



Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000, 33101 TAMPERE

Hanke Kaupin jalkapallo-olosuhteiden parantaminen, katsomo ja oheistilat
Uudisrakennus

**Tilaaaja /
käyttäjät** Tampereen kaupunki, Sivistyspalvelut, liikunnan ja nuorison
palveluryhmä

**tarveselvitys
hankesuunnitelma** **KAUPIN JALKAPALLOKATSOMO JA OHEISTILAT, UUDISRAKENNUS**
Sivistys- ja kulttuurilautakunta 8.11.2022, Asunto- ja kiinteistölautakunta 9.11.2022
Sivistys- ja kulttuurilautakunta 21.3.2023, Asunto- ja kiinteistölautakunta 22.3.2023

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen
Tampereen kaupungin sivistyspalveluiden käyttöön.

Sopimuksen sitovuus Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen
Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa
määriteltujen ehtojen mukaisesti.

Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman 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 Kaupin jalkapallokatsomo ja oheistilat, uudisrakennus
Kuntokatu 18, 33520 Tampere

Asemakaavatilanne Uudistettu asemakaava nro 8767 Kaupin urheilupuisto on tullut voimaan 11.11.2022, kaavamerkintä on VU-6.

**Hankkeen ajallinen
tavoite** Rakennustyöt alkavat elokuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2025, jolloin
tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa.

Kustannukset

Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella.
yhteensä **4 900 000 €** (alv 0%)

Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliönä yhteensä	1 421	htm⁴
	Katsomon pinta-ala	866	htm⁴
	Huoneistoala	521	htm⁴
	Tekniset tilat	34	htm²
	Vuokrattava huoneistoala	1 387	htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon
Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	1 387 htm²	4 900 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	17,66	24 500	294 000
Yhteensä	17,66	24 500	294 000

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	4 508	54 093
Kunnossapito	1,50	2 081	24 966
Yhteensä		6 588	79 059

TON TIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
	1,74	2 416	28 990

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimia Oy:ltä ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

KALUSTEVUOKRA

Toteutussuunnitteluvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritelty. 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 suunnitteluneen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	1 387	24,16	402 049

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/kk	€/ vuosi	€/m ² /kk
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut	1 387	33 504	402 049	24,16

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