

Kesälahden koulun ja päiväkodin rahoitus

291/00.02.03.00.00/2024

Kaupunginhallitus 16.03.2026 § 68

Kaupunginvaltuusto on 15.12.2025 § 86 hyväksynyt talousarvion 2026 ja taloussuunnitelman 2026–2028. Talousarvion investointiosaan sisältyy Kesälahden koulun ja päiväkodin investointihanke. Kustannusarvio on 7,2 miljoonaa euroa.

Talousarvion 2026 rahoitusosan mukaan kaupungin lainanottotarpeeksi on arvioitu:

- vuodelle 2026 yhteensä 2,0 miljoonaa euroa,
- vuodelle 2027 yhteensä 3,0 miljoonaa euroa ja
- vuodelle 2028 yhteensä 1,0 miljoonaa euroa.

Kyseinen lainanotto on kaupungin yleiskatteellista rahoitusta, eikä se kohdistu suoraan yksittäiseen investointihankkeeseen.

Hallintosäännön 11 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää lainan ottamisesta kaupunginvaltuuston talousarviossa asettamissa rajoissa. Vuoden 2026 talousarviossa on huomioitu lainanottotarve, joka sisältää Kesälahden koulun ja päiväkodin investointihankkeen.

Rahoitusvaihtoehdot:

Talousarvion hyväksymisen jälkeen on selvitetty erilaisia rahoitusvaihtoehtoja investointihankkeen toteuttamiseksi. Rahoitusvaihtoehtoja on esitelty valtuutetuille järjestetyssä iltakoulussa 16.2.2026.

Omaan taseeseen rakentaminen

Perinteisessä mallissa kunta rakentaa kiinteistön omiin nimiinsä ja rahoittaa hankkeen kassavaroin, kuntalainarahoituksella tai näiden yhdistelmällä. Malli on pitkällä aikavälillä laskennallisesti edullisin, vaikka hanketta varten otettaisiin lainaa. Kuntalainojen korot ovat yleensä kilpailukykyisiä, ja kunta säilyttää täyden päätösvallan tilojen käytöstä, muutoksista ja mahdollisesta myynnistä.

Malliin liittyy kuitenkin merkittäviä riskejä erityisesti väestöään menettävillä alueilla. Mikäli oppilas- ja lapsimäärät laskevat odotettua nopeammin, kunta jää omistamaan kiinteistön, jonka käyttöaste heikkenee, mutta jonka poistot ja ylläpitokustannukset jatkuvat vuosikymmenien ajan. Kiinteistömarkkinat tällaisilla alueilla voivat olla ohuet, jolloin rakennukselle ei välttämättä löydy ostajaa tai vuokralaista kohtuulliseen hintaan. Näin syntyy riski siitä, että kunnan varoja sitoutuu vajaakäyttöiseen rakennukseen. Lisäksi hankkeen rahoittaminen lainalla sitoo lainanottokapasiteettia ja rasittaa lainanhoitokatetta, mikä voi rajoittaa kunnan muuta liikkumavaraa.

Leasing

Leasingmallissa rahoitusyhtiö rakentaa tai hankkii kiinteistön, ja kunta maksaa siitä sopimusmaksua yleensä 15–25 vuoden ajan. Sopimukseen sisältyy usein osto-optio sopimuskauden päättyessä. Malli tasaa

kassavirtaa ja tekee kustannukset ennakoitaviksi, eikä se rasita kunnan lainakattoa samalla tavalla kuin suora lainanotto.

Kokonaiskustannukset muodostuvat kuitenkin korkeammiksi kuin omassa taseessa toteutetussa mallissa, koska rahoittajan kustannukset ja marginaali sisältyvät sopimusmaksuihin. Tilinpäätöksessä leasing käsitellään vuokravastuuna. Sopimusehdot voivat myös rajoittaa kiinteistöön tehtäviä muutoksia.

Vuokramalli

Vuokramallissa yksityinen omistaja, esimerkiksi sijoittaja tai rakennuttaja, toteuttaa hankkeen ja kunta vuokraa tilat pitkäaikaisella sopimuksella. Mallin keskeinen etu on se, että rakennuttamisriski ja kiinteistön omistamiseen liittyvä arvorisiki siirtyvät pois kunnalta. Tämä on erityisen merkittävää väestöltään supistuvilla alueilla: mikäli tilojen tarve vähenee tai lakkaa, kunta voi sopimuskauden päättyessä luopua kiinteistöstä ilman myyntitappiota tai tyhjäkäyntikuluja. Kunnalle ei myöskään kerry rakennuksen elinkaaren aikaista korjausvelkaa.

Haittapuolena on, että vuokranantajan tuottovaatimus tekee mallista pitkällä aikavälillä kalleimman vaihtoehdon. Kunnalle ei synny omaisuutta eikä jäännösarvoa. Sopimuskauden lopussa neuvotteluasema voi olla heikko, mikäli vaihtoehtoisia sijainteja ei ole tai uuden sopimuksen ehdot kiristyvät. Tilojen kehittäminen ja muutokset edellyttävät aina omistajan suostumusta.

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, puh. 040 105 2002, kaisa.lappalainen@kitee.fi; tekninen johtaja Petri Moisio puh. 040 105 1225, petri.moisio@kitee.fi ja sivistysjohtaja Matias Valoaho, puh. 040 105 1137, matias.valoaho@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus:

- merkitsee tiedokseen rahoitusmallit (omaan taseeseen rakentaminen, leasing ja vuokramalli).
- päättää valita rahoitusmalliksi omaan taseeseen rakentamisen.
- toteaa, että vuoden 2026 talousarvio sisältää investointihankkeen (omaan taseeseen rakentaminen) rahoituksen, eikä talousarvion muuttamiselle ole tarvetta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.