

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 78

Hervannan toimintakeskuksen K-rakennuksen kirjaston hissin uusiminen ja vuokrasopimuksen muutos

TRE:568/02.07.03/2025

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 (K-rakennus) hissin uusiminen merkitään tiedoksi.

Hankkeen investoinnista aiheutuvat vuokravaikutukset 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 vuokravaikutusten hyväksymistä. Asunto- ja kiinteistölautakunta käsittelee hanketta kokouksessaan 12.6.2025.

Kaupunki on edelleen vuokralaisena Erikoissijoitusrahasto eQ:n omistaman Hervannan toimintakeskuksen rakennuksessa K.

Rakennuksen vuokrattava huoneistoala on 3 881,50 m². Vuokrasopimus on alkanut 1.9.2021 ja on voimassa 31.8.2041 saakka. Rakennuksessa toimii Hervannan kirjasto 2 259 m² ja nuorisotilat 502 m². Lisäksi kaupunki on alivuokrannut rakennuksesta tiloja kaupungin palveluverkon ulkopuolelle 752 m².

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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. Investointivuokra on 21 479,93 euroa kuukaudessa. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

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.

Käyttäjäpalautteena on tullut useita vikailmoituksia toimimattoman hissin vuoksi. Vuokranantaja teetti kohteeseen kuntokartoituksen vikaerhkyyden vuoksi. Vuonna 2024 hississä on ollut jo 11 vikaa puolen vuoden aikana, mikä on nelinkertainen määrä keskiarvoon verrattuna. Kohteeseen on tehty useita pelastuskäyntejä, joissa henkilöitä on jäänyt hissiin jumiin. Kartoituksen perusteella suositellaan hissin uusimista. Hissi on 38 vuotta vanha. Taloudellinen käyttöikä ilman modernisointia on noin 20-25 vuotta. Modernisointi on tehty vuonna 2012, mutta peruskomponentit ja mekaniikka ovat alkuperäisiä. Hissiä ei ole saatu toimintavarmaksi. Kyseessä on hydraulinen hissi, joka ei ole tämän tyyppiseen julkiseen käyttöön suositeltava laite. On suositeltavaa uusia koko laite köysi- tai hihnakäyttöiseksi nykyaikaiseksi hissiksi.

Hanke on kilpailutettu vuokranantajan toimesta. Hissin uusiminen voidaan toteuttaa arviolta marraskuussa 2025. Toteutusaikaan voi tulla vielä muutosta riippuen valitun hissitoimittajan toimitusajasta. Tämän investointivuokrasopimuksen hyväksymisen jälkeen vuokranantaja käynnistää hankkeen.

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

Kilpailun voittaneen tarjouksen mukaan arvioidut kokonaiskustannukset ovat 75 000 euroa. Tässä hinnassa on huomioitu suunnittelukustannukset ja toteutuskustannukset. Hankkeen vuokravaikutus ilman lisätyövarausta on 598,57 euroa kuukaudessa. Vuokranmaksuvelvoite alkaa 1.1.2026 ja päättyy vuokrasopimuksen päättyessä 31.8.2041. Toteutuneiden kustannusten mukaan määritetty lopullinen vuokravaikutus, joka on kaupungin osalta kuitenkin enintään 688,35 euroa sisältäen 15 % lisätyövarauksen.

Hankkeen vuokravaikutus alkaa 1.1.2026. Hankkeen vuokravaikutus huomioidaan vuoden 2026 budjettikehyksessä sisäisinä vuokrina kulttuuripalveluille.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hankkeen investointivuokrasopimus on tämän asian liitteenä.

Hallintosäännön (1.5.2024) 17 § 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 Sahler, Suvi Vilenius

Liitteet

1 Kuvala 14.5.2025 Investointivuokrasopimus Insinöörinkatu 38 hissien korjaus 2025

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 20.5.2025 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 20.5.2025.

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

Muutoksenhakuviranomainen

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Tampere
20.05.2025

Kalle Kaunisto
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§78

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 haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

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 arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.