



Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke **VELLAMON PÄIVÄKOTI
PERUSPARANNUS**

**Tilaaaja /
käyttäjät** Tampereen kaupunki, sivistyspalvelut

Tarveselvitys ja hankesiv Sivistys- ja kulttuurilautakunta 19.3.2020 §33 Dnro TRE:1732/10.03.07/2020
Asunto- ja kiinteistölautakunta 25.3.2020 §33 Dnro TRE:1732/10.03.07/2020

Toteutussuunnitelma **VELLAMON PÄIVÄKODIN PERUSPARANNUS**
Asunto- ja kiinteistölautakunta 19.5.2021
Sivistys- ja kulttuurilautakunta 20.5.2021

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön.

Sopimuksen sitovuus Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltujen 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 määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

Rakennuskohde Vellamon päiväkotiki, perusparannus
Aaltosenkatu 37, 33500 Tampere

Asemakaavatilanne Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 2004. Kaavamääräys on AKS-5 (Asuinkerrostalojen korttelialue), jossa lisäksi päiväkodille on osoitettu 950 kem² rakennusoikeutta. Päiväkodille sopimuksella osoitettu tontin osa on 1521 m². Päiväkodin sallittu kerrosluku on yksi. Autopaikkoja päiväkodille on osoitettu 2 kpl. Asiakaspaikat ovat kadun varressa. Polkupyöräpaikkoja on rakennetaan 15 kpl.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2022, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2022.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella.
Investointikustannukset ovat yhteensä: **2 480 000 €** (alv 0%)
Kustannukset 2 952 €/brm²
Kustannukset 3 155 €/hum²

Laajuus Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä **786 hum²**
Teknisten tilojen osuus huonealasta 67 hum²
Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä 840 brm²
Vuokrattava huoneala **719 hum²**

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

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

	Vuokrattava ala	Investointi	
Huoneistoala yhteensä	719,0	2 480 000 € (alv 0%)	
PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	17,25	12 400	148 800
Nykyinen pääomavuokra	8,30	5 970	71 640
	25,55	18 370	220 440

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset)	2,75	1 833	21 995
Kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy)	4,13	217	2 599
Kunnossapito	1,38	992	11 907

Yhteensä 3 042 **36 500**

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,89	641	7 690

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

KALUSTEVUOKRA

Toteutussuunnitteluvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritely. 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	719	30,67	264 630

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	huom ²	€/vuosi (alv 0%)	€/m ² /kk
Varhaiskasvatus ja esiopetus	666,5	244 504	30,57
Pirkanmaan Voimia Oy	52,5	20 126	31,95
Yhteensä	719,0	264 630	30,67

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