

# Kirkkonummen kunnan rakennushanke – Gesterbyn koulukeskuksen elinkaarihankkeen rahoituksen kilpailutus

Tarjouspyyntö rahoittajille rakennusinvestointien rahoittamisesta  
16.8.2022

## LUOTTAMUKSELLINEN

Osallistumalla tarjouskilpailuun tarjoajat sitoutuvat pitämään saamansa aineiston luottamuksellisena ja olemaan paljastamatta aineistoa tai sen sisältämiä ei-julkisia tietoja kolmannelle osapuolelle ja olemaan käyttämättä aineistoa ja tietoja muuhun kuin tämän hankintamenettelyn mukaiseen tarkoitukseen.

Tutustumalla aineistoon vastaanottaja sitoutuu pitämään aineiston salassa.

## Sisällysluettelo

1 Hankkeen ja kilpailutusprosessin kuvaus .....	3
1.1 Johdanto .....	3
1.2 Hankkeen ja sopimusrakenteen kuvaus .....	3
1.2 Kilpailutusprosessin kuvaus.....	4
2 Rahoitustarjouksen laatiminen .....	5
2.1 Rahoitusjärjestelyn rakenteen kuvaus .....	5
2.2 Tarjouksen sisältö.....	7
3 Rahoitustarjousten toimittaminen ja arviointi .....	8
3.1 Lisätietokyselyt ennen tarjousten toimittamista .....	8
3.2 Rahoitustarjousten toimittaminen.....	8
3.3 Rahoitustarjousten arviointi .....	8
4 Mahdollisten korkosuojausten kilpailutus.....	9

# 1 Hankkeen ja kilpailutusprosessin kuvaus

## 1.1 Johdanto

Kirkkonummen kunta (jäljempänä tilaaja) pyytää tarjoustanne Kirkkonummen kunnan rakennusinvestointien rahoittamisesta jäljempänä määritetyllä tavalla. Rahoituksen kilpailuttamiseen ei hankintalain soveltamisalassa (9 §) olevan poikkeuksen vuoksi sovelleta hankintalain määräyksiä.

Tällä tarjouspyynnöllä käynnistyvä rahoituksen kilpailutus tähtää rakennusinvestointien osalta lähtökohtaisesti leasingrahoitusratkaisuun. Rahoituksen hyväksymisen ja käyttämisen edellytyksenä ovat tarvittavat Kirkkonummen kunnan päätökset. Rahoitettava rakennuskohde on elinkaarihankkeena toteutettava Gesterbyn koulukeskushanke.

Tavoitteena on, että tilaaja, rakennushankkeen urakoitsija sekä paras rahoituksen tarjoaja solmivat hankkeesta tarvittavat sopimukset lokakuussa 2022.

Rahoituksen kilpailuttamisessa tilaajan asiantuntijana toimivat talousjohtaja Esa Lindell ja yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen.

Rahoitusta tarjoavien tahojen kanssa on mahdollista järjestää kahdenkeskisiä tapaamisia ennen tarjouksen jättämistä erikseen sovittavalla tavalla.

## 1.2 Hankkeen ja sopimusrakenteen kuvaus

Tällä tarjouspyynnöllä tähdätään rakennushankekokonaisuuden leasing-rahoituksen järjestämiseen. Rahoitettava kohde on elinkaarimallilla toteutettava Gesterbyn koulukeskushanke.

### **ELINKAARIHANKE**

Kirkkonummen kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 28.6.2021 käynnistää Gesterbyn koulukeskushankkeen toteutuksen ja kilpailutuksen elinkaarimallilla. Hankkeen keskeisenä tarkoituksena on toteuttaa tiloja noin 1270 oppilaalle. Rakennukseen tulee myös aluetuotantokeittiö. Henkilökuntaa on noin 200 henkeä ja yhteensä tiloja tullaan toteuttamaan kaikki henkilökunta ja oppilaat mukaan lukien 1470 henkilölle. Uudisrakennuksen suunniteltu laajuus on 12 710 brm<sup>2</sup> ja kustannusarvio on noin 59 044 338 euroa (alv 0%) saadun urakkatarjouksen ja kokonaiskustannusarvion mukaan.

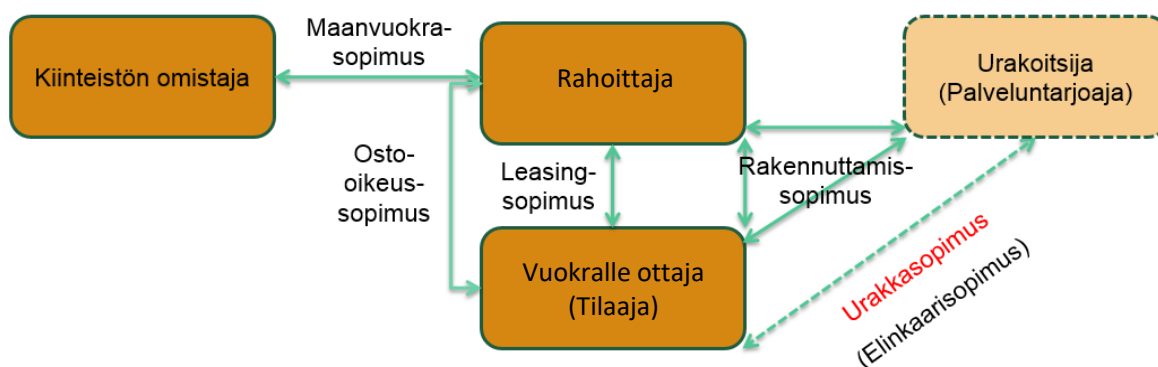
Hankkeen tavoitteena on, että hankkeen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset solmitaan lokakuussa 2022. Kohteiden toteutussuunnittelun ja rakennustöiden on tavoitteena alkaa tammikuussa 2023 ja kohteiden käyttöönotto on suunniteltu tammikuussa 2026. Hankkeen aikataulu tarkentuu hankkeen edetessä.

Elinkaarihankkeessa haetaan kokonaisuutta, jossa yksityinen palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta, kouluympäristön käytettävyydestä ja olosuhteista sekä erikseen määriteltävistä ylläpito- ja Kirkkonummen kunta käyttäjäpalveluista palvelujakson ajan. Ilmoitetut

hankintojen arvot sisältävät ainoastaan rakennusinvestointien osuuden (ei kiinteistöpalveluita ja PTS:ää).

Hankkeen leasingin mukaista sopimusrakennetta on kuvattu yleisellä tasolla seuraavasti (huom. sopimusrakenne voi vaihdella rahoittajakohtaisesti).

## Kiinteistöleasing – sopimusrakenne



### 1.2 Kilpailutusprosessin kuvaus

Sekä rahoituksen että hankkeiden palveluntuottajien kilpailutusprosessia ja tavoitteellista aikataulutusta on kuvattu seuraavassa:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Tarjouspyyntö rahoittajille   | 16.8.2022           |
| 2. Rahoitustarjousten korkoindikaatiohetki   | 13.9.2022 klo 12.00 |
| 3. Tarjoukset rahoituksesta Kirkkonummen kunnalle  | 16.9.2022 klo 12.00 |
| 4. Päätös rahoitusmallista kunnanhallituksessa   | 16.6.2021           |
| 5. Päätös rahoitusmallista kunnanvaltuustossa  | 28.6.2021           |
| 6. Parhaan tarjouksen tehneen rahoittajan valinta ja rahoitussopimusten valmistelu rahoittajan ja Kirkkonummen kunnan välillä                                | vko 38 alkaen       |
| 7. Neuvottelut yhdessä parhaan rahoitustarjoajan ja valitun rakennusurakoitsijan kanssa (sisältää lopullisten ehtojen ja rahoitettavan määrän tarkentamisen) | vko 39 alkaen       |

8. Urakoitsijan valintapäätös Toimitilapalveluiden lautakunta 28.6.2022.  
(ehdollinen edellyttäen, että kunnanvaltuusto  
tekee lisämäärärahapäätöksen 5.9.2022)
9. Leasingvuokra- ja palvelusopimuksen  
allekirjoitus (edellyttäen, että hankintapäätös  
lainvoimainen) lokakuussa 2022

## 2 Rahoitustarjouksen laatiminen

### 2.1 Rahoitusjärjestelyn rakenteen kuvaus

Rahoittaja hankkii yhdessä Tilaajan kanssa rakennuttamansa vuokraohteet rakennusinvestointien toteuttajilta hinnalla, joka ei saa ylittää hankintahintaa ja vuokraa kohteet Tilaajalle vuokra-ajaksi.

Keskeisiä rahoitusta koskevia tietoja ja ehtoja on listattu seuraavassa:

Kohde	Gesterbyn kouluhanke
Rahoitettava kokonaismäärä	Hankintahinta lisättynä rakentamisen aikaisilla korkokustannuksilla sekä rahoituksen vuokrajakson alkamista edeltävillä, palkkioilla, maanvuokrilla ja kiinteistöveroilla.
Hankintahinta	Viimeisin arvio kohteen yhteenlasketusta hankintahinnasta rahoitustarjouksen tekoa varten on yhteensä 59 044 338 euroa (alv. 0 %) rakennuskustannusten nousu, rakennuttajan kustannukset, suunnittelukustannukset ja mahdolliset lisätyöt huomioon otettuna. Hankintahintaa tullaan tarkentamaan urakan aikana rakennuskustannusindeksiin muutoksiin tarjouspyynnön indeksiehdon mukaisesti.
Rakennusvaiheen rahoitus	Rahoittaja vastaa rakennusvaiheen rahoittamisesta, eli hankintahinnan maksamisesta rakennusurakoitsijoille. Käytännössä tämä tarkoittaa rakentamisvaiheen maksuerien sekä muiden kustannusten (kts. yllä rahoitettava kokonaismäärä) maksamista rakennusurakoitsijoille ja hankkeiden

rakentamisen aikaisten korkokustannusten pääomittamista osaksi rahoitettavaa kokonaismäärää. Elinkaarihankkeen rakennusvaiheen ensimmäisen maksuerän ajankohdaksi on arvioitu lokakuu 2022.

Vuokra-aika	20 vuotta kohteiden valmistumisesta alkaen. Rahoittajan tulee esittää erilliset hinnat kunkin vaihtoehdon osalta (tai niiden vaihtoehtojen osalta, joita rahoittaja voi tarjota).
Rakennusajan viitekorko	Rakennusaikana rahoituksen viitekorko on kuuden (6) kk:n Euribor.
Vuokra-ajan viitekorko	Vuokra-ajan rahoituksen viitekorko on kuuden (6) kk:n Euribor.
Rahoituksen jäännösarvo	Tilaaajan vaatimus rahoituksen jäännösarvoista eri vuokra-ajoille on: <ul style="list-style-type: none"><li>- 20 vuoden jälkeen: 50 %</li></ul>
Jäännösarvon käsittely vuokra-ajan päätteeksi	Kunkin sopimuksen osalta Tilaaajalla on Vuokrakauden jälkeen oikeus ostaa kohde rahoituksen jäännösarvolla tai velvollisuus osoittaa kolmas ostaja kohteelle.
Vuokran rakenne	Vuokra tulee laskea annuiteettimenetelmällä käyttäen laskentatekijöinä rahoitettavaa kokonaismäärää, vuokra-aikaa, jäännösarvoa ja vuokra-ajan viitekorkoa lisättyinä rahoituksen marginaalilla.
Vakuus rahoittajalle	Omistusoikeus vuokrakohteisiin.
Arvonlisävero	Rahoittaja lisää sopimuksen mukaisiin maksuihin kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron.
Kiinteistövero	Tilaaaja vastaa vuokrakohteiden vuosittaisesta kiinteistöverosta. Rahoittaja veloittaa kiinteistöverot Tilaaajalta.

Maanvuokrasopimus	Tilaaja vuokraa rahoittajalle maa-alueet, joille kohteet rakennetaan, vähintään 40 vuoden mittaisilla vuokrasopimuksilla. Rahoittaja veloittaa maanvuokrasopimuksen perusteella maksamansa vuokramaksut Tilaajalta.
Vuokrakohteen vakuuttaminen	Tilaaja vakuuttaa vuokrakohteen täyteen arvoonsa omalla kustannuksellaan koko sopimuskauden ajan ja tilaaja vastaa vakuutusten omavastuuosuuksista.
Sovellettava laki	Osapuolten välisiin oikeussuhteisiin sovelletaan Suomen lakia.

## 2.2 Tarjouksen sisältö

Rahoitustarjouksen tulee perustua yllä kuvattuun rakenteeseen. Rahoitustarjouksen tulee sisältää seuraavat tarjoajan täydentämät tiedot.

Selvitys tarjoajasta	Tilaaja varaa mahdollisuuden pyytää tarjoajalta tarpeelliseksi katsomansa selvityksen tarjoajan ja tarjoajaan kuuluvien yritysten tai yhteisöiden luottokelpoisuudesta ja taloudellisesta asemasta.  Pyydettyjen todistusten ja selvitysten tulee olla päivätty kolmen (3) kuukauden sisällä tarjouksen päiväyksestä.
Rahoituksen marginaali rakennusajalle	Tarjoajan tulee esittää yksi marginaali rakennusajalle 6 kk Euribor-pohjaiselle rahoitukselle.
Rahoituksen marginaali vuokra-ajalle	Tarjoajan tulee esittää marginaali vuokra-ajalle 6 kk Euribor-pohjaiselle rahoitukselle. Marginaalista tulee esittää erilliset tarjoukset 5 ja 10 vuoden marginaalin tarkastusväleillä rakennusvaiheen päättymisestä lähtien.
Kiinteän koron vaihtoehdot	Tarjoajan tulee esittää vaihtoehdot 5 ja 10 vuoden kiinteästä (sisältäen marginaalin) korosta varsinaiselle vuokra-ajalle. Indikaatiohetki on 13.9.2022 klo 12.
Palkkioluonteiset maksut	Tarjotun marginaalin tulee sisältää kaikki rahoituksesta aiheutuvat maksut ja

	veloitukset. Kertaluontoisia maksusuorituksia ei hyväksytä.
Vakuudet	Erillinen kuvaus rahoittajan tilaajalta sekä rakennusinvestointien toteuttajilta vaatimista vakuuksista.
Rahoituksen ehdot	Kuvaus muista rahoituksen ehdoista.
Vaadittavat sopimukset ja sopimusehdot	Kuvaus vaadittavista sopimuksista Tilaaajan, rakennusinvestointien toteuttajien ja rahoittajan välillä sekä yhteenveto sopimukseen sisältyvistä tilaajan keskeisistä sopimusvelvoitteista.
Tarjouksen voimassaolo	Tarjouksen tulee olla voimassa 1 kuukauden tarjousten jätön määräpäivästä.

## 3 Rahoitustarjousten toimittaminen ja arviointi

### 3.1 Lisätietokyselyt ennen tarjousten toimittamista

Lisätietokyselyt hankkeeseen sekä rahoituksen kilpailuttamiseen liittyen voi lähettää [esa.lindell@kirkkonummi.fi](mailto:esa.lindell@kirkkonummi.fi) sekä cc-kopiona [anna-kaisa.kauppinen@kirkkonummi.fi](mailto:anna-kaisa.kauppinen@kirkkonummi.fi)

### 3.2 Rahoitustarjousten toimittaminen

Rahoitustarjoukset liitteineen tulee toimittaa Kirkkonummen kunnan edustajille **16.9.2022 klo 12.00** mennessä sähköpostilla osoitteeseen [esa.lindell@kirkkonummi.fi](mailto:esa.lindell@kirkkonummi.fi) ja lisäksi cc-kopiona [anna-kaisa.kauppinen@kirkkonummi.fi](mailto:anna-kaisa.kauppinen@kirkkonummi.fi)

### 3.3 Rahoitustarjousten arviointi

Tilaaaja arvioi tarjoushinnan rahoituksen vuokramaksujen (korot ja lyhennykset), jäännösarvon sekä rahoituksen muiden kustannusten kokonaisuuteen perustuen. Lisäksi tilaaaja arvioi rahoitustarjouksen kokonaistaloudellisuutta tarjouksessa esitetyn sopimusehtoihin sisältyvän kokonaiskustannuksen, riskien jaon ja muiden tietojen perusteella. Arvioinnin perusteella valitaan yksi tai useampi tarjoaja jatkoneuvotteluihin.

Saatujen rahoitustarjousten jälkeen Tilaaajalla on oikeus arvioida rahoituksen käyttäminen tai käyttämättä jättäminen. Tilaaaja pidättää oikeuden olla hyväksymättä rahoitustarjouksia tarjouskilpailun päätteeksi.



## 4 Mahdollisten korkosuojausten kilpailutus

Mahdolliset korkosuojaukset kilpailutetaan erikseen.

Kirkkonummen kunta

Esa Lindell  
talousjohtaja