

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	TAMMELAN KOULU JA SARA HILDÉN -AKATEMIA, RAKENNUS 2 (TIILIKOULU) UUDISRAKENNUS JA PERUSPARANNUS
Tilaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus, varhaiskasvatus, Sara Hildén -akatemia
Tarveselvitys	Tammelan koulu ja Sara Hildén -akatemia tarveselvitys Kaupunginhallitus 8.4.2024
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatuksen, perusopetuksen, Sara Hildén -akatemiaan käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	<p>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.</p> <p>Tilaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman mukaisesti toteutettavat 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.</p>
Rakennuskohde	Tammelan koulu, rakennus 2 perusparannusosa Ilmarinkatu 17, 33500 Tampere Kiinteistötunnus: 837-115-295-1
Asemakaavatilanne	Voimassa oleva asemakaava 8821 on vuodelta 2024. Kiinteistön rakennusoikeus on 10 000 kerrosneliometriä. Rakennus 2, eteläpääty, sr-17. Tontin pinta-ala on noin 11 464 m ² . Yksi polkupyöräpaikka 100 kerrosneliometriä kohti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 11 kpl. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 232 kpl.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat toukokuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua huhtikuussa 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2028. Sara Hildénin tilat toimivat aluksi Jugend-koulun väistötiloina kesäkuuhun 2030 asti.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio hankesuunnitelmien perusteella. 4 035 000 € (alv 0%)
Laajuus	Bruttoala 1 145,0 brm² Kokonaishuoneala 980,7 hum² Teknisten tilojen huoneala 103,4 hum² Vuokrattava huoneala 877,3 hum²
Neliökustannukset	Bruttoala 3 524,0 €/brm² Kokonaishuoneala 4 114,4 €/hum² Vuokrattava huoneala 4 599,3 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	23,00	20 175	242 100

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,25	2 851	34 215
Kunnossapito	1,50	1 316	15 791
Yhteensä		4 167	50 006

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
TONTIN VUOKRA	0,95	833	10 001

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

KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritetty. 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.

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

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN

	hum ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Esiopetus	31,7	28,70	910	10 916
Perusopetus	302,9	28,70	8 692	104 307
Työväenopisto	542,7	28,70	15 574	186 884
Yhteensä	877,3	28,70	25 176	302 107

VUOKRAERITTELY KAYTTAJITTAIN

Esiopetus	hum²	€/m²/kk	€/kk	€/vuosi
pääomavuokra	31,7	23,00	729	8 748
tontinvuokra	31,7	0,95	30	361
kiinteistönhoitovuokra	31,7	3,25	103	1 236
kunnossapitovuokra	31,7	1,50	48	571
Yhteensä	31,7	28,70	910	10 916

Perusopetus	hum²	€/m²/kk	€/kk	€/vuosi
pääomavuokra	302,9	23,00	6 966	83 588
tontinvuokra	302,9	0,95	288	3 453
kiinteistönhoitovuokra	302,9	3,25	984	11 813
kunnossapitovuokra	302,9	1,50	454	5 452
Yhteensä	303	28,70	8 692	104 307

Työväenopisto	hum²	€/m²/kk	€/kk	€/vuosi
pääomavuokra	542,7	23,00	12 480	149 764
tontinvuokra	542,7	0,95	516	6 187
kiinteistönhoitovuokra	542,7	3,25	1 764	21 165
kunnossapitovuokra	542,7	1,50	814	9 769
Yhteensä	543	28,70	15 574	186 884