



<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
<b>Hanke</b>	TAMMELAN JUGEND-KOULU, RAKENNUS 1 PERUSPARANNUS,HANKESUUNNITELMA 22.04.2026
<b>Tilaaaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, Perusopetus, Esiopetus
<b>Tarveselvitys</b>	Tammelan koulun ja Sara Hildén -akatemia perusparannus- ja uudisrakennushankkeen Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 147 DnroTRE:1501/10.03.06/2024
<b>Hankesuunnitelma</b>	
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen ja esiopetuksen käyttöön.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki.  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.
<b>Rakennuskohde</b>	Tammelan koulu, rakennus 1 Ilmarinkatu 17, 33500Tampere
<b>Asemakaavatilanne</b>	Tontin asemakaava 8821 on hyväksytty 2024. Kaavamääräys on YO. Rakennusoikeus on 10 000 kem2. Rakennus 1, sr-1. Tontin pinta-ala on 11 464 m <sup>2</sup> . Yksi polkupyöräpaikka 100 kerrosneliometriä kohti Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 11 kpl. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 260 kpl.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat 2028 ja niiden on määrä valmistua 6/2030, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä 8/2030.
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä <b>11 506 000 euroa (alv 0%)</b>
<b>Laajuus</b>	Bruttoala <b>4 680,0 brm<sup>2</sup></b> Kokonaishuoneala <b>3 605,0 hum<sup>2</sup></b> Teknisten tilojen huoneala <b>464,0 hum<sup>2</sup></b> Vuokrattava huoneala <b>3 141,0 hum<sup>2</sup></b>

**Neliökustannukset**

Bruttoala	2 458,5 €/brm <sup>2</sup>
Kokonaishuoneala	3 191,7 €/hum <sup>2</sup>
Vuokrattava huoneala	3 663,2 €/hum <sup>2</sup>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista**

Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	18,32	57 530	690 360
Nykyinen pääomavuokra	6,00	18 846	226 152
<b>Yhteensä</b>	<b>24,32</b>	<b>76 376</b>	<b>916 512</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,00	9 423	113 076
Kunnossapito	1,50	4 712	56 538
<b>Yhteensä</b>		<b>14 135</b>	<b>169 614</b>

<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,95	2 984	<b>35 807</b>
----------------------	------	-------	---------------

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimia Oy:ltä ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

**KALUSTEVUOKRA**

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.

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

**VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN**

	hum <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
Perusopetus	2660,0	29,77	79 177	950 125
Esiopetus	481,0	29,77	14 317	171 808
<b>Yhteensä</b>	<b>3 141,0</b>	<b>29,77</b>	<b>93 494</b>	<b>1 121 933</b>