



## **VUOKRALASKELMA TOTEUTUSSUUNNITELMAN LIITTEEKSI**

### **Toteuttaja**

Tampereen Tilapalvelut Oy  
PL1000  
33100 Tampere

### **Hanke**

Pispalan koulu, perusparannus

### **Tilaja / käyttäjät**

Tampereen kaupunki, Kasvatus- ja opetuspalvelut

### **Tarveselvitys**

Pispalan koulu, perusparannus

### **Vuokralainen ja vuokranmaksu**

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin Kasvatus- ja opetuspalveluiden käyttöön.

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

### **Rakennuskohde**

Pispalan koulu, Pispalanharju 47, 33250 Tampere

### **Kustannukset ja laajuus**

Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat alla esitetyn laskelman mukaisia.

Investointi (ilman keittiölaitteita)	12 108 683 € (alv 0%)
Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä	4 143 brm <sup>2</sup>
Vuokrattava ala	3 192 htm <sup>2</sup>

## Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2019 hintatasoon. Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle kalustettavaksi. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten sekä pinta-alan mukaisesti.

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	18,97	60 543	726 521
Olemassa oleva pääomavuokra	4,97	15 876	190 516
	23,94	76 420	917 037

### YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	2,77	8 689	104 274
Kiinteistönhoito, Pirkanmaan Voimia	4,16	229	2 742
Kunnossapito	1,38	4 405	52 860
Yhteensä		13 323	159 876

<b>TONTIN VUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,35	1 117	13 406

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

### KALUSTEVUOKRA

Tarveselvitysvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritetty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. 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. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>28,46</b>	<b>90 860</b>	<b>1 090 319</b>

### VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm <sup>2</sup>	€/ vuosi	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk
Opetuspalvelut	3 070	1 047 767	87 314	28,44
Kasvatuspalvelut	43	14 676	1 223	28,44
Avopalvelut	24	8 191	683	28,44
Pirkanmaan Voimia Oy	55,0	19 685	1 640	29,83
yhteensä	<b>3 192</b>	<b>1 090 319</b>	<b>90 860</b>	<b>28,46</b>