

Viinijärven koulun, päiväkodin ja kirjaston uudis- ja peruskorjaushankkeen rahoitusmalli

Kunnanhallitus 20.01.2025 § 9

Liperin kunnan rakennushankkeissa ei ole aiemmin käytetty leasingrahoitusta, vaan kohteet on rakennettu perinteisesti lainarahoituksella kunnan omaan taseeseen. Perinteistä mallia on pidetty suoraviivaisena ja edullisimpana rahoitusmallina.

Eri rahoitusmalleja vertailtiin etenkin uuden yläkoulun osalta alkuvuonna 2018, jolloin Rahoituksen neuvontapalvelu Inspira Oy teki erillisen selvityksen yläkoulun rahoitus- ja toteutusmalleista. Selvitys esiteltiin mm. valtuuston iltakoulussa. Selvityksen jälkeen elinkaarimalli hylättiin ja päätös tehtiin perinteisen lainarahoituksen ja kiinteistöleasingin välillä päätyen lainarahoitukseen. Yläkoulun liikuntasali sai valtionavustusta ja valtionavustusehtojen mukaan rakennuksen tulee olla kunnan omistama, jotta avustusta voidaan myöntää. Tämä oli yksi tekijä yläkoulun rahoitusmallin valinnassa, koska kiinteistöleasing ei olisi täyttänyt avustusehtoja.

Perinteisessä lainarahoituksessa hanke rahoitetaan pitkäaikaisella lainalla. Investointikustannukset aktivoidaan taseeseen ja poistetaan poistosuunnitelman mukaisesti. Pitkäaikaisen lainan tarve huomioidaan talousarvion rahoituslaskelmassa ja valtuudet lainan nostamiseen kullekin vuodelle tulevat talousarvion hyväksymisen myötä. Lainat kilpailutetaan talousarviovuoden aikana.

Kiinteistöleasingissä kohteen omistaa rahoittaja, joka laskuttaa kunnalta leasingvuokran. Kohteelle määritetään sopimusaika (yleensä 20 vuotta) ja jäännösarvo (esimerkiksi kolmannes). Kunta sitoutuu lunastamaan kohteen sopimuskauden päättyessä jäännösarvolla. Vaihtoehtoisesti kunta voi osoittaa kohteelle ostajan tai jatkaa leasingsopimusta.

Kiinteistöleasing on enenevissä määrin käytetty ja vartenotettava rahoitusvaihtoehto myös kuntien rakennushankkeissa. Sillä on mahdollisuus keventää kunnan lainataakkaa ja lisäksi siirtää päätös kohteen jäännösarvon rahoituksesta jopa 20 vuoden päähän. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kiinteistöleasingin vuosittaiset pääomakustannukset (leasingvuokrat) ovat sopimusajan pienempiä kuin perinteisessä lainamallissa. Kiinteistöleasingmallissa jäännösarvo tulee kuitenkin lunastettavaksi sopimuskauden päättyessä.

Kiinteistöleasing on sopimusteknisesti perinteistä lainarahoitusta vaativampi malli. Kuntien lainakannan kasvaessa sen suosio on kuitenkin kasvanut merkittävästi etenkin aikana, jolloin leasingrahoituksella rakennettuja kohteita ei huomioitu

kriisikuntakriteereissä. Lopulta kriisikuntakriteerit muutettiin niin, että ne huomioivat vuodesta 2022 alkaen myös leasingvastuut pelkän lainakannan lisäksi. Tällöin kuitenkin jäännösarvo jää leasingvastuiden ulkopuolelle, mikä jättää kriisikuntakriteereiden kannalta leasingmallille pienen edun perinteiseen lainarahoitukseen verrattuna.

Kolmannen osapuolen (rahoittaja) mukaantulo tuo aina myös lisäkustannuksia, jos vertaillaan rakennuksen koko elinkaaren kustannuksia. Kiinteistöleasingissä tämä lisäkustannus näkyy korkeampana marginaalina kuin perinteisissä talousarviolainoissa. Näin ollen kiinteistöleasing muodostuu pääomakustannuksiltaan perinteistä lainarahoitusta kalliimmaksi, kun otetaan huomioon myös sovitun leasingajan jälkeen tapahtuva jäännösarvon lunastus. Kiinteistöleasingissä korko, joka vaikuttaa leasingvuokran määrään, lukitaan vasta hankkeen valmistuttua. Lainarahoitteisessa mallissa talousarviolainojen nostot ajoittuvat parille vuodelle, mikä tasaa korkoriskiä. Leasingmallin korkeampi marginaali on pienentynyt ja on nykyisin varsin maltillinen ollen esimerkiksi Kuntarahoituksella noin 0,08-0,1 %.

Kiinteistöleasingin piiriin on mahdollista saada myös rakennuksen suunnittelukustannukset sekä mahdolliset vanhan rakennuksen purkukustannukset. Myös valmiita rakennuksia on siirretty kiinteistöleasingin piiriin ns. sale and lease back -menettelyllä, joka mahdollistaa myös peruskorjaushankkeiden rahoittamisen leasingillä.

Viinijärven koulun, päiväkodin ja kirjaston uudis- ja peruskorjaushankkeessa on selvitetty sale and lease back -mallin soveltuvuutta ja sen tarjoamia etuja kunnan tiukassa taloustilanteessa.

Tässä mallissa kunta myisi peruskorjattavat rakennukset ja syksyllä 2024 valmistuneen lämpölaitoksen rahoittajalle niiden tasearvosta ja vuokraisi maa-alueen pitkällä vuokrasopimuksella rahoittajalle. Vanhan osan purkukustannuksista ja toteutuneista suunnittelukustannuksista vuodesta 2022 alkaen tehtäisiin koontilasku rahoittajalle ja myös nämä jo aiheutuneet kustannukset siirtyisivät leasingsopimuksen piiriin. Sopimuksen syntymisen jälkeen rakentamiskustannukset ohjautuisivat suoraan rahoittajalle. Ainoastaan vanhan osan purkamisesta aiheutuvaa alaskirjausta ei saada siirrettyä leasingsopimukselle, vaan se jäisi rasittamaan tilikauden 2024 tulosta.

Rakennuksen valmistuessa myös päiväkodin ja Taitolan peruskorjauksen osalta alkaisi varsinainen leasingkausi, joka luontevimmin olisi 20 vuotta. Kunnan normaalisti kouluissa käyttämää 30 vuoden poistoaikaa vastaisi kolmanneksen jäännösarvo leasingkauden päättyessä. Rakennusaikaiset korkokustannukset

pääomitettaisiin myös leasingsopimukselle. Leasingkauden päätyttyä kunta joko lunastaa rakennuksen tai jatkaa leasingsopimusta.

Kunta vastaisi koulun ylläpidosta samalla tavalla kuin omaan taseeseen lainarahoituksella rakennetuissa kunnan omistamissakin kiinteistöissä. Rahoittajan laskuttama leasingvuokra korvaisi lainarahoituksella omaan taseeseen tehtyjen kohteiden korkokustannukset ja poistot.

Viinijärven hankkeessa sale and lease back -mallin hyödyt olisivat esimerkiksi purkukustannuksen jaksottuminen pidemmälle ajanjaksolle, kunnan lainakannan säilyminen nykytasolla sekä taseen hallinta. Leasingmaksut olisivat samansuuruisia koko leasingkauden, kun vastaavasti lainarahoitusmallissa korkokustannukset painottuisivat alkuvuosiin, kun jäljellä oleva lainapääoma olisi suurempi. Lisäksi jäännösarvon johdosta leasingvuokra on alkuvaiheessa selkeästi pienempi kuin yhtä pitkän tasalyhenteisen lainan lyhennykset ja korot.

Hankkeelle ei ole realistista saada yläkoulua vastaavaa avustusta, mikä estäisi leasingmallin käytön. Muita haittapuolia ovat hieman korkeampi marginaali sekä peruskorjattavista osista ja lämpölaitoksesta kaupan yhteydessä maksettava varainsiirtovero. Rahoitusmallin edut olisivat kuitenkin kunnan taloustilanne huomioiden merkittävästi suuremmat kuin haitat.

Kuntarahoitus Oyj on rahoittanut useita kuntien leasinghankkeita ja olisi sale and lease back -malliin luotettava sopimuskumppani. Rahoituksen kilpailuttamisella ei arvioida saatavan vastaavaa hyötyä huomioiden kokonaisuuden sopimusteknisen haastavuuden. Hankintalaki ei edellytä rahoituksen kilpailuttamista.

Sale and lease back -malli voidaan lähtökohtaisesti purkaa perinteiseksi lainarahoitusmalliksi leasingmarginaalin tarkistuksen yhteydessä, mikä tuo merkittävän muutosmahdollisuuden, jos esimerkiksi kunnan taloustilanne muuttuisikin sopimuskauden aikana merkittävästi paremmaksi ja rakennus haluttaisiin kunnan taseeseen. Toisaalta sale and lease back -mallia tai muutakaan leasingrahoitusta ei voi solmia enää rakentamisen aloittamisen jälkeen.

Kyseessä on kunnalle uusi rahoitusmalli, jonka käyttämisestä valtuuston on hyvä tehdä periaatteellinen linjaus, jonka pohjalta kunnanhallitus voi jatkaa asian yksityiskohtaisempaa valmistelua.

Valtuustolle järjestetään sale and lease back -mallin esittely ennen päätöksentekoa. Pykälän oheismateriaalina on lisätietoja rahoitusmallista.

Vaikutusten arviointi	Kunnan taloustilanne huomioiden kokonaistaloudellisesti sopivimman rahoitusmallin valinta kunnan taloussuunnitelmakauden suurimpaan rakennushankkeeseen.
Valmistelija	Kunnanjohtaja
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Viinijärven koulun, päiväkodin ja kirjaston uudis- ja peruskorjaushanke rahoitetaan sale and lease back- mallilla. Kunnanhallitus päättää rahoitustarjouspyynnön yksityiskohdista.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	valtuusto
Lisätietoja	kunnanjohtaja p. 050 464 6663

Valtuusto 27.01.2025 § 5

Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kunnanjohtaja p. 050 464 6663

Kunnanhallitus 10.03.2025 § 51

Valtuuston periaatepäätöksen jälkeen on valmisteltu yksityiskohtaisempaa rahoitustarjouspyyntöä sekä maanvuokrasopimusta. Molempien tulee olla lainvoimaisia ennen urakkatarjousten allekirjoittamista touko-kesäkuussa.

Sale and lease back -mallissa rahoitettavaan kokonaismäärään huomioidaan varsinaisen rakennushankkeen lisäksi vanhan koulun purkukustannus, peruskorjattavien osien tasearvot sekä rakennusaikaiset korkokustannukset.

Rahoitettavan kokonaismäärän muodostuminen

- Hankkeen määrärahavaraus 8,25 M€
- Vanhan koulun purkukustannus 0,35 M€
- Peruskorjattavien osien tasearvo 0,3 M€

- Arvio rakennusaikaisesta korkokustannuksesta 0,3 M€
Yhteensä 9,2 M€

Tarjouspyyntö suositellaan laadittavan siten, että haettavassa rahoituksen maksimimäärässä huomioidaan +10 % arvioidun kokonaismäärän päälle. Tällä varmistetaan se, että hanke voidaan toteuttaa limiitin puitteissa.

Valmistelija	Kunnanjohtaja
Esittelijä	Vs. kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy oheismateriaalin mukaisen rahoitustarjouspyynnön.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Lisätietoja	kunnanjohtaja p. 050 464 6663

Kunnanhallitus 14.04.2025 § 89

Hallintosäännön 61 §:n mukaan valtuusto päättää lainan ottamisen ja lainan antamisen periaatteista. Talousarvion hyväksymisen yhteydessä valtuusto päättää antolainojen ja vieraan pääoman muutoksista. Kunnanhallitus päättää lainan ottamisesta ja lainan antamisesta noudattaen valtuuston hyväksymiä periaatteita. Kunnanhallitus voi siirtää lainan ottamiseen ja antamiseen liittyvää toimivaltaansa alaiselleen viranomaiselle.

Vuoden 2025 talousarviossa valtuusto on hyväksynyt, että vierasta pääomaa voidaan ottaa Viinijärven koulun, päiväkodin ja kirjaston uudis- ja peruskorjaushankkeeseen 2,5 miljoonaan euroa. Valtuusto on talousarvion 2025 hyväksymisen jälkeen 27.1.2025 § 5 päättänyt, että hanke tullaan toteuttamaan leasingrahoituksella. Päätöksen seurauksesta talousarvioissa päätetty investointivaraus voidaan purkaa. Hankkeeseen varattu investointimäärärahan muutos tullaan käsittelemään valtuustossa talouskatsauksen yhteydessä keväällä 2025.

Liperin kunta on saanut yhden tarjouksen Viinijärven koulun, päiväkodin ja kirjaston uudis- ja peruskorjaushankkeen leasingrahoituksen järjestämisestä. Kyseessä on Sale and Lease Back hanke. Tarjouksen on jättänyt Kuntarahoitus Oyj ja sen on tarjouspyynnön mukainen sekä saapunut kuntaan määräaikaan mennessä 28.3.2025 klo 6.30. Tarjous on voimassa 4.7.2025 saakka.

Rahoitusleasingsopimuksen mukainen limiitti, jonka puitteissa asiakas voi tehdä vuokrakohteiden hankintoja on 10 000 000,00 € (alv 0 %).

Vuokrakohteen vuokran määrä kullekin vuokrajaksolle lasketaan vuokrakohteen arvonlisäverottoman hankintahinnan ja vuokra-ajan avulla lisäten näin saadulle määrälle sovittu viitekorko sekä Kuntarahoituksen marginaali.

Limiitti on voimassa toistaiseksi. Vuokrakohteen vuokra-aika on 20 vuotta kohteiden valmistumisesta.

Jäännösarvo vuokrakohteelle on varsinaisen vuokrakauden päättyessä 33,33 %. Kohteen arvioitu valmistumisaika on syksyllä 2027. Valmistumisen jälkeen leasingrahoituksen takaisinmaksut kohdistuvat kunnan käyttötalouteen. Kuntarahoitus on esittänyt tarjouksessaan vuokran sitomiseen vaihtuvakorkoiseen 6 kk tai 12 kk euribor-korkoon kiinteän marginaalivaihtoehtojen ollessa 3, 5 tai 10 vuotta.

Oheismateriaali: Kuntarahoitus Oyj:n tarjous (salainen).

Vaikutusten arviointi	Kunnan maksuvalmiuden turvaaminen.
Valmistelija	Talous- ja hallintojohtaja
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää ottaa Kuntarahoitus Oyj:ltä leasingrahoituksen, joka sidotaan tarkoituksenmukaisimpaan vaihtuvakorkoiseen korkoon markkinatilanne ja suhdannenäkymät huomioiden. Korkokanta valitaan kokouksessa. Eero Reijonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (syy: intressijäävi).
Päätös	Kunnanhallitus päätti, että Viinijärven koulun, päiväkodin ja kirjaston uudis- ja peruskorjaushanke sidotaan Kuntarahoitus Oyj:n tarjoamaan vaihtuvakorkoiseen 12 kk euribor-korkoon 3 vuoden kiinteällä marginaalilla. Kunnanhallitus päätti valtuuttaa talous- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan leasingsopimukseen liittyvät asiakirjat.
Ote Lisätietoja	Tarjouksen jättäneet, kirjanpito Talous- ja hallintojohtaja, p. 050 439 8005

Kunnanhallitus 12.05.2025 § 101

493/02.05.01.01/2024

Viinijärven koulun, päiväkodin ja kirjaston uudis- ja peruskorjaushankkeeseen liittyen on tehtävä erillinen päätös alueen maanvuokraamisesta ja alueella sijaitsevien rakennusten myymisestä Kuntarahoitus Oyj:lle (kyseessä on Sale and Lease Back hanke).

Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 27.1.2025 § 5 hyväksynyt, että kunta myy alueella sijaitsevat peruskorjattavat rakennukset ja syksyllä 2024 valmistuneen lämpölaitoksen rahoittajalle niiden tasearvosta ja vuokraisi maa-alueen pitkällä vuokrasopimuksella rahoittajalle. Maa-alueen vuokrasopimuksen kesto on 40 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä eteenpäin.

Alueella sijaitsevien rakennusten myyntihinnat:

- Lämpölaitos (104162003L) 544 395,78 euroa
- Peruskorjattavat rakennukset (103124519C) 316 762,05 euroa
 - o Entinen päiväkotiki
 - o Taitola koulurakennus

Liite:

- Maa-alueen vuokrasopimus
- Karttaliite

Vaikutusten arviointi

Valmistelija Talous- ja hallintojohtaja

Esittelijä Kunnanjohtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää vuokrata maa-alueen vuokrasopimuksessa mainituilla ehdoilla ja myydä maa-alueella sijaitsevat rakennukset esittelytekstissä mainituilla myyntihinnoilla Kuntarahoitus Oyj:lle.

Kunnanhallitus valtuuttaa kaavoituspäällikön tekemään maanvuokrasopimukseen teknisluontoisia korjauksia yhdessä Kuntarahoituksen kanssa ja allekirjoittamaan alueen maanvuokrasopimuksen.

Kunnanhallitus valtuuttaa talous- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan alueella sijaitsevien rakennusten myyntisopimukset.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote Kuntarahoitus, kirjanpito, maankäyttöpäällikkö, tekninen johtaja
Lisätietoja Talous- ja hallintojohtaja, p. 050 439 8005