

Heinolan kaupunki

TARJOUS RAHOITUSLEASINGIN PUITESOPIMUKSESTA

Kiitämme tarjouspyynnöstänne ja tarjoamme kiinteistöleasingisopimusta seuraavin ehdoin.

Tarjouksen kohteena oleva asiakas ja sopimusrakenne

Asiakas on Heinolan kaupunki. Rahoituksen saajan tulee olla Kuntien takauskeskuslain tarkoittama kunta, kuntayhtymä tai näiden määräämisvallassa oleva yhteisö.

Kuntarahoituksen ja asiakkaan välillä solmitaan rahoitusleasingisopimus tarjousmenettelyssä hyväksytyihin ehtoihin pohjautuen. Sopimuksen osana ovat Kuntarahoituksen hanketta koskevat rahoitusleasingin yleiset sopimusehdot. Sopimuskokonaisuuteen kuuluvat rahoitusleasingisopimuksen lisäksi myös rakennuttamissopimus, osto-oikeus- ja myyntisopimus sekä maanvuokrasopimus.

Kuntarahoitus toimii hankkeessa ainoastaan rahoittajana ja edellä kuvatulla sopimuskokonaisuudella Kuntarahoitus varmistaa, että se kantaa hankkeessa ainoastaan rahoitukseen liittyvän luottoriskin. Projektiriski sekä muut vuokrakohteeseen liittyvät vastuut siirretään sopimuskokonaisuudella muille osapuolille. Kuntarahoitus ei vastaa vuokrakohteeseen tai siinä harjoitettavaan toimintaan liittyvistä riskeistä missään tilanteessa.

Vuokrakohde ja limiitti

Vuokrakohde on Heinolan kaupungin Kirkonkylän koulu ja päiväkoti ("Kirkkis-talo"), uudishanke.

Rahoitusleasingisopimuksen mukainen limiitti, jonka puitteissa asiakas voi tehdä vuokrakohteiden hankintoja on 12 500 000,00 € (alv 0 %).

Limiitti on voimassa toistaiseksi.

Vihreä rahoitus

Kuntarahoituksen tarjoaman vihreän rahoituksen (laina ja leasing) kohteiksi voidaan hyväksyä investointeja, jotka liittyvät uusiutuvaan energiaan, joukkoliikenteeseen, kestävään rakentamiseen, vedenpuhdistukseen,

energiatehokkuuteen, jätteenkäsittelyyn tai ympäristönhallintaan ja luonnonsuojeluun. Kohteilla tulee olla selkeitä ja mitattavia ympäristölle hyödyllisiä vaikutuksia. Vihreän rahoituksen järjestämiseksi Kuntarahoitus laskee liikkeeseen vihreitä joukkovelkakirjalainoja, jotka kohdistetaan yksinomaan vihreiden investointien rahoitukseen.

Päätökset rahoituskohteiden hyväksymisestä vihreäksi lainaksi tai leasingiksi tekee riippumaton vihreän rahoituksen arviointiryhmä. Kohteen vihreys otetaan huomioon lopullisessa hinnoittelussa. **Mikäli rahoitettava kohde hyväksytään vihreän rahoituksen piiriin, tämän tarjouksen varsinaisen vuokra-ajan marginaaleja ja korkoja voidaan alentaa 0,01-0,15 prosenttiyksikköä.** Marginaalialennus on voimassa varsinaisen vuokra-ajan marginaalin ensimmäiseen uudelleenhinnoitteluun saakka.

Vuokra-aika

Vuokrakohteen vuokra-aika on 20 vuotta kohteen valmistumisesta.

Vuokra-aika alkaa vuokrakohteen valmistuttua ja vuokra-aika jaetaan jaksoihin, joiden pituus on 6 kuukautta.

Vuokran määrä vuokra-aikana ja ennen vuokra-ajan alkua (hankinta-ajan vuokra) sekä muut kulut

Vuokrakohteen vuokran määrä kullekin vuokrajaksolle lasketaan vuokrakohteen arvonlisäverottoman hankintahinnan ja vuokra-ajan avulla lisäten näin saadulle määrälle sovittu viitekorko sekä Kuntarahoituksen marginaali.

Vaihtuvakorkoinen 6 kk euribor, marginaali kiinteä 3 vuotta:

Korko sidotaan euribor-viitekorkoon **lisättynä 0,25 % -yksikön marginaalilla.**

Marginaali on kiinteä kolmen vuoden ajan varsinaisen vuokrakauden alusta.

Kuntarahoituksella on oikeus tarkistaa marginaali kolmen vuoden välein varsinaisen vuokrakauden alusta. Koronlaskutapa (tod./360).

Ennen vuokra-ajan alkua (enintään kaksi (2) vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta asiakas maksaa vuokrakohteen hankintahinnalle ennakokorkoa, joka on 6 kk euribor-korko (tod./360) lisättynä Kuntarahoituksen marginaalilla 0,25 % p.a.

Myös muut viitekorkovaihtoehdot ovat mahdollisia. Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät, kun Kuntarahoitus maksaa vuokrakohteen hankintahinnan myyjälle.

Vuokra laskutetaan kultakin vuokrajaksolta etukäteen ja hankinta-ajalta jälkikäteen.

Vaihtuvakorkoisen luoton viitekoron arvon alittaessa 0,00 % määrän, on luoton viitekoron arvo tällöin 0,00 %. Myöskään luoton viitekoron ja marginaalin summa ei voi olla koskaan alle 0,00 %.

Kuntarahoitus ei peri rahoitusleasingin osalta perustamiskuluja tai laskutuslisää.

Vaihtuvakorkoinen 6 kk euribor, marginaali kiinteä 5 vuotta:

Korko sidotaan euribor-viitekorkoon **lisättynä 0,34 % -yksikön marginaalilla.**

Marginaali on kiinteä viiden vuoden ajan varsinaisen vuokrakauden alusta.

Kuntarahoituksella on oikeus tarkistaa marginaali viiden vuoden välein varsinaisen vuokrakauden alusta. Koronlaskutapa (tod./360).

Ennen vuokra-ajan alkua (enintään kaksi (2) vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta asiakas maksaa vuokrakohteen hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 6 kk euribor-korko (tod./360) lisättynä Kuntarahoituksen marginaalilla 0,34 % p.a.

Myös muut viitekorkovaihtoehdot ovat mahdollisia. Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät, kun Kuntarahoitus maksaa vuokrakohteen hankintahinnan myyjälle.

Vuokra laskutetaan kultakin vuokrajaksolta etukäteen ja hankinta-ajalta jälkikäteen.

Vaihtuvakorkoisen luoton viitekoron arvon alittaessa 0,00 % määrän, on luoton viitekoron arvo tällöin 0,00 %. Myöskään luoton viitekoron ja marginaalin summa ei voi olla koskaan alle 0,00 %.

Kuntarahoitus ei peri rahoitusleasingin osalta perustamiskuluja tai laskutuslisää.

Vaihtuvakorkoinen 6 kk euribor, marginaali kiinteä 10 vuotta:

Korko sidotaan euribor-viitekorkoon **lisättynä 0,41 % -yksikön marginaalilla.**

Marginaali on kiinteä kymmenen vuoden ajan varsinaisen vuokrakauden alusta.

Ennen vuokra-ajan alkua (enintään kaksi (2) vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta asiakas maksaa vuokrakohteen hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 6 kk euribor-korko (tod./360) lisättynä Kuntarahoituksen marginaalilla 0,41 % p.a.

Myös muut viitekorkovaihtoehdot ovat mahdollisia. Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät, kun Kuntarahoitus maksaa vuokrakohteen hankintahinnan myyjälle.

Vuokra laskutetaan kultakin vuokrajaksolta etukäteen ja hankinta-ajalta jälkikäteen.

Vaihtuvakorkoisen luoton viitekoron arvon alittaessa 0,00 % määrän, on luoton viitekoron arvo tällöin 0,00 %. Myöskään luoton viitekoron ja marginaalin summa ei voi olla koskaan alle 0,00 %.

Kuntarahoitus ei peri rahoitusleasingin osalta perustamiskuluja tai laskutuslisää.

Kiinteä korko 5 vuotta, sisältäen marginaalin:

Viiden vuoden kiinteä korko (indikaatio 3.5.2024 klo 12), **sisältäen marginaalin 3,27 %**.

Kuntarahoituksella on oikeus tarkistaa korko viiden vuoden välein varsinaisen vuokrakauden alusta. Koronlaskutapa (30/360).

Ennen vuokra-ajan alkua (enintään kaksi (2) vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta asiakas maksaa vuokrakohteen hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 6 kk euribor-korko (tod./360) lisättynä Kuntarahoituksen marginaalilla 0,34 % p.a.

Myös muut viitekorkovaihtoehdot ovat mahdollisia. Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät, kun Kuntarahoitus maksaa vuokrakohteen hankintahinnan myyjälle.

Vuokra laskutetaan kultakin vuokrajaksolta etukäteen ja hankinta-ajalta jälkikäteen.

Vaihtuvakorkoisen luoton viitekoron arvon alittaessa 0,00 % määrän, on luoton viitekoron arvo tällöin 0,00 %. Myöskään luoton viitekoron ja marginaalin summa ei voi olla koskaan alle 0,00 %.

Kuntarahoitus ei peri rahoitusleasingin osalta perustamiskuluja tai laskutuslisää.

Kiinteä korko 10 vuotta, sisältäen marginaalin:

Kymmenen vuoden kiinteä korko (indikaatio 3.5.2024 klo 12), **sisältäen marginaalin 3,24 %**.

Kuntarahoituksella on oikeus tarkistaa korko kymmenen vuoden välein varsinaisen vuokrakauden alusta. Koronlaskutapa (30/360).

Ennen vuokra-ajan alkua (enintään kaksi (2) vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta asiakas maksaa vuokrakohteen hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 6 kk euribor-korko (tod./360) lisättynä Kuntarahoituksen marginaalilla 0,41 % p.a.

Myös muut viitekorkovaihtoehdot ovat mahdollisia. Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät, kun Kuntarahoitus maksaa vuokrakohteen hankintahinnan myyjälle.

Vuokra laskutetaan kultakin vuokrajaksolta etukäteen ja hankinta-ajalta jälkikäteen.

Vaihtuvakorkoisen luoton viitekoron arvon alittaessa 0,00 % määrän, on luoton viitekoron arvo tällöin 0,00 %. Myöskään luoton viitekoron ja marginaalin summa ei voi olla koskaan alle 0,00 %.

Kuntarahoitus ei peri rahoitusleasingin osalta perustamiskuluja tai laskutuslisää.

Jäännösarvo, osto-optio, jatkovuokrankausi ja vuokra-ajan päättyminen

Jäännösarvo vuokrakohteelle on 20 vuoden varsinaisen vuokrakauden jälkeen 33,33 %.

Asiakkaalla on oikeus vuokra-ajan päättyessä ostaa vuokrakohde. Osto-optio on Vuokrakohteen markkinahintaan perustuva jäännösarvo, joka määritetään osto-oikeus- ja myyntisopimuksessa. Jäännösarvon määrittelyn lähtökohtana on joko Vuokrakohteen arvioitu markkinahinta Vuokra-ajan lopussa tai kohteen taloudellinen pitoaika.

Mikäli asiakas ei käytä oikeuttaan ostaa vuokrakohdetta itselleen, sitoutuu asiakas vuokra-ajan päättyessä osoittamaan vuokrakohteelle ostajan. Mikäli asiakas ei osoita ostajaa, Kuntarahoituksella on oikeus myydä vuokrakohde

käypään hintaan kolmannelle. Kuntarahoitus veloittaa myyntihinnan ja jäännösarvon välisen erotuksen asiakkaalta.

Mikäli asiakas osoittaa vuokrakohteiden osalta ostajan, joka maksaa kohteesta Kuntarahoituksen saatavan ylittävän kauppahinnan, asiakkaalle suoritetaan Kuntarahoituksen saatavan ylittävä määrä, paitsi milloin Kuntarahoitus on joutunut purkamaan vuokrasopimuksen asiakkaan sopimusrikkomuksen perusteella.

Asiakkaalla on oikeus vuokra-ajan jälkeen jatkovuokrakautteen. Jatkovuokrakauden korko on asiakkaan kanssa erikseen sovittava viitekorko lisättynä markkinatilanteen mukaisella Kuntarahoituksen marginaalilla. Jatkovuokrakauden vuokran laskentaperuste on osto-option hinta, joka määritetään osto-oikeus- ja myyntisopimuksessa.

Vakuudet

- Vuokran maksamiselle ei aseteta erillistä vakuutta
- Urakoitsijalta vaaditaan rakennus- ja takuuajan vakuudet tavanomaisten YSE-ehtojen mukaan
- Kuntarahoitus ei edellytä asiakkaalta lisävakuuksia
- Mikäli sopimusrakenne purkautuisi rakennusaikana, urakkasopimus vakuuksineen siirtyy asiakkaalle
- Takuuajalta Kuntarahoitus valtuuttaa asiakkaan esittämään kaikki vaatimukset urakoitsijaa kohtaan

Muutokset rahoitusaikana

Ennenaikainen takaisinmaksu, korkosidonnaisuuden vaihto tai ylimääräinen lyhennys on mahdollista korvaamalla Kuntarahoituksen jälleenrahoituksen purkamis- ja muut mahdolliset kulut.

Muut ehdot

Kuntarahoitus Oyj pidättää oikeuden muuttaa hyväksymättömän tarjouksen hinnoittelua (viitekorko ja/tai marginaali), mikäli Kuntarahoituksen pitkäaikaisen varainhankinnan kustannus nousee.

Kuntarahoitus Oyj pidättää myös oikeuden yksipuolisesti muuttaa tarjouksen hinnoittelua (viitekorko ja/tai marginaali), nostamattoman rahoituksen tai rahoituksen osan osalta, mikäli Kuntarahoituksen pitkäaikaisen varainhankinnan kustannus nousee.

Asiakas vakuuttaa vuokrakohteen täyteen arvoonsa omalla kustannuksellaan koko sopimuskauden ajan.

Hyväksymällä tämän tarjouksen asiakas vakuuttaa Kuntarahoitus Oy:lle, että asiakas on Kuntien takauskeskuksesta annetun lain 1a §:n mukainen yhteisö ja että asiakas on harkinnut luoton käyttötarkoituksen olevan kyseisen pykälän mukainen. Mainittujen edellytysten tulee täyttyä luottoa nostettaessa ja koko luoton elinkaaren ajan. Kuntarahoitus Oy:llä on oikeus päättää luoton myöntämättä jättämisestä tai luoton ennenaikaisesta eräännyttämisestä, jos edellytykset eivät täyty.

"Laki kuntien takauskeskuksesta: 1 a § Takauksen myöntämisen edellytykset
Takauskeskus voi myöntää takauksia 1 §:ssä tarkoitettujen luottolaitosten varainhankinnalle, jos luottolaitos käyttää hankkimiaan varoja:

- 1) rahoittaakseen kuntia tai kuntayhtymiä;
- 2) rahoittaakseen Euroopan yhteisön valtioneuvoston mukaisesti edullisin ehdoin valtion viranomaisten nimeämiä asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoitettavia yhteisöjä tai niiden määräämisvallassa olevia yhteisöjä; taikka
- 3) rahoittaakseen Euroopan yhteisön valtioneuvoston mukaisesti edullisin ehdoin kuntien tai kuntayhtymien kokonaan omistamia tai niiden määräämisvallassa olevia yhteisöjä taikka kunnallisia liikelaitoksia, jotka harjoittavat kuntien toimialaan kuuluvia laissa säädettyjä julkisia palvelutehtäviä tai näitä välittömästi palvelevia toimintoja taikka muita kansalaisten kannalta välttämättömiä palveluita, jos viimeksi mainittujen palveluiden järjestäminen on paikallisten tai alueellisten olosuhteiden vuoksi tarpeen niiden saatavuuden tai tehokkaan tuottamisen turvaamiseksi. Luottolaitos voi käyttää osan hankkimistaan varoista maksuvalmiutensa turvaamiseksi."

Tarjouksen voimassaolo

Tarjouksemme on voimassa 13.11.2024 saakka. Rahoituslimiitin ensimmäinen erä tulee nostaa viimeistään kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa tarjouksen viimeisestä voimassaolopäivämäärästä. Mikäli ensimmäinen nostoerä toteutuu myöhemmin, Kuntarahoitus Oy pidättää oikeuden yksipuolisesti muuttaa tarjouksen hinnoittelua.

Vastaamme mielellämme tarjoustamme koskeviin kysymyksiinne.

Yhteyshenkilönne:

Karl Lintukangas puh. 050 577 1263

Yhteistyöterveisin,

KUNTARAOITUS OYJ

Karl Lintukangas
asiakkuuspäällikkö

Mika Korhonen
asiakkuuspäällikkö

Tarjouksen liitteet:

Kuntarahoituksen kiinteistöleasingrahoituksen sopimusrakenne ja keskeiset ehdot, Liite 1