

SIOMA-korjausten kustannusjako

1. Osapuolet:

1.1 Vuokranantaja:

Tredu-Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 2605630-1
Puutarhakatu 11 A
33210 Tampere

1.2. Vuokralainen:
Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliikka
0211675-2
PL 487, 33101 Tampere

Yhteyshenkilö:
Anni Andrejeff
anni.andrejeff@tampere.fi
040 630 9358

Yhdessä myöhemmin "Osapuolet".

Tällä sopimuksella Osapuolet täydentävät kohteen voimassa olevaa Vuokrasopimusta, joka on ollut Osapuolten välillä voimassa 18.01.2013 alkaen.

Liitteet: PTS-suunnitelma

2. Taustaa:

TREDU-Kiinteistöt Oy (Y-tunnus 2605630-1), aikaisemmin PIRKO-kiinteistöt Oy, on vuokrannut osoitteessa Koivistontie 31, Tampere (kiinteistötunnus 837-309-5305-10) sijaitsevan oppilaitoskiinteistön Tampereen kaupungille 18.1.2013 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tampereen kaupunki on edelleen vuokrannut tiloja vuokrasopimuksen mukaisesti Tampereen seudun ammattiopistolle (Tredu). Tällä hetkellä kiinteistö on perusopetuksen ja Sara Hilden Akatemian taideopetuksen käytössä.

Kohde on todettu sisäilmasto-ongelman merkityksen arvioinnissa (SIOMA) kattavaa remontointia tarvitsevaksi. Vuokralaisella on edelleen tilojen käyttötarve sopimuksen mukaisesti, jonka vuoksi sisäilmasto-olosuhteita parantavat korjaukset on käynnistettävä mahdollisimman pikaisesti. Osapuolilla on ollut eriävät näkemykset kustannustenjaosta, kunnes 8.5.2024 he pääsivät alla olevaan yhteisymmärrykseen.

3. Kustannustenjako

10.4.2024 päivättyssä PTS-suunnitelmassa olevien rakennusten kunnosta johtuvien investointien kustannukset vuosille 2024–2027 jaetaan Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken 50/50 % kustannusjakoperiaatteella. Tiedossa olevien investointien kustannusarvio vuosille 2024–2027 on yhteensä noin 2.409.000 € (alv 0 %). Vuokranantajan osuus on noin 1.204.500 € (alv 0 %) ja Vuokralaisen osuus noin 1.204.500 € (alv 0 %). Vuokranantaja toteuttaa kaikki investoinnit ja Vuokralainen maksaa osuutensa vuokravaikutteisena loppuvuokrakauden aikana vuosina 2025–2032. PTS-suunnitelman hinta-arvion ylittävät ja/tai PTS:n ulkopuolelta mahdollisesti tulevat investointitarpeet toteutetaan 50/50 % kustannusjakoperiaatteella. Näillä PTS:n ulkopuolisilla investointitarpeilla tarkoitetaan sellaisia kustannuksia, jotka normaalisti tulisivat kiinteistön omistajan maksettaviksi. Vuokralaisen osuus näistä on vuokravaikutteista loppuvuokrakauden ajan. Vuokranantaja toteuttaa Vuokralaislähtöiset investoinnit (esim. kotitalousluokkien rakentaminen noin 300.000 €, alv 0 %) ja Vuokralainen maksaa ne 100 % vuokravaikutteisena loppuvuokrakauden aikana. Vuokranantaja alkaa veloittaa Vuokralaiselta tämän osuuksia investointivuokrasta heti, kun kunkin investoinnin toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Vuodesta 2028 alkaen Vuokralainen vastaa kaikista korjaus- ja kunnossapidollisista töistä ja varaa siihen noin 170.000 € vuosittain. Mikäli 170.000 € ei riitä kattamaan kaikkia kustannuksia, veloittaa Vuokranantaja ylimenevän osuuden vuokravaikutteisena investointina jäljellä olevan vuokrasopimuksen aikana.

Jos kohteeseen tulee merkittäviä yli 300.000 € korjaus- ja kunnossapitotarpeita vuoden 2028 jälkeen, kustannusjaosta neuvotellaan tapauskohtaisesti. Kummallakin Osapuolella on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen kustannusjaosta. Vuokralaisella on oikeus päättää vuokrasopimus ja kohteen käyttö, ellei sen turvalliselle käytölle ole edellytyksiä. Käytön päättyessä rakennuksen kuntoon liittyvistä syistä, myös vuokranmaksu päättyy sopimuksen päättymiseen.

PTS-suunnitelman mukaisten investointien suunnittelu käynnistetään välittömästi ja niiden toteutus on mahdollisimman pian siten, että käyttöä turvaavat toimenpiteet ovat valmiita sisäilmasto-ongelman merkityksen arvioinnissa annettuun määräaikaan mennessä, eli kesän 2025 loppuun mennessä.

Selkeyden vuoksi todettakoon, että mikäli vuokrasopimus päätetään mistä tahansa syystä ennen varsinaista päättymisaikaa (01.01.2033), tulee Vuokralaisen suorittaa sovitun kustannusjaon perusteella vastuullaan olleiden investointien poistamattomat hankintamenot Vuokranantajalle kertosuorituksena vuokrasopimuksen päättymishetkellä.

4. Allekirjoitukset

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus sitoo vuokranantajaa heti ja vuokralaista vasta, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja TREDU-Kiinteistöt Oy:n puolelta toimitusjohtaja Marko Tulokas.

Tampereella 08.05.2024

KIINTEISTÖT, TILAT JA ASUNTOPOLITIIKKA

TREDU-KIINTEISTÖT OY

Virpi Ekholm
Kiinteistöjohtaja

Marko Tulokas
Toimitusjohtaja

Liite:

KOIVISTONTIE 31, 10 VUODEN PTS

		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033	
Summarivi		Tredu-kiinteistöt	Tampereen kaupunki	Tredu-kiinteistöt	Tampereen kaupunki	Tredu-kiinteistöt	Tampereen kaupunki	Tredu-kiinteistöt	Tampereen kaupunki	Tredu-kiinteistöt	Tampereen kaupunki	Tredu-kiinteistöt	Tampereen kaupunki	Tredu-kiinteistöt	Tampereen kaupunki	Tredu-kiinteistöt	Tampereen kaupunki	Tredu-kiinteistöt	Tampereen kaupunki	Tredu-kiinteistöt	Tampereen kaupunki
RAKENNUKSEN KUNNOSTA JOHTUVAT INVESTOINNIT (Kustannusjako vuokranantaja/vuokralainen 50%/50%, vuokralaisen osuus vuokravaikutteisena)																					
A-talo		1 318 000 €																			
	Akuutit toimenpiteet (SIOMA + viemärisaneeraus)	623 000 €	311 500 €	311 500 €																	
	Rakenneliittymien tiivistykset	80 000 €		40 000 €	40 000 €																
	Hulevesien ohjaukset (tarpeen mukaan)	75 000 €						37 500 €	37 500 €												
	Valaistussaneeraus	100 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €															
	RAU-saneeraus (koko kiinteistö)	100 000 €						50 000 €	50 000 €												
	Märkätilojen korjaukset (tarpeen mukaan)	300 000 €						75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €										
	Julkisivukorjaukset	40 000 €						20 000 €	20 000 €												
B-talo		900 000 €																			
	Akuutit toimenpiteet (SIOMA)	310 000 €	155 000 €	155 000 €																	
	Rakenneliittymien tiivistykset	60 000 €		30 000 €	30 000 €																
	Kermikatteen uusiminen	250 000 €		125 000 €	125 000 €																
	Valaistussaneeraus	60 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €															
	Kaukolämmön lämmönsiirtimien, venttiilien ja termostaattien uusinta (Koko kiinteistö, tarpeen mukaan)	100 000 €						50 000 €	50 000 €												
	Julkisivukorjaukset	120 000 €						60 000 €	60 000 €												
C-talo		191 000 €																			
	Akuutit toimenpiteet (SIOMA)	36 000 €	18 000 €	18 000 €																	
	Kermikatteen uusiminen korjaamattomalla osuudella	50 000 €						25 000 €	25 000 €												
	Julkisivukorjaukset	40 000 €						20 000 €	20 000 €												
	Käyttövesiputkiston uusiminen (tarkempi tarve/laajuus selvityksessä)	65 000 €		32 500 €	32 500 €																
YHTEENSÄ Tredu-kiinteistöt Oy		1 204 500 €	524 500 €	524 500 €	267 500 €	267 500 €	225 000 €	187 500 €	187 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
YHTEENSÄ Tampereen kaupunki		1 204 500 €	524 500 €	267 500 €	225 000 €	187 500 €	187 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		2 409 000 €	1 049 000 €	535 000 €	450 000 €	375 000 €															
KÄYTTÄJÄLÄHTÖISET INVESTOINNIT (100 % vuokravaikutteisia)																					
Kaikki rakennukset																					
	Lukituksen ja turvajärjestelmien saneeraus (koko kiinteistö. Käyttäjän tarpeen mukaan)	150 000 €						150 000 €													
A-talo																					
	Keittiön hissien (vuodelta 1962) perusparannus (jos käyttäjälle tarpeellinen hissi?)	100 000 €			100 000 €																
B-talo																					
	Kotitalousluokkien rakentaminen (2 kpl)	300 000 €			300 000 €																
YHTEENSÄ		300 000 €	0 €	0 €	400 000 €	0 €	150 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
KUNNOSSAPITOTYÖT (Näihin ja muihin vuosittaisiin kunnossapitotöihin käytetään noin 170 000 €/vuosi)																					
A-talo																					
	Tilapintojen kunnostukset (tarpeen mukaan)	90 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
	IV-kanaviston nuohous	40 000 €					40 000 €														
B-talo																					
KP	IV-kanaviston nuohous	30 000 €					30 000 €														
C-talo																					
KP	Kuitulähteiden pinnotukset	15 000 €			15 000 €																
KP	IV-kanaviston nuohous	15 000 €					15 000 €														
YHTEENSÄ		190 000 €	0 €	10 000 €	0 €	25 000 €	0 €	95 000 €	0 €	10 000 €	0 €	10 000 €	0 €	10 000 €	0 €	10 000 €	0 €	10 000 €	0 €	10 000 €	10 000 €
* PTS-taulukossa esitetty vain suuremmat toimenpidetarpeet laadintahetken näkemyksen mukaisesti. Yksittäisiä pienempiä huolto- ja kunnossapitotoimenpidetarpeita ei ole esitetty taulukossa.																					
* Kustannusarvioihin sisällytetty välilliset kustannukset, kuten suunnittelu ja rakennuttaminen. Kustannusarviot laadintahetken kustannustasolla.																					
* Tämä PTS-taulukko on tehty 10 vuoden elinkaarelle. Jos käyttö kiinteistössä jatkuu tämän jälkeen, niin kiinteistö vaatii laajempia toimenpiteitä.																					