

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	LAMMINPÄÄN KOULU RAKENNUS 2 UUDISRAKENNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, Kulttuuri ja vapaa-aikapalvelut
Tarveselvitys	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 25.3.2020/§47 Dnro TRE:1776/10.03.06/2021
Hankesuunnitelma	TULLIKAMARI PERUSPARANNUS,HANKESUUNNITELMA 8.11.2021
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelujen käyttöön käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.</p> <p>Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman 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	Tullikamari 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 1500 kem ² :n maanalaisen rakentamiseksi Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan Tullikamarin sisäänkäynnin laajentaminen Tullikamarin aukion puolelle.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat tammikuussa 2023 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2024, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä heinäkuussa 2025.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 10 810 000 € (alv 0%)
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliönä yhteensä 3 071 htm⁴ Koko huoneistoala 3 071 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2021 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	3 071 htm²	10 810 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA		€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.		17,60	54 050	648 600
Sopimus 20-1370kuva-17	91	7,28	664	7 968
Sopimus 20-1370kuva2-17	86	7,27	627	7 524
Sopimus 1374A-10	1 710	7,27	12 431	149 172
Pieni investointi 1.1.2023 alkaen		1,50	2 565	30 780
Sopimus 1374B_10	415	7,27	3 018	36 216
		23,89	73 355	880 260

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	8 445	101 343
Kunnossapito	1,38	4 238	50 856

Yhteensä **12 683** **152 199**

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
TONTIN VUOKRA	1,31	4 023	48 276

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimia Oy:ltä 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 tarkentuvat mahdollisine 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 koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	3 071	29,33	1 080 735

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi
1370 Kulttuuri- ja vapaa-aika	177	83 097
1374 Kulttuuripalvelut	2 125	997 638
yhteensä	2 302	1 080 735

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