



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	HÄRMÄLÄN KOULU PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus, esiopetus ja varhaiskasvatus, kirjastot
Tarveselvitys	Asunto- ja kiinteistölautakunta 24.11.2021 TRE:6703/10.03.07/2021
Hankesuunnitelma	Asunto- ja kiinteistölautakunta 20.4.2022 TRE:2098/10.03.07/2022
Toteutussuunnitelma	Asunto- ja kiinteistölautakunta 14.6.2023
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen, kirjastojen, Pirkanmaan Voimia Oy:n ja Pirkanmaan hyvinvointialueen käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikka -palveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. 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 määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.
Rakennuskohde	Härmälän koulu, perusparannus Nuolialantie 47, 33900 Tampere
Asemakaavatilanne	Nykyinen asemakaava on vuodelta 1951. Asemakaavamääräys on ”Yleisen rakennuksen tontti”. Muita kaavamääräyksiä tontilla ei ole. Tontin pinta-ala on noin 6 004 m ² . Autopaikkoja tontille ei sijoiteta. Polkupyöräpaikkoja suunnitellaan 240 kappaletta.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat heinäkuussa 2023 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2024, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2025.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu toteutussuunnitelmien ja saatujen urakkatarjousten perusteella kustannusarvio. Investointikustannukset ovat yhteensä (sisältää taideinvestoinnin 3000 euroa) 14 230 000 € (alv 0%)
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliöinä yhteensä 3851,0 htm² Tekniset tilat 62 htm² Vuokrattava huoneistoala 3 789 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokra-arvio perustuu vuoden arvioituun v. 2024 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	3 789	14 230 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	18,78	71 150	853 800
Nykyinen pääomavuokra	5,00	18 943	227 310
	23,78	90 093	1 081 110

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	11 917	143 009
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	593	7 114
Kunnossapito	1,50	5 683	68 193
Yhteensä		18 193	218 316

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
TONTIN VUOKRA	0,36	1 382	16 588

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 hankintarajoihin toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluiheen 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	3 789	28,95	1 316 013

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€ / vuosi
Perusopetus	2 931	1 016 343
Oppilashuolto, Pirkanmaan hyvinvointialue	129	44 799
Esiopetus	191	66 332
Kirjasto	415	144 003
Pirkanmaan Voimia Oy	122	44 535
yhteensä	3 789	1 316 013

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