

Heinolan kaupunki

Danske Finance
 Danske Bank A/S, Suomen
 sivuliike
 PL 1275
 00075 DANSKE BANK

10.5.2024

KIINTEISTÖLEASING

Tarjoamme teille leasingrahoitusta kiinteistöinvestointiin seuraavin ehdoin:

Rahoitettava hanke	Heinolan kaupungin kirkonkylän koulun ja päiväkodin rakennusurakka. Heinolan kaupunki rakennuttaa kohteen. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on yhteensä noin 12,5 milj. euroa (alv 0 %). Hankkeen rahoitus koostuu kiinteistöleasing-järjestelystä. Jatkoneuvottelujen yhteydessä käymme yhteisesti läpi kokonaisinvestoinnin rakenteen. Kiinteistöleasingsopimus solmitaan Heinolan kaupungin (myöhemmin vuokralleottaja) ja Danske Financen (myöhemmin vuokralleantaja) välille. Kohde vuokrataan vuokralleottajan käyttöön. Tarjous ei koske yhtiömuotoisten kohteiden rahoittamista. Kiinteistöleasingjärjestelyssä uudisrakennuksia koskevat urakkasopimukset solmitaan vuokralleottajan ja urakoitsijoiden välillä. Urakkasopimuksiin perustuvat vuokralleottajan oikeudet siirretään vuokralleantajalle.
Maapohja	Vuokralleottaja omistaa rakennustontin ja vuokraa sen pitkäaikaisella sopimuksella (esim. 40 vuotta) vuokralleantajalle. Vuokraoikeuden tulee olla vapaasti siirrettävissä. Vuokraoikeus rekisteröidään maakaaren säännösten mukaisesti.
Rahoitettava määrä	12,5 milj. euroa (alv 0 %). Kiinteistöleasingjärjestelyssä rahoitetaan kohteen hankintahinta lisättynä rakentamisen aikaisilla korkokustannuksilla sekä rahoituksen vuokrajakson alkamista edeltävillä palkkioilla. Hankinnan arvon enimmäismäärä sovitaan rahoittajan kanssa tehtävässä sopimuksessa.
Vuokra-aika	Varsinainen vuokra-aika on noin kaksikymmentä (20) vuotta, jota edeltää 2024 alkava rakennusaika, kestäen arviolta 12/ 2025 tapahtuvaan käyttöönottoon saakka. Hankkeen aikataulu tarkentuu myöhemmin.

Marginaali	Varsinainen vuokra-aika 20 vuotta kohteen valmistumisesta alkaen: 0,55 % p.a. 6 kk euriboriin sidottuna (sitova rakennusajan + varsinaisen 20 vuoden vuokra-ajan ensimmäiset 5 vuotta, jonka jälkeen hinnoittelun tarkistus) 0,64 % p.a. 6 kk euriboriin sidottuna (sitova rakennusajan + varsinaisen 20 vuoden vuokra-ajan ensimmäiset 10 vuotta, jonka jälkeen hinnoittelun tarkistus) 0,50 % p.a. 12 kk euriboriin sidottuna (sitova rakennusajan + varsinaisen 20 vuoden vuokra-ajan ensimmäiset 5 vuotta, jonka jälkeen hinnoittelun tarkistus) 0,59 % p.a. 12 kk euriboriin sidottuna (sitova rakennusajan + varsinaisen 20 vuoden vuokra-ajan ensimmäiset 10 vuotta, jonka jälkeen hinnoittelun tarkistus) 0,60 % p.a. 5v kiinteään korkoon sidottuna (sitova rakennusajan + varsinaisen 20 vuoden vuokra-ajan ensimmäiset 5 vuotta, jonka jälkeen hinnoittelun tarkistus) 0,69 % p.a. 10v kiinteään korkoon sidottuna (sitova rakennusajan + varsinaisen 20 vuoden vuokra-ajan ensimmäiset 10 vuotta, jonka jälkeen hinnoittelun tarkistus) Tarjouksen hinnoittelu perustuu tarjouksen laatimishetken hinnoittelutekijöihin, mikäli yleisessä hintatasossa, rahoitusmarkkinoilla tai hinnoitteluun vaikuttavissa tekijöissä tapahtuu merkittävä muutos tarjouksen ja rahoitushetken välillä, pidätämme oikeuden muuttaa rahoituksen hinnoittelua vastaavasti. Käytettävä viitekorko vahvistetaan leasingsopimuksessa.
Jäännösarvo	Tarjouspyynnön mukaisesti, jäännösarvot alkuperäisestä hankintahinnasta: - 20 vuoden jälkeen 33,3 % Vuokralleottaja vastaa jäännösarvosta. Varsinaisessa sopimuksessa käytettävää jäännösarvoa on mahdollista tarkentaa neuvottelujen kautta.
Vuokran rakenne	Vuokra lasketaan annuiteettimenetelmällä. Laskentatekijöinä käytetään rahoitettavaa kokonaismäärää, vuokra-aikaa, jäännösarvoa ja viitekorkoa lisättyinä marginaalilla.
Maksuväli/-tapa	Kolmen (3) tai kuuden (6) kuukauden välein etukäteen.
Korkosidonnaisuus	Euribor-sidonnainen sopimus 6kk euribor -korko (todelliset/360). Euribor -korko määräytyy varsinaisen vuokra-ajan rahoituspäivän sidonnaisuuskoron mukaan ja vaihtuu korkojaksoittain. 6 kk euribor -korko per 3.5.2024 klo 12: 3,828 %

12kk euribor -korko (todelliset/360). Euribor -korko määräytyy varsinaisen vuokra-ajan rahoituspäivän sidonnaisuuskoron mukaan ja vaihtuu korkojaksoittain. 12 kk euribor -korko per 3.5.2024 klo 12: 3,728 %

Kiinteäkorkoinen sopimus

Rahoitusajan pituutta vastaava Danske Bank A/S:n määrittelemä kiinteä viitekorko. Korko määräytyy rahoituspäivän sidonnaisuuskorkonotee-rauksen mukaan ja on kiinteä koko sopimuksen rahoitusajan. 5v kiinteä korko 2,847 % ja 10v kiinteä korko 2,763 % per 3.5.2024 klo 12.

Sovellettava viitekorko ei voi olla negatiivinen.

Verot ja mahdolliset viranomaismääräykset voivat vaikuttaa maksuerien suuruuteen rahoitusaikana.

Ennakkorahoitus

Rakennusaikainen ennakkorahoitus on mahdollista ennen varsinaisen vuokra-ajan alkamista. Rakennusaikainen rahoitus kunnes kohde on valmis ja vuokralleottaja on hyväksynyt kohteen ja ottanut kohteen käyttöönsä. Ennakkorahoitus tapahtuu leasingsopimuksen ehtojen mukaisesti, maksettujen maksuerien kulloisellekin yhteismäärälle.

Ennakkorahoituksen viitekorkona käytetään viitekorkoa, joka sovitaan kiinteistöleasingsopimuksen varsinaisen vuokra-ajan viitekoroksi ja rahoitusmarginaalina käytetään marginaalia, joka sovitaan kiinteistöleasingsopimuksen varsinaisen vuokra-ajan marginaaliksi.

Valittaessa varsinaisen vuokra-ajan viitekoroksi kiinteä viitekorko, on ennakkorahoituskauden korko 6kk euribor lisättynä kiinteäkorkoisen varsinaisen vuokra-ajan marginaalilla.

Ennakkorahoituskauden aikaiset korot ovat pääomitettavissa osaksi rahoitettavaa määrää.

Palkkiot

Ei järjestely- tai laskutuspalkkioita

Varsinaisen vuokra-ajan jälkeen (optiot)

Vuokralleottajalla on mahdollisuus (optio) pyytää vuokralleantajaa neuvotteluihin leasingsopimuksen jatkamiseksi varsinaisen vuokra-ajan tai jatkovuokra-ajan jälkeen. Jatkovuokra-ajalle sovitaan leasingsopimuksen ehdot, mukaan lukien leasingkorkoon sisältyvän marginaalin suuruus. Näiden optiokausien aikana vuokrausta voidaan jatkaa esim. viiden (5) vuoden tai kymmenen (10) vuoden jaksoissa, joiden aikana jäännösarvoa lasketaan tarkemmin sovittavalla määrällä. Tämän jälkeen kaikista vuokrauksen jatkoehdoista neuvotellaan erikseen.

Hinnoittelun tarkistus

Vuokralleantajalla on oikeus tarkistaa hinnoittelua varsinaisen vuokra-ajan aikana (edellä mainittu kohdassa marginaali mukaisesti), varsinaisen vuokra-ajan päättyessä tai jatkovuokra-ajan päättyessä.

Kohteen lunastus

Vuokralleottajalla on oikeus ostaa kohde (kokonaisuus) jäännösarvon määrällä hinnoittelun tarkistuksen yhteydessä (edellä mainittu kohdassa marginaali) sekä varsinaisen vuokra-ajan tai kunkin jatkovuokra-ajan (optiokauden) päättyessä.

Mikäli vuokralleottaja ei käytä oikeuttaan ostaa vuokrakohde vuokralleantajalta eikä vuokra-aikaa jatketa, niin vuokralleottaja on vuokralleantajan vaatimuksesta velvollinen osoittamaan vuokralleantajalle ulkopuolisen käteisostajan, joka ostaa vuokrakohteen vuokralleantajalta sen käypään hintaan perustuvaan kauppahintaan vuokra-ajan päättymispäivänä.

Vuokralleottajan tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokralleantajalle kuusi (6) kuukautta ennen varsinaisen vuokra-ajan päättymistä, haluaako vuokralleottaja aloittaa neuvottelut vuokra-ajan jatkamisesta vai käyttää oikeuttaan ostaa vuokrakohde.

Vakuus	Rahoitettava kohde
Vakuutus	Vuokralleottaja ottaa kohteelle täysarvovakuutuksen, jonka sisältö määritellään myöhemmin. Rahoituksen kohde tulee olla vakuutettu koko rahoituskauden ajan ja edunsaajana on vuokralleantaja.
Tontinvuokra	Mikäli vuokralleantaja joutuu suorittamaan rakennusten maapohjasta maanvuokraa, veloitetaan maksettu vuokra vuokralleantajalta vuosittain tontinvuokran suorittamisen mukaisessa rytmissä.
Muut kulut	Varainsiirtoveroista, arvonnlisäveroseuraamuksista ja muista veroista ja viranomaismaksuista vastaa vuokralleottaja. Nämä kulut eivät ole sisällytettävissä rahoitusmarginaaliin. Vuokralleantaja vastaa muuten vuosittaisista kiinteistöveroista ja veloittaa ne vuokralleantajalta. Hankkeesta jo kertyneet kustannukset ja rakennusvaiheen aikaiset korot sekä varainsiirtovero ovat pääomitettavissa rahoitettavaan kokonaisuuteen. Vuokralleottaja vastaa mahdollisista varainsiirtoveroseuraamuksista, mikäli sen pyynnöstä rahoitetaan hankintahintaan kuuluvana sen maksamia kustannuksia, jotka on suoritettu ennen kiinteistöleasingisopimusten allekirjoitusta.
Muut ehdot	Vuokralleottaja vastaa kaikista kiinteistöön, rakentamiseen, kiinteistön hoitoon ja kunnossapitoon, mukaan lukien mahdolliseen pilaantuneen maaperän kunnostamiseen, hävittämiseen ja hallinnointiin liittyvistä maksuista, kustannuksista ja vastuista. Kohteiden on oltava koko vuokra-ajan kokonaisuudessaan arvonnlisäverokohtelultaan samanlaisessa käytössä. Mikäli rakennettavan kohteen hankintaan on myönnetty valtion avustuksia, tulee kohteen soveltuvuus rahoitettavaksi kiinteistöleasing ratkaista tapauskohtaisesti. Vuokralleottaja ja rahoittaja sopivat erikseen sopimusjärjestelyyn liittyvistä erityisistä ja/tai ennalta arvaamattomista seikoista, joihin varautuminen tässä vaiheessa on mahdotonta. Periaatteena on, että vuokralleottaja vastaa kustannuksista.
Sopimusdokumentaatio	Tarkoituksena on rahoittaa kokonaisuus, josta tehdään yksi sopimus. Erillistä vuokralleottajan laatimaa rakennuttamissopimusta ei Danske Financen kiinteistöleasingmallissa tarvita. Sopimusdokumentaationa käytetään

vuokralleantajan leasingdokumentaatiota, jonka ehdoista sovitaan tarkemmin erikseen.

Vuokralleantaja antaa tarjouksen vuokralleottajan tarjouspyynnön tietojen pohjalta. Tarjousta annettaessa vuokralleantajan oletama on se, että kohteen maapohja on erotettavissa omaksi kokonaisuudeksi, josta pystytään tekemään tontinvuokraa koskeva sopimus. Vuokralleantaja lähtee myös siitä, että rakennettava kiinteistö on oma erillinen kokonaisuus, josta pystytään tekemään kiinteistöleasingilla rahoitettava kokonaisuus. Mikäli jatkoneuvotteluissa ja sopimusdokumentteja laadittaessa ilmenee jotain edellä todetusta poikkeavaa, voi sillä olla vaikutusta annetun tarjouksen sisältöön.

Tarjouksen kohteena olevan kokonaisuuden rahoittaminen edellyttää hankekohtaisesti laadittavaa sopimusdokumentaatiota. Dokumentaation laadintaan ja sopimusneuvotteluihin tulee varata noin neljä viikkoa tarjouksen hyväksymisestä laskien, ellei osapuolten välillä toisin sovita.

Mikäli vuokralleottaja tarjouksen hyväksymisen jälkeen ja sopimusdokumentaation valmistelemisen alettua vetäytyy hankkeesta, on vuokralleottaja velvollinen suorittaa vuokralleantajalle sopimusdokumentaation laatimisesta ja hankkeen valmistelusta aiheutuneet kohtuulliset kulut.

Luottopäätös

Rahoituksen toteutuminen edellyttää Danske Financen positiivista luottopäätöstä.

Tarjouksen hinnoittelu perustuu tarjouksen laatimishetken hinnoittelutekijöihin. Mikäli yleisessä hintatasossa, rahoitusmarkkinoilla, jälleenrahoitusmarkkinoilla tai hinnoitteluun vaikuttavissa tekijöissä tapahtuu merkittävä muutos tarjouksen ja rahoitushetken välillä, pidätämme oikeuden muuttaa rahoituksen hinnoittelua vastaavasti.

Tarjouksemme on indikatiivinen ja voimassa 13.11.2024 saakka. Lisätietoja tarjouksesta antaa Tatu Kanen / Danske Finance puh. 050 423 8403 / tatu.kanen@danskebank.fi.

Ystävällisin terveisin

Danske Finance
Danske Bank A/S, Suomen sivuliike

Henkilötietojen käsittely

Rahoittaja käsittelee asiakkaan ja/tai tämän edustajien henkilötietoja lakiin perustuvan veloitteen nojalla, tämän sopimuksen täytäntöön panemiseksi tai muulla henkilötietojen käsittelystä säädettyssä laissa annetulla perusteella. Tarkempia tietoja siitä, miten rahoittaja käsittelee henkilötietoja ja mitä oikeuksia rekisteröidyllä on henkilötietojensa osalta, on saatavilla rahoittajan kotisivuilta www.danskefinance.fi löytyvästä tietosuojatiedotteesta. Rahoittaja voi aika ajoin päivittää tietosuojatiedotetta. Asiakkaan on toimitettava tietosuojatiedote henkilöille, joiden henkilötietoja se luovuttaa rahoittajalle.

Rahoittaja voi käyttää asiakkaan tuntemistietoja ja muita henkilötietoja muiden käyttötarkoitusten lisäksi rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen, paljastamiseen ja selvittämiseen sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ja sen rikoksen, jolla rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen kohteena oleva omaisuus tai rikoshyöty on saatu, tutkintaan saattamista varten.