

<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL487 33101 TAMPERE	
<b>HANKE</b>	LEINOLAN PÄIVÄKOTI PERUSPARANNUS	
<b>Tilaaaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut	
<b>Tarveselvitys Hankesuunnitelma</b>	<b>LEINOLAN PÄIVÄKOTI PERUSPARANNUS, TOTEUTUSSUUNNITELMA 21.12.2021</b>	
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kasvatuspalveluiden ja opetuspalveluiden käyttöön.	
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaikaa, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.	
<b>Rakennuskohde</b>	Leinolan päiväkot Ilmattarenkatu 16, 33730 Tampere	
<b>Asemakaavatilanne</b>	Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1976. Kaavamääritys on Yso (sosiaalista ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), jonka rakennusoikeus on 1600 ke-m <sup>2</sup> . Tontille sijoitetaan 14 autopaikkaa, joista osa osoitetaan saattopaikoiksi.	
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat tammikuussa 2022 ja niiden on määrä valmistua huhtikuussa 2023, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä touko-kesäkuussa 2023.	
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu kustannukset tarjouskyselyn ja toteutussuunnitelman perusteella. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita)	
	<b>Yhteensä</b>	<b>3 155 000 € (alv 0%)</b>
	Kustannukse €/htm <sup>2</sup>	3 999 €/htm <sup>2</sup>
	Kustannukse €/brm <sup>2</sup>	3 475 €/brm <sup>2</sup>
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä	789 htm <sup>2</sup>
	Bruttoala	908 brm <sup>2</sup>
	Koko huoneistoala	789 htm <sup>2</sup>
	Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta	62,5 htm <sup>2</sup>
	<b>Vuokrattava huoneistoala</b>	<b>726,5 htm<sup>2</sup></b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista**

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2021 hintatasoon  
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

Huoneistoala Vuokrattava ala Investointi  
726,50 htm<sup>2</sup> 3 155 000 € (alv 0%)

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	21,71	15 775	189 300
Nykyinen pääomavuokra	10,63	7 726	92 706
<b>Yhteensä</b>	<b>32,35</b>	<b>23 501</b>	<b>282 006</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito sisäiset vuokralaiset	2,75	1 899	22 787
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,13	149	1 782
Kunnossapito	1,38	1 003	12 031
<b>Yhteensä</b>		<b>3 050</b>	<b>36 599</b>

<b>TONTIN VUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
	0,57	417	4 998

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimialta ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

**KALUSTEVUOKRA**

Toteutussuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritelty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€ / vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>727</b>	<b>37,12</b>	<b>323 604</b>

**VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)**

	htm <sup>2</sup>	€/ vuosi	€/m <sup>2</sup> /kk
<b>Varhaiskasvatus</b>	690,5	<b>307 004</b>	37,05
<b>Pirkanmaan Voimia Oy (Alv 0%)</b>	36,0	<b>16 600</b>	38,43
<b>Yhteensä</b>	<b>726,5</b>	<b>323 604</b>	<b>37,12</b>

Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten sekä pinta-alan mukaisesti.