



<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE						
<b>Hanke</b>	HATANPÄÄN KOULUN PERUSPARANNUS						
<b>Tilaaaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut						
<b>Tarveselvitys</b>	Kaupunginhallitus 5.6.2023 Dnro TRE:2747/10.03.07/2023						
<b>Hankesuunnitelma</b>	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 13.12.2023 Dnro TRE:2747/10.03.07/2023 Asunto- ja kiinteistölautakunta 14.12.2023 Dnro TRE:2747/10.03.07/2023						
<b>Toteutussuunnitelma</b>	<b>HATANPÄÄN KOULUN PERUSPARANNUS</b> <b>TOTEUTUSSUUNNITELMA 15.6.2026</b>						
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluyhdistys v uokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.						
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluyhdistys ja hhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti.  Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutettavat 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.						
<b>Rakennuskohde</b>	Hatanpään koulu Haapakuja 2, 33900 Tampere						
<b>Asemakaavatilanne</b>	Asemakaava on vuodelta 1959. Kaavamääräys on YK (yleinen rakennuksen kortteli koulurakennusta varten). Kaavan mukaista rakennusoikeutta on noin 7905 km <sup>2</sup> . Sallittu kerrosluku on 3. Autopaikat ovat tontin pohjoisosassa ja niitä on 19 kpl, joista yksi on esteetön.						
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa heinäkuussa 2026 ja valmistua toukokuussa 2028. Tilat ja osa piha-alueesta otetaan koulukäyttöön elokuussa 2028.						
<b>Kustannukset</b>	Hankkeen kustannusarvio, joka on laskettu urakkakilpailutuksen perusteella. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) <table><tr><td><b>yhteensä</b></td><td><b>21 590 000 €</b> (alv 0%)</td></tr><tr><td>Kustannukset €/htm<sup>2</sup></td><td>2 493 €/htm<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Kustannukset €/brm<sup>2</sup></td><td>2 188 €/brm<sup>2</sup></td></tr></table>	<b>yhteensä</b>	<b>21 590 000 €</b> (alv 0%)	Kustannukset €/htm <sup>2</sup>	2 493 €/htm <sup>2</sup>	Kustannukset €/brm <sup>2</sup>	2 188 €/brm <sup>2</sup>
<b>yhteensä</b>	<b>21 590 000 €</b> (alv 0%)						
Kustannukset €/htm <sup>2</sup>	2 493 €/htm <sup>2</sup>						
Kustannukset €/brm <sup>2</sup>	2 188 €/brm <sup>2</sup>						
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoniönä yhteensä 8 660 htm <sup>2</sup> Bruttoala 9 867 brm <sup>2</sup> Koko huoneistoala 8 660 htm <sup>2</sup> Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta 1400 htm <sup>2</sup> <b>Vuokrattava huoneistoala</b> <b>7 260 htm<sup>2</sup></b>						
<b>Laskelma pääoma- ja ylläpito vuokrasta</b>	Vuokra-arvio perustuu vuoden 2026 hintatasoon Vuokravero alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle						

Huoneistoala	Vuokrattava ala 7 260 htm <sup>2</sup>	Investointi 21 590 000 € (alv 0%)	
<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomav uokra, 6% inv.	14,87	107 950	1 295 400
Nykyinen pääomav uokra	5,00	36 300	435 600
<b>Yhteensä</b>	<b>19,87</b>	<b>144 250</b>	<b>1 731 000</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito sisäiset v uokralaiset	3,00	21 108	253 296
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	9,00	2 016	24 192
Kunnossapito	1,50	10 890	130 680
<b>Yhteensä</b>		<b>34 014</b>	<b>408 168</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,44	3 158	<b>37 901</b>

Kohteen v uokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimialta ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

**KALUSTEVUOKRA**

Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet. 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.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€ / vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	7 260	24,99	<b>2 177 069</b>

**VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)**

	htm <sup>2</sup>	€/ vuosi	€/m <sup>2</sup> /kk
<b>Pirkanmaan Hyvinvointialue</b>	179	<b>53 279</b>	24,80
<b>Perusopetus</b>	6857	<b>2 040 988</b>	24,80
<b>Pirkanmaan Voimia Oy</b>	224	<b>82 802</b>	30,80
<b>Yhteensä</b>	<b>7 260,0</b>	<b>2 177 069</b>	24,99

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