



Toteuttaja	Tampereen Tilapalvelut Oy Hermiankatu 12 C, 3. krs PL 1000, 33101 Tampere
Hanke	LAMMINPÄÄN KOULU RAKENNUS 2 UUDISRAKENNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki sivistyspalvelut, Pirkamaan hyvinvointialue, Pirkanmaan Voimia Oy
Tarveselvitys	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 20.10.2020/§112 Dnro TRE: TRE:5332/10.03.07/2020
Hankesuunnitelma	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 12.10.2021/§135 Dnro TRE: TRE:6702/10.03.07/2021 Asunto- ja kiinteistölautakunta 27.10.2020/§178 Dnro TRE: TRE:6702/10.03.07/2021

**LAMMINPÄÄN KOULU RAKENNUS 2 UUDISRAKENNUS
TOTEUTUSSUUNNITELMA 15.2.2024****Vuokralainen ja vuokranmaksu**

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen tilat Tampereen kaupungin perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen, Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.

Sopimuksen sitovuus Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltyjen 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 Lamminpään koulu rakennus 2 uudisrakennus
Kortesuontie 27, 33420 Tampere

Asemakaavatilanne Nykyinen asemakaava on vuodelta 1945. Asemakaavamääräys on "Yleisen rakennuksen tontti". Muita kaavamääräyksiä tontilla ei ole. Tontin pinta-ala on noin 15 035 m². Auto- ja polkupyöräpaikat toteutetaan Lamminpään koulu rakennus 1 perusparannus -hankkeen yhteydessä.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat maaliskuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2025, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2025.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella.
Investointikustannukset ovat yhteensä **11 650 000 €** (alv 0%)
Kustannukset 3 272 €/htm²
Kustannukset 3 054 €/brm²

Laajuus Rakennushankkeen laajuus huoneistoalana yhteensä **3 561 htm²**
Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta 274 htm²
Vuokrattava huoneistoala 3 287 htm²
Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä 3 815 brm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2023 hintatasoon
Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	3 287 htm ²	11 650 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	17,72	58 250	699 000
	17,72	58 250	699 000

YLLÄPITOBUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito (pl. Pirkanmaan Voimia Oy)	3,25	10 273	123 279
Kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy)	4,88	615	7 379
Kunnossapito	1,50	4 931	59 166
Yhteensä		15 819	189 824

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,50	1 644	19 722

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

KALUSTEVUOKRA

Toteutussuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritelty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet toteutussuunnitelman mukaisesti. 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 varustus ja asennus tulee koordinoita rakentamisen yhteydessä laadittavissa rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	3 287	23,03	908 546

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi	
Perusopetus	2 608	718 911	22,97
Varhaiskasvatus ja esiopetus	489	134 796	22,97
Pirkanmaan Hyvinvointialue	64	17 642	22,97
Pirkanmaan Voimia Oy	126	37 197	24,60
yhteensä	3 287	908 546	

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