

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 20.4.2022

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 hankesuunnitelmassa määritellyjen 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 tilaaaja 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 asuntolatioja), jonka rakennusoikeus on 2 800 m². Tontin pinta-ala on 7438 m². Suurin sallittu kerrosluku 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 elokuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2023, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2023.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio toteutussuunnitelmien ja rakennusaikaisten lisä- ja muutostöiden perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä

2 659 630 € (alv 0%)
7 388 €/htm²

Laajuus 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	2 659 630 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	36,94	13 298	159 578
	5,50	1 980	23 760
	42,44	15 278	183 338

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 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	360	47,00	203 054

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi
Kasvatuspalvelut, sis. esiopetus	188,0	106 039
Opetuspalvelut	153,0	86 298
Avopalvelut	19,0	10 717
Pirkanmaan Voimia Oy	0,0	0
Yhteensä	360	203 054

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