



Järvenpään kaupunki
Rahoitusmallivertailu
Alakartanon ja Kyrölän moduulitilojen rahoitus

Päivitetty 2.3.2018

Moduulitilojen kartoitetut rahoitusmallit

Taustaa

- Järvenpään kaupunki on suunnitellut Alakartanon ja Kyrölän koulujen moduulitilojen ("Kohteet") rahoittamista kiinteistöleasing-rahoituksella. Kaupunki on kilpailuttanut Kohteille kiinteistöleasing-rahoituksen joulukuussa 2017. Tarjousvertailussa edullisimman rahoitustarjouksen on tehnyt Kuntarahoitus Oyj.
- Rahoitustarjouksen tarkennusvaiheessa on esiintynyt haasteita saada Kohteille kirjaamis- ja kiinnittämiskelpoista maanvuokrasopimusta. Kiinteistöleasing-hankkeessa tehdään tyypillisesti pitkä maanvuokrasopimus, jonka nojalla rahoittaja hallitsee tonttia, jolla se omistaa rahoitettavan kohteen. Vuokrasopimuksen päätyttyä tilaajalla on oikeus lunastaa kohde lyhentämättömään pääoma-arvoon, tai velvollisuus osoittaa kohde kolmannelle osapuolelle ostettavaksi.
- Kaupunki on esittänyt, että hankkeen keskeisenä tavoitteena on joustavuus moduulitilojen käytössä. Kaupungilla on tarve varmistaa moduulikoulujen operatiivinen käyttö, mm. mahdollisuus kohteiden siirtämiseen, käyttö vaihtoehtoihin tarkoituksiin, kohteiden jakaminen ymv. mahdolliset asiat.
- Kuntarahoitus Oyj:n kanssa on käyty tarkentavia keskusteluita rahoitustarjouksesta ja sen vastaamisesta kaupungin tarpeeseen. Keskusteluiden perusteella Kuntarahoitus on tarkentanut tarjoustaan seuraavalla sivulla esiintyvin ehdoin.

Kuntarahoituksen rahoitustarjoukset

Laina ja kiinteistöleasing

Kuntarahoituksen tarjoukset (1.3.2018), koskien kumpaakin kohdetta

Lainarahoitus

- Laina-aika 20 vuotta, lyhennysohjelma mahdollista mitoittaa 30 vuoden poistoaikaa vastaavasti (esim. balloon lyhennys 33,33 % lopussa)
- Euribor 6 kk, 5 vuoden marginaalin tarkistusväli: 0,18 % p.a.

Kiinteistöleasing

- Euribor 6 kk, 5 vuoden marginaalin tarkistusväli: 0,35 % p.a.
- Vuokra-aika 10 tai 20 vuotta, jäännösarvo 10 vuoden jälkeen 66,67 %, 20 vuoden jälkeen 33,33 %
- Toteutusedellytykset
 - Sopimusosapuolet Järvenpään kaupunki - rakennusliike sekä Kuntarahoitus
 - Kirjaamiskelpoinen maanvuokrasopimus, maanvuokrasopimuksen pituus 2 kertaa leasingvuokrasopimuksen pituus
 - Mikäli kohde siirretään uuteen sijaintiin, jaetaan, osoitetaan vaihtoehtoiseen käyttöön tai muutoin kiinteistöleasingia koskeva sopimus olennaisesti muuttuu, tulee kaupungin varmistaa, että leasingin toteutusedellytykset säilyvät alkutilannetta vastaavina (esim. uudessa sijainnissa on olemassa edellytyksen uudelle maanvuokrasopimukselle). Mikäli ym. järjestelyitä tehdään, Kuntarahoitus veloittaa aiheutuneista hallintokuluista kertaluonteisesti 1 500 EUR ”järjestelypalkkion”. Mikäli ym. järjestelyn jälkeen todetaan, että kiinteistöleasingin toteutusedellytykset eivät täyty, on asiakkaalla velvollisuus lunastaa kohde lyhentämättömään pääoma-arvoonsa tai osoittaa ostaja kohteelle
 - Kauppasumma suoritetaan urakasopimuksen liitteen ”Maksuerätaulukko” mukaisesti. Urakasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti leasingsopimuksen kanssa mahdollisimman myöhään keväällä.
 - Mikäli järjestelystä aiheutuu varainsiirtoveroja näistä vastaa Asiakas.

Rahoitusmalleja koskevat laskelmat

Kassavirtalaskelmat vuositasolla + jäännösarvo

Alakartano + Kyrölä yht 10,9 MEUR	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Jäännösarvo
Laina 20 vuotta @0,18 % p.a. jäännösarvo 33,33%	195	390	389	388	387	386	385	384	384	383	382	381	380	379	378	377	376	375	374	374	186	3 633
Kiinteistöleasing 20 vuotta @0,35 % p.a. jäännösarvo 33,33%	195	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	195	3 633

Alakartano yht. 6,2 MEUR	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Jäännösarvo
Laina 20 vuotta @0,18 % p.a. jäännösarvo 33,33%	111	222	221	221	220	220	219	219	218	218	217	217	216	216	215	215	214	214	213	212	106	2 066
Kiinteistöleasing 20 vuotta @0,35 % p.a. jäännösarvo 33,33%	111	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	111	2 066

Kyrölä yht 4,7 MEUR	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Jäännösarvo
Laina 20 vuotta @0,18 % p.a. jäännösarvo 33,33%	84	168	168	167	167	167	166	166	165	165	165	164	164	163	163	163	162	162	161	161	80	1 567
Kiinteistöleasing 20 vuotta @0,35 % p.a. jäännösarvo 33,33%	84	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	84	1 567

Huomioita laskelmista

- Sopimusjakso alkaen 7/2018, lainanhoito / vuokranmaksut puolivuositain
- Laskelmat perustuen Kuntarahoituksen antamien tarjousten ja indikaatioiden ehtoihin (2.3.2018). Laskelmissa sovellettu kokonaiskorko sisältää tarjousten mukaisesti viitekoron (Euribor 6 kk 0,00 % p.a. 2.3.2018) sekä rahoittajan tarjoaman marginaalin (5 vuoden hinnoitteluväli). Mikäli kaupunki haluaa suojautua viitekoron muutoksien aiheuttamilta korkoriskeiltä, suojaus on mahdollista tehdä esimerkiksi koronvaihtosopimuksella. Koronvaihtosopimuksen hinnassa ei ole eroa rahoitusmallin valinnasta johtuen.
- Leasingsopimuksen päättyessä kaupungilla on mahdollisuus jatkaa sopimusta, lunastaa kohde lyhentämättömään pääoma-arvoon tai osoittaa kohde kolmannelle osapuolelle.

Rahoitusmalleja koskevaa vertailua

Vertailua	Kiinteistöleasing	Lainarahoitus
Kassavirrat	Yht. 11,42 MEUR sopimusjaksolla	Yht. 11,27 MEUR sopimusjaksolla
Lainamäärän kasvu	0 EUR/asukas	Noin 250 EUR/asukas, ei täytä kriisikuntakriteerin raja-arvoa
Sopimuskokonaisuus	Leasingsopimus, maanvuokrasopimus, osto-oikeussopimus sekä rakennuttamissopimus	Velkakirja
Hinnoittelun sitovuus	5 vuoden sitova marginaali. Mikäli halutaan kiinnittää viitekorko, se on mahdollista koronvaihtosopimuksella	5 vuotta sama marginaali. Mikäli halutaan kiinnittää viitekorko, se on mahdollista koronvaihtosopimuksella
Sopimuksen päättyessä	Optio lunastaa kohde, jatkaa vuokraamista tai velvollisuus osoittaa kolmannelle	Viimeisen lyhennyksen (33,33 %) jälkeen rahoitussopimus erääntyy
Esim. tapaus 1: Kaupunki siirtää kohteen toiseen sijaintiin	- Tiedonantovelvollisuus rahoittajalle 6 kk ennen siirtoa - Palkkio rahoittajalle hallintokuluista 1 500 EUR - Uuden maanvuokrasopimuksen tekeminen - Mikäli ei leasingin-toteutusedellytyksiä, velvollisuus lunastaa tai osoittaa ostaja	Ei toimenpiteitä
Esim. tapaus 2: Kaupunki jakaa kohteen kahteen sijaintiin	- Tiedonantovelvollisuus rahoittajalle 6 kk ennen siirtoa - Palkkio rahoittajalle hallintokuluista 1 500 EUR - Kahden uuden leasingsopimuksen tekeminen - Mikäli ei leasingin-toteutusedellytyksiä, velvollisuus lunastaa tai osoittaa ostaja	Ei toimenpiteitä