TAMPEREEN KAUPUNKI

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

INVESTOINTISOPIMUS

TOTEUTUSSUUNNITELMAN LIITE
29.9.2026

Toteuttaja
TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke
TAMPEREEN TAIDEMUSEO
LAAJENNUS JA PERUSPARANNUS

Tilaaja / käyttäjät
Tampereen kaupunki, sivistyspalvelut, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut, Tampereen taidemuseo

Hankesuunnitelma
Kaupunginhallitus 2.9.2024 Drno: TRE:2243/10.03.06/2024 Tampereen taidemuseon hankesuunnitelma

Tarveselvitys
Sikula 20.8.2020 Drno: TRE:3896/10.03.07/2020 Tampereen Taidemuseon tarveselvitys

Vuokralainen ja vuokranmaksu
Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin sivistyspalveluiden 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.

Tilaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaja 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
Tampereen taidemuseo laajennus ja perusparannus
Puutarhakatu 34, 33230 Tampere
Kiinteistötunnus: 837-105-78-3

Asemakaavatilanne
Kohteen vahvistettu asemakaava nro 8667, V (Amuri) Tampereen taidemuseon alue on hyväksytty kaupunginvaltuutossa 10.6.2024 TRE:1509/10.02.01/2019 ja se on lainvoimainen.
Kaavamääräys on YM museorakennusten korttelialue. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 4900 kem2, maanalaisen tilan rakennusoikeus lisäksi 2100 kem2.
Tampereen taidemuseo ja sen lisärakennus on suojeltu kaavamääräyksellä sr-55.

Hankkeen ajallinen tavoite
Rakennustyöt alkavat tammikuussa 2027 ja niiden on määrä valmistua joulukuussa 2029, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa.

Kustannukset
Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella. Taideinvestointi 150 000 €.

Investointikustannukset ovat yhteensä (neljä rakennusta)	**37 260 000** € (alv 0%)
Laajennusosa (Siilo ja Paja)	31 036 400 € (alv 0%)
Perusparannusosa (Makasiini ja Museokauppa)	6 223 600 € (alv 0%)

Laajuus

Bruttoalat	**6743 brm²**
Laajennusosa (Siilo ja Paja)	5419 brm²
Perusparannusosa (Makasiini ja Museokauppa)	1324 brm²
Koko huoneala	**4 830 hum²**
Laajennusosa (Siilo ja Paja)	4098 hum²
Perusparannusosa (Makasiini ja Museokauppa)	732 hum²
Teknisten tilojen huoneala	**552 hum²**
Laajennusosa (Siilo ja Paja)	524,5 hum²
Perusparannusosa (Makasiini ja Museokauppa)	27 hum²
Vuokrattava huoneala	**4 279 hum²**
Laajennusosa (Siilo ja Paja)	3 574 hum²
Perusparannusosa (Makasiini ja Museokauppa)	705 hum²

Neliökustannukset

Bruttoala	
Laajennusosa (Siilo ja Paja)	**5 727 €/brm²**
Perusparannusosa (Makasiini ja Museokauppa)	**4 701 €/brm²**
Kokonaishuoneala	
Laajennusosa (Siilo ja Paja)	**7 574 €/hum²**
Perusparannusosa (Makasiini ja Museokauppa)	**8 502 €/hum²**
Vuokrattava huoneala	
Laajennusosa (Siilo ja Paja)	**8 685 €/hum²**
Perusparannusosa (Makasiini ja Museokauppa)	**8 828 €/hum²**

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m²/kk	€/kk	**€ / vuosi**
Investoinnin pääomavuokra laajennussosa, 6% inv.	43,43	155 182	1 862 184
Perusparannusosa nyk. pääomavuokra	11,46	8 081	96 972
Perusparannusosa investointi	44,14	31 118	373 416
Pääomavuokra yhteensä			**2 332 572**

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m²/kk	€/kk	**€ / vuosi**
Kiinteistönhoito	3,25	13 905	166 862
Kunnossapito	1,50	6 418	77 013
Yhteensä	4,75	20 323	**243 875**

	€/m²/kk	€/kk	**€ / vuosi**
TONTIN VUOKRA	1,36	6 545	**78 540**

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

KALUSTEVUOKRA

Kalustevuokraa ei ole määritelty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet. Irtokalusteiden ja - varusteiden sekä laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla.

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

	hum²	€/m²/kk	€/kk	**€ / vuosi**
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	4 279	51,71	221 249	**2 654 987**