

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL487 33101 TAMPERE													
HANKE	KALEVAN LIIKUNTAPUISTON HUOLTORAKENNUS UUDISRAKENNUS													
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, Sivistyspalvelut, liikunnan ja nuorison palveluryhmä													
Tarveselvitys Hankesuunnitelma	Kalevan liikuntapuiston huoltorakennus TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITELMA 29.11.2022													
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin sivistyspalveluiden käyttöön.													
Sopimuksen sitovuus	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti.</p> <p>Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja 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>													
Rakennuskohde	Kalevan liikuntapuiston huoltorakennus, rakennusnumero 2024 Salhojankatu 56, 33540 Tampere													
Asemakaavatilanne	Kalevan liikuntapuiston tonttia koskee asemakaava 828 vuodelta 1956. Alueella ei ole kaavamerkintöjä. Kaava sallii uuden huoltorakennuksen rakentamisen. Uusi rakennus korvaa alueelta puretun vanhan huoltorakennuksen ja tilapäiset kontit.													
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat maaliskuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2024, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2025.													
Kustannukset	<p>Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat</p> <table> <tr> <td>yhteensä</td> <td>2 780 000 € (alv 0%)</td> </tr> <tr> <td>Kustannukset €/htm²</td> <td>5 226 €/htm²</td> </tr> <tr> <td>Kustannukset €/brm²</td> <td>4 310 €/brm²</td> </tr> </table>		yhteensä	2 780 000 € (alv 0%)	Kustannukset €/htm ²	5 226 €/htm ²	Kustannukset €/brm ²	4 310 €/brm ²						
yhteensä	2 780 000 € (alv 0%)													
Kustannukset €/htm ²	5 226 €/htm ²													
Kustannukset €/brm ²	4 310 €/brm ²													
Laajuus	<table> <tr> <td>Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä</td> <td>532 htm²</td> </tr> <tr> <td>Bruttoala</td> <td>645 brm²</td> </tr> <tr> <td>(IVKH ullakkokerros 60,5m² sisältyy bruttoalaan)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koko huoneistoala (1.kerros)</td> <td>532 htm²</td> </tr> <tr> <td>Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta (1.kerros)</td> <td>26 htm²</td> </tr> <tr> <td>Vuokrattava huoneistoala</td> <td>506 htm²</td> </tr> </table>		Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä	532 htm ²	Bruttoala	645 brm ²	(IVKH ullakkokerros 60,5m ² sisältyy bruttoalaan)		Koko huoneistoala (1.kerros)	532 htm ²	Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta (1.kerros)	26 htm ²	Vuokrattava huoneistoala	506 htm²
Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä	532 htm ²													
Bruttoala	645 brm ²													
(IVKH ullakkokerros 60,5m ² sisältyy bruttoalaan)														
Koko huoneistoala (1.kerros)	532 htm ²													
Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta (1.kerros)	26 htm ²													
Vuokrattava huoneistoala	506 htm²													

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2022 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala	506,00 htm ²	2 780 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	27,47	13 900	166 800
Yhteensä	27,47	13 900	166 800

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito sisäiset vuokralaiset	2,75	1 392	16 698
Kunnossapito	1,38	698	8 379

Yhteensä 2 090 € / vuosi **25 077**

TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,32	160	1 920

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

KALUSTEVUOKRA

Tarveselvitysvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritetty. 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 suunniteltuineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	506	31,92	193 797

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi	€/m ² /kk
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut	506,0	193 797	31,92

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