

Koulukiinteistön väistötilat

Kunnanhallitus § 150

Kunnanhallitus on 11.4.2016 § 83 päättänyt valita viipalekoulun toiselle neuvotte-
lukierrokselle kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen
Elementit-E Oy:n. Kunnanhallitus on lisäksi päättänyt, että neuvottelut
käynnistetään välittömästi ja viipalekoulun sijoituspaikka on kirkonkylän koulun
piha-alue.

Em. kunnanhallituksen päätöksen tarjousvertailutaulukkoon on jäänyt merkitse-
mättä Elementit-E Oy:n tarjoama neliöhinta ja vuokran kokonaismäärä 1300 m²
tilalle vuokra-ajalle 10 - 15 vuotta. Yksityiskohtainen tarjousvertailu täydennettynä
on seuraava (täydennetyt kohdat kursivoitu/tummennettu):

<u>Vuosi/m²</u>	<u>Parmaco Oy/vuokraus</u>	<u>Elementit-E Oy/leasing</u>
7 v/600 m ²	15,32 €/m ² 772.128 €	15,05 €/m ² 758.520 €
10 v/1300 m ²	14,90 €/m ² 2.324.400 €	15,05 €/m ² 2.347.800 €
10-15 v/1300 m ²	10,00 €/m ² 780.000 €	5,81 €/m² 453.180 €
	Maksettu vuokria 15 vuoden aikana 3.876.528 €. Toimitta- jan vie rakennuksen pois vuokra-ajan päätyttyä. Toisena vaihtoehtona on 15 vuoden vuokra kiinteällä vuokralla 12 euroa/m ² . Vuok- ria peritään tällöin 2.808.000 € ja vuokrat ovat tällöin koko vuokra-ajalta yhteensä 3.580.128 €.	Maksetut leasingvuok- rat ovat yhteensä 3.106.320 € 10 vuoden kuluttua. Maksetut vuokrat ovat yhteen- sä 3.559.500 € 15 vuoden kuluttua. Tilat on mahdollista lunas- taa todellisesta jään- nösarvosta, sopimusta voidaan jatkaa jäljellä olevalla todellisella pääomalla tai tarjoaja sitoutuu lunastamaan tilat takaisinostositou- muksella.

Tekninen osasto, sivistystoimenjohtaja, yläkoulun rehtori ja tilojen käyttäjät ovat
valmistelleet Elementit-E Oy:n edustajien kanssa tilasuunnitelmia. Tekninen
osasto on käynyt läpi Elementit-E Oy:n kanssa tekniset yksityiskohdat sekä
hankkeen toteuttamisaikataulun. Tilajärjestelyt ja toteutettavat neliöt ovat
täsmentyneet em. suunnittelupalavereissa. Rakennuksen kokosuhteet ovat
muuttuneet ja tilaratkaisun neliömäärä on kasvanut 100 m² tarjousvertailusta. Ko.
neliömäärän kasvu muodostuu välttämättömistä käytävätiloista.

Koulurakennuksen toimituksen lopullista sisältöä, toimitusehtoja ja hintaa koskevat neuvottelut on käyty 1.6.2016. Neuvotteluihin ovat osallistuneet tilaajan ja KVR-urakoitsijan edustajat sekä rakennuttamissopimuksen osalta myös Kuntarahoitus Oyj:n edustaja.

Hanke rahoitetaan Kuntarahoitus Oyj:n rahoitusleasing -ratkaisulla siten, että 492 m² -tilasta tehdään seitsemän (7) vuoden rahoitussopimus, jonka korkoindikaatio on 1,03 % (7 v kiinteä) ja 1508 m² -tilasta kymmenen (10) vuoden rahoitussopimus, jonka korkoindikaatio on 1,30 % (10 v kiinteä) per 31.5.2016.

Rahoitusleasingin puitesopimusehtojen mukaan kahta päivää ennen kohteiden luovutusta määritellään 7 vuoden (492 m²) ja 10 vuoden (1508 m²) korkotason mukaan kohteelle hankintahinta. Em. korot ovat kiinteitä ja neuvottelussa sovittiin, että toimittaja Elementit-E Oy sitoutuu vastaamaan korkoriskistä, mikäli korko nousee edellä mainituista tilojen luovutushetken tilanteeseen. Sitoumus saatetaan Kuntarahoitus Oyj:lle tiedoksi ja noudatettavaksi.

Elementit-E Oy:n tarjouksen mukaisesti Ranuan kunta ja Elementit-E Oy tekevät takaisinostositoumuksen, jolla KVR-urakoitsija sitoutuu lunastamaan tilat jäännösarvolla, mikäli kunta ei käytä jatkoleasingvuokrausmahdollisuutta tai lunasta tiloja itselleen. Lisäksi KVR-urakoitsija antaa tilaajalle jatkovuokrausmahdollisuuden tarjouksen mukaisella 5,81 euron neliövuokralla viideksi (5) vuodeksi. Takaisinostositoumus saatetaan Kuntarahoitus Oyj:lle tiedoksi ja noudatettavaksi.

KVR-urakkasopimuksen mukaan Elementit-E Oy luovuttaa tilat Ranuan kunnalle 31.7.2016.

Kokouksessa käsiteltiin KVR -urakkasopimus, Rakennuttamissopimukset, Rahoitusleasingin puitesopimukset, takaisinostositoumus sekä korkoriskisitoumus. Hankkeeseen liittyvät asiakirjat ovat nähtävänä kunnanvirastolla.

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää merkitä tiedoksi täydennetyn tarjousvertailun, joka perustuu saatuihin tarjouksiin.

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kunnan ja Elementit-E Oy:n kesken 1.6.2016 saavutetun neuvottelutuloksen. Kunnanhallitus päättää hyväksyä seuraavat sopimukset ja sitoumukset:

- Kunnan ja Elementit-E Oy:n kesken tehtävän KVR-urakkasopimuksen siten, että kouluhankkeen hankintahinta on yhteensä 4.000.000,00 euroa.
- Kunnan, Kuntarahoitus Oyj:n ja Elementit-E Oy:n kesken tehtävät rakennuttamissopimukset.
- Kunnan ja Kuntarahoitus Oyj:n kesken tehtävät rahoitusleasingin puitesopimukset.
- Elementit-E Oy:n antaman korkoriskisitoumuksen.

- Kunnan ja Elementit-E Oy:n kesken tehtävän takaisinostositoumuksen.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:

kunnanjohtaja Sirpa Hakala

puh. 040 539 4293, etunimi.sukunimi@ranua.fi