

UUDEN KOULU-PÄIVÄKOTIHANKKEEN RAHOITTAJAN VALINTA

Khall 19.05.2020 § 117

Pelkosenniemen kunta päätti kokouksessaan (kvalt 9.10.2017 § 80 ja kunnanhallitus 23.9.2019 § 2019) käynnistää Pelkosenniemen uuden koulu-päiväkodin rakennushankkeen. Uudisrakennuksen suunniteltu laajuus on noin 2200 brm² ja kustannusarvio on noin 5 200 000 euroa (alv 0%) sisältäen vanhan koulun purkukustannukset. Kunnanvaltuuston päätös (kvalt 9.10.2017 § 80) rakentaa koulu-päiväkotä sisältää myös päätöksen rahoituksesta leasingmallilla.

Rahoituksesta on käyty alustavia neuvotteluja useaan otteeseen rahoitusasiantuntijoiden kanssa mm. sen selvittämiseksi, millaisia päätöksiä ja sopimuksia kiinteistöleasingrahoitus edellyttää. Neuvotteluihin on osallistunut mm. 13.12.2019 kunnanvaltuuston puheenjohtaja. Valtuustolle on järjestetty tiedotustilaisuus 25.2.2020 kiinteistöleasingistä rahoitusmuotona sekä kunnan talousennusteesta.

Kiinteistöleasing poikkeaa rahoitusvaihtoehtona esimerkiksi lainarahoitteisesta kohteesta siten, että rahoitettava kohde ei tule kunnan taseeseen ja rahoituskustannus maksetaan leasingvuokrana. Talousennuste, joka esiteltiin tiedotustilaisuudessa, sisältää erilaisia tulo- ja menoskenaarioita, on lähetetty valtuutetuille sähköpostilla tilaisuuden jälkeen ja sisältyy kunnan tilinpäätökseen vuodelta 2019 (Arvio kunnan todennäköisestä tulevasta kehityksestä). Kunnan talousarvioon 2020 on varattu vuokramenoihin leasingrahoitusta varten käyttötalouspuolelle 250 000 euroa vuodessa vuodesta 2022 alkaen.

Rahoitustarjouspyyntöä on valmisteltu koulu-päiväkotihankkeen suunnittelun edistymisen mukaisesti 19.8.2020 alkaen. Tarjouspyynnön liitteeksi on liitetty mm. hankesuunnitelma tarkempine viitesuunnitelmineen. Tarjouspyyntöön on mm. laadittu kuvaus vaadittavista sopimuksista tilaajan (Pelkosenniemen kunta), rakennusinvestointien toteuttajien ja rahoittajan välillä sekä yhteenveto sopimuksiin sisältyvistä tilaajan keskeisistä sopimusvelvoitteista.

Koulu-päiväkodin rahoituspäätöstä varten on selvitetty myös selvitetty mahdollisuutta saada liikuntapaikka-avustusta kohteeseen Lapin aluehallintovirastosta, Opetus- ja kulttuuriministeriöstä ja Kuntarahoitukselta. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että hankittava omaisuus tulee avustuksen saajan omistukseen.

Avustusta myönnetään hankkeisiin, joiden rakentamista ei ole aloitettu ennen valtionapupäätöstä.

Rahoittajan valintaan ja kiinteistöleasingiin liittyen hyväksyttäväksi tulevat seuraavat sopimukset:

- 1) Maanvuokrasopimus; osapuolena Pelkosenniemen kunta ja rahoittaja
- 2) Sopimus uudisrakennuksen osto-oikeudesta; osapuolena Pelkosenniemen kunta ja rahoittaja
- 3) Rakennuttamissopimus; Pelkosenniemen kunta, urakoitsijat ja rakennuttaja
- 4) Kiinteistöleasingsopimus; Pelkosenniemen kunta ja rahoittaja
- 5) Rakennuksen myyntisopimus; Pelkosenniemen ja rahoittaja

Rahoittajan valinnan jälkeen valmistellaan kiinteistöleasingsopimukset 1 - 5 ja näistä ensimmäisenä allekirjoitetaan kolmikantasopimus eli rakennuttamissopimus. Kiinteistöleasingsopimukset eri osapuolten kesken allekirjoitetaan ennen hankkeen käynnistymistä.

Koulu-päiväkoti rakennushankkeen rahoituksesta on pyydetty tarjouksia esityslistan liitteenä olevalla tarjouspyynnöllä siten, että rahoituksen kilpailutus tähtää lähtökohtaisesti leasingrahoitusratkaisuun, mutta tarjouksen tulee sisältää päätöksenteon tueksi tarjous myös lainavaihtoehdosta samalla rahoitusajalla. Tarjous on pyydetty 5 200 000 euron rahoituksesta 20 vuoden ajalle ja leasingin osalta 33 %:n jäännösarvolla.

Tarjousta pyydettiin seuraavilta rahoituslaitoksilta Pohjolan Osuuspankilta, Danske Bank A/S:ltä ja Kuntarahoitus Oyj:ltä. Määräaikaan 30.4.2020 mennessä saapuivat tarjoukset Danske Bankilta ja Kuntarahoitukselta. Pohjolan osuuspankilta tuli ilmoitus, ettei se poikkeuksellisesti jätä tarjousta, koska hinnoitteluun liittyy rahoitusmarkkinoilla merkittävää epävarmuutta.

Kuntarahoituksen tarjoukseen sisältyi myös mahdollisuus vihreästä rahoituksesta. Mikäli rahoitettava kohde hyväksytään vihreän rahoituksen piiriin, on sillä tarjouksen marginaaleja ja korkoja alentava vaikutus. Päätökset rahoituskohteiden hyväksymisestä vihreäksi lainaksi tai leasingiksi tekee riippumaton vihreän rahoituksen arviointiryhmä. Kohteen vihreys otetaan huomioon lopullisessa hinnoittelussa. Mikäli rahoitettava kohde hyväksytään vihreän rahoituksen piiriin, Kuntarahoituksen tarjouksen marginaaleja ja korkoja voidaan alentaa 0,01-0,10 prosenttiyksikköä. Päätös vihreän rahoituksen piiriin hyväksymisestä edellyttää mm. energiatodistusta, joka saadaan vasta rakennuksen valmistuttua, ja jota ei näin ollen voida ottaa tarjousten hintavertailussa huomioon.

Tarjousten hintamarginaalien vertailu:

| Rahoittaja | Kiinteistöleasing | Laina |
|---------------|-------------------|--------|
| Danske Bank | 0,74 % | 0,65 % |
| Kuntarahoitus | 0,82 % | 0,72 % |

Rahoituksen kilpailuttamiseen ei hankintalain soveltamisalassa (9 §) olevan poikkeuksen vuoksi sovelleta hankintalain määräyksiä.

Hallintosäännön (10.3.2020 § 17) §:n 72 mukaan kunnanhallitus päättää lainan ottamisesta ja lainan antamisesta noudattaen valtuuston hyväksymiä periaatteita. Kunnanhallitus voi siirtää lainan ottamiseen ja antamiseen liittyvää toimivaltaansa alaiselle viranomaiselle.

Hallintosäännön §:n 70 mukaisesti kunnanhallitus päättää yli vuokralle annosta, mikäli vuokra-aika on yli kymmenen vuotta.

Rahoitustarjouspyyntö on esityslistan liitteenä. Tarjoukset ovat esityslistan oheismateriaalina, jotka eivät ole julkisia (Julkisuuslaki 24.§ 20. mom. ja 11 § 6. mom.)

Lisätiedot: kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, p. 040 157 7045

Kunnanjohtajan esitys: Kunnanhallitus päättää

- 1) valita Pelkosenniemen koulu-päiväkodin kiinteistöleasingrahoittajaksi Danske Bank A/S:n kokonaistaloudellisesti edullisimpana. Kiinteistöleasingin kokonaislimiitti on 5 200 000 miljoonaa euroa, vuokra-aika 20 vuotta ja jäännösarvo 33 %.
- 2) oikeuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan sopimaan rahoitukseen liittyvistä tarkemmista yksityiskohdista sekä hyväksymään ja allekirjoittamaan tarvittavat rahoitussopimukset rakentamiskohteesta

Käsittely: Kunnanjohtaja esitteli rahoittajien esittämät ehdot kunnanhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta, rahoitusvaihtoehtojen maksusuunnitelmavaihtoehtoja ja valtuuston hyväksymän investointien poistosuunnitelman sekä teki muutetun päätösesityksen.

Kunnanjohtajan muutettu päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää:

- 1) esittää valtuustolle, että Pelkosenniemen koulu-päiväkotia rahoitetaan lainarahoituksella ja että päätös pannaan täytäntöön välittömästi, sillä päätös koskee valtuuston päätöksen 80 § 09.10.2017 Pelkosenniemen koulu täytäntöönpanoa.”

- 2) että rahoittajaksi valitaan Danske Bank A/S:n kokonaistaloudellisesti edullisimpana. Lainan kokonaismäärä on 5 200 000 miljoonaa euroa ja laina-aika 20 vuotta. Maksusuunnitelma laaditaan siten, että se vastaa leasingrahoitusta.
- 3) oikeuttaa kunnanjohtajan sopimaan lainarahoitukseen liittyvistä tarkemmista yksityiskohdista sekä hyväksymään ja allekirjoittamaan tarvittavat laina-asiakirjat
- 4) että koulu-päiväkodin taloudellinen poistoaika on 40 vuotta

Hannu Oikarinen ja Antti Oikarinen kannattivat kunnanjohtajan muutettua päätösesitystä.

Pentti Pyykönen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun selvitettäväksi, miten kunta pystyy hoitamaan taloutensa tulevina vuosina ja kattamaan tulevat alijäämät, viitaten Kuntarahoituksen toimittamiin laskelmiin.

Pyykösen esitys raukesi kannattamattomana.

Päätökseksi tuli kunnanjohtajan muutettu päätösesitys.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti:

- 1) esittää valtuustolle, että Pelkosenniemen koulu-päiväkoti rahoitetaan lainarahoituksella ja että päätös pannaan täytäntöön välittömästi, sillä päätös koskee valtuuston päätöksen 80 § 09.10.2017 Pelkosenniemen koulu täytäntöönpanoa.”
- 2) että rahoittajaksi valitaan Danske Bank A/S:n kokonaistaloudellisesti edullisimpana. Lainan kokonaismäärä on 5 200 000 miljoonaa euroa ja laina-aika 20 vuotta. Maksusuunnitelma laaditaan siten, että se vastaa leasingrahoitusta.
- 3) oikeuttaa kunnanjohtajan sopimaan lainarahoitukseen liittyvistä tarkemmista yksityiskohdista sekä hyväksymään ja allekirjoittamaan tarvittavat laina-asiakirjat
- 4) että koulu-päiväkodin taloudellinen poistoaika on 40 vuotta.

Muutoksenhaku:

Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.