

Inkeröisten monitoimitalon rakennusinvestoinnin rahoittajan tarjousvertailu

Tarjoukset pyydettiin rakennettavan kohteen arvioidulle maksimi hankintahinnalle 32 000 000 euroa (alv 0%). Vuokra-aika on 20 vuotta kohteen valmistumisesta alkaen ja asiakkaan vaatimus rahoituksen jäännösarvolle 20 vuoden jälkeen on 25 %. Vuokra lasketaan annuiteettimenetelmällä. Asiakkaalla on vuokratkauden jälkeen oikeus ostaa kohde rahoituksen jäännösarvolla, tehdä uusi jatkovuokrasopimus tai osoittaa vuokraohteelle ostaja. Rakennusaikana ja vuokra-aikana rahoituksen viitekorko on 3 kk:n euribor lisättynä marginaalilla. Korkonoteeraus 3 kk:n euriborille 8.2.2023 klo12 on 2,608 %.

Rahoittajia pyydettiin esittämään tarjoukset 5 vuoden sekä 10 vuoden marginaalisidonnaisuudella kohteen valmistumisesta. Rahoitustarjoukset tuli toimittaa Kouvolan kaupungille 9.2.2023 klo 12 mennessä.

Tarjousten vertailutaulukko		
Tarjoaja	Vaihtuva korko 3 kk euribor tod./360, marginaali voimassa 5 vuotta	Vaihtuva korko 3 kk euribor tod./360, marginaali voimassa 10 vuotta
Kuntarahoitus Oyj	0,35%, (0,30 %/3 v.)	0,38 %
Danske Bank/Danske Finance Oy	0,73 %	0,62 %
OP Yrityspankki Oyj	0,95 %	

Kuntarahoitus Oyj

Marginaalin ollessa voimassa 10 vuotta korko sidotaan 3 kk euribor-viitekorkoon lisättynä 0,41 % yksikön marginaalilla. Marginaalin ollessa voimassa 5 vuotta korko sidotaan 3 kk euribor-viitekorkoon lisättynä 0,38 % yksikön marginaalilla. Marginaalin ollessa voimassa 3 vuotta korko sidotaan 3 kk euribor-viitekorkoon lisättynä 0,33 % yksikön marginaalilla. Myös muut viitekorkovaihtoehdot ovat mahdollisia. Rahoitusleasingsopimuksen mukainen limiitti, jonka puitteissa asiakas voi tehdä vuokraohteiden hankintoja on 35 000 000 euroa (alv 0 %).

Mikäli rahoitettava kohde hyväksytään vihreän rahoituksen piiriin, tarjouksen marginaaleja ja korkoja voidaan alentaa 0,01-0,10 prosenttiyksikköä. Marginaalialennus koskee varsinaista sopimuskautta (ei hankinta-ajan marginaalia). Marginaalialennus on voimassa marginaalin ensimmäiseen uudelleenhinnoitteluun saakka.

Tarjousaikana Kuntarahoitus ilmoitti, että Vihreän rahoituksen marginaalialennus Inkeröisten monitoimitalo -hankkeelle on -3bp (korkopistettä) ja tarjouksen marginaaleja tarkistetaan sen mukaisesti. Näin ollen, kun korko sidotaan 3 kk euribor-viitekorkoon niin marginaalin ollessa voimassa 10 vuotta marginaali on 0,38 %, 5 vuoden hinnoittelukatolla marginaali on 0,35 % ja marginaalin ollessa voimassa 3 vuotta marginaali on 0,30 %.

Ennen vuokra-ajan alkua (enintään 3 vuotta) asiakas maksaa yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta vuokraohteiden hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 3 kk euribor-korko (tod./360) lisättynä Kuntarahoituksen marginaalilla. Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät, kun Kuntarahoitus maksaa vuokraohteiden hankintahinnan myyjälle. Vuokra laskutetaan kultakin vuokraajaksolta etukäteen ja hankinta-ajalta jälkikäteen. Vaihtuvakorkoisen luoton viitekoron arvon alittaessa 0,00 % määrän, on luoton viitekoron arvo tällöin 0,00 %. Myöskään luoton viitekoron ja marginaalin summa ei voi olla koskaan 0,00 %.

Ennenaikainen takaisinmaksu, korkosidonnaisuuden vaihto tai ylimääräinen lyhennys on mahdollista korvaamalla Kuntarahoituksen jälleerahoituksen purkamis- ja muut mahdolliset kulut. Kuntarahoitus

ei peri rahoitusleasingin osalta perustamiskuluja tai laskutuslisää. Kuntarahoitus ei edellytä asiakkaalta lisävakuuksia.

Vuokrakohteen vuokra-aika on 20 vuotta kohteen valmistumisesta. Vuokra-aika alkaa vuokrakohteen valmistuttua ja vuokra-aika jaetaan jaksoihin, joiden pituus on 3 tai 6 kuukautta. Vuokrakohteen vuokran määrä kullekin vuokrajaksolle lasketaan vuokrakohteen arvonlisäverottoman hankintahinnan ja vuokra-ajan avulla lisäten näin saadulle määrälle sovittu viitekorko sekä Kuntarahoituksen marginaali.

Jäännösarvo vuokrakohteelle on 20 vuoden varsinaisen vuokrakauden jälkeen 25 %. Asiakkaalla on oikeus vuokra-ajan päättyessä ostaa vuokrakohteeseen. Osto-optio on vuokrakohteen markkinahintaan perustuva jäännösarvo, joka määritetään osto-oikeus- ja myyntisopimuksessa. Mikäli asiakas ei käytä oikeuttaan ostaa vuokrakohteeseen itselleen, sitoutuu asiakas vuokra-ajan päättyessä osoittamaan vuokrakohteeseen ostajan. Asiakkaalla on oikeus vuokra-ajan jälkeen myös jatkovuokrakauden, jolloin korko on asiakkaan kanssa erikseen sovittava viitekorko lisätynä markkinatilanteen mukaisella Kuntarahoituksen marginaalilla.

Asiakas on velvollinen korvaamaan Kuntarahoitukselle kaikki mahdolliset kustannukset, maksut ja verot niiden perusteesta riippumatta, joista Kuntarahoitus joutuu vastuuseen leasingkohteen rakennuttajana ja/tai omistajana ja/tai leasingyhtiönä taikka maanvuokrasopimuksessa tarkoitettuna maan/tontinvuokraajana. Maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä sovitaan osapuolten välillä erikseen huomioiden veronäkökohdat. Asiakas on velvollinen vakuuttamaan leasingkohteen täyteen arvoonsa (täysarvovakuutus, edunsaajana Kuntarahoitus) koko sopimuskauden ajan ja asiakas vastaa vakuutusten omavastuuosuuksista.

Kuntarahoitus pidättää itsellään oikeuden yksipuolisesti muuttaa tarjouksen hinnoittelua (viitekorko ja/tai marginaali), nostamattoman rahoituksen tai rahoituksen osan osalta, mikäli Kuntarahoituksen pitkäaikaisen varainhankinnan kustannus nousee.

Tarjous on voimassa 10.4.2023 saakka. Rahoituslimiitin ensimmäinen erä tulee nostaa viimeistään 3 kk kuluessa tarjouksen viimeisestä voimassaolopäivästä. Mikäli ensimmäinen nostoerä toteutuu myöhemmin. Kuntarahoitus pidättää oikeuden yksipuolisesti muuttaa tarjouksen hinnoittelua.

Danske Bank/Danske Finance Oy

Marginaali 0,73 % (sitova ennakkorahoitusajan + varsinaisen vuokra-ajan ensimmäiset 10 vuotta, jonka jälkeen hinnoittelun tarkistus), korkosidonnaisuus 3 kk euribor. Marginaali 0,62 % (sitova ennakkorahoitusajan + varsinaisen vuokra-ajan ensimmäiset 5 vuotta, jonka jälkeen hinnoittelun tarkistus), korkosidonnaisuus 3 kk euribor. Vaihtoehtoisesti Danske Finance tarjosi 12 kk:n euriboriin sidottua lainaa marginaalilla 0,63 % 10 vuoden päästä tapahtuvalla hinnoittelun tarkistuksella ja 12 kk:n euriboriin sidottua lainaa marginaalilla 0,52 % 5 vuoden päästä tapahtuvalla hinnoittelun tarkistuksella.

Ennakkorahoitus on mahdollista ennen varsinaisen vuokra-ajan alkamista. Rakennusaikainen rahoitus kunnes kohde on valmis ja vuokralleottajalla yksinomainen käyttöoikeus kohteeseen, kuitenkin max 23 kk ajan. Ennakkorahoitus tapahtuu leasingsopimuksen ehtojen mukaisesti maksettujen maksuerien kulloisellekin yhteismäärälle. Ennakkorahoituksen viitekorkona käytetään viitekorkoa, joka sovitaan kiinteistöleasingsopimuksen varsinaisen vuokra-ajan viitekorkoksi. Viitekorko ei missään tilanteessa voi olla negatiivinen. Rahoitusmarginaalina käytetään marginaalia, joka sovitaan kiinteistöleasingsopimuksen varsinaisen vuokra-ajan marginaaliksi. Lopullinen sopimuksessa käytettävä korko määräytyy rahoituspäivän sidonnaisuuskoron mukaan ja vaihtuu korkojaksoittain. Verot ja mahdolliset viranomaismääräykset voivat vaikuttaa maksuerien suuruuteen rahoitusaikana.

Tarjouksen hinnoittelu perustuu tarjouksen laatimishetken hinnoittelutekijöihin. Mikäli yleisessä hintatasossa, rahoitusmarkkinoilla, jälleenrahoitusmarkkinoilla tai hinnoitteluun vaikuttavissa tekijöissä

tapahtuu merkittävä muutos tarjouksen ja rahoitushetken välillä Danske Finance pidättää oikeuden muuttaa rahoituksen hinnoittelua vastaavasti. Luoton ennaaikainen takaisinmaksu on mahdollinen ilman palkkiota hinnoittelun tarkistuksen yhteydessä. Danske Finance ei peri järjestely- tai laskutusalkkiota.

Tarjouspyynnön mukaisesti tavoiteltava jäännösarvo 20 vuoden jälkeen on 25 % alkuperäisestä hankintahinnasta. Vuokralleottaja vastaa jäännösarvosta. Varsinaisessa sopimuksessa käytettävä jäännösarvo tarkentuu neuvottelujen kautta. Vuokralleottajalla on mahdollisuus (optio) pyytää vuokralleantajaa neuvotteluihin leasingsopimuksen jatkamiseksi varsinaisen vuokra-ajan tai jatkovuokra-ajan jälkeen erikseen sovittavin ehdoin. Vuokralleottajalla on oikeus ostaa kohde jäännösarvon määrällä varsinaisen vuokra-ajan tai kunkin jatkovuokra-ajan (optiokauden) päättyessä. Mikäli vuokralleottaja ei käytä oikeuttaan ostaa kohde eikä vuokra-aikaa jatketa, niin vuokralleottaja on vuokralleantajan vaatimuksesta velvollinen osittamaan vuokralleantajalle ulkopuolisen käteisostajan, joka ostaa vuokrakohteen käypään hintaan.

Varainsiirtoveroista, arvonlisäseuraamuksista ja muista veroista ja viranomaismaksuista vastaa vuokralleottaja. Nämä kulut eivät ole sisällytettävissä rahoitusmarginaaliin. Vuokralleantaja vastaa muuten vuosittaisista kiinteistöveroista ja veloittaa ne vuokralleottajalta. Hankkeesta jo kertyneet kustannukset sekä rakennusvaiheen aikaiset korot ovat pääomittavissa rahoitettavaan kokonaisuuteen. Mikäli vuokralleantaja joutuu suorittamaan rakennusten maapohjasta maanvuokraa, veloitetaan maksettu vuokralleottajalta vuosittain tontinvuokran suorittamisen mukaisessa rytmissä. Vuokrakohteiden on oltava koko vuokra-ajan kokonaisuudessaan arvonlisäverokohtelultaan samanlaisessa käytössä. Vuokralleottaja ottaa kohteelle täysarvovakuutuksen, jonka sisältö määritellään myöhemmin.

Tarjouksen kohteena olevan kokonaisuuden rahoittaminen edellyttää hankekohtaisesti laadittavaa sopimusdokumentaatiota. Dokumentaation laadintaan ja sopimusneuvotteluihin tulee varata noin 4 viikkoa kunnan päätöksen lainvoimaisuudesta laskien, ellei osapuolten välillä toisin sovita. Mikäli vuokralleottaja tarjouksen hyväksymisen jälkeen ja sopimusdokumentaation valmistelemisen vetäytyy hankkeesta, on vuokralleottaja velvollinen suorittamaan vuokralleantajalle sopimusdokumentaation laatimisesta ja hankkeen valmistelusta aiheutuneet kohtuulliset kulut. Rahoituksen toteutuminen edellyttää Danske Finance Oy:n/Danske Bank A/S Suomen sivuliikkeen positiivista luottopäätöstä. Tarjous on voimassa 9.4.2023 asti.

OP Yrityspankki Oyj

Rahoituskorko on Euribor360/ 3 kk lisätynä 0,95 %-yksikön marginaalilla. OP Yrityspankki Oyj:llä on oikeus tarkistaa sopimuksen marginaalia viiden (5) vuoden kuluttua, kun vuokrasopimus on astunut voimaan, aina viiden (5) vuoden välein. Sopijapuolet voivat sanoa sopimuksen irti, jos marginaalin tarkistuksesta ei päästä yhteisymmärrykseen.

Rakennusaikainen ennakonkorko on Euribor360/ 3kk lisätynä 0,95 %-yksikön marginaalilla.

Jos viitekoron noteeraus on negatiivinen, Pankilla on oikeus soveltaa viitekorkona nollaa (0). Tällöin sovellettava korko on marginaalin suuruinen.

OP Yrityspankki tarjoaa rahoituksen ilman järjestelypalkkiota ja ilman erillisiä laskupalkkioita.

Varsinainen vuokra-aika alkaa rakennusten valmistuttua. Vuokrat maksetaan yhden (1) tai kolmen (3) tai kuuden (6) kuukauden välein tai sopimuksen mukaan.

Rahoitusmuoto on rahoitusleasing vuokralaisen osto-optiolla. Ellei vuokralainen käytä osto-optiotaan, vuokralainen on velvollinen osoittamaan OP Yrityspankin hyväksymän ostajan, joka ostaa kohteet osto-option ehtojen mukaisesti. Lunastushinta on sopimuksen laskennallinen jäännösarvosaatava mahdollisine muine vuokralaisen maksettavaksi kuuluvine kuluineen lisätynä osto-option

käyttömaksulla. Jäännösarvoa (25 %) sovittaessa otetaan huomioon vuokrakohteesta tehtävissä olevien poistojen enimmäismäärät.

OP Yrityspankin vakuus on rahoitettavat ja rakennettavat kohteet. Vuokralainen vastaa kaikista leasingkohteisiin liittyvistä kuluista myös niiltä osin kuin ne liittyvät kiinteistöleasingkohteen vaatimiin huolto-, korjaus- ja kunnossapitotöihin. Vuokralainen ottaa kiinteistöleasingkohteeseen täysarvovakuutuksen, jossa OP Yrityspankki on edunsaajana. Vuokralainen vastaa kiinteistöleasingjärjestelyn vero- ym. maksuista sekä mahdollisista muista seuraamuksista. Vuokraa ei ole sidottu indeksiin.

Lopullisen rahoituksen edellytyksenä on sopijapuolten yhteisymmärrys kiinteistöleasingjärjestelyn toteutustavasta ja dokumentaatiosta. OP Yrityspankin tarjous on voimassa 10.4.2023 saakka. OP Yrityspankilla on oikeus tarkistaa hinnoittelua tai vetäytyä tarjouksesta, mikäli OP Yrityspankki katsoo, että pääoma-, raha- ja valuuttamarkkinoilla on tapahtunut jokin olennainen haitallinen muutos ennen rahoitusta koskevien asiakirjojen allekirjoittamista.

OP Yrityspankin tarjous on luottamuksellinen ja tarkoitettu vain tarjouksen saajan ja sen neuvonantajina toimivien tahojen käytettäväksi eikä sen sisältöä saa ilmaista muille ilman OP Yrityspankin suostumusta. Tarjouksessa mainittu Luottamuksellisuus, ei ole voimassa (liittyen hankintalakiin). Tarjouksen yhteyshenkilön nimeä ei tule julkistaa.

1.1 Toinen luku

Leipäteksti