

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 20

Hervannan toimintakeskuksen K-rakennuksen vuonna 2026 tehtävistä muutostöistä aiheutuva vuokrasopimuksen muutos

TRE:469/02.07.03/2026

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen, puh. 041 730 5812, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Kalle Kaunisto, puh. 040 485 1059, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Savisaari Lauri, Johtaja

Päätösehdotus

Hervannan toimintakeskuksen kirjastorakennuksen vuonna 2026 tehtävät vuokraaikutteiset muutostyöt merkitään tiedoksi.

Hankkeen investoinnista aiheutuvat vuokraaikutukset hyväksytään.

Perustelut

Tampereen kaupunki on kaupunginvaltuuston päätöksellä 14.6.2021 § 78 myynyt Hervannan toimintakeskuksen Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle. Asunto- ja kiinteistölautakunta on päätöksellään 16.6.2021 § 113 vuokrannut toimintakeskuksen terveyskeskuksen (T-rakennus) sekä kirjaston ja nuorisotilat (K-rakennus) Tampereen kaupungin käyttöön. Tampereen Palvelukiinteistöt on myynyt kohteen edelleen Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille. Sosiaali- ja terveyspalveluiden siirryttyä voimaannapolain perusteella 1.1.2023 Pirkanmaan hyvinvointialueelle, on vuokrasopimus jaettu 15.2.2023 Tampereen kaupungin kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksellä § 230 siten, että Tampereen kaupungin vastuulle on jäänyt toimintakeskuksen K-rakennus alkuperäisen sopimuksen T-rakennuksen vuokrasopimuksen siirryttyä Pirkanmaan hyvinvointialueelle. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle esitetään hankkeen vuokraaikutusten hyväksymistä. Asunto- ja kiinteistölautakunta käsittelee hanketta kokouksessaan 12.2.2026.

Kaupunki on edelleen vuokralaisena Erikoissijoitusrahasto eQ:n omistaman Hervannan toimintakeskuksen rakennuksessa K. Rakennuksen vuokrattava huoneistoala on 3 881,50 m². Vuokrasopimus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

on alkanut 1.9.2021 ja on voimassa 31.8.2041 saakka. Rakennuksessa toimii Hervannan kirjasto 2 259 m². Lisäksi kaupunki on alivuokrannut rakennuksesta tiloja kaupungin palveluverkon ulkopuolelle 752 m².

Kohteen vuokra muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja investointivuokrasta. Vuoden 2025 tasossa pääomavuokra on 43 146,67 euroa kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Ylläpitovuokra on 22 576,00 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuonna 2025 valmistuneen julkisivusaneerauksen investointivuokra on 21 479,93 euroa kuukaudessa ja kirjaston hisin uusimisen investointivuokra on 688,35 euroa kuukaudessa. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnalisävero.

Vuokrasopimuksessa on sovittu, että ensimmäisen viiden vuoden aikana vuokrasuhteen alkamisesta tehdyt investoinnit ovat sataprosenttisesti (100 %) vuokravaikutteisia ja vuosien 6–10 aikana tehdyt investoinnit viisikymmentäprosenttisesti (50 %) vuokravaikutteisia. Investoinnilla on kuuden (6) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita. Pääomavuokran lisäyksestä laaditaan investointivuokrasopimus.

Vuokranantajan vuodelle 2026 esittämät vuokravaikutteiset investointitarpeet ja kustannusarviot ovat seuraavat:

- K-rakennuksen vesi- ja viemäriverkoston kuntotutkimukset 20 000 euroa.
- K-rakennuksen savunpoistokeskusten uusiminen ja paloilmotusjärjestelmän saneeraus niiltä osin, kun ei julkisivuurakan yhteydessä ole toteutettu 30 000 euroa.
- K-rakennuksen turvavalaistusjärjestelmien uusiminen 2.krs osalta 12 000 euroa.

Arvioidut kokonaiskustannukset ovat 62 000 euroa. Tässä hinnassa on huomioitu suunnittelukustannukset ja toteutuskustannukset. Hankkeen arvioitu vuokravaikutus ilman lisätyövarausta on 509,78 euroa kuukaudessa. Vuokranmaksu alkaa teknisten korjaustoimenpiteiden valmistuttua, arviolta syyskuussa 2026 ja viimeistään 1.1.2027. Vuokranmaksu päättyy vuokrasopimuksen päättyessä 31.8.2041. Toteutuneiden kustannusten mukaan määritty lopullinen vuokravaikutus, joka on kaupungin osalta kuitenkin enintään 586,24 euroa kuukaudessa sisältäen 15 % lisätyövarauksen.

Hankkeen vuokravaikutus huomioidaan vuoden 2027 budjettikehyksessä sisäisinä vuokrina kulttuuripalveluille.

Hankkeen toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt. Hankkeen rakennuttamisesta vuokranantajan lukuun vastaa WSP Finland Oy.

Hankkeen investointivuokrasopimus on tämän asian liitteenä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintosäännön (2.9.2025) 16 § mukaisesti lautakuntien tehtävänä on ohjata talouden ja toiminnan suunnittelua sekä seurata toiminnan ja talouden tavoitteiden ja sopimusten toteutumista.

Tiedoksi

eQ Rahastoyhtiö Oy, Niko Suoniemi, Niina Salmenkangas, Taina Sahlander, Suvi Vilenius

Liitteet

1 Kuvala 12.2.2026 Investointivuokrasopimus Insinöörinkatu 38 tekniset korjaukset

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 19.2.2026 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 19.2.2026.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi. Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Tampere
19.02.2026

Kalle Kaunisto
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§20

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua vaaditaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tehdään ensisijaisesti Tampereen kaupungin asiointipalvelussa osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa>

Oikaisua voi kuitenkin vaatia myös postitse, sähköpostitse tai tuomalla kirjelmän kaupungin kirjaamoon. Tampereen kaupungin yhteystiedot:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere
sähköposti: kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.