

Sisäisen vuokran laskelma Ruiskadun siirtokelpoisesta päiväkodista

TURUN KAUPUNKI

Tilapalvelukeskus / Leevi Luoto

12.11.2018

Ruiskatu 8:n tontille tullaan sijoittamaan siirtokelpoinen päiväkotitoimitus.
Kilpailutuksen lopputuloksena päiväkotirakennuksen vuokraa kaupungin käyttöön Parmaco Oy.
Vuokrasopimuksesta aiheutuvien kustannusten lisäksi kaupungin tulee kustannuksellaan rakennuttaa päiväkodille perustukset sekä piha-alue leikkivälineineen ja aitoineen.

Parmaco Oy:lle maksettava vuokra	14 000 €/kk
Tavoitehintaa perustusten ja pihan rakentamisesta	350 000 €
Purkamis- ja poiskuljetusveloitus sopimuskauden päättyessä	50 000 €

Perustusten ja pihan toteutuskustannukset sekä kertaluontoinen purkamis- ja poiskuljetusveloitus hinnoitellaan kohteen sisäiseen vuokraan jaksoitettuna kohteen vuokrasopimuksen pituiselle (20 vuotta) jaksolle. Näin ollen toimialan maksettavaksi ei tule euromääräisesti suuria kertaeriä.

Sisäisesti vuokrattava laajuus	746 htm ²
Ulos maksettava vuokra	18,77 €/m ² /kk
Muutostyömaksu perustuksista, pihasta ja purkuveloituksesta	3,25 €/m ² /kk (voimassa 20 vuotta)
Maanvuokra	0,81 €/m ² /kk
Hallinnointipalkkio	0,165 €/m ² /kk
Sisäpuolinen korjausraha	0,23 €/m ² /kk
Hoitovuokra	1,10 €/m ² /kk
Siivous	1,20 €/m ² /kk
YHTEENSÄ	25,52 €/m²/kk
	19 037,92 €/kk
	228 455,04 €/v

Siirtokelpoinen päiväkotitoimitus vuokrataan Parmaco Oy:ltä 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Käyttäjätöimiala sitoutuu määräaikaisen vuokrasopimuksen mukaiseen rakennuksen käyttöaikaan.

Hoitovuokra sisältää kohteen käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Hoitovuokran taso on arvioitu verrokkikohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra määräytyy kohteen käyttöönottoaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen.

Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä. Kohteeseen toteutetaan sähkölämmitys.

Siivousveloitus on arvioitu verrokkikohteiden kautta oletuksella, että kohdetta siivotaan kilpailutettavan palveluntuottajan toimesta. Siivousveloitus pienenee tai poistuu, mikäli käyttäjä toteuttaa siivousta omana työnä osin tai kokonaan.