

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	TAMPEREEN TAIDEMUSEO LAAJENNUS JA PERUSPARANNUS
Tilaaaja / 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 asuntopoliittikapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin sivistyspalveluiden käyttöön.

Sopimuksen sitovuus

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä 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. 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 elokuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 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)	37 000 000 € (alv 0%)
Laajennusosa (Silo ja Paja)	30 180 800 € (alv 0%)
Perusparannusosa (makasiini ja talonmiehen asunto)	6 819 200 € (alv 0%)

Laajuus	Bruttoalat	6743 brm²
	Laajennusosa (Silo ja Paja)	5419 brm ²
	Perusparannusosa (makasiini ja talonmiehen asunto)	1324 brm ²
	Koko huoneala	4 830 hum²
	Laajennusosa (Silo ja Paja)	4098 hum ²
	Perusparannusosa (makasiini ja talonmiehen asunto)	732 hum ²
	Teknisten tilojen huoneala	552 hum²
	Laajennusosa (Silo ja Paja)	524,5 hum ²
	Perusparannusosa (makasiini ja talonmiehen asunto)	27 hum ²
	Vuokrattava huoneala	4 279 hum²
	Laajennusosa (Silo ja Paja)	3 574 hum ²
	Perusparannusosa (makasiini ja talonmiehen asunto)	705 hum ²

Neliökustannukset	Bruttoala	
	Laajennusosa (Silo ja Paja)	5 569 €/brm²
	Perusparannusosa (makasiini ja talonmiehen asunto)	5 150 €/brm²
	Kokonaishuoneala	
	Laajennusosa (Silo ja Paja)	7 365 €/hum²
	Perusparannusosa (makasiini ja talonmiehen asunto)	9 316 €/hum²
	Vuokrattava huoneala	
	Laajennusosa (Silo ja Paja)	8 446 €/hum²
	Perusparannusosa (makasiini ja talonmiehen asunto)	9 673 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveroitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra laajennussosa, 6% inv.	42,23	150 904	1 810 848
Perusparannusosa nyk. pääomavuokra	11,46	8 081	96 972
Perusparannusosa investointi	48,36	34 096	409 152
Pääomavuokra yhteensä			2 316 972

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	13 905	166 862
Kunnossapito	1,50	6 418	77 013
Yhteensä	4,75	20 323	243 875

TONTIN VUOKRA

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
	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 suunnitelluineen on käyttäjien vastuulla.

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

	huom ²	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	4 279	51,41	219 949	2 639 387