

## Sopimus vuokratilojen investointikorjauksista

### 1. OSAPUOLET:

<b>Vuokranantaja:</b>	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	
<b>Osoite:</b>	c/o Aleksanterinkatu 19, 5. krs, 00100 Helsinki	<b>Y-tunnus:</b> 2473582-9
<b>Kiinteistöyhtiö:</b>	Kiinteistö Oy Tampereen Insinöörinkatu 38	<i>Kiinteistöyhtiö on kyseisen vuokraohteen rakennuksen omistaja ja suorittaa muutostyöt omistukseensa.</i>
<b>Vuokralainen:</b>	Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka	<b>Y-tunnus:</b> 0211675-2

### 2. VUOKRASOPIMUS JA VUOKRAKOHDE, JOTA MUUTOSTYÖT KOSKEVAT:

<b>Vuokraohteen osoite:</b> Insinöörinkatu 38, 33720 Tampere	<b>Vuokrasopimuksen (arvioitu) päiväys:</b> 25.5.2021
<b>Vuokratut tilat, joita tämä sopimus koskee:</b> KOy Insinöörinkatu 38, K-rakennus	

### 3. PERUSTIEDOT:

#### 3.1. Sopimuksen luonne:

<b>x</b>	Olemassa olevaan vuokrattavaan tilaan tehtävät tekniset muutostyöt
	Uuteen rakennettavaan vuokratilaan tehtävät muutokset / lisätyöt (uudisrakennus)
	Uusi yksin vuokralaiselle rakennettava rakennus tai rakennusosa

Kaikissa tilanteissa tämä sopimus liittyy samassa yhteydessä tehtävään uuteen vuokrasopimukseen tai olemassa olevan vuokrasopimuksen muutokseen. Tässä sovittavien töiden avulla vuokrasopimuksella vuokrattu tila mukautetaan vastaamaan nimenomaisesti vuokralaisen oman liiketoiminnan tarpeita. Töiden tarve on peräisin vuokralaiselta, joka on arvioinut, että töiden jälkeen vuokrattavat tilat soveltuvat vuokralaisen harjoittamaan liiketoimintaan.

#### 3.2. Tilojen käyttötarkoitus arvonlisäverotuksessa:

<b>x</b>	Vuokrattuja tiloja tullaan käyttämään täysin arvonlisäverolliseen liiketoimintaan koko vuokrakauden
	Vuokrattuja tiloja tullaan käyttämään <u>vain osittain</u> arvonlisäverolliseen liiketoimintaan koko vuokrakauden. Arvonlisäverollinen käyttöaste tulee olemaan vähintään %
	Vuokralainen EI tule käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolliseen liiketoimintaan

Mikäli vuokralainen ilmoittaa tässä, että vuokrattavia tiloja tullaan käyttämään arvonlisäverolliseen liiketoimintaan (joko kokonaan tai osittain), mutta näin ei tapahdukaan koko vuokrakauden, vuokralainen vastaa tästä vuokranantajalle/kiinteistöyhtiölle aiheutuvista arvonlisäveron vähennysoikeuden menetyksistä ja mahdollisista verottajan määräämistä veroseuraamuksista, siltä osin kuin ne kohdistuvat vuokralaisen vuokrakaudelle.

#### 3.3. Tarvittavat viranomaisluvut:

<b>x</b>	Työt vaativat rakennus- tai toimenpideluvan. Lupa haetaan kiinteistöyhtiön nimissä. ❖ <i>Arvio lainvoimaisen luvan ajankohdasta: 05/2024</i> ❖ <i>Luvan hakemisesta ja siihen tarvittavista suunnitelmista huolehtii: Kiinteistöyhtiö, sisältyvät investointivuokraan</i> ❖ <i>Lupaan tarvittavan suunnittelun kustannukset maksaa: Kiinteistöyhtiö, sisältyvät investointivuokraan</i>
	Työt vaativat asemakaavan muutoksen tai ns. poikkeusluvan asemakaavan määräyksistä. Hakemisesta vastaa vuokranantaja kiinteistöyhtiön nimissä. ❖ <i>Arvio lainvoimaisen kaavan/poikkeamis päätöksen ajankohdasta:</i> ❖ <i>Mahdollisuus aloittaa töitä ennen lainvoimaista kaavaa/poikkeamis päätöstä:</i>
	Vuokralaisen liiketoiminnan aloittaminen kohteessa vaatii viranomaisluvan, <u>joka on edellytys sille</u> , että tämä sopimus ja vuokrasopimus tulevat voimaan. Vuokralainen huolehtii itse luvan hakemisesta. Haettava lupa: ❖ <i>Arvio lainvoimaisen luvan ajankohdasta:</i> ❖ <i>Aloitetaanko töitä vuokralaisen riskillä ennen lupaa:</i>
	Ei tarvetta viranomaisluville
<b>Muuta luvista sovittua:</b>	Lupahakemus Lupapisteessä käsittelyssä, jätetty 02/2024. Maakuntamuseon lausunto saatu 19.4.2024. Käsittely käynnissä.

Siltä osin kuin viranomaislupia tarvitaan, kumpikin osapuoli sitoutuu kohtuullisin toimin edesauttamaan lupien saamista. Mikäli edellä kuvattuja tarvittavia viranomaislupia ei saada lainvoimaisena viimeistään 3 kk sisällä edellä mainitusta arvioidusta ajankohdasta, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan mahdollisuuksista muuttaa kohtuullisesti suunnitelmia. Elleivät osapuolet pääse yhteisymmärrykseen muutoksista, kummallakin osapuolella on oikeus päättää tämä sopimus ja tähän sopimukseen liittyvä vuokrasopimus (mikäli sen vuokra-aika ei ole vielä alkanut) ilmoittamalla asiasta kirjallisesti toiselle osapuolelle. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään 60 vrk kuluessa siitä, kun kävi selväksi, että tarvittavia lupia ei saada. Kumpikin osapuoli vastaa omista siihen saakka kertyneistä kustannuksista (tai niistä suunnittelu/työkustannuksista, jotka tässä sopimuksessa sovittu ko. osapuolelle). Kumpikaan osapuoli ei ole oikeutettu muihin korvauksiin. Mikäli rakennusvalvonta tai muu viranomainen/kunta edellyttää vähäisiä muutoksia tai täsmennyksiä haettuun lupaan/tehtäviin töihin, nämä vähäiset muutokset ja täsmennykset tehdään ilman, että niillä on vaikutusta tähän sopimukseen.

### 3.4. Suunnittelun tilanne:

	Valmiit suunnitelmat töistä olemassa.
<b>X</b>	Alustavat suunnitelmat ovat pääosin valmiina. Alustavat suunnitelmat ovat tämän sopimuksen <u>liitteenä</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Arvio lopullisen suunnittelun valmistumisen ajankohdasta: 06/2024</li> <li>❖ Lopullisesta suunnittelusta huolehtii: Kiinteistöyhtiö, sisältyy investointivuokraan</li> <li>❖ Suunnittelun kustannukset maksaa: Kiinteistöyhtiö, sisältyy investointivuokraan</li> <li>❖ Vuokralaisen antamien lähtötietojen tilanne: saatu, vuokralainen osallistuu suunnitteluun</li> </ul>
	Suunnittelu on vasta alkuvaiheessa tai sitä ei ole vielä tehty <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Arvio lopullisen suunnittelun valmistumisen ajankohdasta:</li> <li>❖ Lopullisesta suunnittelusta huolehtii:</li> <li>❖ Suunnittelun kustannukset maksaa:</li> <li>❖ Vuokralaisen antamien lähtötietojen tilanne:</li> </ul>
<b>Muuta sovittua:</b>	Suunnitteluvaiheen kustannuskokonaisuus hyväksytty ennakkoon erillisellä sopimuksella. Kts. kohta 5.

Kaikki rakenteisiin ja rakennuksen järjestelmiin tehtävät suunnitelmat tehdään kiinteistöosakeyhtiön nimissä ja sen lukuun.

### 3.5. Kustannuslaskennan tilanne:

<b>X</b>	Kustannuslaskenta on valmis tai lähes valmis ja urakkahinnat on varmistettu
	Alustava kustannuslaskenta on tehty, mutta rakentamisen hintaa ei ole vielä varmistettu, ja <u>tällä on vaikutusta tähän sopimukseen</u> *: <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Lopullisesta kustannuslaskennasta huolehtii ja sen lopputuloksesta ilmoittaa:</li> <li>❖ Arvio lopullisen kustannuslaskennan ja rakentamisen hinnan ajankohdasta: 05/2024</li> <li>❖ Arvioitu kustannustaso:</li> <li>❖ Maksimikustannustaso, johon vuokranantaja sitoutuu tällä sopimuksella:</li> <li>❖ Maksimikustannustaso, johon vuokralainen sitoutuu tällä sopimuksella:</li> </ul>
	Lopullisia kustannuksia ei ole tiedossa.
<b>Muuta sovittua:</b>	Kiinteistöyhtiö on toteuttanut julkisivukorjaushankkeelle urakkakilpailutuksen 05/2024, jonka perusteella toteutusvaiheen kustannukset on koottu tähän sopimukseen.

\* Mikäli maksimikustannustaso ylittyy lopullisen rakentamisen hinnan varmistuessa, osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan ratkaisusta, joilla kustannustasoa voidaan laskea (esimerkiksi laatutason vähäinen heikentäminen, materiaalin vaihto jne.). Kumpikin osapuoli voi myös yksipuolisesti hyväksyä maksimikustannustason ylityksen omalta osaltaan. Elleivät osapuolet pääse yhteisymmärrykseen muutoksista, joiden avulla kustannustaso saadaan alle maksimikustannustason, kummallakin osapuolella on oikeus päättää tämä sopimus ja tähän sopimukseen liittyvä vuokrasopimus (mikäli sen vuokra-aika ei ole vielä alkanut) ilmoittamalla asiasta kirjallisesti toiselle osapuolelle. Kumpikin osapuoli vastaa omista siihen saakka kertyneistä kustannuksista (tai niistä suunnittelu/työkustannuksista, jotka tässä sopimuksessa sovittu ko. osapuolelle). Kumpikaan osapuoli ei ole oikeutettu muihin korvauksiin. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään 60 vrk kuluessa siitä, kun kävi selväksi, että sovittua maksimikustannustasoa ei pystytä alittamaan.

### 3.6. Yleisaikataulu ja valmistuminen:

<b>07/2024</b>	Vuokranantajan/kiinteistöyhtiön töiden aloittaminen (tavoite)
-	Vuokralaisen vastuulla olevien töiden (tai ellei töitä ole, niin kalustamisen) aloittaminen (tavoite)
-	Tavoite tilojen luovutukselle vuokralaiselle
-	Viimeinen päivä tilojen luovutukselle
<b>Muuta aikataulusta sovittua:</b>	Urakka-aika 07/2024 – 07/2025. Vuokratilat käytössä koko toteutuksen ajan, työt toteutetaan piha-alueilla ja kirjaston tiloissa.

Kumpikin osapuoli pyrkii kohtuullisiin toimiin siihen, että yllä mainittu aikataulu saavutetaan. Mikäli aikataulu muuttuu osapuolista riippumattomista syistä, osapuolet sitoutuvat informoimaan toista osapuolta muutoksista ja osapuolet neuvottelevat hyvässä hengessä aikataulumuutoksen aiheuttamista muutostarpeista.

## 4. SOVITUT TYÖT JA KUSTANNUSVASTUU:

<b>A: Vuokranantaja ja kiinteistöyhtiö suorittaa omalla kustannuksellaan (ei lisävaikutusta vuokraan) (jos on):</b> Ei ole
A: Kustannuksista tarkemmin sovittua (jos on):
A: Tarvittaessa: tarkempi arvioitu aikataulu:
<b>B: Vuokranantaja ja kiinteistöyhtiö suorittaa vuokralaisen lisäkustannuksella TAI vaikuttaen sovittuun vuokraan (jos on):</b>
Suunnitteluvaihe: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Suunnittelun kustannukset K-rakennukselle yhteensä 269 600,00 €.</li> </ul>
Toteutusvaihe: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Toteutussuunnittelu ja tarkentava suunnittelu 80 000,00 € (alv. 0 %)</li> <li>o Rakennuttaminen ja valvonta 100 000,00 € (alv. 0 %)</li> <li>o Julkisivusaneeraus urakkahinta 1.650.000,00 € (alv. 0 %)</li> <li>o Valaisinmuutokset toteutus 400.000,00 € (alv. 0 %)</li> </ul>
Toteutusvaiheen kustannukset yhteensä kilpailutuksen perusteella 2.499.600,00 € (alv 0 %)
Toteutusvaiheen kustannukset yhteensä maksimissaan 2.807.100,00 € (alv 0 %) sis. kustannusvarauksen 15 % urakkakustannuksista

B: Kustannusten määrä:

Toteutusvaiheen kustannukset yhteensä kilpailutuksen perusteella 2.499.600,00 € (alv 0 %)  
Toteutusvaiheen kustannukset yhteensä maksimissaan 2.807.100,00 € (alv 0 %)

B: Arvioitu aikataulu: 07/2024-07/2025

C: Vuokralainen suorittaa kustannuksellaan (jos on):

C: Arvioitu aikataulu:

## Vuokralaisen kustannuksien maksaminen (soveltuu vain kohtaan B):

**Vuokranantajan suorittamien tämän sopimuksen kohdan B mukaisten töiden maksaminen:**

- Lopullinen kustannus vaikuttaa vuokrasopimuksen mukaiseen pääomavuokraan seuraavasti vuokrakauden alusta lukien:  
 Vuokralainen maksaa toteutuneet kustannukset takaisin 100%:sti maksuaikataulukon mukaan (6 % p.a. korko), kts. liite: investointivuokralaskelma  
 Vuokralainen maksaa toteutuneet kustannukset kerralla laskun perusteella, maksuaika 14 vrk

## 5. MUUTA SOVITTUA:

Kiinteistöyhtiö on toteuttanut hankkeelle urakkakilpailutuksen 05/2024, jonka perusteella toteutusvaiheen kustannukset on koottu tähän sopimukseen. Investointivuokra jaetaan jäljellä olevalle vuokra-ajalle vuoteen 2041 asti. Vuokranmaksu alkaa vuoden 2025 alusta.

Investointivuokran suuruus täsmätetään toteutuneisiin kustannuksiin urakan valmistuttua ja toteutuskustannusten ollessa selvillä.

Mikäli päädyttäisiin vuokranantajan kanssa yhteisesti sopien muuttamaan kaupungin vuokrasopimusta vuokrattujen tilojen osalta, kaikista perusparannuksesta aiheutuvista kustannuksista tulee kaupungille maksettavaksi vain vuokrasopimusmuutosten jälkeen kaupungin tiloihin kohdistuva osuus.

Hankkeen suunnitteluvaiheen kustannukset on hyväksytetty erillisellä investointivuokrasopimuksella, joka on allekirjoitettu 21.12.2023. Tämä investointivuokrasopimus korvaa aiemman suunnitteluvaiheen investointivuokrasopimuksen. Kaikki suunnittelukustannukset sisältyvät tähän investointivuokrasopimukseen.

## 6. LIITTEET:

**Tähän sopimukseen kuuluvat erottamattomana osana tämän sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:**

Liite 1 – Investointivuokralaskelma

## 7. YLEISET EHDOT (TÄYDENTÄEN VUOKRASOPIMUKSEN EHTOJA):

Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä varmistamaan, että tämän sopimuksen mukainen lopputulos saavutetaan.

### Vuokrasopimuksen mukaisen vakuuden toimittaminen:

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu vuokravakuudesta, vuokralaisen tulee toimittaa vuokravakuus vuokranantajalle ennen kuin mitään tämän sopimuksen mukaisia rakennustöitä aloitetaan.

### Vuokralaisen vastuulla olevien lähtötietojen toimittaminen:

Mikäli ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista vuokralaisen toimittamat lähtötiedot tai vaatimukset muuttuvat, vastaa vuokralainen niistä aiheutuvista lisäkustannuksista. Osapuolet pyrkivät kuitenkin keskustelemaan tarkoituksenmukaisista tavoista huomioida muuttuneet tarpeet. Vuokralaisen tulee lisäksi toimittaa viipymättä vuokranantajan edustajalle vuokranantajan tarvitsemat mahdolliset muutostöiden tekemiselle tarpeelliset tarkennukset lähtötietoihin. Mikäli vuokralaisen vastuulla olevien lähtötietojen toimittaminen viivästyy tai ne ovat olleet virheellisiä tai ne muuttuvat muutostöiden aikana, vastaa vuokralainen tästä aiheutuvista lisäkustannuksista. Vuokralainen hyväksyy, että lähtötietojen viivästyminen, virheellisyys tai myöhemmät muutokset oletettavasti myös viivästyttävät sovittua aikataulua.

### Kustannusten tarkistaminen:

Niiden töiden osalta, jotka vuokranantaja suorittaa vuokralaisen kustannuksella, on vuokralaisella oikeus saada töiden valmistumisen jälkeen tarvittava kustannuserittely ja sen tositteet kustannusten tarkistamiseksi.

### Aikataulu:

Sopimuksessa sovittu aikataulu on osapuolten paras käsitys muutostöiden aikataulusta sopimuksen allekirjoittamishetkellä, mutta aikataulu voi muuttua suunnittelun edetessä tai itse muutostöiden suorittamisen aikana mm. ulkoisten tekijöiden seurauksena. Lisäksi osapuolet tiedostavat, että rakennusalan yleisissä YSE-ehdoissa määritellään erilaisia seikkoja, jotka voivat oikeuttaa urakoitsijan saamaan pidennystä jo sovittuunkin urakka-aikaan, ja tällaiset viivästykset automaattisesti siirtävät ilman seuraamuksia aikataulua myös tämän sopimuksen alla vastaavasti.

### Töiden suorittaminen (kaikki työt):

Kaikki muutostyöt on suoritettava tämän sopimuksen mukaisesti, ammattimaisesti ja lainsäädännön ja viranomaisten asettamien vaatimusten mukaisesti ja noudattaen hyvää rakennustapaa. Mikäli muutostöiden laatutasoa (tai muita määrittelyjä) ei ole erikseen tarkasti kirjallisesti sovittu, sovelletaan laatutasona vastaavaa laatutasoa kuin mikä kyseisessä kiinteistökohteessa on ennen muutostöiden aloittamista. Töidenaikainen suojaus ja turvallisuusseikat tulee järjestää tarvittavassa laajuudessa. Tässä sopimuksessa "muutostyöt" käsittävät varsinaisten rakennustöiden lisäksi mm. suunnittelun, lupaprosessit, valvonnan ja kaikki muut itse rakentamistöihin kiinteästi liittyvät toimet.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, vuokran vapautukseen tai muuhun korvaukseen sovittujen muutostöiden ajalta.

**Töiden suorittaminen (lisäehdot vuokralaisen suorittamille töille):**

Vuokralaisen on dokumentoitava mahdollisesti vastuullensa kuuluvat työt asianmukaisesti ja toimitettava dokumentaatio vuokranantajalle tai sen edustajalle sähköisessä muodossa. Vuokralainen vastaa siitä, että se suorittaa sen vastuulla olevat muutostyöt siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai vahinkoa vuokranantajalle, kiinteistökohteen muille käyttäjille tai kolmansille osapuolille. Mikäli vuokralaisen suorittamista töistä johtuen muut kiinteistökohteen vuokralaiset olisivat sopimusperusteisesti ja/tai suoraan lain perusteella oikeutettuja vuokranalennukseen tai muihin korvauksiin, näistä korvauksista vastaa vuokralainen. Vuokranantajalla on oikeus valvoa vuokralaisen vastuulla olevien töiden suorittamista kustannuksellaan.

**Omistusoikeus:**

Kaikki tässä sovitut muutostyöt jäävät vuokranantajan tai kiinteistöyhtiön omaisuudeksi vuokrasopimuksen päättyessä pois lukien sellaiset vuokralaisen itse tekemät muutostyöt, jotka katsotaan selkeästi irtaimistoksi (esimerkiksi liikuteltavat tilat ja huonekalut ja laitteet, jotka voidaan irrottaa ilman erityisiä työkaluja). Osapuolet nimenomaisesti toteavat, ettei tässä sopimuksessa sovitut vuokralaisen suorittamat muutostyöt nosta huoneiston arvoa eikä vuokralaisella ole oikeutta korvaukseen muutostöiden johdosta.

**Suhde vuokrasopimukseen:**

Tähän sopimukseen sovelletaan osapuolten välistä vuokrasopimusta, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu. Mikäli osapuolten välinen vuokrasopimus päättyy mistä tahansa syystä, tämä sopimus purkautuu automaattisesti samassa hetkessä, elleivät osapuolet toisin sovi. Selvyudeksi todetaan, että mikäli vuokrasopimus purkautuu sen johdosta, että vuokralainen ei ole toimitannut vuokrasopimuksen mukaista vuokravakuutta sovitussa ajassa tai vuokralainen muutoin olennaisesti rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja, vastaa vuokralainen tämän sopimuksen mukaisista (itselleen ja) vuokranantajalle koituvista kustannuksista siltä osin kuin ne ovat jo realisoituneet tai tulevat realisoitumaan sitovien sopimusten perusteella (esimerkiksi solmitun urakkasopimuksen perusteella).

**Voimassaolo:**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kumpikin osapuoli on sen allekirjoittanut. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti sopien. Mahdolliset riidat ratkaistaan vuokrasopimuksen riidanratkaisuehdon mukaisesti, ja ellei sellaista ole, Helsingin käräjäoikeudessa.

## 8. ALLEKIRJOITUKSET:

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän sopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Tämä sopimus allekirjoitetaan vain sähköisesti. Vuokranantajan puolesta ja sen lukuun sopimuksen allekirjoittaa eQ Rahastoyhtiö Oy, jota edustaa kaksi ko. yhtiön edustamisoikeutettua henkilöä yhdessä.

<b>Vuokranantajana toimiva erikoissijoitusrahasto</b>	<b>Vuokralainen</b>
<p>eQ Rahastoyhtiö Oy:n edustamana, joka toimii vuokranantajana olevan erikoissijoitusrahaston puolesta ja lukuun</p> <p>Tommi Terho eQ Rahastoyhtiö Oy</p> <p>Katja Holmström eQ Rahastoyhtiö Oy</p> <p>Jennifer Eloheimo eQ Rahastoyhtiö Oy</p>	<p>Virpi Ekholm Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitikka</p>

**INVESTOINTIVUOKRALASKELMA**

KOy Insinöörinkatu 38 Julkisivusaneeraus ja valaisinmuutokset K-rakennus

		<b>VUOSI</b>	<b>INVESTOINTI</b>	<b>KORKO</b>
Investointi	2 499 600,00 €	2025	2 499 600,00 €	149 976,00 €
Kuoletusaika / vuokra-aika	16,67	2026	2 349 624,00 €	140 977,44 €
Tasapoisto eur/a	149 976,00 €	2027	2 199 648,00 €	131 978,88 €
Tuottovaade	6 %	2028	2 049 672,00 €	122 980,32 €
Korko/a (koko summalle)	149 976,00 €	2029	1 899 696,00 €	113 981,76 €
Korko kuoletusajalle	1 325 787,84 €	2030	1 749 720,00 €	104 983,20 €
Investointi+korko (a+f)	3 825 387,84 €	2031	1 599 744,00 €	95 984,64 €
Vuokratutneliöt	3881,5 m2	2032	1 449 768,00 €	86 986,08 €
Investointi vuokra/a	229 523,27 €	2033	1 299 792,00 €	77 987,52 €
Investointi vuokra/kk	19 126,94 €	2034	1 149 816,00 €	68 988,96 €
Pääomavuokraikutus	4,93 eur/m2/kk	2035	999 840,00 €	59 990,40 €
		2036	849 864,00 €	50 991,84 €
		2037	699 888,00 €	41 993,28 €
		2038	549 912,00 €	32 994,72 €
		2039	399 936,00 €	23 996,16 €
		2040	249 960,00 €	14 997,60 €
		2041	99 984,00 €	5 999,04 €
			- €	- €
			- €	- €
			- €	- €
		<b>Yht.</b>	<b>- €</b>	<b>1 325 787,84 €</b>

**INVESTOINTIVUOKRALASKELMA**

KOy Insinöörinkatu 38 Julkisivusaneeraus ja valaisinmuutokset K-rakennus

		<b>VUOSI</b>	<b>INVESTOINTI</b>	<b>KORKO</b>
Investointi	2 807 100,00 €	2025	2 807 100,00 €	168 426,00 €
Kuoletusaika / vuokra-aika	16,67	2026	2 638 674,00 €	158 320,44 €
Tasapoisto eur/a	168 426,00 €	2027	2 470 248,00 €	148 214,88 €
Tuottovaade	6 %	2028	2 301 822,00 €	138 109,32 €
Korko/a (koko summalle)	168 426,00 €	2029	2 133 396,00 €	128 003,76 €
Korko kuoletusajalle	1 488 885,84 €	2030	1 964 970,00 €	117 898,20 €
Investointi+korko (a+f)	4 295 985,84 €	2031	1 796 544,00 €	107 792,64 €
Vuokratutneliöt	3881,5 m2	2032	1 628 118,00 €	97 687,08 €
Investointi vuokra/a	257 759,15 €	2033	1 459 692,00 €	87 581,52 €
Investointi vuokra/kk	21 479,93 €	2034	1 291 266,00 €	77 475,96 €
Pääomavuokraikutus	5,53 eur/m2/kk	2035	1 122 840,00 €	67 370,40 €
		2036	954 414,00 €	57 264,84 €
		2037	785 988,00 €	47 159,28 €
		2038	617 562,00 €	37 053,72 €
		2039	449 136,00 €	26 948,16 €
		2040	280 710,00 €	16 842,60 €
		2041	112 284,00 €	6 737,04 €
			- €	- €
			- €	- €
			- €	- €
		<b>Yht.</b>	<b>- €</b>	<b>1 488 885,84 €</b>