

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL487 33101 TAMPERE
HANKE	MESSUKYLÄN KOULU RAKENNUKSIEN 1 JA 2 JA KIVIRAKENNUKSEN PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
Tarveselvitys Hankesuunnitelma	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 25.4.2019/§61 Dnro TRE:2664/10.03.07/2019 Sivistys- ja kulttuurilautakunta 21.11.2019/§150 Dnro TRE:6365/10.03.07/2019
Toteutussuunnitelma	MESSUKYLÄN KOULU PUURAKENNUKSET 1,2 JA KIVIRAKENNUS PERUSPARANNUS,TOTEUTUSSUUNNITELMA 16.12.2020
Vuokralainen ja vuokramaksu	Tampereen kaupunki, Kiinteistöt,tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kasvatuspalveluiden ja opetuspalveluiden käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.
Rakennuskohde	Messukylän koulun perusparannus / puurakennus 2 (rakennusnumero 258) Kyläojankatu 6, 33700 Tampere
Asemakaavatilanne	Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1965. Kaavamääräys on YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), jonka rakennusoikeus on 5681 m2. Tontin pinta-ala on 17 216 m2. Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Autopaikkamääräystä ei ole. Korttelissa on vireillä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on rakentaa uusi Messukylän 160 lapsen päiväkotikoulun välittömään läheisyyteen, jolloin koulusta ja uudesta päiväkodista pihoinen muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.
Hankkeen ajallinen tavoite	Puurakennuksen 2 (rakennusnumero 258) rakennustyöt alkavat tammikuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2021, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2022.
Kustannukset	Hankkeen kustannusarvio, joka on laskettu urakkakilpailutuksen perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 1 894 355 € (alv 0%) 3 131 €/brm²
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä 507 htm² Koko huoneistoala (vuokrattava pinta-ala) 507 htm² Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä 605 brm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	507 htm²	1 894 355 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	18,68	9 472	113 661
Nykyinen pääomavuokra (v. 2021)	7,14	3 618	43 418
	25,82	13 090	157 080

YLLÄPITOBUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	1 394	16 731
Kunnossapito	1,38	700	8 396
Yhteensä	4,13	2 094	25 127

TON TIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,53	268	3 211

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

KALUSTEVUOKRA

Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun 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	507	30,48	185 418

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi
Kasvatuspalvelut (esiopetus)	261	95 452
Opetuspalvelut	246	89 966
Avopalvelut	0	0
Pirkanmaan Voimia Oy	0,0	0
Yhteensä	507	185 418

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

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL487 33101 TAMPERE
HANKE	MESSUKYLÄN KOULU RAKENNUKSIEN 1 JA 2 JA KIVIRAKENNUKSEN PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
Tarveselvitys Hankesuunnitelma	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 25.4.2019/§61 Dnro TRE:2664/10.03.07/2019 Sivistys- ja kulttuurilautakunta 21.11.2019/§150 Dnro TRE:6365/10.03.07/2019
Toteutussuunnitelma	MESSUKYLÄN KOULU PUURAKENNUKSET 1,2 JA KIVIRAKENNUS PERUSPARANNUS,TOTEUTUSSUUNNITELMA 16.12.2020
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, Kiinteistöt,tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kasvatuspalveluiden ja opetuspalveluiden käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.
Rakennuskohde	Messukylän koulun perusparannus / puurakennus 1 (rakennusnumero 259) Kyläojankatu 6, 33700 Tampere
Asemakaavatilanne	Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1965. Kaavamääräys on YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), jonka rakennusoikeus on 5681 m ² . Tontin pinta-ala on 17 216 m ² . Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Autopaikkamääräystä ei ole. Korttelissa on vireillä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on rakentaa uusi Messukylän 160 lapsen päiväkoti koulun välittömään läheisyyteen, jolloin koulusta ja uudesta päiväkodista pihoineen muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.
Hankkeen ajallinen tavoite	Puurakennuksen 1 (rakennusnumero 259) rakennustyöt alkavat joulukuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2022, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2023.
Kustannukset	Hankkeen kustannusarvio, joka on laskettu urakkakilpailutuksen perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 1 849 960 € (alv 0%) 3 730 €/brm²
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliöinä yhteensä 389 htm² Koko huoneistoala (vuokrattava pinta-ala) 389 htm² Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä 496 brm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	389 htm²	1 849 960 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	23,78	9 250	110 998
nykyinen pääomavuokra (v.2021)	6,26	2 434	29 210
	30,04	11 684	140 208

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	1 070	12 837
Kunnossapito	1,38	537	6 442
Yhteensä	4,13	1 607	19 279

TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,53	205	2 464

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

KALUSTEVUOKRA

Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun 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	389	34,69	161 951

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi
Kasvatuspalvelut	0	0
Opetuspalvelut	389	161 951
Avopalvelut	0	0
Pirkanmaan Voimia Oy	0,0	0
Yhteensä	389	161 951

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

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL487 33101 TAMPERE
HANKE	MESSUKYLÄN KOULU RAKENNUKSIEN 1 JA 2 JA KIVIRAKENNUKSEN PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
Tarveselvitys Hankesuunnitelma	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 25.4.2019/§61 Dnro TRE:2664/10.03.07/2019 Sivistys- ja kulttuurilautakunta 21.11.2019/§150 Dnro TRE:6365/10.03.07/2019
Toteutussuunnitelma	MESSUKYLÄN KOULU PUURAKENNUKSET 1,2 JA KIVIRAKENNUS PERUSPARANNUS,TOTEUTUSSUUNNITELMA 16.12.2020
Vuokralainen ja vuokramaksu	Tampereen kaupunki, Kiinteistöt,tilat ja asuntopoliittikalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kasvatuspalveluiden ja opetuspalveluiden käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaika, on tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.
Rakennuskohde	Messukylän koulun perusparannus / kivirakennus (rakennusnumero 257) Kyläojankatu 6, 33700 Tampere
Asemakaavatilanne	Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1965. Kaavamääräys on YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), jonka rakennusoikeus on 5681 m2. Tontin pinta-ala on 17 216 m2. Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Autopaikkamääräystä ei ole. Korttelissa on vireillä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on rakentaa uusi Messukylän 160 lapsen päiväkoti koulun välittömään läheisyyteen, jolloin koulusta ja uudesta päiväkodista pihoineen muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.
Hankkeen ajallinen tavoite	Kivirakennuksen (rakennusnumero 257) rakennustyöt alkavat joulukuussa 2022 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2023, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2024.
Kustannukset	Hankkeen kustannusarvio, joka on laskettu urakkakilpailutuksen perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 4 230 685 € (alv 0%) 2 279 € brm ²
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliönä yhteensä 1 307 htm² Koko huoneistoala (vuokrattava ala) 1 307 htm² Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä 1 856 brm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	1 307 htm²	4 230 685 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	16,18	21 153	253 841
Nykyinen pääomavuokra (v.2021)	6,52	8 526	102 314
	22,71	29 680	356 155

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	3 594	43 131
Kunnossapito	1,38	1 804	21 644
Yhteensä	4,13	5 398	64 775

TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,53	690	8 278

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

KALUSTEVUOKRA

Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun 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	1 307	27,37	429 208

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi
Kasvatuspalvelut	0,0	0
Opetuspalvelut	1257	412 788
Avopalvelut	50	16 420
Pirkanmaan Voimia Oy	0,0	0
Yhteensä	1 307	429 208

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