



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY Hermiankatu 12 C, 3. krs PL 1000, 33101 TAMPERE
Hanke	KAUPIN PESÄPALLO- JA HIIHTOSTADION UUDISRAKENNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut
Tarveselvitys	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 24.1.2019, päivitys 8.11.2022 TRE:8168/10.03.07/2018
Hankesuunnitelma	Asunto- ja kiinteistölautakunta 21.4.2021 Sivistys- ja kulttuurilautakunta 22.4.2021 TRE:2773/10.03.06/2021
Toteutussuunnitelma	KAUPIN PESÄPALLO- JA HIIHTOSTADION TRE:2773/10.03.06/2021 Asunto- ja kiinteistölautakunta 8.9.2021 Asunto- ja kiinteistölautakunta 21.12.2021 Sivistys- ja kulttuurilautakunta 18.1.2022 Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 13.9.2023 Asunto- ja kiinteistölautakunta 14.9.2023
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kulttuuri- ja vapaa-aikapalveluiden käyttöön.
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 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 tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.
Rakennuskohde	Kaupin pesäpallo- ja hiihtostadion Kuntokatu 15, 33520 Tampere
Asemakaavatilanne	Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1970. Kaavamääräys on U (Urheilualue) Alueelle saa rakentaa urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia, kuten katsomoita, toimistotiloja ja pukusuoja. Asemakaavamuutos on hyväksytty 2021. Voimassa olevan asemakaavan pysäköintimääräyksestä haetaan poikkeamislupaa. Rakennuspaikka sijoittuu kahdelle kiinteistölle: 837-599-0002-0000 ja 837-589-0023-0000. Autopaikkoja ei toteuteta rakennushankkeen yhteydessä. Kiinteistöillä on käytettävissä noin 350 autopaikkaa
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkoivat syyskuussa 2021 ja katsomorakennus valmistui heinäkuussa 2022, jolloin tilat luovutettiin käyttäjälle ja vuokravaikutus alkoi. Toiminta käynnistyi heinäkuussa 2022. Katsomon oheistilojen rakennustyöt alkavat lokakuussa 2023 ja niiden on tarkoitus valmistua kesäkuussa 2024, jolloin ne otetaan heti käyttöön.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio aikaisemmin toteutuneiden kustannusten ja oheistiloista saatujen urakkatarjousten perusteella. Toteutuneet kustannukset 8/2023 yhteensä: 9 985 000 € Toteutuskustannusarvio oheistilat: 4 686 000 € Investointikustannukset ovat yhteensä: 14 671 000 € (alv 0%)
Laajuus	Huoneistoala porrashuoneet ja tekniset tilat 277 htm ² Kokonaisala katsomo 2 070 htm ² Huoneistoala muut tilat 802 htm ² Huoneistoala yhteensä 3 148 htm²
Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista	Vuokra-arvio perustuu vuoden 2023 hintatasoon. Vuokraveloitus tarkistetaan, kun oheistilat on luovutettu käyttäjälle.

Huoneistoala yhteensä	Vuokrattava ala 3148,0	Investointi 14 671 000 € (alv 0%)
-----------------------	----------------------------------	---

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	23,30	73 355	880 260
	23,30	73 355	880 260

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	10 231	122 772
Kunnossapito	1,50	4 722	56 664
Yhteensä	4,75	14 953	179 436

TON TIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,40	1 314	15 763

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

KALUSTEVUOKRA

Toteutussuunnitteluvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritely. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovittu mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet. 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.

VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
	3 148	28,47	1 075 459

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/vuosi (alv 0%)	€/m ² /kk
Liikuntapalvelut	3 148,0	1 075 459	28,47
Yhteensä	3 148,0	1 075 459	28,47

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