



Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke RAHOLAN PÄIVÄKOTI
PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, varhaiskasvatus

Toteutussuunnitelma **RAHOLAN PÄIVÄKOTI
PERUSPARANNUS, TOTEUTUSSUUNNITELMA 10.5.2023**

Vuokralainen ja vuokranmaksu

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

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

Rakennuskohde Raholan päiväkotij, perusparannus
Jurvalankatu 3, 33330 Tampere

Asemakaavatilanne Asemakaava on vuodelta 1985. Kaavamääräys on YL-3 (Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue). Kaavamääräys pk750+m400 on lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun, ainoastaan päiväkodille varatun kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sen kerrosalan neliömetrimäärän, joka saadaan käyttää myymälän rakentamiseen. Tontin pinta-ala on 3 147 m². Suurin sallittu kerrosaluku on yksi. Autopaikkoja tontilla yhteensä 9 kpl, joista 1 LE-paikka. Katettuja polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan yhteensä 21 kpl.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat elokuussa 2023 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2024, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2024.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu kustannukset tarjouskyselyn ja toteutussuunnitelman perusteella. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita):
yhteensä **3 590 000 €** (alv 0%)

Laajuus Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä **818 htm²**

Koko huoneistoala **818 htm²**

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2023 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	818 htm²	3 590 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	21,94	17 950	215 400
Nykyinen pääomavuokra	1,00	818	9 816
	22,94	18 768	225 216

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	2 421	29 055
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	356	4 271
Kunnossapito	1,50	1 227	14 724
Yhteensä		4 004	48 050

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
TONTIN VUOKRA	0,40	331	3 974

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

KALUSTEVUOKRA

Kalustevuokraa ei ole määritely. 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.

	m ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	818	28,24	277 240

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi	€/m ² /kk
Varhaiskasvatus ja esiopetus	745	251 202	28,10
Pirkanmaan Voimia Oy	73	26 038	29,72
yhteensä	818	277 240	

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