

Junntilan koulun rakennushankkeen rahoitusvaihtoehtoista**1/02.02.02/2019****Khall 23.04.2019 § 107**Valmistelija talousjohtaja

Kaupunginhallitukselle on talousarviossa 2019 vahvistettu oikeus ottaa valtuuston hyväksymä rahoitusosaan merkitty lainamäärä kotimaisia tai ulkomaisia lainoja sekä tehdä rahoitusleasingsopimuksia talousarviossa esitettyjen hankkeiden rahoittamiseksi. Pitkäaikaisten lainojen lisäystä on talousarvioon 2019 budjetoitu 5 Meur.

Junntilan koulun rakennushankkeelle on varattu talousarviossa määrärahoja yhteensä 3,9 Meur, jotka jakautuvat siten, että vuodelle 2019 on varattu 1,9 Meur ja taloussuunnitelmavuodelle 2020 2,0 Meur.

Hanke voidaan rahoittaa

1) lainalla kaupungin omaan taseeseen

2) kiinteistöleasingilla rahoittajan taseeseen sopimuksen mukaiseksi ajaksi, ja sen jälkeen lunastamalla rakennus jäännösarvostaan tai tekemällä uusi leasing sopimus.

Kaupungin toiminnan ja investointien kassavirta on ollut negatiivinen jo useiden vuosien ajan, mikä kertoo siitä, että tulorahoitus ei riitä kattamaan investointeja. Tiedossa olevien suunnitelmien valossa investointitahti näyttää pysyvän nykyisellä tasolla ja on todennäköistä että lainarahoitusta tarvitaan. Taselainojen ohella on tutkittu vaihtoehtoisena rahoitusmuotona rahoitusleasingia, josta on keskusteltu Kuntarahoituksen asiantuntijan kanssa.

Kuntarahoituksen Leasing-sopimuksen vertailua lainaan:

Ero 1: Leasingissa rahoitus tasoittuu sopimusajalle, koska

- Kaikki investoinnin kustannukset saadaan yhdelle sopimukselle. Esim. purkukustannukset ja rakennusaikaiset korot.

- Rakennusaikana ei tule maksuja. Leasingmaksuja aletaan periä vasta kun hanke on valmis.

- Leasingissa rahoitustarve on ensimmäisen 19 v ajan pienempi koska jäännösarvo erääntyy yhtenä eränä sopimuskauden päätyttyä.

Omassa lainassa vuositason rahoitustarve on laskelmien mukaan korkeampi ensimmäisten 19 vuoden ajan.

Ero 2: Leasing tulee kalliimmaksi kuin laina, koska

- Leasingin marginaali on korkeampi kuin Kuntarahoituksen lainamarginaali.

-

Leasing näyttäytyy siten laskelmissa kokonaishinnaltaan kalliimpana.

Ehdot, jotka ovat molemmissa samat - leasing / vs. oma laina

- Viitekorko on 3 kk /6 kk euribor, myös kiinteä korko on mahdollinen.

- Marginaalin tarkistusväli määritellään yleensä samaksi.

- Sopimus on mahdollista irtisanoa ja kiinteistö lunastaa omaksi aina marginaalin tarkistuksen yhteydessä.

- Sopimusajan jälkeen leasingia on mahdollista jatkaa tai myydä rakennus, jos löytää ostajan. Nämä ovat vaihtoehtoja myös oman lainan kanssa.

Kiinteistöleasingissa rahoitusmallista on päätettävä ennen kuin voidaan tehdä puitesopimus. Puitesopimus kannattaa yleensä tehdä ennen kuin urakan kustannuksia alkaa syntyä, koska silloin vältetään varainsiirtovero, joka syntyy, jos kustannuksia siirretään jälkeensä puitesopimuksen piiriin. Kun puitesopimus on tehty, voidaan mm. purkukustannukset saada leasingrahoitukseen – eli niidenkin osalta maksuerät tulevat vasta kun urakka on valmis.

Lopulliset kiinteistöleasing-sopimukset tehdään siinä vaiheessa, kun urakasopimus allekirjoitetaan. Rahoituslimiitti määritellään sopimuksessa. Se voi olla esim. 5 Meur. Yleensä limiitti määritellään hieman suuremmaksi kuin kustannusarvio. Leasingmaksut alkavat, kun kohde on valmis. Korot voidaan yleensä joko pääomittaa tai maksaa kerralla, kun kohde on valmis. Sopimuskauden voi määrittellä itse, 10-20 vuotta on yleinen sopimuskauden pituus.

Valmistelijan ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Junntilan koulun investoinnissa tarkastellaan myös kiinteistöleasing -rahoitusmalli.

Rahoitusvaihtoehdot kilpailutetaan ja esitys rahoitusvaihtoehdoista tuodaan erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä valmistelijan ehdotuksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merk.

Maarit Leppimaa poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi klo 15.08-15.11. Pöytäkirjantarkastajaksi tämän pykälän käsittelyn ajaksi valittiin Ari Kukkurainen.

OTE:

Talousjohtaja, tekninen lautakunta, tekninen johtaja