

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 16
§ 51

25.01.2021
01.03.2021

Träskin koulun rahoitus- ja rakennustapavaihtoehdot

640/10.03.02/2019

Kaupunginhallitus 25.01.2021 § 16

Valmistelija Esittelijä

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Träskin koulun rakentaminen suunnitellaan toteutettavaksi edullisimmalla menetelmällä, joka takaa hyvän rakentamisen laadun ja samalla mahdollistaa erilaiset rahoitusvaihtoehdot.

Paikalla rakentaminen on perinteinen ja selkeä rakennustapa, mutta rakennuspaikan ollessa kaukana markkinoista kustannukset nousevat kuljetusmatkoina ja työvoimakustannuksina kohteessa. Rakentamisen tarjousten saaminen kohteeseen on haasteellista, mutta ulkoisia rahoitusmalleja on olemassa. Paikalla rakentamisen yhtenä olomuotona on hirsirakennus, mutta korkeampi hinta ja reaalin vuokra-aika 25 vuotta tekevät vaihtoehdosta hintavan.

Tilaelementtikokonaisuus on rakentamisen olosuhteiden takia laadullisesti soveltuva ratkaisu. Tilat valmistuvat sisäolosuhteissa ja elementtien liitostekniikka on tiivistä. Työmaatoimintojen kesto aika on lyhyt, jolloin syntyy selkeä säästö paikalla rakentamiseen. Perustamisen menetelmä on turvallinen kosteusongelmien suhteen ja perustukset ovat toimituslaajuudessa.

Taloudellisesti arvioidaan paikalla tehtävän rakennuksen 240 m² olevan sijainti ja markkinatilanne huomioiden suuruusluokkana 15-25 % kalliimpi kuin elementtikokonaisuus. Tilaelementtirakennus on siirrettävissä.

Rahoitusmallina tilaelementtivaihtoehtoon soveltuu vuokrausmalli.

Kustannukset maksetaan vuokrina toimittajalle eivätkä ne aktivoidu kaupungin taseeseen.

Toimittajayhtiö rakentaa rakennuksen valmiiksi ja kaupunki vuokraa tilat määritetyksi ajaksi, jota voidaan pidentää optiolla. Vuokraajan ei tarvitse sitoutua lunastamaan rakennusta vuokra-ajan päättyttyä, ellei niin halua.

Edut:

- korjausvelkaa ei lunasteta vuokra-ajan päättyessä
- tarpeen mukaan tilat
- rakennus siirrettävissä
- ylläpidon kustannuksia ei tilaajalle

Vuokrausmallissa vertailuna käytetään 10 v. aikaa ja optiota 10 v. ja kustannuksia arvioidaan suuruusluokkana.

Vuokravaihtoehto

Vuokra-aika:	10 v. + 10 v. optio
Budjettikokonaisuus:	1,18 M€
Uudisrakennusbudjetti:	0,9 M€
Vuokran määrä:	0,6 M€
Lunastushinta (arvio):	0,25 M€ / 0,18 M€
Optio:	0,36 M€

Vuokra 10/20 v.,ei lunastusta	0,6 M€ / 0,96 M€
Vuokra 10/20 v., lunastus	1,12 M€ / 1,68 M€, kuluma/korj.velka, hinta

Oma rahoitus

Vuokra-aika:	10 v. + 10 v.
Budjettikokonaisuus:	1,2 M€
Uudisrakennusbudjetti:	0,9 M€
Rahoituskustannus:	0,090 M€
Kuluma/korj.velka:	0,27 M€
Yhteensä 10 v.:	1,26 M€
Aika 10 v. +:	0,36 M€, kuluma/korj.velka, rahoitus
Yhteensä 2:	1,62 M€

Oma rakennus 10/20 v. kustannukset 1,26 M€ / 1,6 M€.

Rakennuksen vuokraaminen ajalle 10 vuotta ilman lunastusta on edullisempaa kuin omistaminen ja lunastusvaihtoehtona 10 ajalle suuruusluokkana hieman edullisempaa. Vuokraaminen 20 vuoden ajalle lunastusvaihtoehtona on suuruusluokkana tasapainotilanteessa omistamisen kanssa.

Rakennuksen tarpeen joustava ja oikean pituinen kohdistus tiloille on vuokravaihtoehdon etu.

Oheismateriaali

Pohjapiirustus, 2 kpl
Julkisivut
Asemapiirustus

Ehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy Träskin koulun rakennustavaksi tilaelementtikokonaisuuden ja rahoitustavaksi tilojen vuokraamisen.

Päätös

Keskustelun kuluessa Nina Söderlund ehdotti, että kaupunginhallituksen tulee hyväksyä lopullinen ehdotus vuokrasopimukseksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti Nina Söderlundin ehdottamalla lisäyksellä täydennettynä.

Tiedoksianto

Talouspäällikkö, tekninen päällikkö, kiinteistöpäällikkö, opetuspäällikkö, rakennuttaja

Kaupunginhallitus 01.03.2021 § 51

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Tilaelementtien vuokraussopimuksella voidaan säädellä toimituksen pituutta, sisältöä ja laatua. Pituus on tilaajan valinta ja on tarkoituksenmukaista liittää vuokrausaikaan optio, jolloin voidaan hallitusti pidentää sovituin ehdoin toimitusaikaa. Mahdollisuus tulevaisuudessa tarpeen mukaiseen oman rakennuksen rakentamiseen oikealla suuruudella ja sijoituksella helpottuu.

Jatkovuokraoptiosta on sovittava 12 kk ennen edeltävän vuokra- tai optiokauden päättymistä.

Sopimuksen pituuden liittymäpintana on mahdollinen lunastusmahdollisuus, jolloin sovittuun hintaan voidaan lunastaa rakennus vuokra-ajan tai option päättyessä. Lunastushinnan määrittäminen sopimuksen tekoajankohtana saattaa muodostaa korkeamman hintatason, jolloin lunastushinnasta sovitaan etukäteen ajanjaksolla 24 kk ja lunastuksesta 4-12 kk ennen vuokra- tai optiosopimuksen päättymistä.

Tilaajalla ei ole lunastusvelvollisuutta.

Vuokran määrään vaikuttaa osaltaan vuokra-aikana tehtävät kunnossapidon ja huollon toimenpiteet. Korjaukset sisältyvät vuokranantajan vastuualueeseen, mutta huollon osalta on kokonaistaloudellista suorittaa määritettyjä rajallisia toimenpiteitä vuokraajan toimesta rakennuksen sijainnin ollessa kaukana toimittajan huollon sijainnista. Toimenpiteet eivät voi olla rakenteisiin kohdistuvia toimenpiteitä, vaan erillisiä laitteiden tai varusteiden huollon rutiinitoimia.

Tilaelementtikokonaisuuteen liitetään myös perustukset, jolloin saavutetaan selkeä urakkakokonaisuus minimoiduilla urakkarajoilla. Maapohjan työt ovat tilaajan vastuualuetta.

Träskin koulun tilaelementtikokonaisuuden vuokra-ajaksi määritetään 10 vuotta ja optioksi 5 + 5 vuotta. Lunastusvelvollisuutta ei sisällytetä vuokrasopimukseen ja lunastushinnat määritetään erillisinä ajankohtina ennen vuokrasopimuksen tai option päättymistä.

Oheismateriaali

Vuokrasopimus
Vastuunjakotaulukko

Ehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy vuokrasopimusluonnoksen vuokra-ajalle 10 vuotta ja option 5 + 5 vuotta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Talouspäällikkö, tekninen päällikkö, kiinteistöpäällikkö, rakennuttaja, opetuspäällikkö
