



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE		
Hanke	IKURIN PÄIVÄKOTI JA KOULU UUDISRAKENNUS		
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut		
Tarveselvitys	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 11.6.2020 /§83 Dnro TRE:3525/10.03.07/2020 Asunto- ja kiinteistölautakunta 17.6.2020 /§80 Dnro TRE:3525/10.03.07/2020		
Hankesuunnitelma	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 18.2.2021 /§29 Dnro TRE:1035/10.03.07/2021 Asunto- ja kiinteistölautakunta 17.2.2021 /§24 Dnro TRE:1035/10.03.07/2021		
Toteutussuunnitelma	IKURIN PÄIVÄKOTI JA KOULU UUDISRAKENNUS, TOTEUTUSSUUNNITELMA 16.3.2022		
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.		
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltujen 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	Ikurin päiväkotijä koulu, uudisrakennus Virontörmänkatu 7, 33310 Tampere		
Asemakaavatilanne	Asemakaava on vuodelta 1993. Kaavamääräys on YO-13 (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennusoikeutta on noin 5500 m ² , joka on osoitettu tehokkuusluvulla 0,3. Sallittu kerrosluku on yksi. Asemakaavan autopaikkamääräykset ovat: 1ap/300kem ² . Autopaikat ovat tontin eteläosassa.		
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa huhtikuussa 2022 ja valmistua vaiheen 1 (rakennus ja osa piha-alueesta) osalta kesäkuussa 2023 sekä vaiheen 2 (lopun piha-alueet) osalta lokakuussa 2023. Tilat ja osa piha-alueesta otetaan päiväkotijä koulukäyttöön elokuussa 2023. Lopun piha-alueesta otetaan päiväkotijä koulukäyttöön lokakuussa 2023.		
Kustannukset	Hankkeen kustannusarvio, joka on laskettu urakkakilpailutuksen perusteella. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) yhteensä 10 700 000 € (alv 0%) Kustannukset €/htm ² 3 612 €/htm ² Kustannukset €/brm ² 3 423 €/brm ²		
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliönä yhteensä 2 962 htm ² Bruttoala 3 126 brm ² Koko huoneistoala 2 962 htm ² Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta 236,5 htm ² Vuokrattava huoneistoala 2 726 htm²		
Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista	Vuokra-arvio perustuu vuoden 2021 hintatasoon Vuokraveroitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle		
	Vuokrattava ala	Investointi	
	Huoneistoala	2 758,0 htm²	10 700 000 € (alv 0%)
PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	19,40	53 500	642 000

Yhteensä	19,40	53 500	642 000
----------	-------	--------	----------------

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito sisäiset vuokralaiset	2,75	7 285	87 417
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,13	318	3 812
Kunnossapito	1,38	3 806	45 672
Yhteensä		11 408	136 901

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,45	1 234	14 813

Kohteen vuokralaiset 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 suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	2 758	23,98	793 714

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi	€/m ² /kk
Kasvatuspalvelut (sis. esiopetus)	2057	591 816	23,98
Opetuspalvelut	592	170 323	23,98
Pirkanmaan Voimia Oy	77	23 424	25,35
Yhteensä		2 726,0	785 563
			24,01

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