

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY Hermiankatu 12 C, 3. krs PL 1000, 33101 TAMPERE
Hanke	KISSANMAAN KOULU PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, sivistyspalvelut
Tarveselvitys	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 23.5.2019 §84 Dnro TRE:3397/10.03.07/2019
Hankesuunnitelma	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 16.11.2021 §150 Dnro TRE:6704/10.03.07/2021 Asunto- ja kiinteistölautakunta 24.11.2021 §206 Dnro TRE:6704/10.03.07/2021
Toteutussuunnitelma	KISSANMAAN KOULUN PERUSPARANNUS Asunto- ja kiinteistölautakunta 14.12.2023 Kasvatus- ja opetuslautakunta 13.12.2023
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä 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.
Rakennuskohde	Kissanmaan koulu, perusparannus Hippoksenkatu 5, 33520 Tampere
Asemakaavatilanne	Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 2011. Kaavamääräys on YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennus on suojeltu asenakaavassa (sr). Rakennusoikeutta tontilla on tehokkuusluvun e=1,0 mukaan 21 630 kem ² Tontilla ei ole autopaikkamääräyksiä.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat helmikuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua syyskuussa 2025, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä viimeistään tammikuussa 2026.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä: 15 250 000 € (alv 0%) Kustannukset 2 591 €/brm ² Kustannukset 3 118 €/htm ²
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoalana yhteensä 4 891 htm² Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta 679 htm ² Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä 5885 brm ² Vuokrattava huoneistoala 4 211 htm²
Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista	Vuokra-arvio perustuu vuoden 2023 hintatasoon. Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle.

	Vuokrattava ala	Investointi	
Huoneistoala yhteensä	4211,3	15 250 000 € (alv 0%)	
PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	18,11	76 250	915 000
Nykyinen pääomavuokra	4,83	20 331	243 977
	22,93	96 581	1 158 977
YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito (pl. Pirkanmaan Voimia Oy)	3,25	13 217	158 601
Kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy)	4,88	705	8 459
Kunnossapito	1,50	6 317	75 803
Yhteensä		20 239	242 864
TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,83	3 482	41 786

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

KALUSTEVUOKRA

Toteutussuunnitteluvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritelty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet. 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.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	4 211	28,57	1 443 627

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/vuosi (alv 0%)	€/m ² /kk
Perusopetus	3701,7	1 266 458	28,51
Varhaiskasvatus ja esiopetus	280,5	95 967	28,51
Pirkanmaan hyvinvointialue	84,5	28 910	28,51
Pirkanmaan Voimia Oy	144,6	52 292	30,14
Yhteensä	4 211,3	1 443 627	28,57

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