



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE		
Hanke	HARJUN KOULU, RAKENNUS A PERUSPARANNUS		
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus ja esiopetus		
Hankesuunnitelma			
Tarveselvitys	HARJUN KOULU, RAKENNUS A Asunto- ja kiinteistölautakunta 10.5.2023		
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen sekä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen 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 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	Harjun koulu, rakennus A Nokiantie 22, 33270 Tampere		
Asemakaavatilanne	Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1965. Tontin rakennusoikeus on 3810 kem2. Tontin pinta-ala on noin 12705 m2. Tontilla on autopaikkoja 19 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 21 kpl. Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 1 kpl per 100 kem2 ja puolet pyöräpaikoista toteutetaan katettuina.		
Hankkeen ajallinen tavoite	Koko hankkeen rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2025. Koko hankkeen rakennustyöt valmistuvat vaiheittain siten, että koko hankkeen valmistuminen heinäkuussa 2027. Rakennus A:n rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2027. Rakennus A:n käyttöönotto elokuussa 2027.		
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu alustava tarveselvitysvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittölaitteita) yhteensä: 6 150 064 € (alv 0%)		
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	862	hum ²
	Tekniset tilat	83	hum ²
	Vuokrattava huoneala	779	hum ²

Laskelma pääoma- ja ylläpitoluokista

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2025 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

Vuokrattava ala

779

Investointi

6 150 064 € (alv 0%)**PÄÄOMAVUOKRA**

Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.

€/m²/kk

39,47

€/kk

30 750

€ / vuosi

369 004

39,47

30 750

369 004**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	2 532	30 381
Kunnossapito	1,50	1 169	14 022
Yhteensä	4,75	3 700	44 403

TONTIN VUOKRA€/m²/kk

0,43

€/kk

335

€ / vuosi**4 020**

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

KALUSTEVUOKRA

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 ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	779	44,65	417 426

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	m ²	€/kk	€ / vuosi
Perusopetus	651	29 070	348 838
Esiopetus	128	5 716	68 589
Yhteensä	779	34 786	417 426

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