

Kiinteistöleasing

Kunnanhallitus 05.09.2022 § 162
189/02.05.05/2022

Valmistelija kunnanjohtaja Maarika Kasonen, Kermanrannantie 7, 79700 HEINÄVESI,
puh. 040-5505811, email: maarika.kasonen@heinavesi.fi

Khall 29.06.2020 § 100

Taloussihteeri Kristiina Räsänen on pyytänyt 11.6.2020 tarjouspyynnöllä kiinteistöleasing tarjouksia kirkonkylän yläkoulun ja liikuntatilan rahoituksesta 20 vuoden vuokra-ajalle 33,33 %:n jäännösarvolla neljältä (4) eri (Danske, Kuntarahoitus, Nordea, OP) rahoituslaitokselta 26.6.2020 klo 15 mennessä. Määräaikaan 26.6.2020 klo 15 tarjouksen jättivät Kuntarahoitus Oyj, OP Yrityspankki Oyj ja Danske Bank.

Tarjouspyynnön kokonaishinta on 8 miljoonaa euroa (+/- 10 %), mikä tarkentuu urakkatarjouksista laskettavaa kokonaishintaa vastaavaksi. Rahoittajan valintaan ja kiinteistöleasingiin liittyen kunnan hyväksyttäväksi tulevat seuraavat sopimukset:

- 1) Maanvuokrasopimus; osapuolena Heinäveden kunta ja rahoittaja
 - 2) Sopimus uudisrakennuksen osto-oikeudesta; osapuolena Heinäveden kunta ja rahoittaja
 - 3) Rakennuttamissopimus; Heinäveden kunta, urakoitsijat ja rakennuttaja
 - 4) Kiinteistöleasingsopimus; Heinäveden kunta ja rahoittaja
 - 5) Rakennuksen myyntisopimus; Heinäveden kunta ja rahoittaja
- Rahoittajan valinnan jälkeen valmistellaan kiinteistöleasingsopimukset 1 - 5 ja näistä ensimmäisenä allekirjoitetaan kolmikantasopimus eli rakennuttamissopimus.

Kiinteistöleasingsopimukset eri osapuolten kesken allekirjoitetaan ennen hankkeen käynnistymistä. Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät kun Kuntarahoitus maksaa vuokraohteen hankintahinnan myyjälle. Vuokra-aika alkaa kohteen valmistuttua ja vuokra-aika jaetaan jaksoihin joiden pituus on kuusi (6) kuukautta. Vuokra laskutetaan kultakin vuokrajaksolta etukäteen ja hankinta-ajalta jälkikäteen.

Va. kj: Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se

- 1) valitsee Heinäveden kirkonkylän liikunta- ja koulukeskushankkeen kiinteistöleasingrahoittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman rahoittajan Kuntarahoituksen maksimissaan 9 miljoonan euron rahoituksen vaihtuvakorkoinen 6 kk euribor lisättynä 0,56 % - yksikön marginaalilla. Marginaali on kiinteä 5 vuotta, vuokra-aika 20 vuotta, jäännösarvo 33,3 %.

- 2) Oikeuttaa kunnanjohtajan ja taloussihteerin sopimaan rahoitukseen liittyvistä tarkemmista yksityiskohdista sekä hyväksymään ja allekirjoittamaan tarvittavat rahoitussopimukset rakentamiskohteesta.

VSTO 29.06.2020 § 40 Valtuuston esityslistan liitteinä nro 1 - 3 tarjouspyyntömateriaali ja tarjoukset sekä tarjousten yhteenveto.

Päätös: Hyväksyttiin kunnanhallituksen esitys.

Valmistelija Talousjohtaja Kristiina Räsänen, Kermanrannantie 7, 79700 Heinävesi,

gsm 040 7101 936, email: kristiina.rasanen@heinavesi.fi, tekninen johtaja Anna-Kaisa Eskelinen, Kermanrannantie 7, 79700 Heinävesi, gsm 040 3556 320, email: anna-kaisa.eskelinen@heinavesi.fi, kunnanjohtaja Maarika Kasonen, Kermanrannantie 7, 79700 HEINÄVESI, puh. 040-5505811, email: maarika.kasonen@heinavesi.fi

Heinäveden valtuusto päätti 6.5.2019 § 32 että kirkonkylälle rakennetaan uusi koulurakennus (KP kk koulu- ja liikuntatilojen rakentaminen) Otto Kotilaisen koulun yhteyteen. Mitoituksessa huomioidaan vähenevä oppilasmäärä ja monitoimitalon sekä ryhmäperhepäivähoidon toiminnot. Valtuusto valtuutti kunnanhallituksen käynnistämään urakkakilpailutuksen KVR-urakkana (SR-urakka) ja kilpailutus rajoitetun kolpailullisen neuvottelumenettelyn periaatteilla kirkonkylän perusopetuksen ns. yläkoulun ja monitoimitiloista. Uudishankkeen koko on n. 2800 m² ja rakentamisen kustannusarvio n. 7 600 000 euroa (alv 0%), lisättynä suunnittelu 235 000 euroa ja purkamiskustannuksilla n. 200 000 euroa. Yhteensä 8 035 000 euroa.

Kunnanvaltuusto päätti (VSTO 15.06.2020 § 31), että koulukeskuksen KVR-urakan toteuttajaksi valittiin kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt YIT Suomi Oy suunnittelun sisältävän KVR-urakan kokonaishintaan 7.600.000 euroa (alv 0 %).

Heinäveden kirkonkylän liikunta ja koulukeskushanke on kokonaisuudessaan valmistunut ja vastaanottotarkastus on pidetty 21.12.2019 ja taloudellinen loppuselvitys on käyty 4.4.2022. Lisä- ja muutostyöt on hyväksytty kunnanhallituksen päätöksen mukaisilla valtuuksilla. Lisä- ja muutostöitä oli yhteensä 741 820,61 euroa. Isoimmat muutos- ja lisätyöt liittyivät teknisen työn laitteisiin 167 000 euroa, monitoimitalon purkamiseen 141 000 euroa, yhdyskäytävän muutokseen 111 708 euroa, vanhan koulurakennuksen alla olevan turvekerroksen poistamiseen 44 200 euroa ja lukitusjärjestelmän muutokseen 48 000 euroa, tuolivaunuihin ja tuoleihin salissa 46 852 euroa, lisäroutasuojaukseen 27 524 euroa, kameravalvontaan 16 719 euroa sekä yksittäisiin pienempiin useampaan lisä- ja muutostöihin 138 817,61 euroa.

Taloudellinen loppuselvitys oheismateriaalina.

Lopullinen vuokrakohteen hinta on 8 403 201,89 euroa joka ylittyi alkuperäiseen 8 035 000 euron osalta 368 2018,89 euroa. Hankintahinta koululle on 8 403 201,89 euroa, vuokra sidottu 6 kk euriboriin, laskettu 29.8.2022 noteerauksen mukaan 1,077 + marg 0,56 %. Lopullinen vuokra määräytyy laskutuspäivänä ja lähtee indikaatiivisen laskelman mukaisesti:

Erä	Eräpäivä	Maksu	Korko	Lyhennys	Pääoma lyh jälk
1	01.10.22	155 711,78	-23 092,97	132 618,81	8 270 583,08
2	01.04.23	155 711,78	-22 721,64	132 990,14	8 137 592,94
3	01.10.23	155 711,78	-22 349,27	133 362,51	8 004 230,43
4	01.04.24	155 711,78	-21 975,85	133 735,93	7 870 494,50
5	01.10.24	155 711,78	-21 601,39	134 110,39	7 736 384,11

Esittelijä Kunnanjohtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus

1) merkitsee tiedoksi kirkonkylän liikunta- ja koulukeskushankkeen kokonaiskustannuksen sisältäen lisä- ja muutostyöt ja lopullisen vuokrakohteen hinnan 8 403 201,89 euroa ja sen mukaisen kohteen

vuokran.

2) hyväksyy alkuperäiseen kustannusarvioon 8 035 000 euroa ylityksen 368 201,89 euroa,

3) hyväksyy alkuperäiseen 9 000 000 euron rahoitukseen nähden hankkeen alituksen 596 798,20 euroa,

4) merkitse tiedoksi että leasing vuokralaskutus alkaa 1.10.2022 alkaen,

5) antaa kohdat 1-4 valtuustolle tiedoksi ja hyväksyttäväksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Talousjohtaja Kristiina Räsänen oli kokouksessa kuultavana tämän asian osalta.