



<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
<b>Hanke</b>	Hervannan vapaa-aikakeskus PERUSPARANNUS
<b>Tilajaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, Sivistyspalvelut liikunta- ja nuorisopalveluryhmä
<b>Tarveselvitys</b>	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 30.10.2017/§40 Dnro TRE: 6991/10.03.07/2017
<b>Hankesuunnitelma</b>	<b>Hervannan vapaa-aikakeskus PERUSPARANNUS, hankesuunnitelma 10.5.2021</b>
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin sivistyspalveluiden liikunta- ja nuorisopalveluryhmän käyttöön.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.  Tilaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaja 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.
<b>Rakennuskohde</b>	Hervannan vapaa-aikakeskus Lindforsinkatu 5, 33720 Tampere
<b>Asemakaavatilanne</b>	Rakennuksia koskee asemakaava 5209, joka on vuodelta 1977 ja asemakaava 7187, joka c vahvistettu 26.11.2003. Rakennusten arvoluokitus on RMII, valtakunnallisesti merkittävä. Kaavamääräykset ovat YKS III, jossa tehokkuusluku on yksi. Yksi autopaikka sataa kerrosneliometriä kohden julkisille liikunta- ja palvelutiloille sekä yksi autopaikka 50:tä kerrosneliometriä kohden liikehuoneistoille. Rakennusoikeus on 5750 kerrosneliometriä.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat tammikuussa 2023 ja niiden on määrä valmistua syyskuussa 2024, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä joulukuussa 2024.
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä <b>11 440 000 €</b> (alv 0%)
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä <b>4 967 htm<sup>2</sup></b>  Koko huoneistoala <b>4 967 htm<sup>2</sup></b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta**

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	<b>4 967 htm<sup>2</sup></b>	<b>11 400 000 € (alv 0%)</b>

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 7% inv.	11,48	57 000	684 000
	<b>11,48</b>	<b>57 000</b>	<b>684 000</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	13 658	163 895
Kunnossapito	1,38	6 854	82 245
<b>Yhteensä</b>	<b>4,13</b>	<b>20 512</b>	<b>246 140</b>

<b>TONTIN VUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
	0,33	1 621	19 449

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

**KALUSTEVUOKRA**

Hankesuunnitelmavaiheessa 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 hankintarajoihin 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 koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€ / vuosi
	4 967	15,93	<b>949 589</b>

**VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)**

	htm <sup>2</sup>	€ / vuosi
Sivistyspalvelut, liikunnan ja nuorison palveluryhmä, liikunta	4 278	817 866
Sivistyspalvelut, liikunnan ja nuorison palveluryhmä, nuoriso	689	131 723
	0	0
	0	0
<b>yhteensä</b>	<b>4 967</b>	<b>949 589</b>

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