



INVESTOINTISOPIMUS -VUOKRALASKELMA TOTEUTUSSUUNNITELMAN LIITTEEKSI

Toteuttaja

Tampereen Tilapalvelut Oy
PL 1000, 33100 Tampere

Hanke

Eteläpuiston päiväkotijoukko ja koulu, uudisrakennus

Tilaja / käyttäjät

Tampereen kaupunki, Perusopetus ja varhaiskasvatus
Pirkanmaan Voimia Oy
Tampereen kaupunki, Kulttuuripalvelut / Pirkanmaan musiikkiopisto

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltynä ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin Perusopetuksen, Varhaiskasvatuksen ja Kulttuuripalveluiden / Pirkanmaan musiikkiopiston sekä Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.

Tilaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutettavat tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaikaa, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

Rakennuskohde

Eteläpuiston päiväkotijoukko ja koulu
Koulukatu 23, 33200 Tampere

Kustannukset ja laajuus

Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio toteutussuunnitelmien ja saatujen urakkatarjousten perusteella. Investointikustannukset ovat alla esitetyn laskelman mukaisia.

Investointi (ilman keittiölaitteita)	10 550 000 € (alv 0%)
Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä	3 249 brm ²
Kustannukset €/brm ²	3 247 €/brm ²
Huoneala	2 808 hum ²
Teknisten tilojen huoneala	258 hum ²
Vuokrattava ala	2 550 hum ²
Kustannukset €/vuokrattava m ²	3 757 €/hum ²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokra-arvio perustuu urakkakilpailutuksen perusteella tehtyyn toteutuskustannusarvioon. Vuokraveroitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle kalustettavaksi. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten sekä käyttäjille käyttöön tulevien pinta-alojen mukaisesti.

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	20,69	52 750	633 000
	20,69	52 750	633 000
YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)			
	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,25	8 054	96 642
Kiinteistönhoito, Pirkanmaan Voimia	4,88	351	4 212
Kunnossapito	1,38	3 519	42 228
Yhteensä	4,68	11 924	143 082
	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	1,42	3 630	43 560

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

KALUSTEVUOKRA

Kalustevuokraa ei ole määritetty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla.

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	26,79	68 304	819 642

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi	€/kk	€/m ² /kk
Varhaiskasvatus	1 759	564 424	47 035	26,74
Perusopetus	419	134 448	11 204	26,74
Kulttuuripalvelut	300	96 263	8 022	26,74
Pirkanmaan Voimia Oy (alv 0%)	72	24 507	2 042	28,36
yhteensä	2 550	819 642	68 304	26,79