

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL487
33101 TAMPERE

HANKE HYHKYN KOULUN RAKENNUSTEN 1 JA 2 PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut

Toteutussuunnitelma **HYHKYN KOULUN PERUSPARANNUS**
TOTEUTUSSUUNNITELMA 21.4.2021

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kasvatuspalveluiden ja opetuspalveluiden 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 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 Hyhkyn koulun perusparannus rakennus 1 (rakennusnumero 247)
Mallastehtaankatu 47, 33270 Tampere

Asemakaavatilanne Nykyinen asemakaava on vuodelta 1997. YO-12 (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös opetus-toimintaa palvelevia asuntolatiloja), jonka rakennusoikeus on 2 800 m². Tontin pinta-ala on 7438 m². Suurin sallittu kerros-luku on kaksi. Autopaikkamääräys on 1 autopaikka / op400m² (merkintä osoittaa, kuinka monta opetustoimintaa palvelevan tilan kerrosalaneliötä kohti on rakennettava yksi autopaikka). Rakennukset 1 ja 2 on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-3

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennuksen 1 (rakennusnumero 247) rakennustyöt alkavat toukokuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua lokakuussa 2022, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä alkuvuodesta 2023.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä

4 120 000 € (alv 0%)

4 819 €/m²

Laajuus Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliöinä yhteensä

855 htm²

Koko huoneistoala

855 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2019 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	855 htm ²	4 120 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	24,09	20 600	247 200
Nykyinen pääomavuokra	5,50	4 703	56 430
	29,59	25 303	303 630

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	2 351	28 215
Kunnossapito	1,38	1 180	14 159
Yhteensä	4,13	3 531	42 374

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
TONTIN VUOKRA	0,43	371	4 453

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

KALUSTEVUOKRA

Tarveselvitysvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritetty. 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 koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	855	34,16	350 457

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi
Kasvatuspalvelut, sis. esiopetus	29,0	11 853
Opetuspalvelut	770,0	314 725
Avopalvelut	0	0
Pirkanmaan Voimia Oy	56,0	23 878
Yhteensä	855	350 457

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

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL487
33101 TAMPERE

HANKE HYHKYN KOULUN RAKENNUSTEN 1 JA 2 PERUSPARANNUS

Tilajaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut

Toteutussuunnitelma **HYHKYN KOULUN PERUSPARANNUS**
TOTEUTUSSUUNNITELMA 21.4.2021

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt,tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kasvatuspalveluiden ja opetuspalveluiden käyttöön.

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

Tilaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaja 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 Hyhkyn koulu rakennuksen 2 (ent. Huovarin päiväkot) perusparannus (rakennusnumero 248)
Mallastehtaankatu 47, 33270 Tampere

Asemakaavatilanne Nykyinen asemakaava on vuodelta 1997. YO-12 (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös opetus-toimintaa palvelevia asunolatiloja), jonka rakennusoikeus on 2 800 m2. Tontin pinta-ala on 7438 m2. Suurin sallittu kerros-luku on kaksi. Autopaikkamääräys on 1 autopaikka / op400m2 (merkintä osoittaa, kuinka monta opetustoimintaa palvelevan tilan kerrosalaneliötä kohti on rakennettava yksi autopaikka). Rakennukset 1 ja 2 on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-3

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennuksen 2 (rakennusnumero 248) rakennustyöt alkavat toukokuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua lokakuussa 2022, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokra-vaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä alkuvuodesta 2023.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä

2 230 000 € (alv 0%)

6 194 €/m²

Laaajuus Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliöinä yhteensä

360 htm²

Koko huoneistoala

360 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista Vuokra-arvio perustuu vuoden 2019 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	360 htm²	2 230 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	30,97	11 150	133 800
	5,50	1 980	23 760
	36,47	13 130	157 560

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	990	11 880
Kunnossapito	1,38	497	5 962
Yhteensä	4,13	1 487	17 842

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
TONTIN VUOKRA	0,43	156	1 875

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

KALUSTEVUOKRA

Tarveselvitysvaiheessa 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 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 koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	360	41,04	177 276

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi
Kasvatuspalvelut, sis. esiopetus	188,0	92 578
Opetuspalvelut	153,0	75 343
Avopalvelut	19,0	9 356
Pirkanmaan Voimia Oy	0,0	0
Yhteensä	360	177 276

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