**Toimitilojen rakennusprosessi eteneminen vaiheittain**

**Mallin kuvaus:**

* Yrityksellä on oikeus lunastaa viimeistään 10 vuoden kuluessa. Vuokrassa oleva lainanlyhennyksen osuus huomioidaan lunastushinnassa.
* Jos lunastus ei toteudu, vuokran korkomarginaali tarkistetaan markkinahintaan ja lunastusoikeus raukeaa (tällöin myöhemmin tapahtuvassa ostossa ei enää hyvitetä vuokran osana maksettuja lainanlyhennyksiä).
* Vuokraa voidaan tasata esim. 10 vuoden osalta keskiarvoa käyttämällä.
* Kiinteistön ylläpitokulut tulevat vuokralaiselle ja vuokralainen uusii rikki menneet koneet ja laitteet, esim. Iv-koneet, ovet yms.
* Korkokulut ennakolta tiedossa, koska korko otetaan 10 vuodelle suojattuna.
* Lunastushetkellä maksetaan lunastushinta +varainsiirtovero.

**Periaatteet:**

* Tilan on oltava helposti muunneltava myös muille toimijoille.
* Ensisijaisesti useampi pienempi toimija kuin yksi iso.
* Yrityksen on oltava toiminut vähintään kaksi tilikautta.
* Yksittäinen investointi alkuvaiheessa max. 3 milj.euroa.
* Rahoitettavuus arvioidaan kriteeristön perusteella pisteyttämällä *(myyntikate, oman pääomantuottoprosentti, sijoitetun pääoman tuottoprosentti, liiketulosprosentti, liikevaihdon muutos, osingon maksu, tilikauden tulos, omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, maksuvalmius, current ratio, uusien työpaikkojen lukumäärä, välilliset työpaikat, ja vastuullisuus)*
* Rakennettava tontti oltava joko kaupungin tai YTEK:n omistuksessa.
* Mahdollista käyttää vain uudisrakentamiseen, ei peruskorjauksiin tai olemassa olevien rakennusten laajennuksiin.
* Oltava todennäköistä, että yritys käyttää lunastusoikeutta: “Yrityksen pitkänajan strategiassa omistaa kiinteistö.”
* Ensisijaisesti mikro- tai pienyrityksille *(henkilöstöä alle 50 hlöä ja joko alle 10 m€ liikevaihto tai taseen loppusumma alle 10 m€) > Määritelmä: Euroopan Unionin komissio ja Suomen Tilastokeskus.)*
* Jos useita kriteerit täyttäviä yrityksiä ja YTEK:n näkökulmasta ei taloudellisesti/riskienhallinnan kannalta perusteltua rahoittaa kaikkia, niin silloin valinta tehdään rahoitusarvioinnin pisteytyksen perusteella. (Mitä enemmän pisteitä sen todennäköisemmin solmitaan lunastusmalli)

**Prosessivaiheet**

**VAIHE 1: KELPOISUUDEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI**

Yritys

* Yhteydenotto elinvoimapalveluihin kiinnostuksesta lunastusoikeudellisen vuokrasopimuksen Ytek Oy:n kanssa
* Yritys toimittaa pyydetyt asiakirjat (liiketoimintasuunnitelma, Tuloslaskelma (min.2v), rahoitusarvio, rakennettavan tilan koko ja muunnettavuus)

Ytek Oy

* YTEK Oy arvioi taloudellisten ja liiketoiminnallisten kriteereiden perusteella onko YTEK:llä mahdollisuus edetä rakennushankkeen kanssa. Mikäli yritys täyttää asetetut vaatimukset, edetään seuraavaan vaiheeseen

**VAIHE 2: HANKESUUNNITELMA JA INVESTOINTIPÄÄTÖSVAIHE**

Yritys ja YTEK

* Yritys luonnostelee alustavat piirustukset ja alustava kustannusarvio.
* Yritys tekee etenemispäätöksen.
* Hankesuunnitelma. Määritellään hankkeen laajuus- ja laatutavoitteet sekä kustannustaso.

Ytek Oy

* + Ytek:n hallitus tekee periaatteellisen investointipäätöksen ja pyytää rahoitusta kaupungilta.
	+ Ylivieskan kaupunginhallitus ja –valtuusto käsittelevät Ytekin rahoituspyynnön.
	+ Myönnetyn rahoituksen jälkeen Ytek Oy ja yritys tekevät rakennusaikaisen sopimuksen ja lunastusoikeudellisen vuokrasopimuksen.

**Vaihe 3: HANKINNAN KILPAILUTUS JA RAKENNUSSUUNNITTELU**

1. Ytek Oy
	* Urakkakilpailutuksen rakennussuunnitelmien laadinta (Urakoitsija laadituttaa yksityiskohtaiset suunnitelmat. Takuuajan pidentäminen vastaavasti?)
	* Valmistelee tarjouspyyntöasiakirjat ja kilpailuttaa urakan julkisena hankintana (30 pv minimi tarjousten jättöaikaa)

**Vaihe 4: TARJOUSVERTAILU JA HANKINTAPÄÄTÖS**

Tarjoajat (rakennusurakoitsijat)

* Jättävät sähköisesti tarjouksen määräaikaan mennessä.

Ytek Oy

* + Tarkastaa tarjoukset, niiden tarjouspyynnön mukaisuuden ja vertailee tarjoukset.
	+ Hankintapäätös kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen kanssa. Tai jos kustannukset nousevat liian korkeiksi, voidaan hankinta myös keskeyttää.

**Vaihe 5: URAKKANEUVOTTELU JA URAKKASOPIMUS**

Ytek Oy ja valittu rakennusurakoitsija

* + Käyvät urakkaneuvottelut ja allekirjoittavat urakkasopimuksen.

**Vaihe 6: RAKENTAMINEN**

Rakennusurakoitsija

* + Toteuttaa yksityiskohtaisen suunnittelun
	+ Rakentaa toimitilat kaupungin ja yrittäjän hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Ytek Oy

* + Rakennusluvan hakeminen ja liittymien hankinta
	+ Rakentamisen ohjaus ja valvonta

Yritys

* + Osallistuminen rakennusaikaisiin päätöksiin, jotka vaikuttavat kustannuksiin (esim. mahdolliset lisätyöt).

**Vaihe 7: VASTAANOTTO, LUOVUTUS JA TALOUDELLINEN LOPPUSELVITYS**

Ytek Oy

* + Vastaanottaa toimitilat.
	+ Varmistaa, että kaikki rakennuttamissopimuksen ehdot on täytetty.
	+ Luovuttaa toimitila Yritykselle

Yritys ja Ytek Oy

* + Taloudellinen loppuselvitys ja tarkan vuokran määrittely aiemmin tehdyn lunastusoikeudellisen vuokrasopimuksen mukaisesti.

Yritys

* + Osallistuu rakennuksen vastaanottotarkastukseen
	+ Vastaanottaa toimitilat