

## Inkeröisten monitoimitalon rakennusinvestoinnin rahoittajan valinta

4103/02.05.05/2023

### Kaupunginhallitus 20.02.2023 § 51

**Valmistelija:** apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Kouvolan kaupunginhallitus on päättänyt 18.10.2021 § 357, että Inkeröisten monitoimitalon rahoitusmallina käytetään kiinteistöleasingia. Monitoimitalon yhteistoiminnallisen KVR-urakoitsijan toteuttajaksi valittiin SRV Oy kaupunginhallituksen päätöksellä 12.9.2022 § 243. Kiinteistöleasingin käyttö ei vaikuta kohteen rakennuttamiseen, mutta rakennuksen omistajaksi tulee rahoitusyhtiö. Kaupunki ei maksa rakentamiskustannuksia, vaan ne hoitaa rahoitusyhtiö. Kaupunki alkaa maksaa kohteesta leasingvuokraa rakennuksen valmistuttua. Myös rakennusvaiheessa syntyneet korot maksetaan, kun kohde otetaan käyttöön.

Rakennusinvestoinnin leasingrahoitus kilpailutettiin tammi-helmikuussa 2023. Tarjoukset pyydettiin rakennettavan kohteen arvioidulle maksimihankintahinnalle 32 000 000 euroa (alv 0 %), jonka suuruisen limiitin puitteissa asiakas voi tehdä vuokrakohteiden hankintoja. Lopullinen hankintahinta varmistuu rakennushankkeen valmistuttua. Vuokra lasketaan annuiteettimenetelmällä. Vuokra-aika on 20 vuotta kohteen valmistumisesta alkaen ja jäännösarvo 20 vuoden jälkeen on 25 %. Kouvolan kaupungilla on vuokrakauden jälkeen oikeus ostaa kohde rahoituksen jäännösarvolla, tehdä uusi jatkovuokrasopimus tai osoittaa vuokrakohteelle ostaja.

Tarjoukset pyydettiin 3 kk:n euribor-viitekorkopohjaisina 5 sekä 10 vuoden marginaalisidonnaisuudella. Tarjouspyynnöt lähetettiin Kuntarahoitus Oyj:lle, Danske Bank/Danske Finance Oy:lle sekä OP Yrityspankki Oyj:lle. Tarjoukset saatiin määräajankohtaan 9.2.2023 klo 12 mennessä kaikilta edellä mainituilta.

Tarjousten valintaperusteena on tarjouspyynnön mukaisesti rahoituksen vuokramaksujen, jäännösarvon sekä rahoituksen muiden kustannusten kokonaisuus ja rahoitustarjouksen kokonaistaloudellisuus. Kokonaisarvion perusteella päädyttiin 10 vuoden korkomarginaalisidonnaisuuteen. Kokonaisuutena paras tarjous saatiin Kuntarahoitus Oyj:ltä. Kuntarahoitukselta on mahdollista saada Vihreää rahoitusta kohteisiin, jotka liittyvät esim. uusiutuvaan energiaan kestävään rakentamiseen, energiatehokkuuteen, jätteenkäsittelyyn tai ympäristöhallintaan. Kohteilla tulee olla selkeitä ja mittavia ympäristölle hyödyllisiä vaikutuksia. Kuntarahoitus hyväksyy Inkeröisten monitoimitalon Vihreän rahoituksen kohteeksi ja antaa hankkeelle 3bp

(korkopistettä) suuruisen marginaalialennuksen. Vihreän rahoituksen marginaalialennus on voimassa marginaalin ensimmäiseen uudelleenhinnoitteluun saakka.

Keskeisimmät hyväksyttävät rahoitusehdot Kuntarahoitus Oy:n tarjouksessa ovat:

- vuokrakohteen limiitin maksimimäärä 35 000 000 euroa
- vuokra-aika 20 vuotta kohteen valmistumisesta 3 kuukauden vuokrajaksoin
- jäännösarvo vuokrakohteelle 20 vuoden jälkeen 25 %
- korko sidotaan 3 kk euribor-viitekorkoon lisättynä 0,38 %-yksikön (0,41 % – 3 bp) marginaalilla, joka on kiinteä kymmenen vuoden ajan varsinaisen vuokrauden alusta
- viitekoron arvon alittaessa 0,00 % on luoton viitekorko 0,00 %

**Litteenä** tarjousvertailu.

Rakentamispäätös tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn 27.3.2023 kustannuslaskelmien valmistuttua. Hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 18.10.2021 § 356.

Hallintosäännön 23 §:n mukaan lautakunta päättää vastuualueellaan hankinnoista kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Tämä määräys koskee myös kaupunginhallitusta alaisensa toiminnan osalta.

Talousjohtaja Hellevi Kunnas ja toimitilajohtaja Katja Ahola ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi, apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

#### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Inkeröisten monitoimitalon rakennusinvestoinnin rahoittajaksi Kuntarahoitus Oyj:n edellyttäen, että kaupunginhallitus tekee myönteisen päätöksen kohteen rakentamisesta.

Kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 21.2.2023 lukien.

#### **Kaupunginhallituksen päätös:**

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 21.2.2023 lukien.

Kaupunginhallitus myönsi talousjohtaja Hellevi Kunnakselle ja toimitilajohtaja Katja Aholalle läsnäolo- ja puheoikeuden. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

---