

Sisäisen vuokran laskelma Syvälahden koulusta

TURUN KAUPUNKI / Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto 5.1.2016

Kiinteistö Oy Turun Syvälahden koulu toteuttaa Hirvensaloon koulurakennuksen, jonka laajuus on 9 026 m² ja arvioitu investointikustannus 28 100 000 euroa.

Kyseessä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka kaikki osakkeet omistaa Turun kaupunki / Kiinteistöliikelaitos. Yhtiö hankkii hankkeen toteuttamiseen tarvittavan rahoituksen. Yhtiö perii kiinteistöliikelaitokselta pääomavastiketta lainanhoitokulujen kattamiseksi sekä hoitovastiketta, jolla katetaan seuraavat yhtiön kuluerät: Hallintokulut, lämmitys, maanvuokra, kiinteistövero, kiinteistön käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, jätehuolto ja vakuutukset.

Yhtiön hoitovastikkeella katettaviksi vuosikuluiksi on arvioitu 410 000 €/v.

Kiinteistöliikelaitos vuokraa rakennuksen tilat kaupungin toimialojen käyttöön sisäisen vuokrajärjestelmän (KV 28.4.2014 § 48) mukaisella vuokrahinnoittelulla.

Kohteen laajuus	9026 m ²	
Pääomavuokra 7%	18,29 €/m ² /kk	(lasketaan investointikustannuksesta)
Hoitovuokra	3,79 €/m ² /kk	(peritään hoitovastikkeen suuruisena)
Hallinnointipalkkio	0,17 €/m ² /kk	
Siivous	1,67 €/m ² /kk	
YHTEENSÄ	23,92 €/m²/kk	
	215 901,92 €/kk	
	2 590 823,04 €/v	

Pääomavuokra pohjautuu yhtiön ilmoittamaan investointikustannusarvioon lisättynä arvioituilla rakentamisaikaisilla rahoituskuluilla. Vuokraan sisällytetty siivouskustannus perustuu arvioon ja täsmentyy valmistelun edetessä.

Liikuntasalin vuokrakustannus on esitetty laskelmassa omana rivinä, jotta sivistystoimiala voi sisäisesti jakaa salista aiheutuvat tilakustannukset koulun ja päiväkodin kesken.

Hallintotilat, puku- ja pesuhuoneet sekä aulat, porrashuoneet ja käytävät on jaettu pinta-alojen suhteessa neljän suurimman toiminnon kesken. Neuvolalle, terveydenhoidolle tai keittiölle ei ole jyvitetty yhteistiloja. Yhtiöllä ei ole vielä huoneistoselitelmiä, josta ilmenisi eri tilojen toisistaan poikkeava vastikerasitus. Tässä laskelmassa on oletettu, että keittiötiloista peritään neliöihin nähden kaksinkertaista vuokraa tilan korkeampiin investointi- ja ylläpitokustannuksiin perustuen.

Toimintojen laajuus- ja vuokratiedot	toiminnon m ²	jyvitetty yhteistilat	yhteensä m ²	VUOKRA		
				€/m ² /kk	€/kk	€/v
Koulu	3 706,0	1 062,4	4 768,4	23,27	110 944	1 331 330
Päiväkoti	1 605,5	460,2	2 065,7	23,27	48 063	576 754
Liikuntasali (SITO)	677,0	194,1	871,1	23,27	20 267	243 203
Kirjasto ja nuoriso	533,0	152,8	685,8	23,27	15 956	191 473
Neuvola ja terveydenhoito	395,0		395,0	23,27	9 190	110 284
keittiö	240,0		240,0	47,84	11 482	137 779
			9 026,0		215 902	2 590 823

Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä sekä vedestä ja jätevedestä.