



SISÄISEN VUOKRAN LASKELMA HANKESUUNNITELMAN LIITTEEKSI

Toteuttaja

Hoivatilat Oyj vuokraa Tampereen kaupungille Kisapuiston päiväkodin toimitilat. Tampereen kaupungin Kiinteistöt, Tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii vuokranantajana kaupungin sisäisille vuokralaisille.

Hanke

Kisapuiston päiväkotito, uudisrakennus. VUOKRAKOHDE

Tilaja / käyttäjät

Tampereen kaupunki, Varhaiskasvatus sekä Pirkanmaan Voimia Oy

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä vuokraa kohteen Hoivatilat Oyj:ltä Tampereen kaupungille. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen sisäisten vuokralaisten 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 samansuuruisia vuokraa kuin Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä maksaa vuokranantajalle, lisätynä 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

Kisapuiston päiväkotito

Laajuus

Vuokrattava ala

3 317 htm²

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	12,29	40 768,34	489 220
Ylläpitovuokra	3,04	10 090,12	121 081
Yhteensä	15,33	50 858,46	610 302

LISÄVUOKRA KOLMENA

ENSIMMÄISENÄ VUOTENA

(vain sisäinen vuokra)

Tampereen Tilapalvelut Oy:n rakennuttamis-palkkio

€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
0,50	1 650	19 800

Pääomavuokra sisältää rakentamisen kustannukset, kiinteistön täysarvovakuutuksen, kiinteistöveron ja maanvuokran. Ylläpitovuokra sisältää korvauksen mm. kohteen lämmityksestä ja kiinteistösähköstä (mm. ilmanvaihto, lämmitys), sisäpuolisesta huollosta, ulkoalueiden hoidosta, lumitöistä ja liukkauden torjunnasta sekä väestönsuojapaikkojen vuokran. 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.

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	15,83	52 508,46	630 101,52

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/kk	€/ vuosi	€/m ² /kk
Varhaiskasvatus	3 184	50 209	602 509	15,77
Pirkanmaan Voimia Oy (alv 0%)	133	2 299	27 592	17,35 *
Yhteensä	3 317	52 508	630 102	

*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 osuteen ylläpitokuluista).