



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	TAHMELAN PÄIVÄKOTI UUDISRAKENNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
Tarveselvitys	TAHMELAN PÄIVÄKOTI Sivistys- ja kulttuurilautakunta 14.6.2022, Asunto- ja kiinteistölautakunta 15.6.2022
Hankesuunnitelma	Asunto- ja kiinteistölautakunta 7.12.2022, Sivistys- ja kulttuurilautakunta 13.12.2022
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatuksen käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä 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 tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.
Rakennuskohde	Tahmelan päiväkotiki, uudisrakennus Torpankatu 13 33240 Tampere
Asemakaavatilanne	Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1982. Päiväkodin rakennusoikeus on 2345 kem ² . Tontin pinta-ala on noin 4691 m ² . Sallittu kerrosluku on 2. Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja kattomuotona harjakattoa. Autopaikkoja on toteutettava yksi jokaista 150 kerrosalaneliömetriä kohti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 14 kpl. Polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan yhteensä 28 kpl.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat huhtikuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2025, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2025.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella. yhteensä 6 050 000 € (alv 0%)
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliönä yhteensä 1 502 htm² Tekniset tilat 181 htm² Vuokrattava huoneistoala 1 321 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	1 321 htm²	6 050 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	22,90	30 250	363 000
	22,90	30 250	363 000

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	4 105	49 257
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	283	3 393
Kunnossapito	1,50	1 982	23 778
Yhteensä		6 369	76 428

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,54	720	8 637

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 suunnitelluineen 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	1 321	28,27	448 065

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/kk	€/ vuosi	€/m ² /kk
Varhaiskasvatus ja esiopetus	1 263	35 609	427 311	28,19
Pirkanmaan Voimia Oy	58	1 730	20 754	29,82
yhteensä	1 321	37 339	448 065	

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