

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	TAMPEREEN LYSEON LUKION PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, lukiot
Tarveselvitys	Asunto- ja kiinteistölautakunta 16.6.2021 /§115 Dnro TRE:4335/10.03.07/2021 Elinvoima- ja osaamislautakunta 22.6.2021 /§83 Dnro TRE:4335/10.03.07/2021
Hankesuunnitelma	Elinvoima- ja osaamislautakunta 9.3.2022 /§50 Dnro TRE:4335/10.03.07/2021 Asunto- ja kiinteistölautakunta 16.3.2022 /§36 Dnro TRE:4335/10.03.07/2021

**Toteutussuunnitelma TAMPEREEN LYSEON LUKION
PERUSPARANNUS, TOTEUTUSSUUNNITELMA 2.11.2023**

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalvelu ryhmä vuokraa kohteen Tampereen lukioiden, Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.

Sopimuksen sitovuus Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalvelu ryhmä yhdessä 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.

Rakennuskohde Tampereen Lyseon lukio, F.E.Sillanpääkatu 7, 33500 Tampere
Kiinteistötunnus 837-107-116-48

Asemakaavatilanne Asemakaava on vuodelta 1936. Oskari-karttapalvelussa tontti on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (mikä mahdollistaa nykyisen toiminnan). Laajentaminen rakennusrungon sisällä vaatii poikkeamisluvan.

Hankkeen ajallinen tavoite Toteutussuunnitelman hyväksyminen marraskuussa 2023, rakennustyöt alkavat tammikuussa 2024, rakennustyöt valmistuvat marraskuussa 2025. Käyttöönotto maaliskuussa 2026.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita)

yhteensä	19 197 000 € (alv 0%)
Kustannukset €/htm ²	3 416 €/htm ²
Kustannukset €/brm ²	2 795 €/brm ²

Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoalana yhteensä	5 620 htm ²
	Bruttoala	6 868 brm ²
	Huoneistoala yhteensä	5 620 htm ²
	Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta	593 htm ²
	Vuokrattava huoneistoala	5 027 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista Vuokra-arvio perustuu vuoden 2023 hintatasoon
Vuokraveroitusta alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala	5 027,0 htm²	19 197 000 € (alv 0%)
PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	19,09	95 985
Nykyinen pääomavuokra	5,40	27 136
Yhteensä	24,49	123 121
		€/ vuosi
		1 151 820
		325 632
		1 477 452

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
--	----------------------	------	----------

Kiinteistöhoito sisäiset vuokralaiset	3,25	15 873	190 476
Kiinteistöhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	697	8 366
Kunnossapito	1,50	7 541	90 486
Yhteensä		24 111	289 328

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,59	2 962	35 549

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

KALUSTEVUOKRA

Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovittun 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	5 027	29,88	1 802 329

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	h ² m	€/kk	€/v	€/m ² /kk
Pirkanmaan hyvinvointialue	77	2 297	27 564	29,83
Lukio	4807	143 399	1 720 786	29,83
Pirkanmaan Voimia Oy (Alv 0%)	143	4 498	53 979	31,46
Yhteensä	5 027,0	150 194	1 802 329	29,88

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