

Stadsstyrelsen
Stadsstyrelsen

§ 16
§ 51

25.01.2021
01.03.2021

Alternativa finansieringsformer och byggnadssätt för Träsk skola

640/10.03.02/2019

Stadsstyrelsen 25.01.2021 § 16

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Byggandet av Träsk skola planeras ske med förmånligaste byggmetod som garanterar en god byggkvalitet och samtidigt möjliggör olika finansieringsalternativ.

Platsbyggande är ett traditionellt och okomplicerat byggnadssätt, men i och med att byggplatsen ligger långt från marknaden blir kostnaderna för transportsträckor och arbetskraft i objektet höga. Det är svårt att få anbud på byggandet i objektet, men det finns externa finansieringsmodeller. Ett möjligt alternativ vid platsbyggande är en stockbyggnad, men ett högre pris och en reell leasingtid på 25 år gör att alternativet är dyrt.

Byggande med volymelement är kvalitetsmässigt ett lämpligt alternativ på grund av byggnadsförhållandena. Volymelementen tillverkas färdiga i inomhusförhållanden och tekniken för sammanfogning av elementen ger täta skarvar. Byggtiden på byggarbetsplatsen är kort, vilket innebär en klar inbesparing jämfört med platsbyggande. Grundläggningsmetoden är säker med tanke på fuktproblem och grunden ingår i leveransen.

Med beaktande av både det geografiska läget och marknadsläget beräknas en platsbyggd byggnad på 240 m² vara 15-25 % dyrare än en byggnad uppförd med volymelement. En byggnad uppförd med volymelement kan flyttas.

Som finansieringsmodell för alternativet med volymelement lämpar sig leasing. Kostnaderna betalas i form av leasinghyra till leverantören och de aktiveras inte i stadens balansräkning.

Leverantörsbolaget uppför byggnaden färdig och staden leasar lokalerna för en bestämd tid som kan förlängas med en option. Leasingtagaren behöver inte förbinda sig att lösa in byggnaden efter leasingtidens slut, om inte leasingtagaren vill det.

Fördelarna: - reparationsskulden löses inte ut efter leasingtidens slut
- lokaler efter behov
- byggnaden kan flyttas
- inga underhållskostnader för beställaren

I leasingalternativet används som jämförelse en leasingtid på 10 år och en option på 10 år och kostnaderna beräknas enligt ungefärlig storleksklass.

Leasingalternativ

Leasingtid:	10 år + en option på 10 år
Budget i sin helhet:	1,18 M€
Budget för nybygge:	0,9 M€
Leasingavgift:	0,6 M€
Inlösningspris (uppskattat):	0,25 M€/0,18 M€
Option:	0,36 M€

Leasing 10/20 år, ingen inlösning 0,6 M€/0,96 M€

Leasing 10/20 år, inlösning 1,12 M€/1,68 M€, slitage/reparationsskuld, pris

Egen finansiering

Leasingtid:	10 år + 10 år
Budget i sin helhet:	1,2 M€
Budget för nybygge:	0,9 M€
Finansieringskostnad:	0,090 M€
Slitage/reparationsskuld:	0,27 M€
Totalt 10 år:	1,26 M€
Tid 10 år +:	0,36 M€, slitage/reparationsskuld, finansiering
Totalt 2:	1,62 M€

Egen byggnad 10/20 år, kostnaderna 1,26 M€/1,6 M€.

Det blir förmånligare att leasa byggnaden för 10 år och inte lösa in den än att äga byggnaden, och något förmånligare att leasa byggnaden för 10 år och sedan lösa in den. Att leasa byggnaden för 20 år och sedan lösa in den ligger prismässigt på ungefär samma nivå som att äga byggnaden.

Fördelen med leasing är flexibilitet och möjlighet att anpassa leasingtiden efter behovet av byggnaden.

Kompletterande material Planritning, 2 st.
Fasader
Situationsplan

Förslag Stadsstyrelsen godkänner byggande med volymelement som byggnadssätt och leasing av lokalerna som finansieringsform för Träsk skola.

Beslut Under diskussionen föreslog Nina Söderlund att stadsstyrelsen ska godkänna det slutgiltiga förslaget till leasingavtal.

Stadsstyrelsen godkände enhälligt beslutsförslaget med det av Nina Söderlund gjorda tilläggsförslaget.

Delgivning Ekonomichefen, tekniska chefen, fastighetschefen, utbildningschefen, byggherren

Stadsstyrelsen 01.03.2021 § 51

Beredare Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Leveransens längd, innehåll och kvalitet kan regleras med ett avtal om leasing av volymelement. Det är beställaren som väljer längden och det är ändamålsenligt att till leasingtiden lägga en option så att leveranstiden kan förlängas kontrollerat på överenskomna villkor. Det är därefter lättare att eventuellt efter behov uppföra en egen byggnad i rätt storlek och på rätt plats i framtiden.

Parterna måste komma överens om fortsatt leasing med option 12 månader innan den föregående leasing- eller optionstiden går ut.

Efter avtalets utgång följer möjlighet till eventuell inlösning så att byggnaden kan lösas in till överenskommet pris när leasingtiden eller optionen går ut. Att fastställa inlösningspriset vid avtalstidpunkten kan medföra en högre prislivå, och parterna kommer därför överens om inlösningspriset 24 månader innan leasing- eller optionsavtalet går ut och om inlösningen 4-12 månader innan leasing- eller optionsavtalet går ut. Beställaren har ingen inlösningskyldighet.

Leasingavgiften påverkas delvis av de åtgärder för underhåll och service som vidtas under leasingtiden. Reparationerna ingår i leasinggivarens ansvarsområde, men i fråga om underhåll är det totalekonomiskt lönsamt att leasingtagaren utför vissa begränsade åtgärder själv i och med att byggnaden ligger långt från leverantörens service. Åtgärderna kan inte vara sådana som rör konstruktioner, utan enstaka rutinåtgärder för underhåll av anordningar och utrustning. I volymelementhelheten ingår också grunden, vilket gör att entreprenaden blir en tydlig helhet med minimerade gränssnitt mellan olika entreprenörer. Markarbetet ingår i beställarens ansvarsområde.

Leasingtiden för Träsk skolas volymelementhelhet fastställs till 10 år med en option på 5 + 5 år. Inlösningskyldigheten inkluderas inte i leasingavtalet och inlösningspriserna fastställs vid separata tidpunkter innan leasingavtalet eller optionen går ut.

Kompletterande material

Leasingavtal
Tabell över ansvarsfördelning

Förslag

Stadsstyrelsen godkänner utkastet till leasingavtal för en leasingtid på 10 år med en option på 5 + 5 år.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Ekonomichefen, tekniska chefen, fastighetschefen, byggherren, utbildningschefen
