

<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
<b>Hanke</b>	HÄRMÄLÄN KOULU PERUSPARANNUS
<b>Tilaaaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
<b>Tarveselvitys</b>	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 16.11.2021/§151 Dnro TRE:6703/10.03.07/2021
<b>Hankesuunnitelma</b>	<b>HÄRMÄLÄN KOULU PERUSPARANNUS,HANKESUUNNITELMA 4.4.2022</b>
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen käyttöön.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.</p> <p>Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman 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>
<b>Rakennuskohde</b>	Härmälän koulu, perusparannus Nuolialantie 47, 33900 Tampere
<b>Asemakaavatilanne</b>	Nykyinen asemakaava on vuodelta 1951. Asemakaavamääräys on "Yleisen rakennuksen tontti". Muita kaavamääräyksiä tontilla ei ole. Tontin pinta-ala on noin 6 004 m <sup>2</sup> . Autopaikkoja tontille ei sijoiteta. Polkupyöräpaikkoja suunnitellaan 240 kappaletta.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat toukokuussa 2023 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2024, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2025.
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä (sisältää taideinvestoinnin 3000 euroa) <b>14 481 000 €</b> (alv 0%)
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliöinä yhteensä <b>3782,0 htm<sup>2</sup></b>  Koko huoneistoala <b>3 782 htm<sup>2</sup></b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta**

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2021 hintatasoon  
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	<b>3 782 htm<sup>2</sup></b>	<b>14 481 000 €</b> (alv 0%)

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	19,14	72 405	868 860
Nykyinen pääomavuokra	3,24	12 254	147 049
	<b>22,38</b>	<b>84 659</b>	<b>1 015 909</b>

<b>PIENET INVESTOINNIT</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Perusopetus	0,56	1 629	19 543
Kirjastot	6,71	2 773	33 276

**YLLÄPITOVOUKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	10 099	121 193
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,13	452	5 427
Kunnossapito	1,38	5 219	62 630
<b>Yhteensä</b>		<b>15 771</b>	<b>189 249</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,36	1 349	<b>16 185</b>

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

**KALUSTEVOUKRA**

Hankesuunnitelmavaiheessa 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 hankintarajoihin 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.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/ vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>3 782</b>	<b>28,08</b>	<b>1 274 163</b>

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

	htm <sup>2</sup>	€/ vuosi
Perusopetus	2 886	949 991
Avopalvelut	120	38 695
Esiopetus	254	81 904
Kirjasto	413	166 451
Pirkanmaan Voimia Oy	110	37 122
<b>yhteensä</b>	<b>3 782</b>	<b>1 274 163</b>

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