

Muistio

1. Lähtötiedot ja niiden vaikutus

- Hankkeen tuottoon vaikuttaa se, mitkä ovat vuokrattavien tilojen pinta-alat ja mitkä tilat ovat vuokralaisille yhteiset (porraskäytävät, varastot jne) ja jäävät mahdollisesti "vuokrasopimusten ulkopuolelle". Asiakirjoissa on erilaisia lähtötietoja vuokrattavien tilojen pinta-aloista. Oheisissa kahdessa tuottolaskelmassa on tuotto laskettu toisaalta piirustusluonnoksissa mainittujen huoneistoalojen pohjalta ja toisaalta huoneistoalasta, joka on saatu jakamalla bruttoala yleisesti käytetyllä suhdeluvulla 1,25. Tocomanin kustannuksilla lasketut tuottoprosentit ovat laskennassa käytetystä pinta-alasta riippuen noin 0,5-1 prosenttiyksikköä suuremmat kuin SRV:n.
- Tehtyjen luonnossuunnitelmien perusteella projektin kokonaiskustannuksia ei voi laskea vielä tarkasti. Tocomanin kustannuslaskelmat (ja lienee myös SRV:n laskelmat) perustuvat tavoitehintalaskentamenetelmään, jossa lasketaan samantyyppisten tilojen tilaohjelmien keskimääräisiä rakennuskustannuksia, jotka perustuvat Taku-2002 kustannustieto-ohjelman mukaisiin hintatasoihin ja niillä lähtötieto-olettamuksilla, jotka ilmenevät Tocomanin lausunnosta. Tällaisella menetelmällä saadaan tietoon vain tavoiteltava kustannustaso, joka voi poiketa lähtötietojen muuttumisen taikka suunnitelman laadun yms. syyn vuoksi huomattavasti. Lausunnossa on mainittu, että kokonaistarkkuuden vaihteluväli on tavoitehintamenettelyn karkeudesta johtuen noin + - 10 %. Vertaileva rakennusosa-arvio on jo tarkempi menetelmä, koska siinä kustannukset lasketaan rakennusten rakennusosien massojen perusteella.
- Koska hanke rahoitetaan lähes kokonaisuudessaan vieraalla pääomallaja hankkeen rahoituskustannukset saadaan selville vasta kokonaisrakennuskustannusten selvittyä, myös rahoituskulut ja siten koko projektin tuotto perustuu tässä vaiheessa arvioihin, jotka saattavat merkittävästi muuttua. Näin ollen tuottolaskelmia ei voida pitää päätöksenteossa "lopullisina", vaan ainoastaan viitteellisinä. Mikäli päätöksenteossa nojaututaan tällaisiin viitteellisiin tuottolaskelmiin, investointipäätös voidaan tietysti tehdä joltakin osin ehdollisena, jolloin esim. projektilta vaaditaan vähimmäistuotto ja/tai tuotoille/kustannuksille asetetaan ehdottomat raja-arvot, joiden saavuttaminen on investointi/aloituspäätöksen ehtona.

2. Tocomanin lausunnosta vedettävät johtopäätökset

- Tocomanin laskemat kokonaiskustannukset, joissa on käytetty ns. Porvoon hintaindeksiä, ovat SRV:n Helsingin indeksillä tehtyjä laskelmia noin 17 % alhaisemmat. Laskelmien vertailtavuuden vuoksi liitteenä olevat tuottolaskelmat on tehty molemmilla indekseillä laskien. Tällöin Tocomanin ja SRV:n laskelmien ero pienenee. Tocomanin laskelmassa on otettu rakennusaikaisena kustannusnousuvarauksena 1 % ja lisä- ja muutostyövarauksena 2 %, jotka erät voivat tietysti olla SRV:n laskennassa suuremmat (samoin kuin lasikatteille ja erikoisjärjestelmille ja erikoistekniikalle lasketut kustannukset, joista ei ole ollut vertailulaskentaa tehdessä tarkempaa tietoa). Muutoin suurin ero on rakennuskustannusten yhteis- ja katekustannusluvuissa, jotka saattavat sisältää esim. markkinoinnista aiheutuvia kuluja.

3. Catellan lausunnosta vedettävät johtopäätökset

- **Catella on** arvioinut rakennettavien tilojen markkinavuokriksi Kuninkaanportin alueella 11 - 12 €/m²/kk. Kun tästä vähennetään hoitokulut, jotka esim. projektissa on arvioitu olevan 2,35 €/m²/kk, käyväksi pääomavuokratasoksi jää 8,65 - 9,65 €/m²/kk. SRV:n tuottolaskelmassa pääomavuokrataso on 10,76 €/m²/kk, jolloin erotus on 2,11 - 1,11 €/m²/kk.
- Catellan mukaan tavanomaisten toimistotilojen bruttovuokrataso on Porvoon keskustaalueella vain tasoa 6 - 10 €/m²/kk, jolloin pääomavuokraksi, jos käytetään edellä mainittua hoitokulua 2,35 €/m²/kk, jää tällöin 3,65 - 7,65 €/m²/kk. Tehtävien vuokrasopimusten tulisi olla siis varsin pitkäaikaisia ja niin hyvätuottoisia, että kiinteistöyhtiön kirjanpidossa rakennusten hankinta-arvosta kyettäisiin poistamaan merkittävä osa vuokra-aikana, jotta vuokra-ajan päätyttyä vuokrataso olisi mahdollista laskea lähemmäksi Porvoon tavanomaisten vanhojen toimistotilojen vuokratasoa.
- Ajallisesti koko projektin toteutuminen voi viivästyä varsin kauas tulevaisuuteen.
- Kohde ei täytä institutionaalisten sijoittajien vaatimuksia eikä kohteelle ole löydettävissä ns. ulkopuolista sijoittajaa järkevällä tuottovaatimustasolla.

4. Yhteistoimintasopimus, osakassopimus, takaussopimus yms.

Mikäli halutaan välttää riskejä tällaisesta projektista tehdään yleensä lopullinen toteutuspäätös vasta sitten kun:

- Hanke on riittävässä määrin suunniteltu, pääosa hankkeen kustannuksista on kilpailutettu sekä sitovat urakka- hankintasopimukset on mahdollista tehdä = varmistettu, ettei asetettu kustannuskatto ylity
- Hankkeella on lopullinen rahoituspäätös
- Vuokralaisten kanssa (esim. 80 % tiloista) on tehty ainakin ehdolliset vuokrasopimukset, joita vuokralaisen puolelta ei voida enää peruuttaa
- Kiinteistöyhtiön ensimmäisten vuosien talousarvio on laadittu ja hyväksyttävissä.

Osakassopimuksessa kaupungille tulevien vastuiden osalta on erityisesti huomattava seuraavaa:

- Rakennuttamisesta sovitaan samanaikaisesti SRV:n ja Kiinteistö Oy Porvoon Kuninkaanportti allekirjoitettavassa projektinjohtourakkasopimuksessa, jonka sopimuksen tarkemmat ehdot eivät ole tässä vaiheessa esillä.
- Investointilainoja koskevien takausvastuiden lisäksi osakassopimuksen 6.1. kohdan mukaan "kaupungilla on oikeus ja velvollisuus huolehtia siitä, että yhtiö (= *Kiinteistö Oy Porvoon Kuninkaanportti*) täyttää asianmukaisesti *sopimuksen (=projektinjohtourakkasopimuksen)* edellyttämät ja yhtiölle rakennusurakan tilaajanaja rakennuttajana kuuluvat sopimusvelvoitteensa siten kuin niistä on sovittu projektinjohtourakkasopimuksessa ja sen liitteissä. Kaupungin tulee siten huolehtia siitä, että yhtiö täyttää asianmukaisesti muun muassa seuraavat rakennusurakkaan liittyvät YSE-ehtojen mukaiset oikeutensa ja velvoitteensa:

- Osakassopimuksen 5.1. kohdan mukaan kaupungilla on oikeus nimetä vain yksi jäsen Kiinteistö Oy Porvoon Kuninkaanportti nimisen yhtiön 3-jäseniseen hallitukseen eli kaupunki on hallituksessa päätöksenteossa aina vähemmistönä. Osakassopimuksen 5.2. kohdan mukaan Kiinteistö Oy Porvoon Kuninkaanportti nimisen yhtiön hallitus hyväksyy mm. yhtiön puolelta sopimukset ja sitoumukset, joiden osalta kaupungilla on kuitenkin edellä kerrotulla tavalla 6.1 .kohdan mukainen vastuu yhtiön rakennusaikaisista velvoitteista, jotka muuten kuuluisivat pelkästään Kiinteistö Oy Porvoon Kuninkaanportti nimiselle yhtiölle. Osakassopimuksen mukaan hankkeen varustetasoa, laatua ja siten myös lopullisia kustannuksia koskevat päätökset tehdään yhtiön hallituksessa.

Osakassopimuksen 5.2 kohdan mukaan yhtiön hallitus tekee päätökset yksinkertaisella enemmistöllä lukuun ottamatta yhtiön lisärahoittamista, yhtiön omaisuuden panttaamista, kiinnittämistä tai luovuttamista, joitten osalta päätös on tehtävä yksimielisesti. Tämä on riskejä rajoittava tekijä samoin kuin osakassopimuksen 4.3 kohdan mukainen kaupungin vastuiden rajoittaminen 49 %:iin.

Per-Håkan Slotte
kaupunginjohtaja