



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	NEKALAN KOULU SISÄILMAKORJAUS JA MUUTOS KULTTUURIN TILOIKSI
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut
Tarveselvitys	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 14.9.2022/§142 Dnro TRE:7851/10.03.07/2021
Hankesuunnitelma	NEKALAN KOULUN SISÄILMAKORJAUS JA MUUTOS KULTTUURIN TILOIKSI HANKESUUNNITELMA 2.12.2022
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin kulttuuri- ja vapaa-aikapalveluiden käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti. Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman mukaisesti toteutettavat 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.
Rakennuskohde	Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi Lounaantie 2, 33800 Tampere
Asemakaavatilanne	Nykyinen asemakaava on vuodelta 1950. Kaavamääräys on Y (Yleisen rakennuksen likimääräinen rakennusala). Tontilla ei ole autopaikkamääräyksiä. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa. Kiinteistölle on haettu asemakaavamuutosta koulutoiminnan päätyttyä, käytettävissä olevaa tontin osaa on tarkoitus kehittää asumiseen. Kohde on asemakaavaohjelmassa vuonna 2023. Investointi toteutetaan nykyisellä asemakaavalla.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat toukokuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2025, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2026.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu kustannusarvio käytettävissä olevien lähtötietojen perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 12 300 000 € (alv 0%)
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä 4 680,0 htm² Koko huoneistoala 4 680,0 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	4 680 htm²	12 300 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	13,14	61 500	738 000
Pääomavuokra	8,48	39 686	476 237
	21,62	101 186	1 214 237

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	15 210	182 520
Kunnossapito	1,38	6 458	77 501
Yhteensä		21 668	260 021

TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,99	4 619	55 430

Kirjasto hankkii siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimia Oy:ltä ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

Ulosvuokrattavien tilojen osalta operaattori hankkii siivouksen kustannuksellaan.

KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritelty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoihin 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 toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	4 680	27,24	1 529 688

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi	
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (ulosvuokrattavat tilat, sis.liikenn)	4 190	1 369 528	27,24
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (Kirjasto)	278	90 866	27,24
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (työväenopisto)	212	69 294	27,24
yhteensä	4 680	1 529 688	

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