

**INVESTOINTISOPIMUS**

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitikka
Tarveselvitys ja Hankesuunnitelma	HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI PERUSPARANNUS, Tarveselvitys ja hankesuunnitelma 26.6.2021

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalveluryhmä vuokraa kohteen Hiedanrannan Kehitys Oy:n käyttöön toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella molemminpuolisella 6 kk:n irtisanomisajalla. Sopimuksen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 18 kk tilojen luovutuksesta. Muut tavanomaiset vuokrauksen ehdot sovitaan osapuolten välisessä vuokrasopimuksessa.

Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti. Mikäli vuokralainen irtisanoo sopimuksen tulee kohteelle etsiä uusi vuokralainen tai se tulee realisoida.
----------------------------	--

Rakennuskohde	Hiedanrannan suunnittelukonttori, perusparannus Tehdaskartanonkatu 36, 33400 Tampere
----------------------	---

Asemakaavatilanne	Nykyinen asemakaava alueelle on vanha teollisuuskaava teollisen tuotannon ajalta. Alueen uusi kaava on valmisteilla. Rakennukselle muodostetaan tulevassa asemakaavassa tontti. Tontti tulee rajautumaan lännessä perusparannetun Jukola rakennuksen tonttiin, lännessä Tehdaskartanonkatuun ja Kartanon piharakennuksiin sekä etelässä Kartanon polkuun ja kartanopuiston tapahtuma-alueeseen.
--------------------------	---

Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat joulukuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua heinäkuussa 2022, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä syyskuussa 2022.
-----------------------------------	--

Kustannukset	Hankkeelle on laskettu kustannukset tarjouskyselyn ja toteutussuunnitelman perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 1 529 069 € (alv 0%)
---------------------	---

Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä 296,5 hum² Teknisten tilojen huoneala 11,5 hum² Vuokrattava huoneala 285,0 hum²
----------------	--

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Vuokrattava huoneala yhteensä	285 hum²	1 529 069 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	26,83	7 645	91 744
Uusi pääomavuokra	26,83	7 645	91 744

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset)	2,75	784	9 405
Kunnossapito	1,38	393	4 720
Yhteensä		1 177	14 125

TONTIN VUOKRA

Tontin vuokra määritetään, kun tontti muodostetaan asemakaavoituksen valmistuttua

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan.

KALUSTEVUOKRA

Toteutussuunnitelmavaiheessa 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 suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	hum ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	285	30,96	105 869

Hintoihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (24%).

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