

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY Hermiankatu 12 C, 3. krs PL 1000, 33101 TAMPERE								
Hanke	NEKALAN KOULU SISÄILMAKORJAUS JA MUUTOS KULTTUURIN TILOIKSI								
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki / Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut								
Tarveselvitys ja hankesuunnitelma	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 14.9.2022 §142 Dnro TRE:7851/10.03.07/2021 Sivistys- ja kulttuurilautakunta 13.12.2022 §186 Dnro TRE:7851/10.03.07/2021 Asunto- ja kiinteistölautakunta 25.1.2023 §8 Dnro TRE:7851/10.03.07/2021								
Toteutussuunnitelma	NEKALAN KOULUN SISÄILMAKORJAUS JA MUUTOS KULTTUURIN TILOIKSI Asunto- ja kiinteistölautakunta 23.5.2024								
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kirjaston, työväenopiston, kulttuuri- ja vapaa-aikapalveluiden käyttöön.								
Sopimuksen sitovuus	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.</p> <p>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.</p>								
Rakennuskohde	Nekalan koulu, sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi Lounaantie 2, 33800 Tampere								
Asemakaavatilanne	Nykyinen asemakaava on vuodelta 1950. Kaavamääräys on Y. Tontilla ei ole autopaikkamääräyksiä. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa. Kiinteistölle on haettu asemakaavamuutosta koulutoiminnan päätyttyä, käytettävissä olevaa tontin osaa on tarkoitus kehittää asumiseen. Kohde on asemakaavaohjelmassa vuonna 2023. Hanke on tarkoitus toteuttaa voimassa olevalla asemakaavalla. Uudessa asemakaavassa tullaan linjaamaan esimerkiksi kohteen pysäköinti- ja piharatkaisut. Asemakaavan XXIV (Nekala) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (TRE: 629/10.02.01/2021) oli nähtävillä 22.9.-13.10.2022 välisen ajan. Alustavan arvion mukaan asemakaava vahvistuu keväällä 2024.								
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2025, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalkuun alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2026								
Kustannukset	<p>Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella.</p> <p>Investointikustannukset ovat yhteensä: 9 700 000 € (alv 0%)</p> <table border="0"> <tr> <td>Kustannukset</td> <td>1 458 €/brm²</td> </tr> <tr> <td>Kustannukset</td> <td>1 874 €/hum²</td> </tr> </table>	Kustannukset	1 458 €/brm ²	Kustannukset	1 874 €/hum ²				
Kustannukset	1 458 €/brm ²								
Kustannukset	1 874 €/hum ²								
Laajuus	<table border="0"> <tr> <td>Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä</td> <td>5 175 hum²</td> </tr> <tr> <td>Teknisten tilojen osuus huonealasta</td> <td>545 hum²</td> </tr> <tr> <td>Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä</td> <td>6651 brm²</td> </tr> <tr> <td>Vuokrattava huoneala</td> <td>4 630 hum²</td> </tr> </table>	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	5 175 hum ²	Teknisten tilojen osuus huonealasta	545 hum ²	Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä	6651 brm ²	Vuokrattava huoneala	4 630 hum²
Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	5 175 hum ²								
Teknisten tilojen osuus huonealasta	545 hum ²								
Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä	6651 brm ²								
Vuokrattava huoneala	4 630 hum²								
Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista	<p>Vuokra-arvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon.</p> <p>Vuokraveroitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle.</p>								

	Vuokrattava ala	Investointi	
Huoneistoala yhteensä	4630,0	9 700 000 € (alv 0%)	
PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	10,48	48 500	582 000
Nykyinen pääomavuokra	8,48	39 262	471 149
	18,96	87 762	1 053 149
YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)			
	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset)	3,25	15 048	180 570
Kunnossapito	1,50	6 945	83 340
Yhteensä		21 993	263 910
TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,99	4 584	55 004

Kohteen sisäiset vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimialta 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. 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.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	4 630	24,70	1 372 063

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	hu ²	€/vuosi (alv 0%)	€/m ² /kk
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (kirjasto)	247,0	73 196	24,70
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (käyttöoikeus operaattori)	4 001,0	1 185 664	24,70
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (työväenopiston tilat)	382,0	113 203	24,70
Yhteensä	4 630,0	1 372 063	24,70

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