



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	KISSANMAAN KOULU PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
Tarveselvitys	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 23.05.2019/§84 Dnro TRE:3397/10.03.07/2019
Hankesuunnitelma	KISSANMAAN KOULU PERUSPARANNUS,HANKESUUNNITELMA 9.11.2021
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.</p> <p>Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman 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.</p>
Rakennuskohde	Kissanmaan koulu, perusparannus Hippoksenkatu 5, 33520 Tampere
Asemakaavatilanne	Nykyinen asemakaava on vuodelta 2011. Kaavamääräys on YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennus on suojeltu asemakaavassa (sr). Tontin pinta-ala on noin 21 630 m ² . Rakennusoikeutta tontilla on tehokkuusluvun e=1,0 mukaan 21 630kem ² . Autopaikkoja tontille suunnitellaan koululle 32 kappaletta ja polkupyöräpaikkoja 276 kappaletta.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat maaliskuussa 2023 ja niiden on määrä valmistua elokuussa 2024, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä lokakuussa 2024.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 13 510 000 € (alv 0%)
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliöinä yhteensä 4231,0 htm² Koko huoneistoala 4 231 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	4 231 htm²	13 510 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	15,97	67 550	810 600
Nykyinen pääomavuokra	4,70	19 883	238 596
	20,66	87 433	1 049 196

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	11 252	135 020
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,13	576	6 914
Kunnossapito	1,38	5 839	70 065

Yhteensä 17 667 **211 998**

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,80	3 398	40 771

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimia Oy:ltä ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa 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 ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	4 231	25,64	1 301 966

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi
Perusopetus	3 727	1 144 839
Avopalvelut	85	25 956
Esiopetus	280	86 009
Pirkanmaan Voimia Oy	140	45 161
yhteensä	4 231	1 301 966

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