



TAMPEREEN KAUPUNKI

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
17.3.2021

VUOKRALASKELMA TOTEUTUSSUUNNITELMAN LIITTEEKSI

Toteuttaja

Tampereen Tilapalvelut Oy
PL1000
33100 Tampere

Hanke

Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennus

Tilaja / käyttäjät

Tampereen kaupunki, Kasvatus- ja opetuspalvelut

Tarveselvitys

Etelä-Hervannan kuoulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennus

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin Kasvatus- ja opetuspalveluiden käyttöön.

Tilaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

Rakennuskohde

Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennus
Mekaniikanpolku 9, 33720 Tampere

Kustannukset ja laajuus

Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat alla esitetyn laskelman mukaisia.

Inveistointi sisältäen rakennustaiteen	33 960 230 € (alv 0%)
Rakennustaiteen osuus	336 750 € (alv 0%)
Inveistointiin ei sisälly Voimian keittiölaitteita	312 354 € (alv 0%)
Rakennushankkeen laajuus yhteensä	14 569 brm ²
Vuokrattava ala	12 973 htm ²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2021 hintatasoon. Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle kalustettavaksi. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten sekä pinta-alan mukaisesti.

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	13,09	169 801	2 037 614
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	13,09	169 801	2 037 614

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	35 067	420 800
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,13	913	10 953
Kunnossapito	1,38	17 902	214 825
Yhteensä		53 881	646 577

TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,34	4 402	52 829

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

KALUSTEVUOKRA

Tarveselvitysvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritely. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoihin 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 koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
	17,58	228 085	2 737 020

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/m ² /kk	€/ vuosi	€/m ²
Perusopetus	9 460	166 105	1 993 261	17,56
Varhaiskasvatus (sis. esiopetuksen)	2 520	44 248	530 975	17,56
Pirkanmaan Voimia Oy	221	4 185	50 225	18,94
Avopalvelut	772	13 547	162 558	17,56
yhteensä	12 973	228 085	2 737 020	17,58