

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## Tredu-Kiinteistöt Oy:ltä vuokrattujen Koivistontie 31:ssä sijaitsevien opetustilojen vuokrasopimuksen muuttaminen

TRE:4118/02.07.03/2024

### Lisätietoja päätöksestä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi

### Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöpäällikkö Anni Andrejeff, 040 630 0358, etunimi.sukunimi@tampere.fi

### Päätös

Hyväksytään Koivistontie 31 rakennusten PTS-suunnitelmassa sekä sisäilman merkityksen arvioinnissa määriteltyjen investointien vuokravaikutus TREDU-Kiinteistöt Oy:n (vuokranantaja) ja Tampereen kaupungin (vuokralainen) väliseen Koivistontie 31:ssä sijaitsevia tiloja koskevaan vuokrasopimukseen. Tarkemmat ehdot määritellään asiakirjassa "SIOMA-korjausten kustannusjako". Muutoin noudatetaan alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoja.

### Perustelut

Tampereen kaupunki (y-tunnus 0211675-2) on vuokrannut 18.1.2013 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella TREDU-Kiinteistöt Oy:ltä (y-tunnus 2605630-1) Tampereella osoitteessa Koivistontie 31 sijaitsevat oppilaitosrakennukset. Vuokrattava pinta-ala on yhteensä 13 733 m<sup>2</sup>. Sopimukseen on hyväksytty lisäys vuonna 2015 erillisinvestoinnin vuoksi. Toinen sopimusmuutos koskien erillisinvestointia on tehty tilojen väistötilakäyttöön muuttamisen vuoksi vuonna 2020. Tredulta vapautuneet tilat toimivat pääasiassa perusopetuksen palveluverkon ja Sara Hildén - akatemian/Kuvataidekoulun väistötilana.

Tiloihin on tarve toteuttaa sisäilmaston merkityksen arvioinnin mukaisesti korjauksia mahdollisimman nopealla aikataululla. Rakennuksen PTS-suunnitelmassa on määritelty rakennuksen kuntoa parantavia korjauksia vuosille 2024 - 2027.

Vuokranantaja ja vuokralainen ovat neuvotelleet kustannusjaosta siten, että kumpikin vastaa 50 %:n osuudella kokonaiskustannuksista. Korjausten kustannusarvio on 2 409 000 euroa (alv 0 %). Vuokranantajan osuus on 1 204 500 euroa (alv %) ja vuokralaisen samoin 1 204 500 euroa (alv 0 %). Investoinnit toteuttaa vuokranantaja. Vuokralainen maksaa oman osuutensa vuokrassa loppuvuokrakauden aikana vuosina 2025-2032. Lisäinvestointitarpeet toteutetaan 50 % / 50 % -kustannusjaolla. Mahdolliset lisäinvestoinnit toteuttaa vuokranantaja yhteisesti sopien ja vuokralainen maksaa oman osuuden kustannuksista vuokravaikutteisena loppuvuokrakauden aikana.

Vuokranantaja toteuttaa vuokralaislähtöiset investoinnit. Vuokralaislähtöiset investoinnit ovat 100 % vuokravaikutteisia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Vuokralainen maksaa investointivuokran loppuvuokrakauden aikana. Sopimuskentekohetkellä tiedossa on kotitalousluokan rakentaminen, jonka kustannusarvio on n. 300 000 euroa (alv 0 %).

Vuodesta 2028 alkaen kaikista kunnossapitotöistä vastaa vuokralainen. Mikäli kustannukset ylittävät 170 000 euroa vuodessa (alv 0 %), vuokranantaja laskuttaa yli menevän osuuden vuokraaikutteisena investointina loppuvuokrakauden aikana. Mikäli vuodesta 2028 lähtien ilmenee yli 300 000 euron (alv 0 %) korjaustarpeita, neuvotellaan kustannusjaosta tapauskohtaisesti. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen kustannusjaosta, kummallakin osapuolella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Mikäli rakennuksen turvalliselle käytölle ei ole edellytyksiä, vuokralaisella on oikeus päättää sopimus ja vuokran maksaminen.

Mikäli sopimus päätetään mistä tahansa syystä ennen 1.1.2033, tulee vuokralaisen suorittaa investointien poistamattomat hankintamenot kertasuorituksena sopimuksen päättymishetkellä.

Muilta osin vuokrauksessa noudatetaan alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoja.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 21.3.2024 § 36 mukaisesti asiasta päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on rakennuksen, tilojen ja niihin liittyvien alueiden vuokraamisesta.

### **Tiedoksi**

Marko Tulokas, Mikko Niskanen, Tilaomaisuus, Kitia Talous, Niko Suoniemi, Jenni Rämälä, Henri Lievonen, Jarmo Viljakka, Tilapalvelut Kirjaamo, Harri Mannonen, Jarno Nordling, Kristiina Järvelä, Ville Raatikainen, Elina Kalliohaka, Mari Palviainen, Heidi Saramäki, Tuula Vatanen

Liitteet:

1 SIOMA-korjausten kustannusjako

### **Allekirjoitus**

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on nähtävillä 30.11.2024 osoitteessa [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)  
Päätös on annettu tiedoksi sähköpostilla 29.11.2024.

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
29.11.2024

Annakaisa Hurtola  
Kiinteistösihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Oikaisuvaatimus

§ 757

### Oikaisuvaatimusohje

#### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

#### Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
Frenckellinaukio 2 B, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.