



## Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentti

1.KOy Insinöörikatu 38  
Investointivuokrasopimus  
Tampereen kaupunki  
Julkisivusaneraus (ID  
334391).pdf

9821a549ef23a488aec542bc6f49bb0c489fea9ea719d2114a7dfb323cac784c0e2a  
32e40c2e57e9a57a8803eba2bb1f8a2a47753302db9d1b59a0e096ac766f

Tiedosto

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Toukoniemi Heli Johanna

19.12.2023

Nimi

Päivämäärä

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

Terho Tommi Jaakko Juhani

19.12.2023

Nimi

Päivämäärä

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

Katja Holmström

19.12.2023

Nimi

Päivämäärä

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

Jennifer Kristina Eloheimo

21.12.2023

Nimi

Päivämäärä

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

### Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetystä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=i6dUlwN9VYgpVVIJ857Nqb70ioRimplp8s0LJQkvUe69ib9rXk>

## Sopimus vuokratilojen investointikorjauksista

### 1. OSAPUOLET:

<b>Vuokranantaja:</b>	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	
<b>Osoite:</b>	c/o Aleksanterinkatu 19, 5. krs, 00100 Helsinki	<b>Y-tunnus:</b> 2473582-9
<b>Kiinteistöyhtiö:</b>	Kiinteistö Oy Tampereen Insinöörinkatu 38	<i>Kiinteistöyhtiö on kyseisen vuokratiokeen rakennuksen omistaja ja suorittaa muutostyöt omistukseensa.</i>
<b>Vuokralainen:</b>	Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka	<b>Y-tunnus:</b> 0211675-2

### 2. VUOKRASOPIMUS JA VUOKRAKOHDE, JOTA MUUTOSTYÖT KOSKEVAT:

<b>Vuokratiokeen osoite:</b> Insinöörinkatu 38, 33720 Tampere	<b>Vuokrasopimuksen (arvioitu) päiväys:</b> 25.5.2021
<b>Vuokratut tilat, joita tämä sopimus koskee:</b> Hervannan Toimintakeskus, rakennus K	

### 3. PERUSTIEDOT:

#### 3.1. Sopimuksen luonne:

<b>x</b>	Olemassa olevaan vuokrattavaan tilaan tehtävät tekniset muutostyöt
	Uuteen rakennettavaan vuokratilaan tehtävät muutokset / lisätyöt (uudisrakennus)
	Uusi yksin vuokralaiselle rakennettava rakennus tai rakennusosa

Kaikissa tilanteissa tämä sopimus liittyy samassa yhteydessä tehtävään uuteen vuokrasopimukseen tai olemassa olevan vuokrasopimuksen muutokseen. Tässä sovittavien töiden avulla vuokrasopimuksella vuokrattu tila mukautetaan vastaamaan nimenomaisesti vuokralaisen oman liiketoiminnan tarpeita. Töiden tarve on peräisin vuokralaiselta, joka on arvioinut, että töiden jälkeen vuokrattavat tilat soveltuvat vuokralaisen harjoittamaan liiketoimintaan.

#### 3.2. Tilojen käyttötarkoitus arvonlisäverotuksessa:

<b>x</b>	Vuokrattuja tiloja tullaan käyttämään täysin arvonlisäverolliseen liiketoimintaan koko vuokratukauden
	Vuokrattuja tiloja tullaan käyttämään <u>vain osittain</u> arvonlisäverolliseen liiketoimintaan koko vuokratukauden. Arvonlisäverollinen käyttöaste tulee olemaan vähintään %
	Vuokralainen EI tule käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolliseen liiketoimintaan

Mikäli vuokralainen ilmoittaa tässä, että vuokrattavia tiloja tullaan käyttämään arvonlisäverolliseen liiketoimintaan (joko kokonaan tai osittain), mutta näin ei tapahdukaan koko vuokratukauden, vuokralainen vastaa tästä vuokranantajalle/kiinteistöyhtiölle aiheutuvista arvonlisäveron vähennysoikeuden menetyksistä ja mahdollisista verottajan määräämistä veroseuraamuksista, siltä osin kuin ne kohdistuvat vuokralaisen vuokratukaudelle.

#### 3.3. Tarvittavat viranomaisluvut:

<b>x</b>	Työt vaativat rakennus- tai toimenpideluvan. Lupa haetaan kiinteistöyhtiön nimissä. ❖ <i>Arvio lainvoimaisen luvan ajankohdasta:</i> ❖ <i>Luvan hakemisesta ja siihen tarvittavista suunnitelmista huolehtii: rakennuttaja</i> ❖ <i>Lupa-an tarvittavan suunnittelun kustannukset maksaa: kustannukset lisätään hankebudjettiin</i>
	Työt vaativat asemakaavan muutoksen tai ns. poikkeusluvan asemakaavan määräyksistä. Hakemisesta vastaa vuokranantaja kiinteistöyhtiön nimissä. ❖ <i>Arvio lainvoimaisen kaavan/poikkeamis päätöksen ajankohdasta:</i> ❖ <i>Mahdollisuus aloittaa töitä ennen lainvoimaista kaavaa/poikkeamis päätöstä:</i>
	Vuokralaisen liiketoiminnan aloittaminen kohteessa vaatii viranomaisluvan, <u>joka on edellytys sille</u> , että tämä sopimus ja vuokrasopimus tulevat voimaan. Vuokralainen huolehtii itse luvan hakemisesta. Haettava lupa: ❖ <i>Arvio lainvoimaisen luvan ajankohdasta:</i> ❖ <i>Aloitetaanko töitä vuokralaisen riskillä ennen lupaa:</i>
	Ei tarvetta viranomaisluville
<b>Muuta luvista sovittua:</b>	

Siltä osin kuin viranomaislupia tarvitaan, kumpikin osapuoli sitoutuu kohtuullisin toimin edesauttamaan lupien saamista. Mikäli edellä kuvattuja tarvittavia viranomaislupia ei saada lainvoimaisena viimeistään 3 kk sisällä edellä mainitusta arvioidusta ajankohdasta, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan mahdollisuuksista muuttaa kohtuullisesti suunnitelmia. Elleivät osapuolet pääse yhteisymmärrykseen muutoksista, kummallakin osapuolella on oikeus päättää tämä sopimus ja tähän sopimukseen liittyvä vuokrasopimus (mikäli sen vuokra-aika ei ole vielä alkanut) ilmoittamalla asiasta kirjallisesti toiselle osapuolelle. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään 60 vrk kuluessa siitä, kun kävi selväksi, että tarvittavia lupia ei saada. Kumpikin osapuoli vastaa omista siihen saakka kertyneistä kustannuksista (tai niistä suunnittelu/työkustannuksista, jotka tässä sopimuksessa sovittu ko. osapuolelle). Kumpikaan osapuoli ei ole oikeutettu muihin korvauksiin. Mikäli rakennusvalvonta tai muu viranomainen/kunta edellyttää vähäisiä muutoksia tai täsmennyksiä haettuun lupaan/tehtäviin töihin, nämä vähäiset muutokset ja täsmennykset tehdään ilman, että niillä on vaikutusta tähän sopimukseen.

### 3.4. Suunnittelun tilanne:

	Valmiit suunnitelmat töistä olemassa.
	Alustavat suunnitelmat ovat pääosin valmiina. Alustavat suunnitelmat ovat tämän sopimuksen <u>liitteenä</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Arvio lopullisen suunnittelun valmistumisen ajankohdasta:</li> <li>❖ Lopullisesta suunnittelusta huolehtii:</li> <li>❖ Suunnittelun kustannukset maksaa:</li> <li>❖ Vuokralaisen antamien lähtötietojen tilanne:</li> </ul>
<b>X</b>	Suunnittelu on vasta alkuvaiheessa tai sitä ei ole vielä tehty <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Arvio lopullisen suunnittelun valmistumisen ajankohdasta: 08/2024</li> <li>❖ Lopullisesta suunnittelusta huolehtii: suunnitteluryhmä, rakennuttaja</li> <li>❖ Suunnittelun kustannukset maksaa: suunnittelukustannukset lisätään hankebudjettiin</li> <li>❖ Vuokralaisen antamien lähtötietojen tilanne:</li> </ul>
<b>Muuta sovittua:</b>	Hanke käynnistetään suunnitteluvaiheella, joten tässä sopimuksessa on sitouduttu vain suunnittelu- ja hankevalmistelukustannuksiin. Toteutuskustannukset hyväksytetään erillisellä investointivuokrasopimuksella.

Kaikki rakenteisiin ja rakennuksen järjestelmiin tehtävät suunnitelmat tehdään kiinteistöosakeyhtiön nimissä ja sen lukuun.

### 3.5. Kustannuslaskennan tilanne:

	Kustannuslaskenta on valmis tai lähes valmis ja urakkahinnat on varmistettu
	Alustava kustannuslaskenta on tehty, mutta rakentamisen hintaa ei ole vielä varmistettu, ja <u>tällä on vaikutusta tähän sopimukseen</u> *: <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Lopullisesta kustannuslaskennasta huolehtii ja sen lopputuloksesta ilmoittaa:</li> <li>❖ Arvio lopullisen kustannuslaskennan ja rakentamisen hinnan ajankohdasta:</li> <li>❖ Arvioitu kustannustaso:</li> <li>❖ Maksimikustannustaso, johon vuokranantaja sitoutuu tällä sopimuksella:</li> <li>❖ Maksimikustannustaso, johon vuokralainen sitoutuu tällä sopimuksella:</li> </ul>
<b>X</b>	Lopullisia kustannuksia ei ole tiedossa.
<b>Muuta sovittua:</b>	Hankkeen suunnitteluvaiheen kustannukset on ilmoitettu kustannustavoitteena, jolloin lopulliset kustannukset määräytyvät suunnittelun ja urakkakilpailutuksen jälkeen. Rakennuttaja informoi vuokralaista, mikäli kustannusarvio on ylittymässä yli 15 %. Toteutusvaiheen kustannukset hyväksytetään erillisessä investointivuokrasopimuksessa.

\* Mikäli maksimikustannustaso ylittyy lopullisen rakentamisen hinnan varmistuessa, osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan ratkaisusta, joilla kustannustasoa voidaan laskea (esimerkiksi laatutason vähäinen heikentäminen, materiaalin vaihto jne.). Kumpikin osapuoli voi myös yksipuolisesti hyväksyä maksimikustannustason ylityksen omalta osaltaan. Elleivät osapuolet pääse yhteisymmärrykseen muutoksista, joiden avulla kustannustaso saadaan alle maksimikustannustason, kummallakin osapuolella on oikeus päättää tämä sopimus ja tähän sopimukseen liittyvä vuokrasopimus (mikäli sen vuokra-aika ei ole vielä alkanut) ilmoittamalla asiasta kirjallisesti toiselle osapuolelle. Kumpikin osapuoli vastaa omista siihen saakka kertyneistä kustannuksista (tai niistä suunnittelu/työkustannuksista, jotka tässä sopimuksessa sovittu ko. osapuolelle). Kumpikaan osapuoli ei ole oikeutettu muihin korvauksiin. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään 60 vrk kuluessa siitä, kun kävi selväksi, että sovittua maksimikustannustasoa ei pystytty alittamaan.

### 3.6. Yleisaikataulu ja valmistuminen:

	Vuokranantajan/kiinteistöyhtiön töiden aloittaminen (tavoite)
	Vuokralaisen vastuulla olevien töiden (tai ellei töitä ole, niin kalustamisen) aloittaminen (tavoite)
	Tavoite tilojen luovutukselle vuokralaiselle
	Viimeinen päivä tilojen luovutukselle
<b>Muuta aikataulusta sovittua:</b>	Aikataulu on tarkennettava suunnitteluvaiheen edetessä. Toteutusaikataulu vahvistetaan erikseen toteutusvaiheen investointivuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä. Tavoitteena on, että tilat ovat normaalisti käytössä koko rakennustyön ajan.

Kumpikin osapuoli pyrkii kohtuullisiin toimin siihen, että yllä mainittu aikataulu saavutetaan. Mikäli aikataulu muuttuu osapuolista riippumattomista syistä, osapuolet sitoutuvat informoimaan toista osapuolta muutoksista ja osapuolet neuvottelevat hyvässä hengessä aikataulumuutoksen aiheuttamista muutostarpeista.

## 4. SOVITUT TYÖT JA KUSTANNUSVASTUU:

<b>A: Vuokranantaja ja kiinteistöyhtiö suorittaa omalla kustannuksellaan (ei lisävaikutusta vuokraan) (jos on):</b>	
Ei ole	
<b>A: Kustannuksista tarkemmin sovittua (jos on):</b>	
A: Tarvittaessa: tarkempi arvioitu aikataulu:	
<b>B: Vuokranantaja ja kiinteistöyhtiö suorittaa vuokralaisen lisäkustannuksella TAI vaikuttaen sovittuun vuokraan (jos on):</b>	
Suunnittelun kustannusarvio E- ja K-rakennuksille:	
Kuntotutkimukset ja lähtötietoselvitykset	40 000,00 €
Korjaussuunnittelu	170 000,00 €
LV/IAS-suunnittelu	10 000,00 €
Rakennushistoriallinen selvitys	20 000,00 €
Rakennuttamistehtävät/suunnittelun ohjaus	25 000,00 €
Valaisininventointi ja kirjaston valaistussuunnittelu	50 000,00 €
Yhteensä	315 000,00 €
<b>Tampereen kaupungin osuus suunnittelukustannuksista noin 269 600,00 €.</b>	

B: Kustannusten määrä: 269 600,00 € (alv 0 %)

B: Arvioitu aikataulu: 1.12.-30.5.2025

C: Vuokralainen suorittaa kustannuksellaan (jos on):  
Ei ole

C: Arvioitu aikataulu:

## Vuokralaisen kustannuksien maksaminen (soveltuu vain kohtaan B):

**Vuokranantajan suorittamien tämän sopimuksen kohdan B mukaisten töiden maksaminen:**

- Lopullinen kustannus vaikuttaa vuokrasopimuksen mukaiseen pääomavuokraan seuraavasti vuokrankauden alusta lukien:
- Vuokralainen maksaa toteutuneet kustannukset takaisin 100%:sti maksuaikataulukon mukaan (6 % p.a. korko), kts. liite: investointivuokralaskelma
- Vuokralainen maksaa toteutuneet kustannukset kerralla laskun perusteella, maksuaika 14 vrk

## 5. MUUTA SOVITTUA:

Kustannustavoite perustuu käytössä olleiden kuntoarvioiden mukaisiin korjaustoimenpiteisiin, joiden perusteella vuokrasopimukset on Palvelukiinteistöjen kanssa alun perin solmittu. Mikäli tarkemman korjaussuunnittelun perusteella joudutaan laajamittaisemmin korjaamaan julkisivua, tarkennetaan kustannusarviota. Vastaavasti, mikäli havaitaan, ettei yhtä laajamittaisia kunnostustoimenpiteitä vaadita, kustannusarviota tarkennetaan. Hankkeen aikataulu on esitetty tarkemmin alla. Yhteisesti sovittiin, että hankkeen kokonaiskustannusarvio tarkennetaan suunnittelutyön edetessä keväällä 2024.

Arvio hankkeen kokonaiskustannuksista on 2 200 000,00 €. Arvio tarkennetaan, kun kokonaiskorjauslaajuus saadaan korjaustavan määrityksen yhteydessä selville.

Mikäli kustannusarvio on ylittymässä yli 15 %, rakennuttaja toimittaa hankkeen asiakkaalle lisäyötarjouksen perusteluineen ja muutostyötietoineen, josta annetaan hyväksyntä kustannusarvion ylitykselle.

## 6. LIITTEET:

**Tähän sopimukseen kuuluvat erottamattomana osana tämän sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:**

Liite 1 – Projekti kortti

Liite 2 – Investointivuokralaskelma

## 7. YLEISET EHDOT (TÄYDENTÄEN VUOKRASOPIMUKSEN EHTOJA):

Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä varmistamaan, että tämän sopimuksen mukainen lopputulos saavutetaan.

Vuokrasopimuksen mukaisen vakuuden toimittaminen:

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu vuokravakuudesta, vuokralaisen tulee toimittaa vuokravakuus vuokranantajalle ennen kuin mitään tämän sopimuksen mukaisia rakennustöitä aloitetaan.

Vuokralaisen vastuulla olevien lähtötietojen toimittaminen:

Mikäli ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista vuokralaisen toimittamat lähtötiedot tai vaatimukset muuttuvat, vastaa vuokralainen niistä aiheutuvista lisäkustannuksista. Osapuolet pyrkivät kuitenkin keskustelemaan tarkoituksenmukaisista tavoista huomioida muuttuneet tarpeet. Vuokralaisen tulee lisäksi toimittaa viipymättä vuokranantajan edustajalle vuokranantajan tarvitsemat mahdolliset muutostöiden tekemiselle tarpeelliset tarkennukset lähtötietoihin. Mikäli vuokralaisen vastuulla olevien lähtötietojen toimittaminen viivästyy tai ne ovat olleet virheellisiä tai ne muuttuvat muutostöiden aikana, vastaa vuokralainen tästä aiheutuvista lisäkustannuksista. Vuokralainen hyväksyy, että lähtötietojen viivästyminen, virheellisyys tai myöhemmät muutokset oletettavasti myös viivästyttävät sovittua aikataulua.

Kustannusten tarkistaminen:

Niiden töiden osalta, jotka vuokranantaja suorittaa vuokralaisen kustannuksella, on vuokralaisella oikeus saada töiden valmistumisen jälkeen tarvittava kustannuserittely ja sen tositteet kustannusten tarkistamiseksi.

Aikataulu:

Sopimuksessa sovittu aikataulu on osapuolten paras käsitys muutostöiden aikataulusta sopimuksen allekirjoittamishetkellä, mutta aikataulu voi muuttua suunnittelun edetessä tai itse muutostöiden suorittamisen aikana mm. ulkoisten tekijöiden seurauksena. Lisäksi osapuolet tiedostavat, että rakennusalan yleisissä YSE-ehdoissa määritellään erilaisia seikkoja, jotka voivat oikeuttaa urakoitsijan saamaan pidennystä jo sovittuunkin urakka-aikaan, ja tällaiset viivästykset automaattisesti siirtävät ilman seuraamuksia aikataulua myös tämän sopimuksen alla vastaavasti.

Töiden suorittaminen (kaikki työt):

Kaikki muutostyöt on suoritettava tämän sopimuksen mukaisesti, ammattimaisesti ja lainsäädännön ja viranomaisten asettamien vaatimusten mukaisesti ja noudattaen hyvää rakennustapaa. Mikäli muutostöiden laatutasoa (tai muita määrittelyjä) ei ole erikseen tarkasti kirjallisesti sovittu, sovelletaan laatutasona vastaavaa laatutasoa kuin mikä kyseisessä kiinteistökohteessa on ennen muutostöiden aloittamista. Töidenaikainen suojaus ja turvallisuusseikat tulee järjestää tarvittavassa laajuudessa. Tässä sopimuksessa "muutostyöt" käsittävät varsinaisten rakennustöiden lisäksi mm. suunnittelun, lupaprosessit, valvonnan ja kaikki muut itse rakentamistöihin kiinteästi liittyvät toimet.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, vuokran vapautukseen tai muuhun korvaukseen sovittujen muutostöiden ajalta.

Töiden suorittaminen (lisäehdot vuokralaisen suorittamille töille):

Vuokralaisen on dokumentoitava mahdollisesti vastuullensa kuuluvat työt asianmukaisesti ja toimitettava dokumentaatio vuokranantajalle tai sen

edustajalle sähköisessä muodossa. Vuokralainen vastaa siitä, että se suorittaa sen vastuulla olevat muutostyöt siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai vahinkoa vuokranantajalle, kiinteistökohteen muille käyttäjille tai kolmansille osapuolille. Mikäli vuokralaisen suorittamista töistä johtuen muut kiinteistökohteen vuokralaiset olisivat sopimusperusteisesti ja/tai suoraan lain perusteella oikeutettuja vuokranalennukseen tai muihin korvauksiin, näistä korvauksista vastaa vuokralainen. Vuokranantajalla on oikeus valvoa vuokralaisen vastuulla olevien töiden suorittamista kustannuksellaan.

**Omistusoikeus:**

Kaikki tässä sovitut muutostyöt jäävät vuokranantajan tai kiinteistöyhtiön omaisuudeksi vuokrasopimuksen päättyessä pois lukien sellaiset vuokralaisen itse tekemät muutostyöt, jotka katsotaan selkeästi irtaimistoksi (esimerkiksi liikuteltavat tilat ja huonekalut ja laitteet, jotka voidaan irrottaa ilman erityisiä työkaluja). Osapuolet nimenomaisesti toteavat, ettei tässä sopimuksessa sovitut vuokralaisen suorittamat muutostyöt nosta huoneiston arvoa eikä vuokralaisella ole oikeutta korvaukseen muutostöiden johdosta.

**Suhde vuokrasopimukseen:**

Tähän sopimukseen sovelletaan osapuolten välistä vuokrasopimusta, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu. Mikäli osapuolten välinen vuokrasopimus päätty mistä tahansa syystä, tämä sopimus purkautuu automaattisesti samassa hetkessä, elleivät osapuolet toisin sovi. Selvyydeksi todetaan, että mikäli vuokrasopimus purkautuu sen johdosta, että vuokralainen ei ole toimittanut vuokrasopimuksen mukaista vuokravakuutta sovitussa ajassa tai vuokralainen muutoin olennaisesti rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja, vastaa vuokralainen tämän sopimuksen mukaisista (itselleen ja) vuokranantajalle koituvista kustannuksista siltä osin kuin ne ovat jo realisoituneet tai tulevat realisoitumaan sitovien sopimusten perusteella (esimerkiksi solmitun urakkasopimuksen perusteella).

**Voimassaolo:**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kumpikin osapuoli on sen allekirjoittanut. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti sopien. Mahdolliset riidat ratkaistaan vuokrasopimuksen riidanratkaisuehdon mukaisesti, ja ellei sellaista ole, Helsingin käräjäoikeudessa.

## 8. ALLEKIRJOITUKSET:

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän sopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Tämä sopimus allekirjoitetaan vain sähköisesti. Vuokranantajan puolesta ja sen lukuun sopimuksen allekirjoittaa eQ Rahastoyhtiö Oy, jota edustaa kaksi ko. yhtiön edustamisoikeutettua henkilöä yhdessä.

<b>Vuokranantajana toimiva erikoissijoitusrahasto</b> eQ Rahastoyhtiö Oy:n edustamana, joka toimii vuokranantajana olevan erikoissijoitusrahaston puolesta ja lukuun		<b>Vuokralainen</b>
edustamisoikeutettu eQ Rahastoyhtiö Oy	edustamisoikeutettu eQ Rahastoyhtiö Oy	Allekirjoitus ja nimenselvennys

# TAMPA KIINTEISTÖT, INSINÖÖRINKATU 38 HERVANNAN TOIMINTAKESKUS, JULKISIVUKORJAJUKSET

16.11.2023

LUOTTAMUKSELLINEN



PROJEKTI 317334

# 1. PROJEKTIN KOKONAISUUS

## 1.1. Projektin sisältö

Hervannan toimintakeskus on vuosina 1985–1989 rakennettu palvelukiinteistökokonaisuus, johon kuuluu yhteensä kolme rakennusta: elokuvateatteri (E-rakennus), kirjasto (K-rakennus) ja terveysasema (T-rakennus). Kohde on asemakaavassa määritetty rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi kohteeksi ja rakennuksia ei saa purkaa.

T-rakennuksen osalla on vuonna 2017 toteutettu laajempi julkisivujen peruskorjaus, jolloin myös sisätiloissa on toteutettu pintarakenteiden korjauksia. T-rakennuksen vesikatto on uusittu vuonna 2015 ja K-rakennuksen vesikatto vuonna 2019. Nyt tehtävissä korjauksissa on tarkoitus toteuttaa yhtäläiset kunnostustoimenpiteet E- ja K-rakennuksille. Lisäksi rakennusten sähkö- ja automatiikkajärjestelmät ja valaistukset tullaan uusimaan myöhemmässä vaiheessa.

Kohteelle on ensimmäisessä vaiheessa suunnitteilla seuraavat kunnostustoimenpiteet:

- K- rakennuksen salaojien uusiminen
- K-rakennuksen julkisivusaneeraus
- K-rakennuksen ikkunoiden kunnostaminen
- K-rakennuksen vesikaton kunnostaminen
- LVI-kuntotutkimus vesi- ja viemäriverkostoille

Myöhemmälle ajanjaksolle toteutukseen jäävät kunnostustoimenpiteet:

- K-rakennuksen automaatiojärjestelmän uusiminen
- K-rakennuksen savunpoistokeskusten uusiminen ja paloilmoitusjärjestelmän saneeraus
- K-rakennuksen turvalaistusjärjestelmien uusiminen
- K- rakennuksen pää- ja ryhmäkeskusten uusiminen sekä alkuperäisten valaisimien uusiminen
- K-rakennuksen märkätilojen uusiminen
- Perusvesipumppaamojen (4 kpl) pumppujen ja ohjauslaitteiden uusiminen.

## 1.2. Osapuolet

Rakennuttaja	eQ Yhteiskuntakiinteistöt/ Toteco Oy / Tommi Terho
Rakennuttajakonsultti	WSP Finland Oy / Kati Kontio
Vuokralainen	Tampereen kaupunki / Henri Lievonen ja Virpi Ekholm
Käyttäjä	Tampereen kaupungin sivistyspalvelut



## 2. KUSTANNUKSIEN HALLINTA

### 2.1. Kustannustavoite

Kustannustavoite suunnittelulle ja hankkeen valmisteluvaiheelle on esitetty alla. Ensimmäiseen vaiheeseen on sisällytetty ulkopuolisten rakenteiden korjaustoimenpiteet sekä K-rakennuksen valaisininventointi ja sähkösuunnittelu valaisinkokonaisuutta varten kirjaston tiloissa.

Suunnittelun kustannusarvio E- ja K-rakennuksille:

Kuntotutkimukset ja lähtötietoselvitykset	40 000,00 €
Korjaussuunnittelu	170 000,00 €
LVIAS-suunnittelu	10 000,00 €
Rakennushistoriallinen selvitys	20 000,00 €
Rakennuttamistehtävät/suunnittelun ohjaus	25 000,00 €
Valaisininventointi ja kirjaston valaistussuunnittelu	50 000,00 €
Yhteensä	315 000,00 €

**Tampereen kaupungin osuus suunnittelukustannuksista noin 269 600,00 €.**

Vuokratut neliöt, joiden perusteella kustannukset on suhteutettu. E-rakennuksen osuus poistettu ym. arviosta.

- K-rakennus: 3881,50 m<sup>2</sup>
- E-rakennus 653,00 m<sup>2</sup>

Kustannustavoite perustuu käytössä olleiden kuntoarvioiden mukaisiin korjaustoimenpiteisiin, joiden perusteella vuokrasopimukset on Palvelukiinteistöjen kanssa alun perin solmittu. Mikäli tarkemman korjaussuunnittelun perusteella joudutaan laajamittaisemmin korjaamaan julkisivua, tarkennetaan kustannusarviota. Vastaavasti, mikäli havaitaan, ettei yhtä laajamittaisia kunnostustoimenpiteitä vaadita, kustannusarviota tarkennetaan. Hankkeen aikataulu on esitetty tarkemmin alla. Yhteisesti sovittiin, että hankkeen kokonaiskustannusarvio tarkennetaan suunnittelutyön edetessä keväällä 2024.

Arvio hankkeen kokonaiskustannuksista on 2 200 000,00 €. Arvio tarkennetaan, kun kokonaiskorjauslaajuus saadaan korjaustavan määrityksen yhteydessä selville.

Mikäli kustannusarvio on ylittymässä yli 15 %, rakennuttaja toimittaa hankkeen asiakkaalle lisätyötarjouksen perusteluineen ja muutostyötietoineen, josta annetaan hyväksyntä kustannusarvion ylitykselle.

### 2.2. Investointivuokravaikutus

Investointivuokravaikutus lasketaan, kun saadaan hankkeen kokonaiskustannusarvio toteutuksen osalta. Investointivuokran suuruus määritetään voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Tampereen kaupungin tavoitteena on kehittää kiinteistön käyttöä yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa. Asian edetessä pyritään seuraavaan lopputulokseen: Kaupungilla



on hankkeen alkaessa tiedossa palveluverkon mukainen käyttötarve vain K-rakennuksen 2. kerrokselle (kirjasto). Mikäli hankkeen edetessä ja rakennuksen muiden tilojen käyttötarkoituksen selvittyä päädyttäisiin irrottamaan tiloja kaupungin ja eQ:n välisestä vuokrasopimuksesta, myös kaikista perusparannuksesta aiheutuvista kustannuksista tulee kaupungille vain vuokrasopimusmuutosten jälkeen kaupungin tiloihin kohdistuva osuus.

Vuokrasopimuksen muutosneuvottelut käydään erikseen ja niiden yhteydessä on otettava huomioon mahdolliset siirtyvät kustannukset ja velvoitteet.

### 3. AIKATAULUN HALLINTA

Projektin aikatauluhahmotelma on alustavasti:

— Kuntotutkimukset	10/2022-2/2023 (valmiit)
— Korjaussuunnittelu	12/2023-06/2024
— Rakennuslupa	05/2024
— Kilpailutus ja urakoitsijan valinta	06/2024
— Toteutus	07/2024-4/2025

INVESTOINTILASKELMA

Suunnitteluvaihe/ARVIO

Koy Insinöörinkatu 38 Julkisivusaneeraus

		VUOSI	INVESTOINTI	KORKO
Investointi	269 600,00 €	1	269 600,00 €	16 176,00 €
Kuolletusaika / vuokra-aika	20	2	256 120,00 €	15 367,20 €
Tasapoisto eur/a	13 480,00 €	3	242 640,00 €	14 558,40 €
Tuottovaade	6 %	4	229 160,00 €	13 749,60 €
Korko/a (koko summalle)	16 176,00 €	5	215 680,00 €	12 940,80 €
Korko kuolletusajalle	169 848,00 €	6	202 200,00 €	12 132,00 €
Investointi+korko (a+f)	439 448,00 €	7	188 720,00 €	11 323,20 €
Vuokratutneliöt	3881,5 m2	8	175 240,00 €	10 514,40 €
Investointi vuokra/a	21 972,40 €	9	161 760,00 €	9 705,60 €
Investointi vuokra/kk	1 831,03 €	10	148 280,00 €	8 896,80 €
Pääomavuokravaikutus	0,47 eur/m2/kk	11	134 800,00 €	8 088,00 €
		12	121 320,00 €	7 279,20 €
		13	107 840,00 €	6 470,40 €
		14	94 360,00 €	5 661,60 €
		15	80 880,00 €	4 852,80 €
		16	67 400,00 €	4 044,00 €
		17	53 920,00 €	3 235,20 €
		18	40 440,00 €	2 426,40 €
		19	26 960,00 €	1 617,60 €
		20	13 480,00 €	808,80 €
		<b>Yht.</b>	<b>- €</b>	<b>169 848,00 €</b>