

Toimitilahankkeiden rahoitus / Siilinlahden koulu ja Ahmon koulukeskus

Kunnanhallitus 08.05.2023 § 124
218/02.08.00/2023

Valmistelija

talousjohtaja Petteri Ristikangas, puh. 044 740 1103

Siilinlahden koulun ja Ahmon koulukeskuksen rakentamishanketta ja näiden rahoitusta on käsitelty useamman kerran valtuustossa. Valtuuston hyväksymät rahoitusraamit on käsitelty 29.8.2022 ja niiden mukaisesti Siilinjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt talousarviossa 2023 Siilinlahden koulun ja Ahmon koulukeskuksen toteuttamisen elinkaarimallilla ja leasingrahoituksella. Siilinlahden koulun osuus 22,0 milj. euroa ja Ahmon koulukeskuksen osuus 33,0 milj. euroa. Hinnat eivät sisältäneet rahoitukseen aktivoitavaa nykyisten rakennusten tasearvoa ja hinta sidotaan tarjousten jättöhetkellä indeksiin.

Rahoituksen kilpailutus toteutettiin maaliskuussa 2023. Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy laati rahoituksen tarjouspyynnön yhdessä Siilinjärven kunnan kanssa ja Inspira on toteuttanut tarjousvertailun saapuneista rahoitustarjouksista. Tarjouspyyntöjä lähetettiin Skandinaviska Enskilda Bankenille, OP Yrityspankki Oyj:lle, Nordealle, Handelsbankenille, Danske Finance Oy:lle ja Kuntarahoitus Oyj:lle. Näistä vain Kuntarahoitus ja Danske Bank lähettivät tarjouksen määräaikaan mennessä.

Keskeiset rahoitusta koskevat ehdot tarjouspyynnössä olivat:

- Hankinta sisältää kaksi kohdetta; Siilinlahden koulun ja Ahmon koulukeskuksen, molemmille laaditaan oma leasingrahoitussopimus
- Rahoitusmuoto on leasingrahoitus (elinkaarimallilla)
- Rahoitettava kokonaismäärä: Ahmon koulukeskus 40,5 milj. euroa ja Siilinlahden koulu 23,5 milj. euroa
- Rakennusjakso / ennakkovuokrajakso: Ahmon koulukeskus toteutetaan vähintään kahdessa vaiheessa (I jakso arviolta 6/2023–11/2025 ja II jakso arviolta 11/2025–10/2027) ja Siilinlahden koulu arviolta 6/2023–11/2025
- Leasingvuokra-aika 20 vuotta
- Jäännösarvo 50 %
- Leasingvuokran lyhennyksen rakenne – neljännesvuosittainen annuiteettilyhennys/annuiteettimaksu jäännösarvo huomioiden
- Vakuus leasingrahoittajalle – omistusoikeus kohteeseen
- Maanvuokrasopimus – Siilinjärvi vuokraa maa-alueen, jolla koulu/koulukeskus sijaitsee, leasingrahoittajalle 50 vuoden sopimuksella
- Takaisinmaksu – leasingvuokran takaisinmaksu alkaa rakentamisen valmistuttua ja rakentamisen aikaiset korot päämitetään. Ahmon koulukeskuksen osalta mahdollisesta vaiheittaisesta takaisinmaksusta sovitaan erikseen.
- Viitekorko ja marginaali:
 - 3 kk / 6 kk / 12 kk Euribor
 - kiinteä korko 5 vuotta
 - kiinteä korko 10 vuotta
- Korkosidonnaisuus vahvistetaan rakentamisvaiheen lopussa

- Viitekorko tulee esittää erikseen investointi- ja vuokra-ajalle, mikäli ne eroavat toisistaan. Marginaali tulee esittää erikseen investointi- ja vuokra-ajalle, mikäli ne eroavat toisistaan.
- Marginaalintarkistus (molempia voi tarjota) 5 tai 10 vuotta

Tarjouspyynnön mukaisesti rahoitustarjousten arviointi perustuu ensisijaisesti tarjottuun marginaaliin ja myös tarjouskokonaisuudessa esitettyihin muihin tekijöihin (kokonaistaloudellinen edullisuus).

Saatujen tarjousten mukaiset marginaalit pyydetyille vaihtoehdoille olivat:

Marginaali 5 v	Kuntarahoitus: 0,39 % / 0,34 % (3kk / 6kk Euribor) Danske: 0,60 % / 0,55 % (3kk / 6kk Euribor) Danske: 0,50 % (12kk Euribor)
Marginaali 10 v	Kuntarahoitus: 0,44 % / 0,41 % (3kk / 6kk Euribor) Danske: 0,74 % / 0,69 % (3kk / 6kk Euribor) Danske: 0,64 % (12kk Euribor)
Kiinteä korko 5 v	Kuntarahoitus: 3,24 % sis. korko ja marginaali Danske: 3,55 % sis. korko ja marginaali Indikaatiot 6.4.2023 klo 10
Kiinteä korko 10 v	Kuntarahoitus: 3,27 % sis. korko ja marginaali Danske: 3,64 % sis. korko ja marginaali Indikaatiot 6.4.2023 klo 10
Ennakkokorko = rakennusaikainen korko	Kuntarahoitus: enintään n. neljältä vuodelta marginaali 5 v: 0,39 % / 0,34 % (3kk / 6kk Euribor) marginaali 10 v: 0,44 % / 0,41 % (3kk / 6kk Euribor) kiinteä korko 5 v: 0,34 % / 6kk Euribor kiinteä korko 10 v: 0,41 % / 6kk Euribor
	Danske: Ennakkorahoituksen viitekorkona käytetään viitekorkoa, joka sovitaan kiinteistöleasing sopimuksen varsinaisen vuokraajan viitekoroksi ja rahoitusmarginaalina käytetään marginaalia, joka sovitaan kiinteistöleasing sopimuksen varsinaisen vuokraajan marginaaliksi.

Kuntarahoitus on ilmoittanut, että mikäli kohde hyväksytään vihreän rahoituksen piiriin, tarjouksen marginaaleja ja korkoja voidaan alentaa 0,01–0,10 %-yksikköä.

Dansken ennakkokoron ehto käytettävän koron valintahetkestä ei ole tarjouspyynnön mukainen. Tarjouspyynnössä on kirjattu, että ”korkosidonnaisuus vahvistetaan rakentamisvaiheen lopussa”.

Rahoituksen kilpailuttamiseen ei julkisista hankinnoista annetun lain (1397/2016) 9§:n 1 mom. 9-kohdan mukaisesti sovelleta hankintalakia. Hankintalain soveltamisalaan eivät kuulu keskuspankkipalvelut taikka arvopaperien tai muiden rahoitusvälineiden liikkeeseen laskemiseen, ostoon, myyntiin tai siirtoon liittyvät rahoituspalvelut. Lain ulkopuolella on myös rahan tai pääoman hankinta.

Päätöksen vaikutusten ennakoarviointi: ennakoarviointia ei ole tarpeen tehdä, koska kyseessä on hallinnon sisäinen järjestely.

Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että <ul style="list-style-type: none">* hankkeen rahoitus järjestetään Kuntarahoitus Oyj:n tarjoukseen perustuen,* ennakokorko (rakennusajalta maksettava korko) sidotaan 3 kk Euribor korkoon, jonka marginaali on 0,39 %,* tarjouspyynnön mukaisesti vuokra-ajan korkosidonnaisuus vahvistetaan rakentamisvaiheen lopussa,* päätöksen vuokra-ajan korkosidonnaisuudesta tekee talousjohtaja,* talousjohtajalle myönnetään valtuus hyväksyä lopulliset leasingrahoituksen ehdot ja allekirjoittaa rahoitusta koskevat asiakirjat.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.