

Sisäisen vuokran laskelma Yli-Maarian koulusta

TURUN KAUPUNKI / Kiinteistötoimiala / Leevi Luoto 4.1.2017

Kiinteistö Oy Turun Yli-Maarian koulu toteuttaa Yli-Maariaan koulurakennuksen, jonka laajuus on 7 363 hum2 ja arvioitu investointikustannus 23 039 000 euroa.

Kyseessä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka kaikki osakkeet omistaa Turun kaupunki. Yhtiö hankkii hankkeen toteuttamiseen tarvittavan rahoituksen.

Yhtiö perii osakkeiden omistajalta pääomavastiketta lainanhoidokulujen kattamiseksi sekä hoitovastiketta, jolla katetaan seuraavat yhtiön kuluuerät: Hallintokulut, lämmitys, maanvuokra, kiinteistövero, kiinteistön käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, jätehuolto ja vakuutukset.

Yhtiön hoitovastikkeella katettaviksi vuosikuluiksi on arvioitu 277 000 €/v.

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

Kohteen laajuus	7363 hum2	
Pääomavuokra 7%	18,25 €/m2/kk	(lasketaan investointikustannuksesta)
Hoitovuokra	3,14 €/m2/kk	(peritään hoitovastikkeen suuruisena)
Hallinnointipalkkio	0,17 €/m2/kk	
Siivous	1,16 €/m2/kk	
YHTEENSÄ	22,72 €/m2/kk	
	167 287,36 €/kk	
	2 007 448,32 €/v	

Pääomavuokra pohjautuu yhtiön ilmoittamaan investointikustannusarvioon.

Vuokraan sisällytetty siivouskustannus perustuu arvioon ja täsmentyy valmistelun edetessä.

Kirjastotilojen rakentamiseen on myönnetty 289 000 euron suuruinen valtionavustus.

Kirjastotilan vuokrassa huomioidaan valtionosuusalennus, jonka kautta avustussumma kanavoituu täysimääräisesti toimialan kustannussäästökseen 25 sopimusvuoden aikana.

Liikuntasalin vuokratilakustannus 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 huoneistotelitelmiä, josta ilmeni eri tilojen toisistaan poikkeava vastikerahitus. Tässä laskelmassa on oletettu, että keittiötiloista peritään neliöihin nähden kaksinkertaista vuokraa tilan korkeampiin investointi- ja ylläpitokustannuksiin perustuen.

Toimintojen laajuus- ja vuokratiedot	toiminnon m2	jyvitetty yhteistilat	yhteensä m2	alennus €/kk	€/m2/kk	VUOKRA €/kk	€/v
Koulu	3 382,0	1048,1	4 430,1		21,88	96 909	1 162 907
Päiväkoti	821,0	254,4	1 075,4		21,88	23 525	282 302
Liikuntasali (SITO)	680,0	210,7	890,7		21,88	19 485	233 819
Kirjasto ja nuorisotila	396,0	122,7	518,7	963,33	20,02	10 384	124 605
Neuvola ja terveydenhoito	184,0		184,0		21,88	4 025	48 300
keittiö	264,0		264,0		45,44	11 996	143 954
			7 363,0			166 324	1 995 888

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