



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	TAKAHUHDIN KOULU RAKENNUS B JA PÄIVÄKODIN LAAJENNUSOSA PERUSPARANNUS JA LAAJENNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus ja varhaiskasvatus
Tarveselvitys	Kaupunginhallitus 5.6.2023/§283 Dnro TRE: 2514/10.03.07/2023
Hankesuunnitelma	TAKAHUHDIN KOULU RAKENNUS B JA PÄIVÄKODIN LAAJENNUSOSA PERUSPARANNUS JA LAAJENNUS,HANKESUUNNITELMA 11.6.2024
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti.</p> <p>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 tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.</p>
Rakennuskohde	Takahuhdin koulu rakennus B ja päiväkodin laajennusosa, perusparannus ja laajennus Hintsankatu 2 33560 Tampere
Asemakaavatilanne	Tontin asemakaavaa vahvistunut 23.11.1965. Kaavamääräys on Yo. Rakennus-oikeus on 15 587 kem ² Tontin pinta-ala on 19 484 m ² . Rakennuksen sallittu kerrosluku on kolme. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 38 kpl. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 226 kpl.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt vaiheistetaan. Ensimmäinen vaihe alkaa joulukuussa 2025 ja se valmistuu toukokuussa 2027, jolloin 1.vaiheen tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toinen vaihe käynnistyy elokuussa 2027 ja valmistuu helmikuussa 2029. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2029.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Perusparannuksen investointikustannukset ovat 12 011 000 € (alv 0%)
Laajuus	Perusparannushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä 3130,0 htm² Koko huoneistoala (ei sis. teknisiä tiloja) 3 130 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Vuokrattava ala	3 130 htm²	12 011 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	19,19	60 055	720 660
Vanha pääomavuokra	4,00	12 520	150 240
	23,19	72 575	870 900

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	10 173	122 070
Kunnossapito	1,50	4 695	56 340
Yhteensä		14 868	178 410

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,89	2 781	33 375

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

KALUSTEVUOKRA

3130 Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritetty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan
4447 kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat
7577 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	3 130	28,83	1 082 685

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi	
Perusopetus	2 809	971 650	28,83
Varhaiskasvatus, sis. Esiopetus	321	111 036	28,83
yhteensä	3 130	1 082 685	28,83

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