



Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke RAHOLAN PÄIVÄKOTI
PERUSPARANNUS

**Tilaaaja /
käyttäjät** Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut

**Tarveselvitys
ja hankesuunnitelma** **RAHOLAN PÄIVÄKOTI
PERUSPARANNUS, TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITELMA 10.1.2022**

Vuokralainen ja vuokranmaksu

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

Sopimuksen sitovuus Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti.

Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman 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 Raholan päiväkotito, perusparannus
Jurvalankatu 3, 33330 Tampere

Asemakaavatilanne Asemakaava on vuodelta 1985. Kaavamääräys on YL-3 (Julkisten lähialueiden rakennusten korttelialue). Kaavamääräys pk750+m400 on lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun, ainoastaan päiväkodille varatun kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sen kerrosalan neliömetrimäärän, joka saadaan käyttää myymälän rakentamiseen. Tontin pinta-ala on 3 147 m². Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Autopaikkoja tontilla yhteensä 8 kpl. Polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan yhteensä 15 kpl.

**Hankkeen ajallinen
tavoite** Rakennustyöt alkavat elokuussa 2023 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2024, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2024.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä **2 870 000 €** (alv 0%)

Laajuus Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliöinä yhteensä **866,5 htm²**
Koko huoneistoala **867 htm²**

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	867 htm²	2 870 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	16,56	14 350	172 200
Nykyinen pääomavuokra	9,41	8 154	97 851
	25,97	22 504	270 051

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	2 251	27 011
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,13	198	2 379
Kunnossapito	1,38	1 196	14 349
Yhteensä		3 645	43 739

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,37	323	3 878

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

KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritelty. 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 ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	867	30,55	317 667

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi	€/m ² /kk
Varhaiskasvatus ja esiopetus	819	299 319	30,47
Pirkanmaan Voimia Oy	48	18 348	31,85
yhteensä	867	317 667	

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