

# **Päätös Sipoon pelastusaseman rakennushankkeen rahoittajan valinnasta / Beslut om att välja finansiär av byggnadsentreprenaden för Sibbo räddningsstation**

## **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.12.2021 § 397**

1408/02.08.00/2021

Valmistelija / Beredare: talousjohtaja Pekka Kivilevo pekka.kivilevo(at)sipoo.fi, laskentapäällikkö Edward Frisk edward.frisk(at)sipoo.fi, hankinta-asiantuntija Johanna Heikel johanna.heikel(at)sipoo.fi

Rahoituksen kilpailuttamiseen ei julkista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) soveltamisalassa (9 §) olevan poikkeuksen vuoksi sovelleta hankintalain määräyksiä.

Kunnanvaltuusto on tehnyt päätöksen § 105 leasingrahoitusmallista 9.12.2019.

### **Sipoon pelastusaseman rakennushanke**

Sipoon pelastusasema -hankkeen tarkoituksena on korvata Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen Sipoon toimipisteen nykyiset epätarkoituksenmukaiset ja hajanaiset tilat uusilla, nykyaikaisilla ja toimivilla tiloilla, joista pelastuslain vaatima valmiusaika saadaan varmistettua kattamaan koko Sipoo.

Hankkeen hankesuunnitelma hyväksyttiin kunnanvaltuustossa maaliskuussa 2021 ja hankkeen jatkosuunnittelu aloitettiin huhtikuussa 2021. Toteutusta palveleva suunnittelu valmistui marraskuussa 2021 ja hankkeen kokonaisurakan hankintailmoitus julkaistiin 4.12.2021. Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavan maaliskuuhun vaihteessa 2022, joten hankkeen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset solmitaan maaliskuussa 2022. Rakennustöiden valmistuminen ja kohteen käyttöönotto on suunniteltu ajoittuvan kesälle 2023. Aikataulu tarkentuu hankkeen edetessä.

Uudisrakennuksen suunniteltu laajuus on yhteensä 2 048 brm<sup>2</sup> ja kustannusarvio on 8,849 milj. € (alv 0%). Kokonaisuus koostuu itse pelastusasemarakennuksesta ja pelastuslaitoksen toimintoja palvelevista kylmistä ja puolilämpimistä varasto- ja autotallitiloista sekä autokatoksesta. Lisäksi päärakennuksen yhteyteen rakennetaan harjoitustorni.

### **Tarjouspyyntö rahoittajille**

Tarjouspyyntö lähetettiin viidelle potentiaaliselle tarjoajalle.

Tarjouksille asetettiin mm. seuraavat keskeiset ehdot:

- Rakentamisen tämän hetken kustannusarvio on noin 8 849 000 euroa, alv 0%. Rahoitustarjousta pyydetään 9 800 000 eurolle, alv 0%, nostettava määrä voi jäädä pienemmäksi kuin 9 800 000 euroa. Rakennusalan markkinatilanteesta johtuen, nostettava määrä voi myös olla suurempi kuin 9 800 000 euroa. Rahoitustarve selviää rakennusurakan hankintapäätöksen saatua lainvoiman.
- Hankkeen rakennusvaiheen ensimmäisen maksuerän ajankohdaksi on arvioitu huhtikuu 2022.

- Vuokra-aika on 20 vuotta kohteiden valmistumisesta alkaen.
- Vuokra-aikana sekä rakennusaikana rahoituksen viitekorko on kuuden (6) kk:n Euribor.
- Rahoituksen jäännösarvo 20 vuoden päästä on 33,33 %.
- Tilaajalla on Vuokrakauden jälkeen oikeus ostaa kohde rahoituksen jäännösarvolla tai velvollisuus osoittaa kolmas ostaja kohteelle.
- Tarjotun marginaalin tulee sisältää kaikki rahoituksesta aiheutuvat maksut ja veloitukset. Kertaluontoisia maksusuorituksia ei hyväksytä.

Määräaikaan 29.11.2021 klo 12:00 mennessä saapui kaksi tarjousta:

Danskebank, Danske Finance Oy

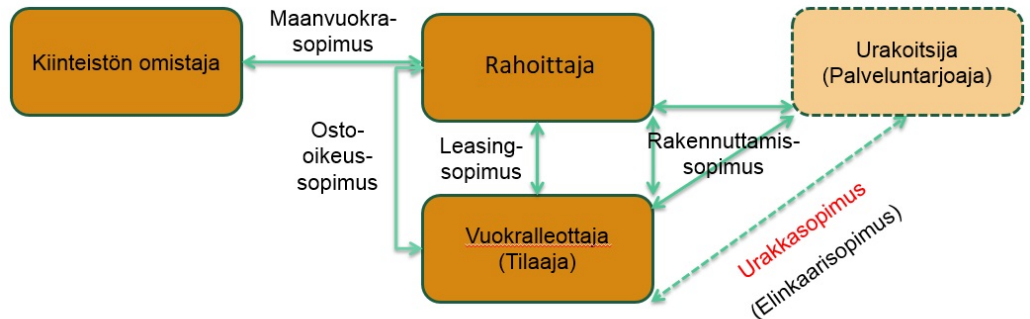
Kuntarahoitus Oyj

Marginaalista tuli esittää erilliset tarjoukset 5 ja 10 vuoden marginaalin tarkastusvälillä rakennusvaiheen päättymisestä lähtien. Molemmilta tarjoajilta saatiin pyydetyt 20 vuoden vuokra-ajan indikoidut leasingtarjoukset sekä 5 vuoden että 10 vuoden marginaalin tarkastusvälillä pyydetylle 6 kk Euribor – pohjaiselle ratkaisulle. Tarjoukset sisälsivät pyydetyt tiedot tarjouspyynnön mukaisesti.

Tarjoaja	Danskebank, Danske Finance Oy	Kuntarahoitus Oyj
Marginaali perustuen 6 kk:den Euribor:iin, tarkastusväli 5 vuotta	0,31%	0,28 – 0,30%, sisältäen rahoittajan myöntämän 0,02-0,03 %-yksikön alennuksen marginaalista. Alennuksen määrä riippuu siitä, miten korkealle hankkeen Vihreän rahoituksen saamat pisteet yltävät.
Marginaali perustuen 6 kk:den Euribor:iin, tarkastusväli 10 vuotta	0,36%	0,33 – 0,34% sisältäen rahoittajan myöntämän 0,02-0,03 %-yksikön alennuksen marginaalista. Alennuksen määrä riippuu siitä, miten korkealle hankkeen Vihreän rahoituksen saamat pisteet yltävät.

Koronmaksut	Mahdollista pääomittaa rakennusajalta	Korot veloitetaan myös rakennusajalta
-------------	---------------------------------------	---------------------------------------

## Kiinteistöleasing – sopimusrakenne



### Kunnanjohtajan ehdotus

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

- Ehdotus / Förslag
1. Kunnanhallitus päättää valita lyhyemmän viiden vuoden tarkastusvälin ja rahoittajaksi Kuntarahoitus Oyj:n.
  2. Kunnanhallitus päättää, että kunnanjohtaja allekirjoittaa leasing-sopimuksen. Edellytyksenä että päätös rahoittajan valinnasta, maanvuokrasopimus ja päätös urakoitsijan valinnasta, ovat lainvoimaisia.
  3. Kunnanhallitus päättää valtuuttaa kunnanjohtajan päättämään kiinteän omaisuuden vuokraamisesta sekä siihen liittyvästä vuokrasopimuksesta ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen.
  4. Kunnanhallitus päättää, että kunnanjohtaja päättää osto-oikeussopimuksesta ja allekirjoittaa sopimuksen.

1. Kommunstyrelsen beslutar välja det kortare granskningsintervallet på fem år och som finansiär Kommunfinans Abp.
2. Kommunstyrelsen beslutar att kommundirektören undertecknar leasingavtalet. Villkoret är att beslutet om val av finansiär, arrendeavtalet och beslutet om val av entreprenör har vunnit laga kraft.
3. Kommunstyrelsen beslutar att befullmäktiga kommundirektören att besluta om att hyra ut den fasta egendomen och besluta om hyresavtalet som berör den fasta egendomen och att underteckna arrendeavtalet.

4. Kommunstyrelsen beslutar att kommundirektören beslutar om avtalet om förköpsrätt och undertecknar avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.