

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Toteuttaja</b>                   | TAMPEREEN TILAPALVELUT OY<br>PL487<br>33101 TAMPERE  |
| <b>HANKE</b>                        | HYHKYN KOULUN RAKENNUSTEN 1 JA 2 PERUSPARANNUS   |
| <b>Tilajaja / käyttäjät</b>         | Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut  |
| <b>Toteutussuunnitelma</b>          | <b>HYHKYN KOULUN PERUSPARANNUS<br/>TOTEUTUSSUUNNITELMA 20.4.2022</b>   |
| <b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b> | Tampereen kaupunki, Kiinteistöt,tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kasvatuspalveluiden ja opetuspalveluiden käyttöön.  |
| <b>Sopimuksen sitovuus</b>          | <p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti.</p> <p>Tilaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman 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.</p> |
| <b>Rakennuskohde</b>                | Hyhkyn koulun perusparannus rakennus 1 (rakennusnumero 247)<br>Mallastehtaankatu 47, 33270 Tampere   |
| <b>Asemakaavatilanne</b>            | Nykyinen asemakaava on vuodelta 1997. YO-12 (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös opetus-toimintaa palvelevia asuntolaitiloja), 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  |
| <b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>   | Rakennuksen 1 (rakennusnumero 247) 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.   |
| <b>Kustannukset</b>                 | Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio toteutussuunnitelmien ja rakennusaikaisten lisä- ja muutostöiden perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä   |
| <b>Laajuus</b>                      | Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliönä yhteensä  |
|                                     | Koko huoneistoala  |

5 140 370 € (alv 0%)

6 012 €/h<sup>2</sup>

855 h<sup>2</sup>

855 h<sup>2</sup>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista**

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

|                       |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                       | Vuokrattava ala      | Investointi          |
| Huoneistoala yhteensä | 855 htm <sup>2</sup> | 5 140 370 € (alv 0%) |

| <b>PÄÄOMAVUOKRA</b>                | €/m <sup>2</sup> /kk | €/kk   | € / vuosi |
|------------------------------------|----------------------|--------|-----------|
| Investoinnin pääomavuokra, 6% inv. | 30,06                | 25 702 | 308 422   |
| Nykyinen pääomavuokra              | 5,50                 | 4 703  | 56 430    |
|                                    | 35,56                | 30 404 | 364 852   |

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

|                                    | €/m <sup>2</sup> /kk | €/kk  | € / vuosi |
|------------------------------------|----------------------|-------|-----------|
| Kiinteistönhoito                   | 2,75                 | 2 197 | 26 367    |
| Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia | 4,13                 | 231   | 2 772     |
| Kunnossapito                       | 1,38                 | 1 180 | 14 159    |
| Yhteensä                           |                      | 3 608 | 43 298    |

|                      | €/m <sup>2</sup> /kk | €/kk | € / vuosi |
|----------------------|----------------------|------|-----------|
| <b>TONTIN VUOKRA</b> | 0,43                 | 371  | 4 453     |

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

**KALUSTEVUOKRA**

Tarveselvitysvaiheessa 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. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

|                             | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> /kk | € / vuosi |
|-----------------------------|----------------|----------------------|-----------|
| <b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b> | 855            | 40,21                | 412 603   |

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

|                                  | htm <sup>2</sup> | €/ vuosi |
|----------------------------------|------------------|----------|
| Kasvatuspalvelut, sis. esiopetus | 29,0             | 13 963   |
| Opetuspalvelut                   | 770,0            | 370 752  |
| Avopalvelut                      | 0                | 0        |
| Pirkanmaan Voimia Oy             | 56,0             | 27 888   |
| Yhteensä                         | 855              | 412 603  |

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