

HEINOLAN KAUPUNKI – KIRKKIS-TALO

Tarjouspyyntö rahoittajille rakennushankkeen rahoittamisesta

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.

1 Hankkeen ja kilpailutusprosessin kuvaus

1.1 Johdanto

Heinolan kaupunki (jäljempänä tilaaja) pyytää tarjoustanne Heinolan kaupungin rakennushankkeen rahoittamisesta jäljempänä määritetyllä tavalla. Rahoituksen kilpailuttamiseen ei julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) soveltamisalassa (9 §) olevan poikkeuksen vuoksi sovelleta hankintalain määräyksiä.

Tällä tarjouspyynnöllä käynnistyvä rahoituksen kilpailutus tähtää rakennushankkeen leasingrahoitusratkaisuun. Rahoituksen hyväksymisen ja käyttämisen edellytyksenä ovat tarvittavat Heinolan kaupungin päätökset.

Rahoitettava rakennuskohde on Heinolassa sijaitseva Heinolan kirkonkylän koulu ja päiväkotikirkko ("Kirkkis-talo"), joka sijaitsee Heinolan Kirkonkylällä osoitteessa Koulukuja 1, 18300 Heinola KK. Kiinteistöön sijoitetaan perusopetuksen 1.–6. luokkien ja esiopetuksen tilat sekä tarpeet.

Rakennushankkeen kustannusarvio on 10 720 000 euroa. Rakennushanke ylittää EU-kynnysarvon ja urakka sivu-urakoineen kilpailutetaan siten hankintalain mukaisella menettelyllä. Tämän kilpailutuksen myötä solmittu rahoitussopimus purkautuu, mikäli urakkahanke ei toteudu.

Tavoitteena on, että tilaaja, rakennushankkeiden urakoitsijat sekä kokonaistaloudellisesti edullisimman rahoituksen tarjoaja solmivat sekä rakennushankkeeseen että rahoitukseen tarvittavat sopimukset. Sopimukset solmitaan kaupunginhallituksen päätösten saavutettua lainvoiman.

Kilpailuttamisessa yhteyshenkilöinä toimii kiinteistöpäällikkö Jari Kuosa, +358447976859, Jari.Kuosa@heinola.fi.

1.2 Hankkeen ja sopimusrakenteen kuvaus

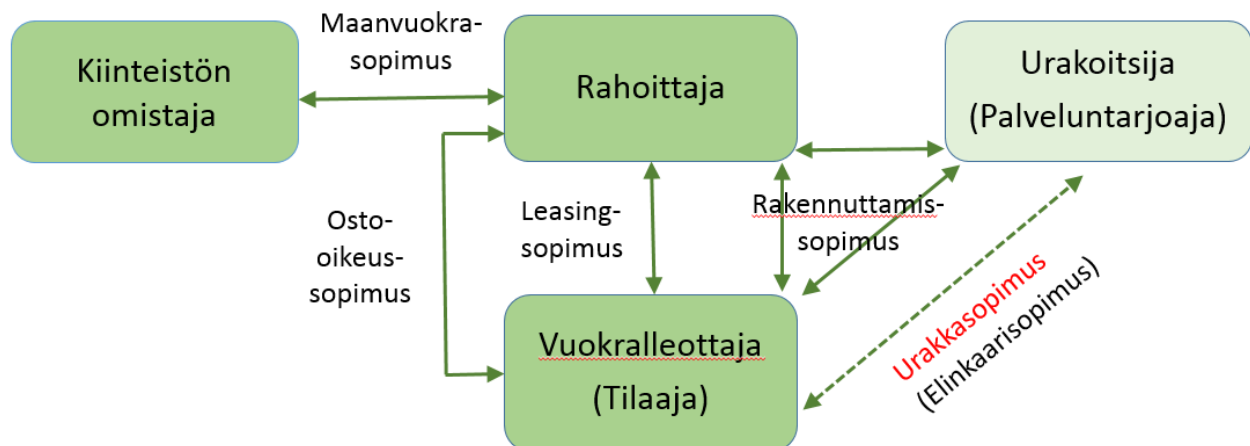
Heinolan kaupunginvaltuusto on päättänyt, että Kirkonkylän koulun ja päiväkodin hankesuunnitelma toteutetaan uudisrakennuksena vanhan koulun paikalle hankesuunnitelman vaihtoehdon VE4b mukaisesti tarvittaessa moduuliosilla täydennettynä. Hankesuunnitelma on tämän tarjouspyynnön liitteenä (liite 1).

Kirkkis-talo on tarkoitus toteuttaa puurunkoratkaisulla. Rakentamisessa huomioidaan muun muassa varautuminen laajentamiseen päiväkodin tarpeita varten, automaattinen sammutuslaitteisto turvallisuuden parantamiseksi, ylimääräiset poistumistieportaat toisesta kerroksesta rakennuksen molemmissa päissä, aurinkosähköpaneelit vesikatolle, tekonurmikenttä sekä varasto ja huoltorakennus.

Rakennushankkeen arvioidaan valmistuvan viimeistään 31.12.2025. Tontilla sijaitsevan vanhan rakennuksen purku teetetään erikseen eikä se sisälly tähän hankkeeseen. Uuden talon kalusteet kilpailutetaan erikseen. Rakennus on täysin valmiiksi suunniteltu.

Rakennushanke toteutetaan kiinteistöleasingillä. Hankkeen leasingin mukaista sopimusrakennetta on kuvattu yleisellä tasolla seuraavasti (sopimusrakenne voi vaihdella rahoittajakohtaisesti):

Kiinteistöleasing - sopimusrakenne



1.3 Kilpailutusprosessin kuvaus

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

- | | |
|---|---|
| 1. Tarjouspyyntö rahoittajille | 2.5.2024 |
| 2. Rahoitustarjousten korkoindikaatiohetki | 3.5.2024 klo 12.00 |
| 3. Lisätietokysymysten esittämisen määräaika | 6.5.2024 klo 12.00 |
| 4. Tarjoukset rahoituksesta Heinolan kaupungille | 13.5.2024 klo 12.00 |
| 5. Päätös rahoittajasta kaupunginhallituksessa | tarjouksien määräpäivästä seuraava hallituksen kokous |
| 6. Rahoitussopimusten valmistelu rahoittajan ja Heinolan kaupungin välillä | kesäkuu 2024 |
| 7. Rakennushankkeen kilpailuttaminen ja valinta | huhti-kesäkuu 2024 |
| 8. Leasingvuokra- ja urakkasopimuksen allekirjoitus (edellyttäen, että hankintapäätös on lainvoimainen) | kesäkuu 2024 |

2 Rahoitustarjouksen laatiminen

2.1 Rahoitusjärjestelyn rakenteen kuvaus

Rahoittaja hankkii yhdessä Tilaajan kanssa rakennuttamansa vuokrakohteet tarjouskilpailussa valituksi tulleet urakoitsijalta hinnalla, joka ei saa ylittää hankintahintaa ja vuokraa kohteet Tilaajalle vuokra-ajaksi.

Keskeisiä rahoitusta koskevia tietoja ja ehtoja on listattu seuraavassa:

Kohde	Heinolan kirkonkylän koulu ja päiväkotiki ("Kirkkis-talo"), osoitteessa Koulukuja 1, 18300 Heinolan kirkonkylä.
Rahoitettava kokonaismäärä	Hankintahinta lisättynä rakentamisen aikaisilla korkokustannuksilla sekä rahoituksen vuokrat-jakson alkamista edeltävillä palkkioilla (maan-vuokrat ja kiinteistöverot eivät lisää rahoitettavaa leasingsummaa, ks. kohdat myöhemmin). Leasingsopimuksen kokonais-limiitti on 12 500 000 euroa.
Hankintahinta	Viimeisin arvio kohteiden yhteenlasketusta hankintahinnasta rahoitustarjouksen tekoa varten on yhteensä 10 720 000 euroa (alv. 0 %). Hankintahintaa tullaan tarkentamaan myöhemmässä vaiheessa.
Rakennusvaiheen rahoitus	Rahoittaja vastaa rakennusvaiheen rahoit-tamisesta, eli hankintahinnan maksamisesta rakennusurakoitsijoille. Käytännössä tämä tarkoittaa rakentamisvaiheen maksuerien sekä muiden kustannusten (kts. yllä rahoitettava kokonaismäärä) maksamista rakennus-urakoitsijoille ja hankkeiden rakentamisen aikaisten korkokustannusten pääomittamista osaksi rahoitettavaa kokonaismäärää. Hankkeen rakennusvaiheen ensimmäisen maksuerän ajankohdaksi on arvioitu elokuu 2025.
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 tai kiinteä korko.
Vuokra-ajan viitekorko	Vuokra-ajan rahoituksen viitekorko on kuuden (6) kk:n Euribor tai kiinteä korko.
Rahoituksen jäännösarvo	Tilaajan vaatimus rahoituksen jäännösarvoista eri vuokra-ajoille on: • 20 vuoden jälkeen: 33,3 %
Jäännösarvon käsittely vuokra-ajan päätteeksi	Kunkin sopimuksen osalta Tilaajalla on vuokrauden jälkeen oikeus ostaa kohde rahoituksen jäännösarvolla tai velvollisuus osoittaa kolmas ostaja kohteelle.
Vuokran rakenne	Vuokra tulee laskea joko annuiteettina tai tasalyhenteisenä sidottuna 6 kk euriboriin tai vaihtoehtoisesti kiinteällä korolla käyttäen laskentatekijöinä rahoitettavaa kokonaismäärää, vuokra-aikaa, jäännösarvoa ja vuokra-ajan viitekorkoa lisättynä rahoituksen marginaalilla.
Vakuus rahoittajalle	Omistusoikeus vuokrakohteisiin.
Arvonlisävero	Rahoittaja lisää sopimuksenmukaisiin maksuihin kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron.
Kiinteistövero	Tilaaja vastaa vuokrakohteiden vuosittaisesta kiinteistöverosta. Rahoittaja veloittaa kiinteistöverot Tilaajalta.
Maanvuokrasopimus	Tilaaja vuokraa rahoittajalle maa-alueet, joille kohteet rakennetaan niiden käypään arvoonsa, vähintään 40 vuoden mittaisilla vuokrasopimuksilla. Rahoittaja veloittaa maanvuokrasopimuksen perusteella maksamansa vuokramaksut Tilaajalta.
Vuokrakohteen vakuuttaminen	Rakennustyön aikana urakkakohde on urakoitsijan rakennustyövakuutuksen alainen, ja urakoitsija vastaa vakuutusten omavastuuosuuksista niin kauan kuin kohde on urakoitsijan hallinnassa. Tilaaja vakuuttaa vuokrakohteen täyteen arvoonsa omalla kustannuksellaan kohteen luovutuksen jälkeen 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	Tiedot tarjoajasta tarvittavine yhteystietoineen. Tarjoajalla on oltava riittävä vakavaraisuus, taloudellinen kantokyky sekä maksukyky hankinnan kokoon nähden. Tilaaja varaa mahdollisuuden pyytää tarjoajalta tarpeelliseksi katsomansa selvityksen tarjoajan ja tarjoajaan kuuluvien yritysten tai yhteisöiden luottokelpoisuudesta ja taloudellisesta asemasta sekä tarvittaessa tilaajavastuulain mukaiset selvitykset. Pydyttyjen todistusten ja selvitysten tulee olla päivätty kolmen (3) kuukauden sisällä tarjouksen päiväyksestä.
Palkkioluonteiset maksut	Tarjotun marginaalin tulee sisältää kaikki rahoituksesta aiheutuvat maksut ja veloitukset.
Vakuudet	Erillinen kuvaus rahoittajan tilaajalta sekä rakennushankkeen toteuttajilta vaatimista vakuuksista.
Rahoituksen ehdot	Kuvaus muista rahoituksen ehdoista.
Vaadittavat sopimukset ja sopimusehdot	Kuvaus vaadittavista sopimuksista. Tilaajan, rakennushankkeen toteuttajien ja rahoittajan välillä sekä yhteenveto sopimuksiin sisältyvistä tilaajan keskeisistä sopimusvelvoitteista.
Tarjouksen voimassaolo	Tarjouksen tulee olla voimassa 6 kuukautta tarjousten jätön määräpäivästä.

3 Rahoitustarjousten toimittaminen ja arviointi

3.1 Lisätietokysymykset ennen tarjousten toimittamista

Lisätietokysymykset hankkeeseen liittyen voi toimittaa **6.5.2024 klo 12.00** mennessä sähköpostitse **osoitteeseen info@hankintajuristit.fi**. Viestin otsikoksi pyydetään merkitsemään: Rahoitustarjouspyyntö Kirkkis-talo.

Vastaukset kysymyksiin toimitetaan kootusti kaikille tarjoajille. Tarjoajan on ilmoitettava vastausten toimittamista varten vähintään yhteystietonsa em. osoitteisiin myös siinä tapauksessa, ettei tarjoaja itse esitä kysymyksiä.

3.2 Rahoitustarjousten toimittaminen

Rahoitustarjoukset liitteineen tulee toimittaa **13.5.2024 klo 12.00** mennessä sähköpostilla **osoitteeseen info@hankintajuristit.fi**.

Viestin otsikoksi pyydetään merkitsemään: Rahoitustarjous Kirkkis-talo.

3.3 Rahoitustarjousten arviointi

Tilaaaja arvioi tarjoajan soveltuvuusvaatimustenmukaisuuden. Tämän jälkeen 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.

Liitteet

Liite 1

Hankesuunnitelma