

KÄRÄJÄTÖRMÄNKYLÄTALO
ALUSTAVA VUOKRALASKELMA - LIITE VUOKRASOPIMUKSEEN

1.10.2025

Tampereen Vuokratalosäätiö toteuttaa investoinnin ja omistaa Käräjätörmän kylätalon ja vuokraa tilan käyttöoikeutta erillisen vuokrasopimuksen nojalla. Tämä vuokralaskelma kuvaa Kylätalon vuokran määräytymistä, ja on luonteeltaan alustava, ja tarkentuu kustannusten osalta rakennuksen valmistuttua.

Kylätalon käyttöoikeuden vuokra määräytyy alueen toimijoiden ja näiden kiinteistöjen rakennusoikeuksien perusteella. Tampereen Vuokratalosäätiöllä itsellään on alueella rakennusoikeutta 28 600 k-m², ja säätiö vastaa kylätalon kustannuksista rakennusoikeutensa suhteessa. Käräjätörmän alueen rakennusoikeudet jakaantuvat seuraavasti:

Tampereen Vuokratalosäätiö	28 600 k-m ²	56,72 %
Kotipirtti ry	7 700 k-m ²	15,27 %
Asunto Oy Tampereen Omapirtti	1 520 k-m ²	3,01 %
Tampereen kaupunki	<u>12 600 k-m²</u>	<u>24,99 %</u>
	50 420 k-m ²	100,00 %

Vuokrauksen kohde on Kylätalo -rakennus Tampereen Kaupungin kaupunginosassa 223 korttelissa 2222 tontilla 9. Kylätalon alustava laajuus on 597 k-m² ja 527 hym². Vuokrasopimus on voimassa 40 vuotta vuokrasopimuksen alkamispäivästä. Tilan käyttöoikeusta perittävä vuokra jakaantuu ylläpitovuokraan ja pääomavuokraan.

YLLÄPITOBUOKRA

Ylläpitovuokraan sisältyviä veloitettavia kuluja ovat kiinteistön hoitokulut. Tällaisia kuluja ovat mm. henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi, hulevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätahuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat (esim. tontin vuokra), kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Vuokrasopimuksen laatimishetkellä ja Kylätalon ensimmäisen toimintavuoden ylläpitovuokaksi on arvioitu 8,50 € / hym² / kk. Todellinen ylläpitovuokra määritellään kuitenkin toteutuneiden kulujen mukaan ja tasataan vuosittain.

Kiinteistön hoitokustannukset, arvio	8,50 euroa/hym²/kk
Kylätalon alustava laajuus	597 hym ²
Alustava ylläpitovuokra kuukaudessa	5 074,50 euroa/kk

Kuukausikohtainen ylläpitovuokra käyttäjittäin

Tampereen Vuokratalosäätiö	28 600	2 878,44 euroa	56,72 %
Kotipirtti ry	7 700	774,96 euroa	15,27 %
Asunto Oy Tampereen Omapirtti	1 520	152,98 euroa	3,01 %
Tampereen kaupunki	<u>12 600</u>	<u>1 268,12 euroa</u>	<u>24,99 %</u>
	50 420	5 074,50 euroa	100,00 %

PÄÄOMABUOKRA

Pääomavuokra koostuu Kylätalon rakentamiseen sijoitetun pääoman lyhennyksistä ja pääomalle laskettavasta korosta. Sijoitettu pääoma on rakennushankkeen toteutunut investointikustannus ja pääoman takaisinmaksuaika on 30 vuotta. Sijoitetulle pääomalle laskettavan koron määrä perustuu rahoituksen nostohetkellä sovitettavaan 30 vuoden kiinteään korkotasoon. Pääomavuokra maksetaan kuukausittain kiinteinä tasaerinä 30 vuoden ajan. Tässä alustavassa vuokralaskelmassa arvioitu investointikustannus on sopimuksen laatimishetkellä 2 700 000 euroa (sis. alv 25,5 %) ja pääomavuokran kiinteä korko on arviolta 3,0 %.

Rakennuksen investointikustannus	2 700 000,00	euroa	
Pääomavuokran korkokanta	3,00	%	
Kuukausikohtainen kiinteä pääomavuokra	11 383,31	euroa/kk	koko rakennus
Kylätalon alustava laajuus	<u>597</u>	hym2	
Kuukausikohtainen kiinteä pääomavuokra	19.07	euroa/kk/hvm2	

Kuukausikohtainen kiinteä pääomavuokra käyttäjittäin

Tampereen Vuokratalosäätiö	28 600	6 457,01 euroa	56,72 %
Kotipirtti ry	7 700	1 738,43 euroa	15,27 %
Asunto Oy Tampereen Omapirtti	1 520	343,17 euroa	3,01 %
Tampereen kaupunki	<u>12 600</u>	<u>2 844,70 euroa</u>	<u>24,99 %</u>
	50 420	11 383,31 euroa	100,00 %