



SISÄISEN VUOKRAN LASKELMA HANKESUUNNITELMAN LIITTEEKSI

Toteuttaja

NREP / Lapti vuokraa Tampereen kaupungille Ojalan päiväkodin ja koulun toimitilat.
Tampereen kaupungin Kiinteistöt, Tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii vuokranantajana loppukäyttäjille.

Hanke

Ojalan päiväkoti ja koulu, uudisrakennus. VUOKRAKOHDE

Tilaaaja / käyttäjät

Tampereen kaupunki - Varhaiskasvatus ja Perusopetus sekä Pirkanmaan Voimia Oy

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä vuokraa kohteen NREP:ltä / Lapti:lta Tampereen kaupungille. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen loppukäyttäjien vuokranantajana ja vuokraa kohteen yllä mainittujen toimijoiden käyttöön. Tilojen käyttäjä sitoutuu vuokraamaan tämän laskelman ja tarveselvityksen/hankesuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilojen käyttäjä maksaa tiloista samansuuruisista vuokraa kuin Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä maksaa vuokranantajalle, lisättyä sisäinen vuokran osuus, joka koskee Tampereen Tilapalvelut Oy:n laskuttamaa rakennuttamispalkkiota. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta/käyttäjistä johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaika, on tilojen käyttäjä velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen sisäänvuokraushinnan kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

Rakennuskohde

Ojalan päiväkoti ja koulu, uudisrakennus. VUOKRAKOHDE

Laajuus

Vuokrattava ala **2 683 htm^c**

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2022 hintatasoon. Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle kalustettavaksi.

VUOKRAKUSTANNUS (sisäänvuokraus)	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Pääomavuokra	17,14	45 984	551 808
Ylläpitovuokra	6,01	16 117	193 400
Yhteensä	23,15	62 101	745 208

LISÄVUOKRA KOLMENA

ENSIMMÄISENÄ VUOTENA

(KITIA:n ja loppukäyttäjien välinen lisävuokra)

Tampereen Tilapalvelut Oy:n rakennuttamis-palkkio

€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
0,83	2 222	26 667

Pääomavuokra sisältää rakentamisen kustannukset.

Ylläpitovuokra sisältää korvauksen mm. kohteen lämmityksestä ja sähkön käytöstä, sisäpuolisesta huollosta, ulkoalueiden hoidosta, lumitöistä ja liikkauksen torjunnasta sekä kiinteistön täysarvovakuutuksen, kiinteistöveron ja maanvuokran. Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin. Ylläpitovuokraa maksetaan vuosikulutus- ja kustannusarvion mukaisesti.

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimialta ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

KALUSTEVUOKRA

Hankeselvitysvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritelty. Mikäli kalusteita hankitaan sisäisen vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Hankkeeseen kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu hankkeeseen. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoida erikseen.

	htm ²	€/kk	€/ vuosi	€/m ² /kk
Varhaiskasvatus ja esiopetus	1 848	44 123	529 479	23,88
Perusopetus	746	17 812	213 740	23,88
Pirkanmaan Voimia Oy (alv 0%)	89	2 388	28 655	26,83 *
Yhteensä	2 683	64 323	771 875	23,97

*Pirkanmaan Voimia Oy:n ylläpitovuokran keroin on 1,5 (€/m²/kk) suhteessa sisäisiin vuokralaisiin Tampereen kaupungin ja Pirkanmaan Voimia Oy:n sopimuksen mukaisesti (perustuu laskennalliseen osuuteen ylläpitokuluista).