

Kaupunginhallitus

27.10.2025

Ote pöytäkirjasta: Kaupunginhallitus 27.10.2025**Kaunisnurmen päiväkodin rakennusinvestoinnin rahoittajan valinta****1037/10.03.07.00/2022****Kaupunginhallitus 27.10.2025 § 257**

Salassa pidettävä JulKL 6 § 8

Valmistelija: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054,
hellevi.kunnas(at)kouvola.fi**Yhteenveto**

Kouvolan kaupunginhallitus on 28.10.2024 (§ 216), päättänyt, että Kaunisnurmen päiväkodin rahoitusmallina käytetään kiinteistöleasingia. Kiinteistöleasing on rakennusinvestoinnin rahoitusmuoto, jossa kaupunki vuokraa rakennettavan kohteen omistavalta rahoittajalta. Kaupunki rakennuttaa kohteen ja rahoitusyhtiö omistaa sen sovitun vuokra-ajan sekä vuokraa kaupungilta maa-alueen.

Leasingrahoitusta varten järjestetyssä kilpailutuksessa pyydettiin tarjoukset 10 miljoonan euron (arvonlisävero 0 %) limiitille. Tarjoukset saatiin Kuntarahoitus Oyj:ltä, Danske Bank/Danske Finance Oy:ltä ja OP Yrityspankki Oyj:ltä. Kokonaisuutena paras tarjous saatiin Kuntarahoitus Oyj:ltä, jota esitetään rakennusinvestoinnin rahoittajaksi.

Päätösvallan perusteet

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 65 §:n mukaan talousjohtaja vastaa kaupungin rahatoimen tehtävistä, kuten lainarahoituksesta, varojen sijoittamisesta, maksuvalmiuden ylläpitämisestä ja rahatoimen käytännön hoitamisesta. Muutoin kaupungin rahatoimesta vastaa kaupunginhallitus.

Koska leasingrahoitus on osa kaupungin rahatoimea eikä hallintosäännössä ole osoitettu toimivaltaa muulle toimielimelle tai viranhaltijalle, kuuluu päätösvalta leasingrahoittajan valinnasta kaupunginhallitukselle.

Kaunisnurmen päiväkodin rakennusinvestointi

Kasvatus- ja opetuslautakunta on hyväksynyt Kaunisnurmen päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman kokouksessaan 18.9.2024. Kouvolan kaupunginhallitus päätti 28.10.2024 (§ 216), että Kaunisnurmen päiväkodin rahoitusmallina käytetään kiinteistöleasingia.

Kaupunginhallitus

27.10.2025

Kasvatus- ja opetuslautakunnan linjaus pysyvästä, pitkäaikaisesta rakennuksesta puoltaa vaihtoehtoisista rahoitusmuodoista parhaiten kiinteistöleasingin käyttämistä Kaunisnurmen päiväkodin rahoitusmallina.

Kiinteistöleasingin käyttö rakennusinvestoinnissa

Osana kaupungin kymmenen vuoden investointisuunnitelmaa, talousarviossa on linjattu muutamien kohteiden rahoitus vaihtoehtoisella rahoitusmuodolla. Pääosa kaupungin investoinneista rahoitetaan edelleen taselainalla, eikä muiden rahoitusmuotojen hankkeiden määrää olla kasvattamassa. Käyttämällä erilaisia rahoitusmuotoja, pystytään rahoituskustannuksia jaksottamaan pitemmälle aikavälille. Lainarahoituksessa korkokustannukset laina-ajan alussa on huomattavan paljon suuremmat kuin loppuaikana. Leasingrahoitusta käyttämällä pystytään hyödyntämään nopeammin varsinaisesta toiminnasta saavutettavat kustannusten vähenemät. Eri rahoitusmuotoja käyttämällä tasataan kaupungin kassavirtoja pitemmällä ajanjaksolla.

Vastaavanlaisia kiinteistöleasingilla rahoitettavia kohteita kaupungilla ovat tällä hetkellä Haanojan päiväkotito, Naukion päiväkotito, Valkealan monitoimitalo sekä Inkeröisten monitoimitalo. Kymmenen vuoden investointisuunnitelman mukaan edellä mainittujen lisäksi Kaunisnurmen päiväkotito sekä Kuusankosken yhtenäiskoulu rahoitetaan leasingrahoituksella. Näiden kohteiden lisäksi ei investointisuunnitelmassa tällä hetkellä ole muun rahoitusmuodon kohteita.

Leasingrahoituksella hankittavien kohteiden määrärahavaraukset sisältyvät talousarvion käyttötalousosaan vuokratuloina sen jälkeen, kun rakennus valmistuu. Kiinteistöleasing mahdollistaa kohteen siirtymisen kaupungin omistukseen leasingvuokra-ajan päättyessä. Kohteelle määritetään rahoitusaika, jonka jälkeen kohde on lunastettavissa sovitun jäännösarvon mukaisesti.

Leasingrahoituksessa kaupunki rakennuttaa kohteen ja rahoitusyhtiö omistaa kohteen sen vuokra-ajan sekä vuokraa kaupungilta maa-alueen. Rahoitusyhtiö hoitaa kohteen rakentamiskustannukset. Kaupunki alkaa maksaa kohteesta leasingvuokraa rakennuksen valmistuttua. Rakennusvaiheessa syntyneet korot maksetaan rahoitusyhtiölle tai ne voidaan pääomittaa osaksi kohteen leasingvuokraa. Leasingkohteisiin on mahdollista saada hankkeiden vihreyteen liittyvää rahoitusmarginaalin alennusta kuten muihinkin kohteisiin.

Rahoittajan kilpailutus ja valinta

Rakennusinvestoinnin leasingrahoitus kilpailutettiin lokakuussa 2025. Tarjoukset pyydettiin rakennettavan kohteen arvioidulle maksimihankintahinnalle 10 000 000 euroa (alv 0 %), joka sisältää kaikki hankkeen kustannukset. Lopullinen hankintahinta varmistuu rakennushankkeen valmistuttua. Vuokra lasketaan annuiteettimenetelmällä. Vuokra-aika on 15 vuotta kohteen valmistumisesta alkaen ja jäännösarvo 15 vuoden jälkeen on 25 %. Kouvolan kaupungilla on vuokrakauden jälkeen oikeus ostaa kohde rahoituksen jäännösarvolla, tehdä uusi jatkovuokrasopimus tai osoittaa vuokrakohteelle ostaja.

Tarjoukset pyydettiin 6 kk:n euribor-viitekorkopohjaisina 3, 5 sekä 10 vuoden marginaalisidonnaisuudella. Tarjouspyynnöt lähetettiin Kuntarahoitus Oy:lle, Danske Bank/Danske Finance Oy:lle sekä OP Yrityspankki Oy:lle. Tarjoukset saatiin määräajankohtaan 7.10.2025 klo 12 mennessä kaikilta edellä mainituilta.

Tarjousten valintaperusteena on tarjouspyynnön mukaisesti rahoituksen vuokramaksujen, jäännösarvon sekä rahoituksen muiden kustannusten kokonaisuus ja rahoitustarjouksen kokonaistaloudellisuus. Kokonaisarvion perusteella päädyttiin 5 vuoden korkomarginaalisidonnaisuuteen. Kokonaisuutena paras tarjous saatiin Kuntarahoitus Oy:ltä. Leasingrahoitusvaihtoehtoksi valittiin tarjous, jossa viitekorkona käytettiin 6 kuukauden euriboria ja marginaali oli 0,23 % viiden vuoden marginaalisidonnaisuudella. Kolmen sekä viiden vuoden marginaalit olivat tarjouksessa samat, jolloin pidempi sidonnaisuus ei aiheuta lisäkustannuksia. Kymmenen vuoden vaihtoehto oli selvästi kalliimpi (0,35 %), eikä se olisi ollut kustannustehokas nykyisessä korkoympäristössä.

Kuntarahoitukselta on mahdollista saada vihreää rahoitusta kohteisiin, jotka liittyvät uusiutuvaan energiaan, joukkoliikenteeseen, kestäväan rakentamiseen, veden puhdistukseen, energiatehokkuuteen, jätteenkäsittelyyn tai ympäristönhallintaan. Kohteilla tulee olla selkeitä ja mittavia ympäristölle hyödyllisiä vaikutuksia. Kuntarahoitus hyväksyy alustavasti Kaunisnurmen päiväkodin vihreän rahoituksen kohteeksi. Lopullisen päätöksen rahoituskohteen hyväksymisestä vihreäksi rahoitukseksi tekee Kuntarahoituksen riippumaton vihreän rahoituksen arviointiryhmä. Kohteen vihreys on otettu huomioon hinnoittelussa. Oletuksena on, että kohde soveltuu vihreän rahoituksen viitekehykseen.

Hyväksyttävät rahoitusehdot

Keskeisimmät hyväksyttävät rahoitusehdot Kuntarahoitus Oy:n tarjouksessa ovat:

Kaupunginhallitus

27.10.2025

- Vuokrakohteen limiitin maksimimäärä 10 000 000 euroa (alv 0 %)
- Vuokra-aika 15 vuotta kohteen valmistumisesta 6 kuukauden vuokrajaksoin
- Jäännösarvo vuokrakohteelle 15 vuoden jälkeen 25 %
- Korko sidotaan 6 kk euribor-viitekorkoon lisättynä 0,23 %-yksikön marginaalilla, joka on kiinteä viiden vuoden ajan varsinaisen vuokrakauden alusta
- Viitekoron arvon alittaessa 0,00 % on luoton viitekorko 0,00 %
- Hankinta-ajan yhteenlasketut korkokustannukset kaikilta maksukausilta voidaan lisätä leasingsopimuksen hankintahintaan
- Kuntarahoitus ei peri rahoitusleasingin osalta perustamiskuluja, laskutuslisää tai muita erillisiä kuluja

Tarjousvertailu sekä saadut tarjoukset ovat päätöksen **liitteenä**, ne ovat salassa pidettäviä (JulkL 6 § kohta 3 ja kohta 8).

Talousjohtaja Hellevi Kunnas kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi ja rahoitussuunnittelija Saara Sburatura, puh. 020 615 1417 saara.sburatura(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Kaunisnurmen rakennusinvestoinnin rahoittajaksi Kuntarahoitus Oyj:n.
2. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 28.10.2025 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden talousjohtaja Hellevi Kunnakselle, joka oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa:

Kaupunginhallitus

27.10.2025

Kouvolassa 28.10.2025

hallintosihteeri Heli Pykälistö

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti. ***

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 257

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

1 Ohjeet hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiseksi**Oikaisuvaatimusoikeus**

Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua. Hankintaoikaisuvaatimuksen vireille tulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Kouvolan kaupunginhallitus.

Kaupunginhallitus

27.10.2025

Oikaisuvaatimus toimitetaan Kouvola kaupungin kirjaamoon.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla:

- toimielimen tai hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

2 Valitusosoitus markkinaoikeudelle

Valitusoikeus

Tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai se, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

EU-kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksisaannista, jos

hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että asianosainen on saanut hankintapäätöksen tiedoksi ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireille tulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi

Faksinumero: 029 564 3314

Puhelinnumero: 029 564 3300

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Ilmoitus valituksen tekemisestä päätöksen tehneelle viranomaiselle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti päätöksen tehneelle viranomaiselle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä Kouvolan kaupungin kirjaamoon, osoitteeseen:

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Oikeudenkäyntimaksu

Kaupunginhallitus

27.10.2025

Markkinaoikeus perii 1.1.2019 jälkeen vireille tulleista asioista [tuomioistuinmaksulain 1455/2015](#) ja [oikeusministeriön asetuksen 16.12.2021/1122](#) perusteella oikeudenkäyntimaksua 2 120 euroa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoonaa euroa, maksu on 4 240 euroa. Jos hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, maksu on 6 350 euroa. Oikeudenkäyntimaksuista voi kysyä tarkemmin markkinaoikeudesta puh. 029 56 43300.

Pykälän nähtäville asettaminen

Pykälä 257 on julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 28.10.2025

Päätöksen tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on lähetetty sähköpostitse seuraavasti:

Päätöksen saajat:

Tarjoajat

Kaupungin talousjohtaja, rahoitussuunnittelija, apulaiskaupunginjohtaja, toimitilajohtaja ja rakennuttajapäällikkö

Päätöksen lähettämispäivä: 28.10.2025

Lähettäjä: hallintosihteeri Heli Pykälistö