



**Toteuttaja** TAMPEREEN TILAPALVELUT OY  
PL1000  
33101 TAMPERE

**HANKE PYYNIKINTIE 2 PERUSPARANNUS**

**Tilaaaja / käyttäjät** Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut, lukiokoulutus ja sosiaali- ja terveystyöpalvelut

**Tarveselvitys** Kaupunginhallitus 27.1.2020 Drno: TRE:218/10.03.07/2020

**Hankesuunnitelma** Kaupunginhallitus 17.2.2020 Drno: TRE:218/10.03.07/2020

**Vuokralainen ja vuokranmaksu**

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kasvatus- ja opetuspalveluiden, lukiokoulutuksen sekä sosiaali- ja terveystyöpalveluiden 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** Pyynikintie 2 perusparannus  
Pyynikintie 2, 33230 Tampere

**Asemakaavatilanne** Tonttia koskeva asemakaava 4915 on vuodelta 1975. Kaavamääräys on YO (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), jonka rakennusoikeus on 10 000 m<sup>2</sup>.  
Tontin pinta-ala on 6200 m<sup>2</sup>.  
Autopaikkojen määrään on haettu muutosta Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikan mukaiseksi (12 ap).

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat elokuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2023, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2023.

**Kustannukset** Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella.

Investointikustannukset ovat yhteensä	<b>23 690 000</b> € (alv 0%)
Kustannukset €/brm <sup>2</sup>	2500 €/brm <sup>2</sup>
Kustannukset €/hum <sup>2</sup>	2584 €/hum <sup>2</sup>

<b>Laaajuus</b>	Rakennushankkeen bruttoala yhteensä	9477 brm <sup>2</sup>
	Rakennushankkeen huoneala yhteensä	<b>9 169 hum<sup>2</sup></b>
	Teknisten tilojen osuus huonealasta	715 hum <sup>2</sup>
	<b>Vuokrattava huoneala</b>	<b>8 454 hum<sup>2</sup></b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta** Vuokra-arvio perustuu vuoden 2021 hintatasoon  
Vuokraveroitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

		Investointi
Vuokrattava huoneala	<b>8 454 hum<sup>2</sup></b>	<b>23 690 000</b> € (alv 0%)

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	14,01	118 450	1 421 400
Nykyinen pääomavuokra	5,95	50 301	603 616
	19,96	168 751	<b>2 025 016</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset)	2,75	23 249	278 982
Kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy)	4,13	1 110	13 316
Kunnossapito	1,38	11 667	139 998
<b>Yhteensä</b>		<b>36 025</b>	<b>432 296</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
<b>TON TIN VUOKRA</b>	0,63	5 295	<b>63 542</b>

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

**KALUSTEVUOKRA**

Toteutussuunnitteluvaiheessa 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.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/ vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	8 454	24,85	<b>2 520 853</b>

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

	hu m <sup>2</sup>	€/ vuosi	€/m <sup>2</sup> /kk
Kasvatus- ja opetuspalvelut, varhaiskasvatus	262	77 996	24,81
Kasvatus- ja opetuspalvelut, perusopetus	2848	847 684	24,81
Sosiaali- ja terveyspalvelut (terveydenhoitajat, lääkäri)	92	27 388	24,81
Lukiokoulutus	4984	1 483 559	24,81
Pirkanmaan Voimia Oy (alv 0%)	269	84 226	26,09
<b>Yhteensä</b>	<b>8 454</b>	<b>2 520 853</b>	

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





