

INVESTOINTISOPIMUS

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	IKURIN PÄIVÄKOTI PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
Tarveselvitys ja Hankesuunnitelma	IKURIN PÄIVÄKOTI PERUSPARANNUS, TOTEUTUSSUUNNITELMA 19.5.2021

Vuokralainen ja vuokranmaksu

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

Sopimuksen sitovuus	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.</p> <p>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.</p>
Rakennuskohde	Ikurin päiväkotiki, perusparannus Maamiehentie 2, 33340 Tampere
Asemakaavatilanne	Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1989. Kaavamääräys on YS-2 (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa lasten päiväkodin). Rakennusoikeus on 1659m ² . Tontin pinta-ala on 4148 m ² . Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Autopaikkoja rakennetaan tontille yhteensä 10 kpl. Polkupyöräpaikkoja on rakennetaan yhteensä noin 15 kpl.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat elokuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2022, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2022.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu kustannukset tarjouskyselyn ja toteutussuunnitelman perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 2 890 000 € (alv 0%)
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä 896,0 hum² Teknisten tilojen huoneala 60 hum² Vuokrattava huoneala 836,0 hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2019 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Vuokrattava huoneala yhteensä	836 hum²	2 890 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	17,28	14 450	173 400
Pääomavuokra nykyinen	8,00	6 692	80 304
Uusi pääomavuokra	25,29	21 142	253 704

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset)	2,75	2 188	26 252
Kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy)	4,13	167	2 005
Kunnossapito	1,38	1 154	13 844
Yhteensä		3 508	42 100

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
TONTIN VUOKRA	0,91	762	9 144

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimialta ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

KALUSTEVUOKRA

Toteutussuunnitelmavaiheessa 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 suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	hum ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	836	30,40	304 948

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	hum ²	€/ vuosi	€/ hum ²
Varhaiskasvatus	796	289 539	30
Pirkanmaan Voimia Oy (alv 0%)	41	15 409	32
Yhteensä	836	304 948	

Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpito- ja kalustekustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten sekä pinta-alan mukaisesti.