

## **Kaunisnurmen päiväkodin hankesuunnitelman mukaisen investoinnin rahoitusmallin hyväksyminen**

**1037/10.03.07.00/2022**

**Kaupunginhallitus 28.10.2024**

**Valmistelija:** talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

Kaupunginhallitus on 05.06.2023 § 153 käsitellyt Kaunisnurmen päiväkodin rahoitusmallin hyväksymistä ja palauttanut asian uudelleen valmisteluun.

Talousarvion investointiosassa ja investointien kymmenen vuoden suunnitelmassa on Kaunisnurmen päiväkodin rahoitusmalliksi suunniteltu rahoitusmuodoksi leasingrahoitusta. Vaihtoehtoisella rahoitusmuodolla rahoitettavien hankkeiden määrärahavaraukset sisältyvät käyttötalousosaan vuokrakuluina sen jälkeen, kun rakennus valmistuu.

Kasvatus- ja opetuslautakunta on hyväksynyt Kaunisnurmen päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman kokouksessaan 18.9.2024.

Kasvatus- ja opetuslautakunnan linjaus pysyvästä, pitkäaikaisesta rakennuksesta puoltaa vaihtoehtoisista rahoitusmuodoista parhaiten kiinteistöleasingin käyttämistä Kaunisnurmen päiväkodin rahoitusmallina.

Leasing-rahoituksessa kaupunki rakennuttaa kohteen ja rahoitusyhtiö omistaa kohteen sen vuokra-ajan sekä vuokraa kaupungilta maa-alueen. Rahoitusyhtiö hoitaa kohteen rakentamiskustannukset. Kaupunki alkaa maksaa kohteesta leasingvuokraa rakennuksen valmistuttua. Myös rakennusvaiheessa syntyneet korot maksetaan tai liitetään pääomaan, kun kohde otetaan käyttöön. Kiinteistöleasing mahdollistaa kohteen siirtymisen kaupungin omistukseen leasingvuokra-ajan päättyessä. Kohteelle määritetään rahoitusaika (esim. 20 vuotta), jonka jälkeen kohde on lunastettavissa sovitun jäännösarvon (esim. 25 %) mukaisesti.

Leasingrahoitusta käyttämällä rahoitusrakenne saadaan paremmin vastaamaan käyttöomaisuuden elinkaarta ja pääomarakenteeseen käytetään vähemmän velkaa. Jäännösarvon avulla kustannuksia voidaan jaksottaa kohteen elinkaaren loppupäähän ja leasingia käyttämällä rahoitusaikaa on mahdollista saada pidemmäksi. Kiinteistöleasingin voidaan katsoa soveltuvan hyvin kiinteärakenteisten toimitilakohteiden rahoitusratkaisuksi. Vastaavanlaisia kiinteistöleasingilla rahoitettavia kohteita kaupungilla on tällä hetkellä Valkealan, Haanojan ja Naukion päiväkodit, Valkealan monitoimitalo

sekä tuleva Inkeröiden monitoimitalo. Leasingkohteisiin on myös mahdollista saada hankkeiden vihreyteen tai yhteiskunnalliseen rahoitukseen liittyvää rahoitusmarginaalin alennusta.

Perustelut leasingrahoituksen käyttämiseen on rahoituskustannusten jaksottuminen myöhempään ajankohtaan verrattuna lainarahoitukseen, jota aletaan lyhentämään jo hankkeen rakennusaikana lainan noston tapahduttua. Leasingrahoitusta käyttämällä pystytään hyödyntämään nopeammin varsinaisesta toiminnasta saavutettavat käyttötaloussäästöt. Tällä toimintatavalla vapautetaan kassavirtoja toimintaan ilman että lainan hoitokustannukset joudutaan kattamaan uudella lainalla. Lainarahoituksessa korkokustannukset laina-ajan alussa on huomattavan paljon suuremmat kuin loppuajana. Leasingrahoituksessa laskusuunnassa oleva korkotaso hyödyttää kaupungin taloutta enemmän. Eri rahoitusmuotoja käyttämällä tasataan kaupungin kassavirtoja pitemmällä ajanjaksolla.

Talousjohtaja Hellevi Kunnas on kokouksessa asiantuntijana paikalla esittelemässä asiaa.

Lisätietoja: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, [hellevi.kunnas@kouvola.fi](mailto:hellevi.kunnas@kouvola.fi), apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, [tuukka.forsell@kouvola.fi](mailto:tuukka.forsell@kouvola.fi) ja toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, [katja.e.ahola@kouvola.fi](mailto:katja.e.ahola@kouvola.fi).

**Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kaunisnurmen päiväkotinvestoinnin rahoitusmalliksi kiinteistöleasingin.

**Kaupunginhallituksen päätös:**