



<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
<b>Hanke</b>	TAKAHUHDIN KOULU RAKENNUS B JA PÄIVÄKODIN LAAJENNUSOSA PERUSPARANNUS JA LAAJENNUS
<b>Tilaaaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, perusopetus ja varhaiskasvatus
<b>Tarveselvitys</b>	Kaupunginhallitus 5.6.2023/§283 Dnro TRE: 2514/10.03.07/2023
<b>Hankesuunnitelma</b>	<b>TAKAHUHDIN KOULU RAKENNUS B JA PÄIVÄKODIN LAAJENNUSOSA PERUSPARANNUS JA LAAJENNUS,HANKESUUNNITELMA 11.6.2024</b>
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen käyttöön.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti.  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.
<b>Rakennuskohde</b>	Takahuhdin koulu rakennus B ja päiväkodin laajennusosa, perusparannus ja laajennus Hintsankatu 2 33560 Tampere
<b>Asemakaavatilanne</b>	Tontin asemakaavaa vahvistunut 23.11.1965. Kaavamääräys on Yo. Rakennus-oikeus on 15 587 kem <sup>2</sup> . Tontin pinta-ala on 19 484 m <sup>2</sup> . Rakennuksen sallittu kerrosluku on kolme. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 38 kpl. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 226 kpl.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt vaiheistetaan. Ensimmäinen vaihe alkaa joulukuussa 2025 ja se valmistuu toukokuussa 2027, jolloin 1.vaiheen tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokra vaikutus alkaa. Toinen vaihe käynnistyy elokuussa 2027 ja valmistuu helmikuussa 2029. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2029.
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat  <b>17 163 000 € (alv 0%)</b>
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliöinä yhteensä <b>4447,0 htm<sup>c</sup></b>  Koko huoneistoala <b>4 447 htm<sup>2</sup></b> (ei sis. teknisiä tiloja)

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista**

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

	Vuokrattava ala	Investointi
<b>Vuokrattava ala</b>	<b>4 447 htm<sup>2</sup></b>	<b>17 163 000 € (alv 0%)</b>

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	19,30	85 815	1 029 780
	19,30	85 815	<b>1 029 780</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	13 871	166 452
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	874	10 482
Kunnossapito	1,50	6 671	80 046
<b>Yhteensä</b>		<b>21 415</b>	<b>256 980</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,89	3 952	<b>47 419</b>

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 hankintarajoineen 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 koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/ vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>4 447</b>	<b>25,00</b>	<b>1 334 179</b>

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

	htm <sup>2</sup>	€/ vuosi	
Perusopetus	760	227 415	24,94
Varhaiskasvatus	3 337	998 532	24,94
Pirkanmaan hyvinvointialue	171	51 168	24,94
Pirkanmaan Voimia Oy	179	57 063	26,57
<b>yhteensä</b>	<b>4 447</b>	<b>1 334 179</b>	

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