

Vaihtoehtojen kuvaukset

	Investointi	Rahoitusleasing	Vuokraus
Toimintamalli lyhyesti	Rakennus tilataan toimittajalta kertamaksuna ja kokonaisurakkana. Rakennus tulee suoraan kaupungin omistukseen. Investointi rahoitetaan pitkäaikaisella talousarviolainalla. Voidaan toteuttaa siirrettävänä ratkaisuna tai paikalle rakennettavana ratkaisuna.	Rakennus tilataan toimittajalta, rahoittaja maksaa urakan toimittajalle. Kaupunki maksaa ”osamaksua” sovitusajan ja lunastaa rakennuksen lopuksi. Sopimuksella voitaneen sopia myös, että kaupunki päättää lunastamisesta erikseen. Voidaan toteuttaa siirrettävänä ratkaisuna tai paikalle rakennettavana ratkaisuna.	Rakennus tilataan toimittajalta, jolle maksetaan vuokraa sopimuskauden ajan. Sopimuskauden jälkeen kaupunki voi jatkaa sopimusta (optio). Sopimuksen päättyessä toimittaja purkaa rakennuksen.
Kiinteistöriski	Kiinteistöriski kaupungilla, takuu 24kk	Kiinteistöriski kaupungille, takuu 24kk. Mahdollisesti sovittavissa sopimuksella toisin: rahoitusleasing vs. huoltoleasing.	Vuokranantaja
Muuntojoustava, tilatarpeen supistuminen	Mikäli huomioitu suunnittelussa, osa rakennuksesta on mahdollista irrottaa ja myydä. Myyntiriski lähtökohtaisesti kaupungilla.	Mikäli huomioitu suunnittelussa ja kirjattu tarjouspyyntöön sitovasti. Kaupunki lunastaa osan rakennuksesta ja toimittaja osan.	Vuokramallissa muuntojoustavuus on lähtökohtana. Huomioitava kuitenkin tarjouspyynnön ja sopimuksen sitovuus määräajan.
Muuntojoustava, sisätilat	Mikäli huomioitu suunnittelussa	Mikäli huomioitu suunnittelussa	Muuntojoustavuus lähtökohtana
Toimitusaika	4-24 kk	4-24 kk	4-8 kk
Muuta	-	Vaihtoehtona puhdas rahoitusleasing tai huoltoleasing. Rahoittaja ja toimittaja pääsääntöisesti kaksi eri tahoa.	Vuokramallissa lähtökohtana on sitoutumattomuus pitkäaikaiseen käyttöön.

Kiintokalusteet sisältyvät hankintaan kaikissa vaihtoehtoissa. Irtaimisto on hankittava erikseen tai siirrettävä Lystinmäestä.

Talousnäkökulma

Kussakin solussa esitetty sekä pienemmän vaihtoehdon (1500 m²) että suuremman vaihtoehdon (2000 m²) kustannus.

Investointi- ja leasing-vaihtoehtojen pohjana on käytetty rakennuksen investointihintana 3000 euroa/m². Vaihtoehtojen kustannuksia on arvioitu Kuntarahoituksen tuottaman laskelman pohjalta ja markkinavuoropuheluun toimitetulla materiaalilla. Leasing-vaihtoehdon laskelma ei sisällä lunastusmaksun pääomahintaa eli korkoa.

	Investointi	rahoitusleasing	Vuokraus
Vaihtoehdot	1500 m ² päiväkot, esiopetus 2000 m ² päiväkot, esiopetus, pienten koulu	1500 m ² päiväkot, esiopetus 2000 m ² päiväkot, esiopetus, pientenkoulu	1500 m ² päiväkot, esiopetus 2000 m ² päiväkot, esiopetus, pientenkoulu
Kertakustannus	4,5 miljoonaa euroa 6,0 miljoonaa euroa	0 euroa 0 euroa	0 euroa 0 euroa
Kuukausimaksu (10 v)	0 euroa 0 euroa	4,7 miljoonaa euroa 6,2 miljoonaa euroa	5,4 miljoonaa euroa 7,2 miljoonaa
Lunastushinta 10 v jälkeen (20 % inven hinnasta)	0 euroa 0 euroa	0,9 miljoonaa euroa 1,2 miljoona euroa	0 euroa 0 euroa
Lainan korot (10 v)	0,6 miljoonaa euroa 0,8 miljoonaa euroa	0 euroa 0 euroa	0 euroa 0 euroa
Yhteensä	5,1 miljoonaa euroa 6,8 miljoonaa euroa	5,6 miljoonaa euroa 7,4 miljoonaa euroa	5,4 miljoonaa euroa 7,2 miljoonaa euroa
Yhteenveto	Edullisin vaihtoehto pitkällä käyttöajalla.	Hiukan kalliimpi kuin investointi, tarjoaa kuitenkin joustoa.	Edullisin vaihtoehto, jos käyttöaika jää kymmeneen vuoteen. Joustavin. Pidemmällä tarveajalla hinta korkein.

Kaikki vaihtoehdot on laskettu 10 vuoden käyttöajan mukaan. Rakennuksen pohjatöitä ei ole arvioitu, koska ne riippuvat valitusta tontista. Pohjatyöt on arvioitu samansuuruisiksi kaikissa vaihtoehdoissa (50 000–200 000 euroa). Käyttökulut arvioidaan kaikissa samansuuruisiksi per m². Uuden rakennuksen käyttökustannukset ovat arviolta 4–4,5 €/m²/kk. Pienemmän vaihtoehdon ylläpitokulut olisivat siten n. 6000–6750 euroa kuukaudessa ja isomman vaihtoehdon 8000–9000 euroa kuukaudessa eli 72 000–81 000 tai 96 000–108 000 euroa vuodessa. Keskustan koulun vuoden 2024 toteutuneet kulut olivat 309 000 euroa vuodessa eli 4,69 €/m²/kk.

Vuokramallissa vuokranantaja yleensä vastaa muita vaihtoehtoja laajemmin rakennuksen kunnossapidosta, mikä säästää hiukan kaupungin omia varoja ylläpidosta. Hankkeen kokonaisuuteen suhteutettuna ero ei kuitenkaan ole merkittävä. Vuokramalli ei lähtökohtaisesti sisällä lunastusvaihtoehtoa. Tällainen

ehto lienee kuitenkin mahdollista sisällyttää tarjouspyyntöön. Lunastussitoumus vuokrakauden jälkeen ei ole järkevä, koska tällöin leasing-malli on edullisempi. Lunastusoptio ei todennäköisesti vaikuta varsinaisen vuokrakauden hintaan, koska vuokraajalla säilyy epävarmuus lunastuksesta.

Mikäli rakentaminen toteutetaan siirrettävänä rakennuksena, se on aina mahdollista myydä eteenpäin.

Leasing-vaihtoehdossa tarjouspyyntöön voidaan sisällyttää ehto, jonka perusteella toimittaja lunastaa rakennuksen itselleen. Tällöin kaupunki ei maksa lunastushintaa.

Mikäli tarve jatkuu 10 vuoden jälkeen pitkälle tulevaisuuteen, on investointi edullisin ratkaisu. Leasing-vaihtoehdon hinta on kuitenkin kokonaisuutena vain hiukan korkeampi. Leasing- ja vuokravaihtoehtoihin sisältyy mahdollisuus jatkaa kyseisellä mallilla, mikäli 10 vuoden jälkeen tarve nähdään lyhytaikaiseksi. Leasing-vaihtoehdossa jatkokauden hinta on varmasti edullisempi kuin varsinaisella leasing-kaudella. Vuokravaihtoehdossa jatkokauden hinnoittelu sisältää riskin hinnan noususta.

Kaikkiin vaihtoehtoihin on teknisesti sisällytettävissä mahdollisuus luopua osasta rakennusta tilatarpeen vähetessä. Ratkaisu soveltuu parhaiten leasing- ja vuokravaihtoehtoihin. Leasing-mallissa osa rakennuksesta voidaan vuokra-ajan lopussa lunastaa itselle ja osa palauttaa toimittajalle. Vuokramallissa vuokratuotto voidaan jatkaa koko rakennukselle tai vain osalle rakennusta. Investointimallissa ratkaisu on toteutettavissa, mutta rahoituksen kannalta kyse on rakennuksen osan myynnistä tietyn ajan jälkeen, kaupunki myyjänä. Kaikissa vaihtoehtoissa asia on huomioitava jo tarjouspyynnössä, jotta toimittajat voivat suunnitella rakennuksen niin, että osa siitä on irrotettavissa.