

Tampereen Vuokratalosäätiö toteuttaa investoinnin ja omistaa Käräjätörmän kylätalon ja vuokraa tilan käyttöoikeutta erillisen vuokrasopimuksen nojalla. Tämä vuokralaskelma kuvaa Kylätalon vuokran määräytymistä.

Kylätalon käyttöoikeuden vuokra määräytyy alueen toimijoiden ja näiden kiinteistöjen rakennusoikeuksien perusteella. Tampereen Vuokratalosäätiöllä itsellään on alueella rakennusoikeutta 28 600 k-m2, ja säätiö vastaa kylätalon kustannuksista rakennusoikeutensa suhteessa. Käräjätörmän alueen rakennusoikeudet jakaantuvat seuraavasti:

Tampereen Vuokratalosäätiö sr	28 600	k-m2	56,72 %
Kotipirtti ry	7 700	k-m2	15,27 %
Asunto Oy Tampereen Omapirtti	1 520	k-m2	3,01 %
Tampereen kaupunki	12 600	k-m2	24,99 %
	50 420	k-m2	100,00 %

Vuokrauksen kohde on Kylätalo -rakennus Tampereen Kaupungin kaupunginosassa 223 korttelissa 2222 tontilla 9. Kylätalon laajuus on 722 brm2, 565 k-m2 ja 514 hym2. Vuokrasopimus on voimassa 40 vuotta vuokrasopimuksen alkamispäivästä. Tilan käyttöoikeusta perittävä vuokra jakaantuu ylläpitovuokraan ja pääomavuokraan.

YLLÄPITOVUOKRA

Ylläpitovuokraan sisältyviä veloitettavia kuluja ovat kiinteistön hoitokulut. Tällaisia kuluja ovat mm. hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous lämmitys, vesi, hulevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat (esim. tontin vuokra), kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Vuokrasopimuksen laatimishetkellä ja Kylätalon ensimmäisen toimintavuoden ylläpitovuokraksi on arvioitu 6,53 € / hym2 / kk. Todellinen ylläpitovuokra määritellään kuitenkin toteutuneiden kulujen mukaan ja tasataan vuosittain.

Kiinteistön hoitokustannukset, arvio	6,53 euroa/hym2/kk
Kylätalon laajuus	514 hym2
Alustava ylläpitovuokra kuukaudessa	3 356,42 euroa/kk

Kuukausikohtainen ylläpitovuokra käyttäjittäin			
Tampereen Vuokratalosäätiö	28 600	1 903,88 euroa	56,72 %
Kotipirtti ry	7 700	512,58 euroa	15,27 %
Asunto Oy Tampereen Omapirtti	1 520	101,19 euroa	3,01 %
Tampereen kaupunki	12 600	838,77 euroa	24,99 %
	50 420	3 356,42 euroa	100,00 %

PÄÄOMAVUOKRA

Pääomavuokra koostuu Kylätalon rakentamiseen sijoitetun pääoman lyhennyksistä ja pääomalle laskettavasta korosta. Sijoitettu pääoma on rakennushankkeen toteutunut investointikustannus ja pääoman takaisinmaksuaika on 30 vuotta. Sijoitetulle pääomalle laskettavan koron määrä perustuu rahoituksen nostohetkellä sovitettavaan 30 vuoden kiinteään korkotasoon. Pääomavuokra maksetaan kuukausittain kiinteinä tasaerinä 30 vuoden ajan. Tässä vuokralaskelmassa investointikustannus on sopimuksen laatimishetkellä 3 083 089 euroa (sis. alv 25,5 %) ja pääomavuokran kiinteä korko on arviolta 3,0 %.

Rakennuksen investointikustannus	3 083 089,00 euroa	
Pääomavuokran korkokanta	3,00 %	
Kuukausikohtainen kiinteä pääomavuokra	12 998,43 € euroa/kk	koko rakennus
Kylätalon alustava laajuus	514 hym2	
Kuukausikohtainen kiinteä pääomavuokra	25,29 euroa/kk/hym2	

Kuukausikohtainen kiinteä pääomavuokra käyttäjittäin			
Tampereen Vuokratalosäätiö	28 600	7 373,17 euroa	56,72 %
Kotipirtti ry	7 700	1 985,08 euroa	15,27 %
Asunto Oy Tampereen Omapirtti	1 520	391,86 euroa	3,01 %
Tampereen kaupunki	12 600	3 248,32 euroa	24,99 %
	50 420	12 998,43 euroa	100,00 %