



<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
<b>Hanke</b>	LAMMINPÄÄN KOULU RAKENNUS 2 UUDISRAKENNUS
<b>Tilaaaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
<b>Tarveselvitys</b>	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 20.10.2020/§112 Dnro TRE: TRE:5332/10.03.07/2020
<b>Hankesuunnitelma</b>	<b>LAMMINPÄÄN KOULU RAKENNUS 2 UUDISRAKENNUS,HANKESUUNNITELMA 5.10.2021</b>
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen käyttöön.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä 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>
<b>Rakennuskohde</b>	Lamminpään koulu rakennus 2, uudisrakennus Kortesuontie 27, 33420 Tampere
<b>Asemakaavatilanne</b>	Nykyinen asemakaava on vuodelta 1945. Asemakaavamääräys on "Yleisen rakennuksen tontti". Muita kaavamääräyksiä tontilla ei ole. Tontin pinta-ala on noin 15 035 m <sup>2</sup> . Auto- ja polkupyöräpaikat toteutetaan Lamminpään koulurakennuksen 1 hankkeen yhteydessä.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat elokuussa 2023 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2024, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2025.
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä <b>10 700 000 €</b> (alv 0%)
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliöinä yhteensä <b>3238,0 htm<sup>2</sup></b> Koko huoneistoala <b>3 238 htm<sup>2</sup></b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta**

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	<b>3 238</b> htm <sup>2</sup>	<b>10 700 000</b> € (alv 0%)

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	16,52	53 500	642 000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	16,52	53 500	<b>642 000</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	8 635	103 620
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,13	404	4 851
Kunnossapito	1,38	4 468	53 621
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Yhteensä		13 508	<b>162 092</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,38	1 230	<b>14 765</b>

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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/ vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>3 238</b>	<b>21,07</b>	<b>818 858</b>

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

	htm <sup>2</sup>	€/ vuosi	
Perusopetus	2 596	655 206	21,03
Avopalvelut (kouluterveydenhuolto)	65	16 405	21,03
Esiopetus	479	120 895	21,03
Pirkanmaan Voimia Oy	98	26 351	22,41
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
yhteensä	<b>3 238</b>	<b>818 858</b>	

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