

Pelkosenniemen kunnan koulu-päiväkoti Rahoituksen kilpailutus

Tarjouspyyntö
16.4.2020

LUOTTAMUKSELLINEN

Osallistumalla tarjouskilpailuun tarjoajat sitoutuvat pitämään saamansa aineiston luottamuksellisena ja olemaan paljastamatta aineistoa tai sen sisältämiä ei-julkisia tietoja kolmannelle osapuolelle ja olemaan käyttämättä aineistoa ja tietoja muuhun kuin tämän hankintamenettelyn mukaiseen tarkoitukseen.
Tutustumalla aineistoon vastaanottaja sitoutuu pitämään aineiston salassa.

Sisällysluettelo

1 Hankkeen ja kilpailutusprosessin kuvaus	3
1.1 Johdanto	3
1.2 Hankkeen ja sopimusrakenteen kuvaus	3
1.2 Kilpailutusprosessin kuvaus.....	4
2 Rahoitustarjouksen laatiminen	5
2.1 Rahoitusjärjestelyn rakenteen kuvaus	5
2.2 Tarjouksen sisältö	6
3 Rahoitustarjousten toimittaminen ja arviointi	7
3.1 Lisätietokyselyt ennen tarjousten toimittamista	7
3.2 Rahoitustarjousten toimittaminen.....	7
3.3 Rahoitustarjousten arviointi	7
4 Mahdollisten korkosuojausten kilpailutus.....	8

1 Hankkeen ja kilpailutusprosessin kuvaus

1.1 Johdanto

Pelkosenniemen kunta (jäljempänä tilaaja) pyytää tarjoustanne kunnan koulu-päiväkoti – rakennushankkeen rahoittamisesta jäljempänä määritetyllä tavalla. Rahoituksen kilpailuttamiseen ei hankintalain soveltamisalassa (9 §) olevan poikkeuksen vuoksi sovelleta hankintalain määräyksiä.

Kunnanvaltuuston päätös (kvalt 9.10.2017 § 80) rakentaa koulu-päiväkoti sisältää myös päätöksen rahoituksesta leasingmallilla. **Tällä tarjouspyynnöllä käynnistyvä rahoituksen kilpailutus tähtää rakennusinvestoinnin osalta lähtökohtaisesti leasingrahoitusratkaisuun, mutta pyydämme päätöksenteon tueksi tarjouksen myös lainavaihtoehdosta samalla rahoitusajalla.**

Rahoitettava rakennuskohde on Pelkosenniemen koulu-päiväkoti, ja rahoituksen hyväksymisen ja käyttämisen edellytyksenä ovat tarvittavat kunnan päätökset. Tavoitteena on että tilaaja, rakennushankkeiden urakoitsijat sekä paras rahoituksen tarjoaja solmivat hankkeesta tarvittavat sopimukset mahdollisimman pian päätösten jälkeen.

Rahoituksen kilpailuttamisessa yhteyshenkilöinä toimivat kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen ja tekninen johtaja Panu Leinonen.

1.2 Hankkeen ja sopimusrakenteen kuvaus

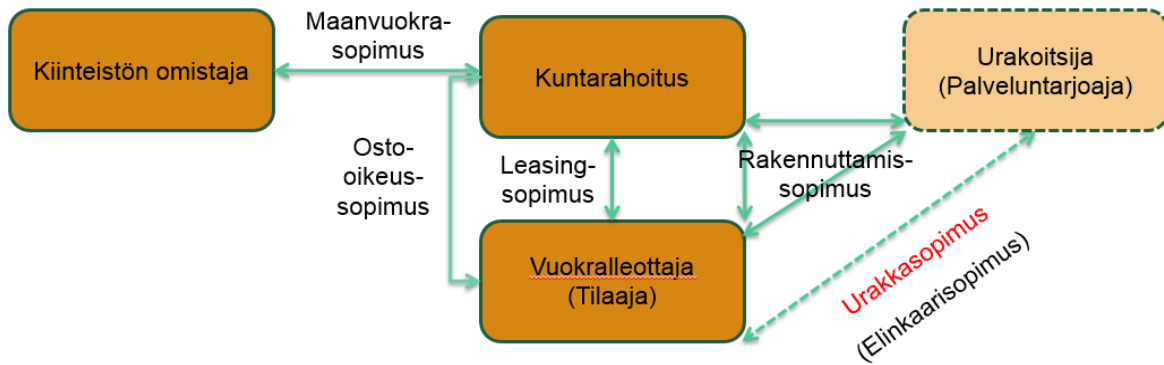
Pelkosenniemen kunta päätti kokouksessaan (kvalt 9.10.2017 § 80 ja kunnanhallitus 23.9.2019 § 2019) käynnistää Pelkosenniemen uuden koulu-päiväkodin rakennushankkeen. Hankkeen keskeisenä tarkoituksena on toteuttaa tiloja noin 60 oppilaalle sekä noin 10 ensiopetusoppilaalle. Rakennukseen tulee myös 30 lapsen päiväkotitila. Näiden lisäksi rakennukseen on suunniteltu tulevan mm. liikuntasali ja kuntosali. Yhteensä tiloja tullaan toteuttamaan kaikki oppilaat ja henkilökunta mukaan lukien noin 120 henkilölle. Uudisrakennuksen suunniteltu laajuus on noin 2200 brm² ja kustannusarvio on noin 5 200 000 euroa (alv 0%) sisältäen vanhan koulun purkukustannukset.

Vanhan rakennuksen purku toteutetaan erillisenä urakkana, joka urakoitsija on valittu 8.4.2020. Varsinaisen rakennushankkeen kilpailutus on käynnissä. Tavoitteena on, että rakennushanke toteutetaan KVR-urakkana ja sen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset solmitaan kesäkuussa 2020. Kohteiden toteutussuunnittelun ja rakennustöiden on tavoitteena alkaa elokuussa 2020 ja kohteiden käyttöönotto on suunniteltu alustavasti vuoden 2022 tammikuussa. Hankkeen aikataulu tarkentuu hankkeen edetessä. Koronaviruksen aiheuttama poikkeustila voi vaikuttaa hankkeen toteutusaikatauluun.

Tarjouspyynnön liitteenä on hankesuunnitelma liitteineen.

Hankkeen leasingin mukaista sopimusrakennetta on kuvattu yleisellä tasolla seuraavasti (huom. sopimusrakenne voi vaihdella rahoittajakohtaisesti).

Kiinteistöleasing – sopimusrakenne



1.2 Kilpailutusprosessin kuvaus

Tavoiteaikataulu on seuraava:

1. Tarjouspyyntö rahoittajille	16.4.2020
2. Rahoitustarjousten korkoindikaatiohetki	29.4.2020 klo 14.00
3. Tarjoukset rahoituksesta Pelkosenniemen kunnalle	30.4.2020 klo 14.00
4. Päätös rahoitusmallista kunnanhallituksessa	19.5.2020
5. Päätös rahoitusmallista kunnanvaltuustossa	9.10.2017 § 80 (alustava päätös koulun rakentamispäätöksen yhteydessä)
6. Parhaan tarjouksen tehneen rahoittajan valinta ja rahoitussopimusten valmistelu rahoittajan ja Pelkosenniemen kunnan välillä	vko 22 alkaen
7. Neuvottelut yhdessä parhaan rahoitustarjoajan ja parhaiden rakennusurakoitsijoiden kanssa (sisältää lopullisten ehtojen ja rahoitettavan määrän tarkentamisen)	27.5. –5.6.2020
8. Hankintapäätökset ja päätös rahoittajasta	9.6.2020
9. Leasingvuokra- ja urakkasopimuksen allekirjoitus (edellyttäen, että hankintapäätös lainvoimainen)	kesäkuu-heinäkuu 2020

2 Rahoitustarjouksen laatiminen

2.1 Rahoitusjärjestelyn rakenteen kuvaus

Rahoittaja hankkii yhdessä Tilaajan kanssa rakennuttamansa vuokrakohteet rakennusinvestointien toteuttajilta hinnalla, joka ei saa ylittää hankintahintaa ja vuokraa kohteet Tilaajalle vuokra-ajaksi.

Keskeisiä rahoitusta koskevia tietoja ja ehtoja on listattu seuraavassa:

Kohde	Koulu-päiväkoti
Rahoitettava kokonaismäärä	Hankintahinta lisättynä rakentamisen aikaisilla korkokustannuksilla sekä rahoituksen vuokratason alkamista edeltävillä palkkioilla, maanvuokrilla ja kiinteistöveroilla.
Hankintahinta	Viimeisin arvio kohteiden yhteenlasketusta hankintahinnasta rahoitustarjouksen tekoa varten on yhteensä noin 5.200.000 euroa (alv. 0 %). Hankintahintaa tullaan tarkentamaan myöhemmässä vaiheessa.
Rakennusvaiheen rahoitus	Rahoittaja vastaa rakennusvaiheen rahoittamisesta, eli hankintahinnan maksamisesta rakennusurakoitsijoille. Käytännössä tämä tarkoittaa rakentamisvaiheen maksuerien sekä muiden kustannusten (kts. yllä rahoitettava kokonaismäärä) maksamista rakennusurakoitsijoille ja hankkeiden rakentamisen aikaisten korkokustannusten pääomittamista osaksi rahoitettavaa kokonaismäärää. Hankkeen rakennusvaiheen ensimmäisen maksuerän ajankohdaksi on arvioitu tammikuu2022.
Vuokra-aika	20 vuotta kohteiden valmistumisesta alkaen. Rahoittajan tulee esittää erilliset hinnat kunkin vaihtoehdon osalta (tai niiden vaihtoehtojen osalta, joita rahoittaja voi tarjota).
Rakennusajan viitekorko	Rakennusaikana rahoituksen viitekorko on kuuden (6) kk:n Euribor.
Vuokra-ajan viitekorko	Vuokra-ajan rahoituksen viitekorko on kuuden (6) kk:n Euribor.

Rahoituksen jäännösarvo	Tilaajan vaatimus rahoituksen jäännösarvoista eri vuokra-ajoille on: - 20 vuoden jälkeen: 33%
Jäännösarvon käsittely vuokra-ajan päätteeksi	Kunkin sopimuksen osalta Tilaajalla on Vuokrakauden jälkeen oikeus ostaa kohde rahoituksen jäännösarvolla tai velvollisuus osoittaa kolmas ostaja kohteelle.
Vuokran rakenne	Vuokra tulee laskea annuiteettimenetelmällä käyttäen laskentatekijöinä rahoitettavaa kokonaismäärää, vuokra-aikaa, jäännösarvoa ja vuokra-ajan viitekorkoa lisättynä rahoituksen marginaalilla.
Vakuus rahoittajalle	Omistusoikeus vuokrakohteisiin.
Arvonlisävero	Rahoittaja lisää sopimuksen mukaisiin maksuihin kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron.
Kiinteistövero	Tilaaja vastaa vuokrakohteiden vuosittaisesta kiinteistöverosta. Rahoittaja veloittaa kiinteistöverot Tilaajalta.

Maanvuokrasopimus	Tilaaja vuokraa rahoittajalle maa-alueet, joille kohteet rakennetaan, vähintään 40 vuoden mittaisilla vuokrasopimuksilla. Rahoittaja veloittaa maanvuokrasopimuksen perusteella maksamansa vuokramaksut Tilaajalta.
Vuokrakohteen vakuuttaminen	Tilaaja vakuuttaa vuokrakohteen täyteen arvoonsa omalla kustannuksellaan koko sopimuskauden ajan ja tilaaja vastaa vakuutusten omavastuuosuuksista.
Sovellettava laki	Osapuolten välisiin oikeussuhteisiin sovelletaan Suomen lakia.

2.2 Tarjouksen sisältö

Rahoitustarjouksen tulee perustua yllä kuvattuun rakenteeseen. Rahoitustarjouksen tulee sisältää seuraavat tarjoajan täydentämät tiedot

Selvitys tarjoajasta	Tilaaja varaa mahdollisuuden pyytää tarjoajalta tarpeelliseksi katsomansa selvityksen tarjoajan ja tarjoajaan kuuluvien yritysten tai yhteisöiden luottokelpoisuudesta ja taloudellisesta asemasta. Pyydettyjen todistusten ja selvitysten tulee olla päivätty kolmen (3) kuukauden sisällä tarjouksen päiväyksestä.
----------------------	---

Rahoituksen marginaali rakennusajalle	Tarjoajan tulee esittää yksi marginaali rakennus-ajalle 6 kk Euribor-pohjaiselle rahoitukselle.
Rahoituksen marginaali vuokra-ajalle	Tarjoajan tulee esittää marginaali vuokra-ajalle 6 kk Euribor-pohjaiselle rahoitukselle. Marginaalista tulee esittää erilliset tarjous 10 vuoden marginaalin tarkastusvälillä rakennusvaiheen päättymisestä lähtien.
Palkkioluonteiset maksut	Tarjotun marginaalin tulee sisältää kaikki rahoituksesta aiheutuvat maksut ja veloitukset. Kertaluonteisia maksusuorituksia ei hyväksytä.
Vakuudet	Erillinen kuvaus rahoittajan tilaajalta sekä rakennusinvestointien toteuttajilta vaatimista vakuuksista.
Rahoituksen ehdot	Kuvaus muista rahoituksen ehdoista.
Vaadittavat sopimukset ja sopimusehdot	Kuvaus vaadittavista sopimuksista Tilaajan, rakennusinvestointien toteuttajien ja rahoittajan välillä sekä yhteenveto sopimukseen sisältyvistä tilaajan keskeisistä sopimusvelvoitteista.
Tarjouksen voimassaolo	Tarjouksen tulee olla voimassa 3 kuukautta tarjousten jätön määräpäivästä.

3 Rahoitustarjousten toimittaminen ja arviointi

3.1 Lisätietokyselyt ennen tarjousten toimittamista

Lisätietokyselyt hankkeeseen sekä rahoituksen kilpailuttamiseen liittyen voi toimittaa osoitteella paivi.vauhkonen@pelkosenniemi.fi sekä kopiona panu.leinonen@pelkosenniemi.fi.

Viestin otsikoksi: Rahoitustarjouspyyntö / Koulu-päiväkoti

3.2 Rahoitustarjousten toimittaminen

Rahoitustarjoukset liitteineen tulee toimittaa Pelkosenniemen kunnan edustajalle 30.4.2020 klo 14.00 mennessä sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@pelkosenniemi.fi. Sähköpostiviestin tulee lisäksi lähettää kopiona seuraaviin osoitteisiin: paivi.vauhkonen@pelkosenniemi.fi ja panu.leinonen@pelkosenniemi.fi.

Viestin otsikoksi: Rahoitustarjous / Koulu-päiväkoti

3.3 Rahoitustarjousten arviointi

Tilaaaja arvioi tarjoushinnan rahoituksen vuokramaksujen (korot ja lyhennykset), jäännösarvon sekä rahoituksen muiden kustannusten kokonaisuuteen perustuen. Lisäksi tilaaaja arvioi rahoitustarjouksen kokonaistaloudellisuutta tarjouksessa esitetyn sopimusehtoihin sisältyvän kokonaiskustannuksen, riskien jaon ja muiden tietojen perusteella. Arvioinnin perusteella valitaan yksi tai useampi tarjoaja jatkoneuvotteluihin.

Saatujen rahoitustarjousten jälkeen Tilaaajalla on oikeus arvioida rahoituksen käyttäminen tai käyttämättä jättäminen. Tilaaaja pidättää oikeuden olla hyväksymättä rahoitustarjouksia tarjouskilpailun päätteeksi.

4 Mahdollisten korkosuojausten kilpailutus

Mahdolliset korkosuojaukset kilpailutetaan erikseen.

Pelkosenniemen kunta

Päivi Vauhkonen

Kunnanjohtaja

Asiakirja on allekirjoitettu lähettämällä se allekirjoittajan sähköpostista (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 16 §)