

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL487
33101 TAMPERE

HANKE Kulttuuritalo Laikku, julkisivun perusparannus

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki

Yhdistetty: Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 24.01.2024
Tarveselvitys Asunto- ja kiinteistölautakunta 15.02.2024.
Hankesuunnitelma
Toteutussuunnitelma

KULTTUURITALO LAIKKU JULKISIVUN PERUSPARANNUS

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen kulttuuripalveluiden käyttöön. Kohteessa toimii kaupungin kulttuuripalveluiden lisäksi vuokralaisena Taiteen edistämiskeskus (Taike).

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 mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaikaa, on tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

Rakennuskohde Kulttuuritalo Laikku
Keskustori 4, 33100 Tampere

Asemakaavatilanne Tontilla on voimassa oleva asemakaava -2/1938.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat helmikuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2024. Rakennuksessa on toimintaa perusparannuksen aikana.

Kustannukset

Hankkeelle on laskettu kustannukset tarjouskyselyn ja toteutussuunnitelman perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä **1 200 000 €** (alv 0%)
Kustannukset €/hum² 415,8 €/hum²
Kustannukset €/brm² 281,558 €/brm²

Laajuus Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä **2 886 hum2**
Bruttoala 4 262 brm²
Teknisten tilojen osuus 181 hum²
Vuokrattava huoneala **2 705 hum2**

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta Vuokra-arvio perustuu vuoden 2021 hintatasoon
Vuokraveroitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneala yhteensä	2 705 hum2	1 200 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Nykyinen pääomavuokra	10,15	27 456	329 469
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	2,22	6 000	72 000
	12,37	33 456	401 469

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	2,43	6 573	78 878
Kunnossapito	1,50	4 058	48 690
Yhteensä	3,93	10 631	127 568

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
TONTIN VUOKRA	3,39	9 170	110 039

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

KALUSTEVUOKRA

Tarveselvitysvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritely. 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 koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	2 705	19,69	639 076

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€ / vuosi
Kulttuuripalvelut	2650,0	626 082
Taiteen edistämiskeskus, Senaattikiinteistöt	55	16 056
Yhteensä	2 705	642 138

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