takauksen vastavakuutena toimii jo Euran kunnalle kiinnitetty kiinteistö.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkintä: tekninen johtaja Jyräkoski Ari ja talousjohtaja Ämmälä Lauri jääväsiivä itsensä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi 16:46-17:09.

Pöytäkirjan pitäjänä toimi ko. pykälän käsittelyn ajan kunnanjohtaja Kankaanranta Kari