

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY Hermiankatu 12 C, 3. krs PL 1000, 33101 TAMPERE		
Hanke	TULLIKAMARIN PERUSPARANNUS		
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki / kulttuuripalvelut, sivistyspalvelujen palvelualue		
Tarveselvitys	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 25.3.2021 §49 Dnro TRE:1776/10.03.06/2021 Asunto- ja kiinteistölautakunta 17.3.2022 §47 Dnro TRE:1776/10.03.06/2021		
Hankesuunnitelma	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 16.11.2021 §153 Dnro TRE:1776/10.03.06/2021 Asunto- ja kiinteistölautakunta 9.2.2022 §21 Dnro TRE:1776/10.03.06/2021		
Toteutussuunnitelma	TULLIKAMARIN PERUSPARANNUS Asunto- ja kiinteistölautakunta 25.11.2024		
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kulttuuripalvelujen 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. Tilaaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.</p>		
Rakennuskohde	Tullikamari, perusparannus, Tullikamarin aukio 2, 33100 Tampere		
Asemakaavatilanne	Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1990. Tullikamari on asemakaavalla suojeltu rakennus. Asemakaavamääräys on "Yleisen rakennuksen tontti". Tontin pinta-ala on 1936 m ² . Tehokkuusluvulla e=2,0 tontin rakennusoikeus on 3872 m ² ja lisäksi on mahdollisuus 1500 kem ² :n maanalaisen rakentamiseen. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan Tullikamarin sisäänkäynnin laajentaminen Tullikamarin aukion puolelle.		
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat helmikuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua elokuussa 2026, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä marraskuussa 2026.		
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä: 13 700 000 € (alv 0%) Kustannukset 3 200 €/brm ² Kustannukset 4 041 €/hum ²		
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä 3 390 hum ² Teknisten tilojen osuus huonealasta 340 hum ² Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä 4281 brm ² Vuokrattava huoneala 3 051 hum²		
Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista	Vuokra-arvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon. Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle.		
	Vuokrattava ala	Investointi	
	Huoneala yhteensä	3050,5	13 700 000 € (alv 0%)
	PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk
	Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	22,46	68 500
	Nykyinen pääomavuokra	7,27	22 177
		<u>29,73</u>	<u>90 677</u>
			1 088 126
	YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)		
		€/m ² /kk	€/kk
	Kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset)	3,25	9 914
	Kunnossapito	1,50	4 576
	Yhteensä		<u>14 490</u>
			173 879
	TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk
		1,29	3 949
			47 388

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 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 suunniteltuineen on käyttäjien vastuulla.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi	
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	3 051	35,77	1 309 392	
VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)				
	hu ²	€/vuosi (alv 0%)		€/m ² /kk
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut	3 050,5	1 309 392		35,77

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