

Sauvosaaren liikuntahalli hanke / Kiinteistöleasingrahoitus

Hyvinvointilautakunta 28.10.2021 § 32

163/00.00.01/2021

Kaupunginhallitus 07.06.2021 § 209

Valmistelu

Ka Kaisa-Mari Immonen 0406683129

Kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksellä 25.3.2021 4§ perustama Sauvosaaren liikuntahalli-työryhmä on selvittänyt Tervahallin sekä Keila- ja tennishallin toimintojen siirtämistä Sauvosaareen uuteen liikuntahalliin uimahallin viereen. Työryhmä on laatinut tarveselvityksen (liitteenä), joka on luovutettu kaupunginjohtajalle 31.5.2021.

Tarveselvityksen yhteydessä tehdyn käyttäjäkyselyn mukaan halliin olisi muitakin tarpeita Tervahallin sekä Keila- ja tennishallin tilojen lisäksi. Esiin nousi mm. juoksusuora ja hyppymonttu, voimistelulle ja tanssille tiloja, heittoseinä, kiipeilyseinä. Tervahallia suurempi katsomo 500 hengelle.

Uusi liikuntahalli on ehdotettu tarveselvityksessä rakennettavaksi KVR-urakkana, joka sisältää rakennussuunnittelun. Hallin alustava koko on n. 5200-5500 m². Hinta-arvio 11,4 - 13M€, riippuen rakenneratkaisusta ja sisällöstä. Hallin tulee olla valmis vuoden 2022 loppuun mennessä. Hankkeessa tulee edetä hankesuunnitteluun mahdollisimman pian, jotta asetettu aikataulu olisi mahdollista toteuttaa. Urakan kilpailuttaminen tulisi aloittaa jo tämän vuoden puolella, jotta rakentaminen voidaan aloittaa vuoden 2022 alussa. Rakentamisaika on n. vuosi.

Liikuntahallin suunnitteluun on tehty tarveselvitys.

Ehdotus

KJ Ruotsalainen

Kaupunginhallitus merkitsee tarveselvityksen tietoon saatetuksi ja saattaa sen edelleen valtuuston tietoon. Liikuntahallin hankesuunnittelussa tulee kuitenkin arvioida kriittisesti hallin kokoa ja kustannustasoa sekä toteutusta. Lähtökohtana tulee olla Kemin strategian mukainen rakentaminen, jossa puurakentaminen ja käyttökustannusten taso sekä osaavan henkilöstön hyödyntäminen uimahallin yhteiskäytön osalta huomioidaan. Suunnittelun osalta tavoitetasona kustannusten osalta tulee olla n. 8M€ taso. Mikäli rakentamisen kustannukset olennaisesti poikkeavat tavoitetasosta, tulee kustannustason muutos hyväksyttävä valtuustolla.

Päätös KH 7.6.2021:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 14.06.2021 § 84

Ehdotus KH:

Kaupunginvaltuusto merkitsee tarveselvityksen tietoon saatetuksi. Liikuntahallin hankesuunnittelussa tulee kuitenkin arvioida kriittisesti hallin kokoa ja kustannustasoa sekä toteutusta. Lähtökohtana tulee olla Kemin strategian mukainen rakentaminen, jossa puurakentaminen ja

käyttökustannusten taso sekä osaavan henkilöstön hyödyntäminen uimahallin yhteiskäytön osalta huomioidaan. Suunnittelun osalta tavoitetasona kustannusten osalta tulee olla n. 8M€ taso. Mikäli rakentamisen kustannukset olennaisesti poikkeavat tavoitetasosta, tulee kustannustason muutos hyväksyttävä valtuustolla.

Päätös KV 14.6.2021:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Kaupunginhallitus 21.6.2021 § 267

Ehdotus

KJ Ruotsalainen

Valtuuston päätös saatetaan kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immosen liikunta- ja nuorisajohtaja Matti Molanderin sekä tilatyöryhmän tietoon.

Päätös KH 21.6.2021:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Valmistelu

Hyvinvointijohtaja Kaisa Rauvala 0407418946, hyvinvointikoordinaattori Janne Jylkkä 0400929048

Kaupungin peruspalvelujen näkökulmasta liikuntahalli ja kulttuuritila ovat keskeisimmät investointitarpeet ja puolestaan elinvoiman kehittymisen sekä matkailun näkökulmasta puolestaan hotelli ja kulttuuritila sekä karavaanarialue Lumilinnan yhteyteen ovat keskeiset. Kaupunginhallitus on 18.10.2021 § 359 päättänyt eriyttää liikuntahallihankkeen ja hotelli- ja kulttuurihankkeen omiksi projekteikseen. Tässä hankesuunnitelmassa käsitellään uimahallin yhteyteen rakennettavaa liikuntahallia. Kulttuuritilahanke etenee omana projektinaan.

Lähtökohtana liikuntahallisuunnitelmassa tulee olla Kemin strategian mukainen puurakentaminen ja käyttökustannusten taso sekä osaavan henkilöstön hyödyntäminen uimahallin yhteiskäytön osalta. Liikuntahallin suunnittelun ja mitoituksen ohjeena on käytetty sisäliikuntatilojen RT 97-11146 korttia.

Liikuntahallin hankesuunnittelu aloitettiin syksyllä 2021 pääosin samalla työryhmällä, joka teki tarveselvityksen. Työryhmää täydennettiin Lappian edustajalla ja kaupunginhallituksen puheenjohtajalla. Työryhmässä on käyty läpi nykytila ja uuden hallin sijoittuminen uimahallin yhteyteen synergiaetujen saavuttamiseksi sekä vaihtoehtoisia monitoimisia tilaratkaisuja annettuun 8 miljoonan euron budjettiin arvioidulla neliöhinnalla.

Työryhmä valitsi suunnittelun jatkovalmisteluun vaihtoehdot, jotka sisältävät 1) ison liikuntasalin ja pienemmän liikunta-/monitoimisalin 2) ison liikuntasalin lisäksi keila- ja tennishallin sekä kamppailulajitilat.

Suunnittelun avuksi ja tilakäytön hahmottamiseksi kaupunki on tilannut puitesopimuskumppani arkkitehtitoimisto m3 Oy:ltä alustavia suunnitelmaluonnoksia kahdesta vaihtoehtoisesta liikuntahallisisällöstä. Liikuntahallin rakennettavuusselvitys on tilattu.

Hallin rakentaminen Sauvosaareen uimahallin yhteyteen vaatii kaavamuutoksen, jonka odotetaan valmistuvan alkuvuodesta 2022.

Rahoitusmallista ei ole tehty päätöstä. Valtioavustuksen saaminen edellyttää liikuntahallin rakentamista omaan taseeseen. Hanketta on esitettävä ennakkoon OKM:n liikuntapaikkarakentamisen avustuksien rahoitussuunnitelmavuosille ja mikäli hanke hyväksytään OKM:n rahoitussuunnitelmaan, voidaan varsinaista avustusta hakea erikseen aikaisintaan seuraavana vuonna. Mikäli valtionavustus myönnetään ja sitä halutaan hyödyntää, rakentamista ei voida aloittaa ennen valtionavustuspäätöstä. Valtionavustuksen hakeminen OKM:n rahoitussuunnitelmavuosille, varsinainen avustushaku ja avustuspäätöksen saaminen on mahdollista aikaisintaan keväällä 2023. Lisäksi tulee huomioida Tervahallin sekä keila- ja tennishalliin aiemmin myönnettyjen valtioavustusten vaikutus uuden avustuksen hyödyntämiseen.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.10.2021 § 359 mukaan liikuntahallihanketta valmistellaan vaihtoehdon pohjalta, joka sisältää kilpailutoiminnan (katsomo, riittävä pinta-ala) mahdollistavan liikuntatilan sekä yhden tenniskentän ja 12 keilarataa. Liikuntahallihankkeen tavoiteaikataulu on syksy 2022.

Lisäksi valmistellaan kolme vaihtoehtoa eri aikajän-teille liikuntahallihankkeen rahoitukselle ja käyttökuluille: yksi vuosi, kymmenen vuotta ja 20 vuotta. Verrataan uusien suunniteltujen tilojen kuluja nykyisten korvattavien tilojen käyttö- ja peruskorjauskuluihin em. aikajaksolla.

Työryhmä on kokoontunut useita kertoja ja seuraava kokous on maanantaina 25.11.2021, jolloin arkkitehtitoimisto m3 Oy esittelee työryhmälle kaupunginhallituksen 18.10.2021 § 359 päättämän liikuntahallikokonaisuuden.

Kuntalaisille järjestetään mahdollisuus kommentoida liikuntahallihanketta hankkeeseen liittyvien kaavamuutoskuulemisten yhteydessä marraskuussa 2021.

Hyvinvointikoordinaattori Janne Jylkkä esittelee hyvinvointilautakunnalle liikuntahallin suunnitteluvaiheen ja erilaiset rakentamisvaihtoehdot.

Oheismateriaalina Tervahallin sekä Keila- ja tennishallin toimintojen siirtäminen Sauvosaareen, tunnuslukuja 25.10.2021 liikuntahallin suunnittelu, liikuntahallin hankesuunnitelmaluonnos 26.10.2021 sekä Kemin liikuntahallin hankesuunnitelman luonnokset 25.10.2021.

Esittelijä	Hyvinvointijohtaja Kaisa Rauvala
Päätösehdotus	Hyvinvointilautakunta merkitsee liikuntahallin hankesuunnitteluvaiheen tiedoksi ja esittää sen edelleen käsiteltäväksi kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle.
Päätös	Hyvinvointilautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että työryhmää täydennetään siten, että työryhmään osallistuvat hyvinvointilautakunnan puheenjohtaja Pirita Hyötylä sekä jäsenet Joonas Ylinen ja Sami Zerni. Lautakunta merkitsi liikuntahallin hankesuunnitteluvaiheen tiedoksi ja esittää sen edelleen käsiteltäväksi kaupunginhallitukselle ja valtuustolle.

Valmistelu	Hyvinvointiohtaja Kaisa Rauvala Kaupunginhallituksen tietoon saatetaan Liikuntahallin hankesuunnitteluvaihe. Työryhmän seuraava kokous on 5.11.2021, jonka jälkeen kuntalaisille avataan nettiin mahdollisuus vaikuttaa liikuntahallihankkeeseen.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus merkitsee hanketilanteen tietoon saatetuksi.
Päätös	Hyte-koordinaattori Janne Jylkkä esitteli hanketta kokouksessa. Kaupunginhallitus merkitsi hanketilanteen tietoon saatetuksi.

Konserni- ja suunnittelujaosto 24.11.2021 § 55

	Konserni- ja suunnittelujaoston tietoon saatetaan Liikuntahallin hankesuunnitteluvaihe.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen
Päätösehdotus	Kaisa Rauvala, Mika Grönvall ja Janne Jylkkä kertovat liikuntahallihankkeen ajantasaisen tilannekatsauksen.
Päätös	Ympäristöjohtaja Mika Grönvall ja Hyte-koordinaattori Janne Jylkkä esittelivät asiaa kokouksessa. Konsernijaosto kuuli tilannekatsauksen ja ohjeisti jatkovalmistelua. Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu täytyy kuvata aikajanelle ja mahdollisuuksia puurakentamisrahoituksista tulee selvittää yhteistyössä Digipoloksen kanssa. Päätös hallin rakentamisesta tulee valmistella 7.12. kaupunginhallituksen listalle.

Kaupunginhallitus 07.12.2021 § 428

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen Liikuntahalliproessi on lähtenyt liikkeelle siitä syystä, että joka tapauksessa liikuntatilojen ja niiden kokonaisuuden suhteen olisi syytä tehdä tarkastelua rakenteiden elinkaaren näkökulmasta, joskaan akuuttia tarvetta ei ole juuri tällä hetkellä. Eriytynen lisämerkitys on ollut sillä, että Elinvoimapalveluiden osalta on tullut oleellinen tarve vapauttaa Terva- ja tennishallin tontti liiketoiminnan käyttöön, johon on sijoittumassa ison ketjun liikerakennus, mikä tukisi olennaisesti kauppakeskuksen ja Karjalahden yritysten vetovoimaa. Liikuntahallin etenemiselle on olennaista
-------------------	--

ja keskeistä, että liikuntahallin toteutus viedään eteenpäin edellytyksellä, että vapautuvalle tontille sijoittuu liiketoimintaa. Asiasta on voimassaoleva esisopimus Bilteman kanssa. Asia on kuitenkin sovittava kirjallisesti ja sitovasti ennen kuin varsinainen rakentamisen liikuntahallin rakentamisen kilpailutuksen voittanut tarjous voidaan hyväksyä. Tällä varmistetaan se, että tontin vapautuessa rakentamiskäyttöön tilalle rakentuu liikekiinteistö.

Liikuntahallivalmistelu on edennyt kahden suunnitelman pohjalta, minkä lisäksi on tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa keila- ja tennishalli sijoitettaisiin toisaalle. Kyseisen vaihtoehdon osalta varhaisessa vaiheessa valmistelua todettiin, että se olisi toteutettavissa, mutta olisi kokonaisuutena kallis eikä tukisi tavoiteltua synergiaetua Sauvosaaren palvelujen toteuttamisen näkökulmasta. Yhtenä tarkastelunäkökulmana on ollut myös henkilöresurssin käyttö kaikkien Sauvosaaren palvelujen osalta. (Kentät, uimahalli sekä liikuntahalli) Henkilöresurssin käytön näkökulmasta liikuntapalvelukeskittymä on toiminnallisesta näkökulmasta sekä palvelun toteuttamisen sekä resurssin käytön osalta johdonmukaisin.

Hallivaihtoehdoissa on ollut keskeisimmin esillä valtuuston määrittelemän kustannustason halli, joka on kustannustason osalta tavoitteen mukainen, mutta ei sisällä keila-, eikä tennishallia. Hallin bruttoneliökoko olisi 3420 m².

Kaupungin talouden näkökulmasta tämä edullisin vaihtoehto olisi tarkoituksenmukaisin, mutta toisaalta se kaventaa liikunta- ja harrastusmahdollisuuksia oleellisesti eikä välttämättä mahdollista elinvoiman ja hyvinvointinäkökulman kautta isompien tapahtumien toteuttamista eikä tarjoa riittävän monipuolisia mahdollisuuksia muuntautua eri tilanteisiin.

Hallivaihtoehtoa 2 on puolestaan tarkasteltu laajempaan kokonaisuutena, joka mahdollistaa lajiharrastamisen lisäksi myös isompien tapahtumien toteuttamisen ja koko puolestaan muuntautumisen eri tilanteisiin aiempaa paremmin. Kustannustaso on kuitenkin merkittävästi korkeampi.

Kustannusten noustessa on rahoitusta ja sen kustannusvaikutusta arvioitava, mikä ratkaisu olisi pitkällä aikajänteellä kaupungille kokonaisuutena kokonaistaloudellisesti edullisin ja vaikuttavin sekä kustannukset myös hallittavissa. Rahoituksen osalta on ollut esillä 3 vaihtoehtoa:

1. Kaupungin omana lainana
Kokonaiskustannus 20:ssa vuodessa olisi 15,1 M€. Ensimmäisen vuoden maksu n. 779 000 € (lainan lyhennys ja korot, lainan lyhennys ei vaikuta tulokseen, korot vaikuttavat). Tämän kustannuksen lisäksi tulevat käyttötalouteen eli tulokseen vaikuttavat poistot n. 435 000 vuodessa
2. Leasingvaihtoehto
Kokonaiskustannus 20:ssa vuodessa olisi 15,4M€. Jäännösarvo 33% eli 4,8M€ lunastetaan leasing ajan lopussa tai sovitaan uusi leasing. ensimmäisen vuoden maksu n. 530 000€ (vuokra, kirjataan käyttötalouteen eli vaikuttaa tulokseen), mutta sen sijaan käyttötalouteen vaikuttavia poistoja ei ole.
3. Vuokra/sijoittaja
Kokonaiskustannus 27,7M€, jos alkutuottavaade on 8%. ensimmäisen vuoden kustannus 1 160 000M€(vuokra, kirjataan käyttötalouteen eli vaikuttaa tulokseen), mutta sen sijaan poistoja ei ole.

Rahoituksen osalta on huomioitava myös mahdolliset avustukset. Terva- ja Keilahalli ovat saaneet valtionosuutta niiden rakentamisten ja korjausten yhteyteen ja siltä osin avustusten palauttamisten osalta n. 400 000€ tulisi palauttaa. Vanhoja valtionosuuksia ei kuitenkaan tarvitse palauttaa jos liikuntapaikkaa ei lakkauteta vaan se siirtyy uuteen halliin. Näin ollen negatiivista vaikutusta ei vanhoista valtionosuuksista synny.

Mahdollisten uusien valtionosuuksien näkökulmasta uutta valtionosuutta on epätodennäköistä saada leasing- ja sijoitusvaihtoehtoon. Valtionosuuden hakemisen edellytyksenä on, että halli rakennetaan kaupungin omaan taseeseen. Valtionosuutta on periaatteessa mahdollista saada maksimissaan n. 750 000€, mutta siinä tilanteessa keila- ja tervahalliin aiemmin saadut valtionosuudet vähennettäisiin uudesta päätöksestä eli mahdollisuus olisi valtionosuuksien näkökulmasta n. 350 000€ nettoavustukseen. Ottaen huomioon oman taseen ja leasing tai sijoitus vaihtoehdon kokonaisvaikutukset poistoihin kaupungin käyttötalouden näkökulmasta, valtionosuus ei ole tässä rahoitustarkastelussa olennainen.

Rahoitusvaihtoehtojen osalta kokonaistaloudellisimmalta vaikuttaa leasingrahoitus. Kaikkien vaihtoehtojen osalta keskeistä kuitenkin on, että kiinteistön ylläpito ja kunto tulee huomioida kiinteistön ylläpidon vaatimuksissa ja myös siinä, että kiinteistön kunnossapitoon sitoudutaan, jotta sen pitkäikäisyyden hyödyt saavutetaan. Yllä- ja kunnossapidosta ei ole edellytyksiä tinkiä kiinteistön elinkaaren aikana.

Liikuntahallityöryhmä on kokoontunut edellisen kerran 29.11.2021. ja hankesuunnitelma on tehty vaihtoehdon 2 pohjalta. Vaihtoehto 1 poikkeaa vaihtoehdosta 2 olennaisimmin keila- ja tennishallin osalta, muutoin tavoitteet tilojen käytön suhteen ovat olleet samat. Liikuntahallikokonaisuutta tarkasteltaessa on huomioitava, että riippumatta vaihtoehdosta, käytössä on jatkossakin kaikki muutkin kaupungin hallinnassa olevat salitilat kouluissa ja muissa kiinteistöissä, joiden käyttömahdollisuudet muodostavat kaupungin liikuntatila kokonaisuuden.

Suunnitelma on valmis ja se sisältää alustavat arkkitehtisuunnitelmat, suunnittelu- ja rakentamisaikataulun ja kustannus- ja rahoituslaskelmat. Hankesuunnitelmassa olevan liikuntahallin kustannusarvio on noin 14,5 M€

Liikuntahallihankkeelle haetaan liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusta vuodelle 2022 riippumatta rahoitusratkaisusta. Haulla halutaan varmistaa, että kaikki mahdollisuudet on varmasti hyödynnetty. Hakuaika päättyy 31.12.2021. Suunnittelun edetessä selvitetään puurakentamisrahoituksen mahdollisuutta yhdessä Digipoloksen kanssa.

Sauvosaaren alueen kaava on kuulemisvaiheessa ja kaavan arvioidaan olevan lainvoimainen keväällä 2022.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se päättää hyväksyä esityksen liikuntahalli vaihtoehto 2 mukaisena kokonaisuutena, jolla varmistetaan investoinnin pitkäaikainen ja laaja vaikuttavuus. Rahoitus toteutetaan leasingvaihtoehdon kautta. Hankkeen kilpailutuksen voittaneen tarjouksen hyväksymisen edellytyksenä kuitenkin on, että Terva- ja tennishallien tontin osalta on kirjallisesti ja sitovasti sovittu ko. tonttikaupan toteutuminen. Kemin Digipolis Oy selvittää hankkeeseen liittyvät mahdollisuudet saada puurakentamiseen liittyvää tukea, sekä valmistele tarvittavan mahdollisen

hankehakemuksen. Lisäksi valtuustolle tuodaan 13.12. kokouksen sisäliikuntapalveluiden palveluverkkokuvaus.

Päätös

Ympäristöjohtaja Mika Grönvall ja Hyte-koordinaattori Janne Jylkkä esittelivät asiaa kokouksessa.

Kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle, että se päättää hyväksyä esityksen liikuntahalli vaihtoehto 2 mukaisena kokonaisuutena, jolla varmistetaan investoinnin pitkäaikainen ja laaja vaikuttavuus. Rahoitus toteutetaan leasingvaihtoehdon kautta. Hankkeen kilpailutuksen voittaneen tarjouksen hyväksymisen edellytyksenä kuitenkin on, että Terva- ja tennishallien tontin osalta on kirjallisesti ja sitovasti sovittu ko. tonttikaupan toteutuminen.

Kemin Digipolis Oy selvittää hankkeeseen liittyvät mahdollisuudet saada puurakentamiseen liittyvää tukea, sekä valmistelee tarvittavan mahdollisen hankehakemuksen.

Lisäksi valtuustolle tuodaan 13.12. kokouksen sisäliikuntapalveluiden palveluverkkokuvaus.

Kaupunginvaltuusto 13.12.2021 § 157

Oheismateriaali Sisäliikuntatilojen palveluverkkoselvitys

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto se päättää hyväksyä esityksen liikuntahalli vaihtoehto 2 mukaisena kokonaisuutena, jolla varmistetaan investoinnin pitkäaikainen ja laaja vaikuttavuus. Rahoitus toteutetaan leasingvaihtoehdon kautta. Hankkeen kilpailutuksen voittaneen tarjouksen hyväksymisen edellytyksenä kuitenkin on, että Terva- ja tennishallien tontin osalta on kirjallisesti ja sitovasti sovittu ko. tonttikaupan toteutuminen.

Kemin Digipolis Oy selvittää hankkeeseen liittyvät mahdollisuudet saada puurakentamiseen liittyvää tukea, sekä valmistelee tarvittavan mahdollisen hankehakemuksen.

Päätös

Kari Hanhisuanto esitti Vasemmistoliiton ryhmän puolesta toivomusponnen, että valtuusto asettaa hankkeelle kustannuskatoksi 15,4 miljoonaa.

Kaupunginvaltuusto piti kokoustaun klo 16:40 – 16:52.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 20.11.2021 § 456

Ehdotus KJ Ruotsalainen:

Valtuuston päätös saatetaan hyvinvointijohtaja Kaisa Rauvalan, ympäristöjohtaja Mika Grönvallin, kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immosen, HYTE-koordinaattori Janne Jylkän sekä Kemin Digipolis Oy:n tietoon ja toimenpiteitä varten.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 17.10.2022 § 281

Valmistelu

Talousohjelmatyö, talouspäällikkö Katri Heberg 7.10.2022

Liikuntahallin (Sauvosaaren monitoimihalli) rakennushankkeen kiinteistöleasing -rahoittajan valinta

Kemin kaupunginvaltuusto on 13.12.2021 § 157 periaatepäätöksellä hyväksynyt uuden liikuntahallin toteutusmallin kokonaisvaltaisena suunnittelu- ja rakennusurakkana (jäljempänä KVR-urakka). Rakennushanke on tarkoitus aloittaa keväällä 2023 ja hankkeen arvioitu valmistuminen on keväällä 2024.

Liikuntahallin rahoituksen osalta esillä olleista kolmesta vaihtoehdosta valtuusto päätti hyväksyä rahoitusmalliksi kiinteistöleasingin. Hankkeen kilpailutuksen voittaneen tarjouksen hyväksymisen edellytyksenä oli Terva- ja tennishallien tontin osalta kirjallisesti ja sitovasti sovittu tonttikaupan toteutuminen. Asiasta on laadittu kirjallinen esisopimus, allekirjoituspäivä 28.6.2022. Lopullista sopimusta ei ole vielä voitu laatia, koska kaikkien sopimuksen ehtojen toteutuminen ei ole vielä tapahtunut.

Vaikka hankintalain (1397/2016) 9 § 9. kohdan mukaan julkisyhteisön rahan tai pääoman hankintaan ei sovelleta hankintalain menettelytapaa vaatimuksia, niin kaupunki kilpailuttaa markkinoilla kaikki merkittävät rahoitustarpeensa. Talouspäällikkö on pyytänyt 26.9.2022 tarjouspyynnöllä kiinteistöleasing -tarjouksia liikuntahallin rahoituksesta 20 vuoden vuokra-ajalle 33 prosentin jäännösarvolla viideltä eri rahoituslaitokselta (Danske Bank, Kuntarahoitus, Nordea, Osuuspankki, Handelsbanken) 7.10.2022 klo 10 mennessä. Tarjouspyynnön kokonaishinta oli 17 miljoonaa euroa (+/- 10 %).

Määräaikaan 7.10.2022 klo 10 mennessä leasingtarjouksen ovat jättäneet Kuntarahoitus ja Danske Bank. Edullisimman tarjouksen on tehnyt Kuntarahoitus.

Talousohjelmatyö esittää kaupunginhallitukselle, että se valitsee kiinteistöleasingrahoittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman, Kuntarahoituksen maksimissaan 17 miljoonan euron rahoituksen. Lopullinen rahoitusmäärä tarkentuu urakan kokonaishintaa ja rakennuttajalle aiheutuvia kuluja sekä mahdollisia lisä- ja muutostyökustannuksia vastaavaksi.

Vuokraohteen vuokra-aika on 20 vuotta kohteen valmistumisesta. Vuokra-aika alkaa kohteen valmistuttua ja vuokra-aika jaetaan jaksoihin, joiden pituus on kuusi (6) kuukautta. Kohteen vuokran määrä kullekin vuokraajalle lasketaan vuokraohteen arvonlisäverottoman hankintahinnan ja vuokra-ajan avulla lisäten näin saadulle määrälle sovittu viitekorko sekä Kuntarahoituksen marginaali.

Rakennusajan (hankinta-aika) vuokran määrä, ennen varsinaisen vuokra-

ajan alkua (enintään 2 vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta kaupunki maksaa vuokrakohteen hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 6 kuukauden euribor-korko (tod/360) lisättyä Kuntarahoituksen 0,39 prosenttiyksikön marginaalilla p.a.

Varsinaisen vuokra-ajan korko sidotaan 10 vuoden kiinteään korkoon 3,17 prosenttia sisältäen marginaalin (korkoindikaatio 5.10.2022 klo 14). Koronlaskutapa 30/360. Kiinteä korko poistaa koron nousuun liittyvän riskin, ja 10 vuoden pitkä kiinteä korko antaa pidemmän korkosuojan kuin 5 vuoden kiinteä korko. Myös muut viitekorkovaihtoehdot ovat mahdollisia.

Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät, kun kohde on valmis ja varsinainen sopimuskausi alkaa. Vallitsevan korkotilanteen vuoksi varsinaisen vuokra-ajan lopullisesta korkosidonnaisuudesta (vaihtuvakorkoinen tai kiinteä) on mahdollista sopia Kuntarahoituksen kanssa ennen varsinaisen vuokra-ajan alkua.

Vuokra laskutetaan kultakin vuokrajaksolta etukäteen ja hankinta-ajalta jälkikäteen.

Vaihtuvakorkoisen luoton viitekoron arvon alittaessa 0,00 prosentin määrään, on luoton viitekoron arvo tällöin 0,00 prosenttia. Myöskään luoton viitekoron ja marginaalin summa ei voi olla koskaan alle 0,00 prosenttia.

Kuntarahoitus ei peri rahoitusleasingin osalta perustamiskuluja tai laskutuslisää.

Kaupungilla on oikeus leasingvuokra-ajan päättyessä ostaa vuokrakohte. Vaihtoehtoisesti leasingsopimusta voidaan jatkaa tai kaupunki voi etsiä kohteelle ostajan. Mikäli kaupunki ei osoita ostajaa, Kuntarahoituksella on oikeus myydä vuokrakohte käypään hintaan kolmannelle. Kuntarahoitus veloittaa myyntihinnan ja jäännösarvon välisen erotuksen kaupungilta.

Jäännösarvo vuokrakohteelle on 20 vuoden varsinaisen vuokrauden jälkeen 33 prosenttia.

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

Liitteet

Kuntarahoitus kiinteistöleasing -rahoitustarjous , Salassa pidettävä, JulKL 24.1. § 17 k.

Danske Bank kiinteistöleasing -rahoitustarjous, Salassa pidettävä, JulKL 24.1. § 17 k.

Kiinteistöleasingrahoituksen Sopimusrakenne ja Keskeiset Ehdot 24.10.2019, Salassa pidettävä, JulKL 24.1. § 17 k.

Luonnos yleisistä sopimusehdoista, Salassa pidettävä, JulKL 24.1. § 17 k.

Luonnos kiinteistöleasingsopimuksesta, Salassa pidettävä, JulKL 24.1. § 17 k.

Luonnos maanvuokrasopimuksesta, Salassa pidettävä, JulKL 24.1. § 17 k.

Luonnos rakennuttamissopimuksesta, Salassa pidettävä, JulKL 24.1. § 17 k.

Rahoittajan valintaan ja kiinteistöleasingiin liittyen kaupungin hyväksyttäväksi tulevat seuraavat sopimukset

- 1) Maanvuokrasopimus; osapuolena Kemin kaupunki ja rahoittaja
- 2) Sopimus uudisrakennuksen osto-oikeudesta; osapuolena Kemin kaupunki ja rahoittaja
- 3) Rakennuttamissopimus; Kemin kaupunki, urakoitsijat ja rahoittaja

4) Kiinteistöleasingisopimus; Kemin kaupunki ja rahoittaja

Edellä mainittujen sopimusten valmistelu käynnistetään välittömästi Liikuntahallin KVR- urakoitsijan ja kiinteistöleasing -rahoittajan valinnan jälkeen. Sopimukset allekirjoitetaan, kun nämä päätökset saavuttavat lainvoiman. Ensimmäisenä allekirjoitetaan kolmikantasopimus eli rakennuttamissopimus. Kiinteistöleasing- ja urakkasopimukset allekirjoitetaan ennen hankkeen käynnistymistä. Sopimukset valmistellaan talouspalveluiden, ympäristötoimialan ja Kuntarahoitus Oyj:n toimesta.

KVR-urakan kiinteistöleasing -rahoitusjärjestelyyn kuuluu maanvuokrasopimus, jossa kaupunki vuokraa liikuntahallin tontin leasingrahoittajalle. Maanvuokrasopimus solmitaan 40 vuoden määräajaksi, jonka jälkeen se jatkuu vuoden kerrallaan siten, että sopimus on osapuolten irtisanottavissa. Mikäli rakennuksen omistus siirtyy leasingrahoitusopimuksen mukaisesti kaupungille kesken maanvuokrasopimuksen sopimuskauden, raukeaa maanvuokrasopimus ilman kummankaan sopimus osapuolen erillistä irtisanomista. Sopimus solmitaan kaupungin tavanomaisin maanvuokraehdoin.

Koska Kemin kaupungilla ei ole valtuuston päättämiä yleisiä varainhankinnan yleisperiaatteita sovelletaan rahoituspäätökseen kaupungin hallintosääntöä

81 § ---- Kaupunginhallitus päättää lainan ottamisesta ja lainan antamisesta noudattaen valtuuston hyväksymiä periaatteita. Kaupunginhallitus voi siirtää lainan ottamiseen ja antamiseen liittyvää toimivaltaansa alaiselleen viranomaiselle.

33 § 2.8. Taluspäällikön tehtäviin ja toimivaltaan kuuluu --- Leasingrahoituksen käytöstä päättäminen kaupunginhallituksen ohjeiden mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kuntarahoituksen tekemän tarjouksen rahoitusleasingista, jossa

Vuokra-aika

- vuokraohteen vuokra-aika on 20 vuotta kohteen valmistumisesta. Vuokra-aika alkaa kohteen valmistuttua ja vuokra-aika jaetaan jaksoihin, joiden pituus on kuusi (6) kuukautta.

Vuokran määrä vuokra-aikana ja ennen vuokra-ajan alkua (hankinta-ajan vuokra) sekä muut kulut

- kohteen vuokran määrä kullekin vuokraajaksolle lasketaan vuokraohteen arvonnisäverottoman hankintahinnan ja vuokra-ajan avulla lisäten näin saadulle määrälle sovittu viitekorko sekä Kuntarahoituksen marginaali - rakennusajan (hankinta-aika) vuokran määrä, ennen varsinaisen vuokra-ajan alkua (enintään 2 vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta kaupunki maksaa vuokraohteen hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 6 kuukauden euribor-korko (tod/360) lisättyinä Kuntarahoituksen 0,39 prosenttiyksikön marginaalilla p.a.

- varsinaisen vuokra-ajan korko sidotaan 10 vuoden kiinteään korkoon 3,17 prosenttia sisältäen marginaalin (korkoindikaatio 5.10.2022 klo 14). Koronlaskutapa 30/360. Myös muut viitekorkovaihtoehdot ovat mahdollisia.

Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät toteutuneisiin kustannuksiin perustuen, kun kohde on valmis ja varsinainen sopimuskausi alkaa. Vuokra laskutetaan kultakin vuokrajaksoilta etukäteen ja hankinta-ajalta jälkikäteen.

Vaihtuvakorkoisen luoton viitekoron arvon alittaessa 0,00 prosentin määrän, on luoton viitekoron arvo tällöin 0,00 prosenttia. Myöskään luoton viitekoron ja marginaalin summa ei voi olla koskaan alle 0,00 prosenttia.

Kuntarahoitus ei peri rahoitusleasingin osalta perustamiskuluja tai laskutuslisää.

Jäännösarvo vuokraohteelle on 20 vuoden varsinaisen vuokrauden jälkeen 33 prosenttia.

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

Kaupunginhallitus valtuuttaa talouspäällikön sopimaan rahoitukseen liittyvät tarkemmat yksityiskohtat ja tarvittaessa tekemään kiinteistöleasing-sopimuskokonaisuuteen vähäisiä teknisiä muutoksia ja tarkennuksia sekä vallitsevan korkotilanteen vuoksi tekemään lopullisen päätöksen korkosidonnaisuudesta (vaihtuvakorkoinen tai kiinteä) ennen varsinaisen leasing-sopimuksen käynnistämistä.

Päätetään, että asiassa edetään luonnosmuotoisena esitetyn kiinteistöleasingrahoituksen sopimusrakenteen ja keskeisten ehtojen mukaisesti.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän talousraamin mukaisesta maanvuokraamisesta päättää elinvoimalautakunta kaupungin tavanomaisin maanvuokraehdoin. Lisäksi valtuutetaan kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immonen tekemään tarvittaessa urakkasopimuksiin vähäisiä teknisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kaupunginhallitus saattaa asian kaupunginvaltuuston tietoon.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Kuntarahoituksen tekemän tarjouksen rahoitusleasingista, jossa

Vuokra-aika

- vuokraohteen vuokra-aika on 20 vuotta kohteen valmistumisesta. Vuokra-aika alkaa kohteen valmistuttua ja vuokra-aika jaetaan jaksoihin, joiden pituus on kuusi (6) kuukautta.

Vuokran määrä vuokra-aikana ja ennen vuokra-ajan alkua (hankinta-ajan vuokra) sekä muut kulut

- kohteen vuokran määrä kullekin vuokrajaksolle lasketaan vuokraohteen arvonnisäverottoman hankintahinnan ja vuokra-ajan avulla lisäten näin saadulle määrälle sovittu viitekorko sekä Kuntarahoituksen marginaali
- rakennusajan (hankinta-aika) vuokran määrä, ennen varsinaisen vuokra-ajan alkua (enintään 2 vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta kaupunki maksaa vuokraohteen hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 6 kuukauden euribor-korko (tod/360) lisättyinä Kuntarahoituksen 0,39 prosenttiyksikön marginaalilla p.a.

- varsinaisen vuokra-ajan korko sidotaan 10 vuoden kiinteään korkoon 3,17 prosenttia sisältäen marginaalin (korkoindikaatio 5.10.2022 klo 14).

Koronalaskutapa 30/360. Myös muut viitekorkovaihtoehdot ovat mahdollisia.

Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät toteutuneisiin kustannuksiin perustuen, kun kohde on valmis ja varsinainen sopimuskausi alkaa. Vuokra laskutetaan kultakin vuokraajaksolta etukäteen ja hankinta-ajalta jälkikäteen.

Vaihtuvakorkoisen luoton viitekoron arvon alittaessa 0,00 prosentin määrän, on luoton viitekoron arvo tällöin 0,00 prosenttia. Myöskään luoton viitekoron ja marginaalin summa ei voi olla koskaan alle 0,00 prosenttia.

Kuntarahoitus ei peri rahoitusleasingin osalta perustamiskuluja tai laskutuslisää.

Jäännösarvo vuokraohteelle on 20 vuoden varsinaisen vuokrauden jälkeen 33 prosenttia.

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

Kaupunginhallitus päätti valtuuttaa talouspäällikön sopimaan rahoitukseen liittyvät tarkemmat yksityiskohdat ja tarvittaessa tekemään kiinteistöleasing-sopimuskokonaisuuteen vähäisiä teknisiä muutoksia ja tarkennuksia sekä vallitsevan korkotilanteen vuoksi tekemään lopullisen päätöksen korkosidonnaisuudesta (vaihtuvakorkoinen tai kiinteä) ennen varsinaisen leasing-sopimuksen käynnistämistä.

Päätettiin, että asiassa edetään luonnosmuotoisena esitetyn kiinteistöleasingrahoituksen sopimusrakenteen ja keskeisten ehtojen mukaisesti.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän talousraamin mukaisesta maanvuokraamisesta päättää elinvoimalautakunta kaupungin tavanomaisin maanvuokraehdoin. Lisäksi valtuutettiin kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immonen tekemään tarvittaessa urakkasopimukseen vähäisiä teknisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti saattaa asian kaupunginvaltuuston tietoon.

Kaupunginvaltuusto 17.10.2022 § 84
576/10.03.01.00/2021

Päätösehdotus Kaupunginvaltuusto merkitsee asian tiedoksi.

Päätös Kaupunginvaltuusto merkitsi asian tiedoksi.