

## **Luumäen kunta**

### **TARJOUS RAHOITUSLEASINGIN PUITESOPIMUKSESTA**

Kiitämme tarjouspyynnöstänne ja tarjoamme kiinteistöleasingisopimusta seuraavin ehdoin.

#### **Tarjouksen kohteena oleva asiakas ja sopimusrakenne**

Asiakas on Luumäen kunta. 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.

#### **Vuokrakohte ja limiitti**

Vuokrakohte on Luumäen kunnan hyvinvointiasema, uudishanke.

Rahoitusleasingisopimuksen mukainen limiitti, jonka puitteissa asiakas voi tehdä vuokrakohteiden hankintoja on 7 200 000,00 € (alv 0 %).

Limiitti on voimassa toistaiseksi.

#### **Yhteiskunnallinen rahoitus**

Kuntarahoituksen tarjoaman yhteiskunnallisen rahoituksen (laina ja leasing) kohteiksi voidaan hyväksyä investointeja, jotka liittyvät asumiseen, hyvinvointiin tai koulutukseen. Kohteilla tulee olla laaja-alaista yhteiskunnallista hyötyä. Ne voivat edistää esimerkiksi yhdenvertaisuuden, yhteisöllisyyden, hyvinvoinnin tai alueen elinvoiman toteutumista. Yhteiskunnallisen rahoituksen järjestämiseksi Kuntarahoitus laskee liikkeeseen yhteiskunnallisia joukkovelkakirjalainoja (social

bond), jotka kohdistetaan yksinomaan edellä mainittua yhteiskunnallista hyötyä tuottavien investointien rahoitukseen.

Päätökset rahoituskohteiden hyväksymisestä yhteiskunnalliseksi lainaksi tai leasingiksi tekee riippumaton Kuntarahoituksen yhteiskunnallisen rahoituksen arviointiryhmä. **Kohteen yhteiskunnallinen vaikuttavuus on otettu huomioon rahoituksen hinnoittelussa marginaalia alentavana tekijänä (0,02 prosenttiyksikköä) Marginaalialennus koskee varsinaista sopimusaikaa, ensimmäiseen marginaalin tarkastukseen saakka.**

### **Vuokra-aika**

Vuokraohteen vuokra-aika on 15 vuotta kohteen valmistumisesta.

Vuokra-aika alkaa vuokraohteen 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**

Vuokraohteen vuokran määrä kullekin vuokraajaksolle lasketaan vuokraohteen 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 **lisätynä 0,32 % -yksikön marginaalilla.**

Marginaali on kiinteä kolmen vuoden ajan varsinaisen vuokratkauden alusta.

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

Ennen vuokra-ajan alkua (enintään kolme (3) vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta asiakas maksaa vuokraohteen hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 6 kk euribor-korko (tod./360) lisätynä Kuntarahoituksen marginaalilla 0,34 % p.a.

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

Vuokra laskutetaan kultakin vuokraajaksolta 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 **lisättyä 0,38 % -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 kolme (3) vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta asiakas maksaa vuokrakohteen hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 6 kk euribor-korko (tod./360) lisättyä Kuntarahoituksen marginaalilla 0,40 % 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 **lisättyä 0,49 % -yksikön marginaalilla**.

Marginaali on kiinteä kymmenen vuoden ajan varsinaisen vuokrakauden alusta.

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

Ennen vuokra-ajan alkua (enintään kolme (3) vuotta), yksittäisen maksupostin hyväksymispäivän ja vuokra-ajan alkamisen väliseltä ajalta asiakas maksaa vuokraohteen hankintahinnalle ennakkokorkoa, joka on 6 kk euribor-korko (tod./360) lisättyinä Kuntarahoituksen marginaalilla 0,51 % p.a.

Myös muut viitekorkovaihtoehdot ovat mahdollisia. Lopullinen korko ja vuokra määräytyvät, kun Kuntarahoitus maksaa vuokraohteen 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, jatkovuokraus ja vuokra-ajan päättyminen**

Jäännösarvo vuokraohteelle on 15 vuoden varsinaisen vuokrauden jälkeen 50,0 %.

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

Mikäli asiakas ei käytä oikeuttaan ostaa vuokratohdetta itselleen, sitoutuu asiakas vuokra-ajan päättyessä osoittamaan vuokratoheteelle ostajan. Mikäli asiakas ei osoita ostajaa, Kuntarahoituksella on oikeus myydä vuokratohde käypään hintaan kolmannelle. Kuntarahoitus veloittaa myyntihinnan ja jäännösarvon välisen erotuksen asiakkaalta.

Mikäli asiakas osoittaa vuokratohteiden osalta ostajan, joka maksaa tohteesta 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 jatkovuokrauteen. Jatkovuokrauden korko on asiakkaan kanssa erikseen sovittava viitekorko

lisättyinä 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.

Mahdolliset varainsiirtoverokustannukset tai riskit niistä siirretään leasing sopimusdokumentaation kautta asiakkaalle.

Hyväksymällä tämän tarjouksen asiakas vakuuttaa Kuntarahoitus Oyj:lle, että asiakas on Kuntien takauskeskuksesta annetun lain 1 a §:n mukainen yhteisö ja että asiakas on harkinnut luoton käyttötarkoituksen olevan kyseisen pykälän mukainen. Mainittujen edellytysten tulee täytyä luottoa nostettaessa ja koko luoton elinkaaren ajan. Kuntarahoitus Oyj: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 valtiontukisääntöjen 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 valtiontukisääntöjen 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 29.12.2023 saakka. Rahoituslimiitin ensimmäinen erä tulee nostaa viimeistään kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa tarjouksen viimeisestä voimassaolopäivämäärästä. Mikäli ensimmäinen nostoerä toteutuu myöhemmin, Kuntarahoitus Oyj pidättää oikeuden yksipuolisesti muuttaa tarjouksen hinnoittelua.

Vastaamme mielellämme tarjoustamme koskeviin kysymyksiinne.

Yhteyshenkilönne:

Karl Lintukangas puh. 050 577 1263

Yhteistyöterveisin,

## KUNTARAOITUS OYJ

Karl Lintukangas  
asiakkuuspäällikkö

Heidi Havukainen  
asiakkuuspäällikkö

## Tarjouksen liitteet:

Kuntarahoituksen kiinteistöleasingrahoituksen sopimusrakenne ja keskeiset ehdot, Liite 1