



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	Hervannan vapaa-aikakeskus PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, Liikunta- ja nuorisopalvelut
Tarveselvitys	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 30.10.2017/§40 Dnro TRE: 6991/10.03.07/2017
Hankesuunnitelma	Asunto- ja kiinteistölautakunta 19.5.2021, Sivistys- ja kulttuurilautakunta 20.5.2021
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin sivistyspalveluiden liikunta- ja nuorisoyksikön 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	Hervannan vapaa-aikakeskus Lindforsinkatu 5, 33720 Tampere
Asemakaavatilanne	Rakennuksia koskee asemakaava 5209, joka on vuodelta 1977 ja asemakaava 7187, joka on vahvistettu 26.11.2003. Rakennusten arvoluokitus on RMII, valtakunnallisesti merkittävä. Kaavamääräykset ovat YKS III, jossa tehokkuusluku on yksi. Yksi autopaikka sataa kerrosneliometriä kohden julkisille liikunta- ja palvelutiloille sekä yksi autopaikka 50:tä kerrosneliometriä kohden liikehuoneistoille. Rakennusoikeus on 5750 kerrosneliometriä.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2025, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä keväällä 2026.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 12 600 000 € (alv 0%)
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä 5 316 htm² Tekniset tilat 303 htm² Vuokrattava huoneistoala 5 013 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	5 013 htm ²	12 600 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	12,57	63 000	756 000
Nykyinen pääomavuokra	6,42	32 183	386 202
	18,99	95 183	1 142 202

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	16 292	195 507
Kunnossapito	1,50	7 520	90 234
Yhteensä	4,75	23 812	285 741

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,34	1 704	20 453

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimialta ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritetty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka ovat tarkentuneet hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitelluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin rakentamisen yhteydessä laadittavissa rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	5 013	24,08	1 448 396

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi
Sivistyspalvelut, liikunnan ja nuorison palveluryhmä; liikunta	4 344	1 255 141
Sivistyspalvelut, liikunnan ja nuorison palveluryhmä; nuoriso	669	193 254
yhteensä	5 013	1 448 396

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