

Savonlinnan paloaseman investointivaihtoehtoselvitys

TL § 40

Selostus: Savonlinnan uudesta paloasemasta on laadittu tarveselvitys/hankesuunnitelma, joka on teknisessä lautakunnassa hyväksytty 24.2.2016 ja lähetetty kaupunginhallitukselle nähtäväksi. Tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen paloaseman sijainnista ja tehnyt kaavoituspäätöksen Sortteerinlahteen 11.12.2018.

Talousarviossa 2020 on varattu suunnitteluraha 100 000 € leasingrahoitushankintaa varten ja lisäksi talousarvion 2020 investointiosassa on kaupunginhallitus vaatinut selvitettäväksi investointivaihtoehtona investorivaihtoehto. Laskelma investointivaihtoehtoista oma investointina, leasingrahoitusvaihtoehdolla ja investorihankkeena on luottamushenkilöiden extranetissa päättäjien nähtävänä suuruusluokkatasolla liitteenä A. Laskelmassa on esitetty suuruusluokan mukaan vaihtoehtoja 25v ajanjaksolle. Mm. korko ja indeksimuutoksia ei ole erikseen vertailtu.

Omana investointina hanke olisi edullisen 25 v jaksolla. Sekä omassa investoinnissa että leasingrahoitusvaihtoehdossa kiinteistön ylläpitoriski korjauksineen olisi kokonaan kaupungin. Investorivaihtoehdossa kiinteistön ylläpitoriski olisi investorilla ja lisäksi investorivaihtoehdossa on mukana pääoman tuottovaatimus. Investointivaihtoehtolaskelmien vaihtoehtoja on käyty läpi myös talousjohtajan kanssa ja todettu, että oma investointi olisi edullisin vaihtoehto.

Uusissa rakennuksissa korjausriski on pieni, mutta kasvaa käyttövuosien aikana.

valmistelu: kiinteistöjohtaja Jukka Oikari, 044 417 4756

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että uuden paloaseman investointi tehtäisiin omana investointina. Lisäksi tekninen lautakunta oikeuttaa toimitilapalvelun aloittamaan välittömästi suunnittelijoiden kilpailutuksen hankkeelle.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi: Toimitilapalvelut
Toimenpiteet: Kaupunginhallitus

KH § 234

Selostus: Taloussuunnitelmassa 2020 - 2023 on Savonlinnan paloaseman uushankintainvestointi suunniteltu toteutettavaksi leasingrahoituksella vuosina 2021 ja 2022, kustannusarvio yhteensä 7 milj. euroa. Valtuuston pöytäkirjaan on talousarvion 2020 ja taloussuunnitelman 2020 - 2023 hyväksymisen yhteydessä tehty päätösmerkintä, että ennen ko. hankkeen toteutusta tulee selvittää myös investorivaihtoehto.

Kiinteistöleasingin ja lainarahoituksen osalta voi todeta seuraavat eroavaisuudet:

	<i>Kiinteistöleasing</i>	<i>Laina</i>
Käyttötarkoitus	- pääomavuokraus	- omistamisen rahoitus
Rahoitusaika	- kohteen elinkaaren mukaan	- sopimuksen mukaan
Lyhennyssuunn.	- annuiteetti	- tasalyhennys
Omistus	- asiakkaalla optio lunastaa aina marginaalin tarkastushetkellä tai sopimuksen päättyessä	- asiakas omistaa kohteen
ALV-vähennys	- vuokraerittäin	- toimitushetkellä, eli maksupostien maksamisen yhteydessä
Kirjanpito	- kuluina tuloslaskelmaan, vastuuerittely tilinpäätöksen liitetietoihin	- poistot ja kulut tuloslaskelmaan, taseessa käyttöomaisuuteen ja vieraaseen pääomaan
Avustukset	- investointiavustuksien hakeminen ei mahdollista	- investointiavustukset ovat täysimääräisesti haettavissa
Sopimuksen	- toteutettava viimeistään urakkasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä	- joustavasti rahoitustarpeen mukaan

Leasingmaksut tulevat maksuun vasta, kun kohde on valmis ja sisältää rakentamisen aikaisen rahoituksen. Jäännösarvon johdosta rahoituksen hoidon kustannukset ovat alkuvaiheessa selkeästi pienempiä kuin yhtä pitkän tasalyhenteisen lainan lyhennykset ja korko. Yksi kohdekohtainen sopimus, joka sisältää kaikki hankkeen kulut. Purkukustannukset on mahdollista jaksottaa koko leasingkaudelle. Tämän hetkisen tiedon perusteella kiinteistöleasing on marginaaliltaan n 0,10 % kalliimpi kuin taselaina; selviää vasta kilpailutuksen jälkeen. Marginaalin lisäksi ei muita kustannuksia tai indeksikorotuksia. Kiinteistöleasing on tarvittaessa uudelleenjärjesteltävissä taselainaksi. Jos järjestely tehdään marginaalin tarkistushetkellä, siitä ei aiheudu ylimää räisiä rahoituskustannuksia. Sopimuskauden jälkeen tulee rahoitettavaksi jäljellä oleva jäännösarvo, mikä tyypillisesti on 20 - 50 %.

Kaupungin kokonaistaloudellisen tilanne huomioiden koronaepidemiasta johtuen, on investointi maksuvalmiuden kannalta tarkasteltuna järkevintä toteuttaa valtuuston taloussuunnitelmassa päättämällä rahoitusmuodolla, jolloin rahoituskustannus jakautuu koko leasingvuokrakaudelle.

(valmistelu talousjohtaja Arja Petriläinen puh 044 417 4096)

Täydennys teknisen lautakunnan laskelmaliitteeseen:

Investointivaihtoehtojen vertailu on tehty teknisen lautakunnan esittelyssä suuruusluokkalaskelmana 25 vuoden ajanjaksolle ja 30% lunastushinnalla.

Ko. laskelmassa on mukana myös kohteen arvioidut ylläpitokulut.

Leasingrahoittajasta riippuen voi leasingmaksujen periaate, lunastusprosentti ja korot vaihdella.

Vertailulaskelmassa on pääoman kuoletuksen lisäksi otettu huomioon lunastuksesta aiheutuva lunastushinta.

Leasingkulut voivat olla n. 250 000 - 2,0M€ € kalliimmat 20 v ajanjaksolla kuin oma investointi riippuen leasingsopimuksesta ja sen ehdoista. Osassa leasingsopimuksissa on erilaisia lunastusvaihtoehtoja ja lunastushinnan määrittelyprosentteja. Leasingrahoittaja tulee hankkeessa kilpailuttaa.

(valmistelu kiinteistöjohtaja Jukka Oikari puh 044 417 4756)

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että paloasemainvestointi toteutetaan valtuuston hyväksymän taloussuunnitelman mukaisesti.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Toimenpiteet Kaupunginvaltuusto