



| Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle: |                   |                                         |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| Tuleva vuokra-arvio:              |                   | n. 30,4 € / htm <sup>2</sup> / kk + alv |
| Vuokravaikutusarvio               | 42 845 €/kk + alv | 514 146 €/v + alv                       |

## 2 YHTEENVETO

Tarveselvityksessä Jumbon kirjaston liiketilan vuokran on arvioitu olevan noin 30,4 € / htm<sup>2</sup> / kk + voimassa oleva arvolisävero. Hinta sisältää liiketilan pääomavuokran, ylläpitovuokran, markkinointimaksun ja investointivuokra-arvion. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on arviolta yhteensä 2,9 milj. € (+ alv).

Tarveselvityksessä esitetty vuokra-arvio perustuu alustavaan vuokratarjoukseen. Pääomavuokra on n. 11,25 € / htm<sup>2</sup> / kk (+ alv), ylläpitovuokra on n. 7,30 € / htm<sup>2</sup> / kk (+ alv.), markkinointimaksu on n. 0,41 € / htm<sup>2</sup> / kk (+ alv) ja investointivuokra-arvio on n. 11,47 € / htm<sup>2</sup> / kk (+alv.), jolloin kokonaisvuokra-arvio on n. 30,9 €/htm<sup>2</sup>/kk (+ alv), 42 845 €/kk (+ alv.) ja 514 146 €/v (+ alv). Lopullinen vuokra tarkentuu toteutuvien investointikustannusten mukaisesti allekirjoitettavaan varsinaiseen vuokrasopimukseen.

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.7.2026 ja päättyen 30.6.2041. Pääomavuokran, ylläpitovuokran ja markkinointimaksun maksaminen alkaa 1.7.2026.

Investointivuokran maksaminen alkaa 1.11.2025, joka on Vantaan kaupungin normaalikäytännöistä poikkeava maksutapa. Aikataulu on alustava ja voi vielä muuttua riippuen mm. rakennusluvan saamisesta ja vuokralaisen päätöksenteosta.

## 10 KUSTANNUKSET

### 10.1 Vuokrauskustannukset

Tarveselvityksen Jumbon kirjaston liiketilan vuokra on arvioitu olevan noin 30,4 € / htm<sup>2</sup> / kk + voimassa oleva arvolisävero. Hinta sisältää liiketilan pääomavuokran, ylläpitovuokran, markkinointimaksun ja investointi vuokra-arvion. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on arviolta yhteensä 2,9 milj. € (+ alv).

Tarveselvityksessä esitetty vuokra-arvio perustuu alustavaan vuokratarjoukseen. Pääomavuokra on n. 11,25 € / htm<sup>2</sup> / kk (+ alv), ylläpitovuokra on n. 7,30 € / htm<sup>2</sup> /

kk (+ alv.), markkinointimaksu on n. 0,41 € / htm2 / kk (+ alv) ja investointivuokra-arvio on n. 11,47 € / htm2 / kk (+alv.), jolloin kokonaisvuokra-arvio on n. 30,4 €/htm2/kk (+ alv), 42 845 €/kk (+ alv.) ja 514 146 €/v (+ alv).

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.7.2026 ja päättyen 30.6.2041. Pääomavuokran, ylläpitovuokran ja markkinointimaksun maksaminen alkaa 1.7.2026.

Investointivuokran maksaminen alkaa 1.11.2025, joka on Vantaan kaupungin normaalikäytännöistä poikkeava maksutapa. Aikataulu on alustava ja voi vielä muuttua riippuen mm. rakennusluvan saamisesta ja vuokralaisen päätöksenteosta.

Vuokrasopimus hyväksytään erillisellä päätösesityksellä Kaupunkitilalautakunnassa 17.9.2025.

## 11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

### 11.3 Aikataulu

Tarveselvitys 1–9/2025

Lautakuntien käsittely 9/2025 (Kaupunginhallitus 10/2025)

Yleissuunnittelu 4–5/2025 (vuokranantajan riskillä)

ja alustavasti (täsmennettävä kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen):

Rakennuslupavaihe (4 kk) 10/2025–2/2026

Toteutussuunnittelu ja urakkakysely kevät 2026

Rakentaminen: Tilamuutokset ja saneeraukset (8 kk) 2026

Käyttäjän kalustaminen ja varustaminen syys 2026

Käytönotto syys-talvi 2026–2027

Valmistelija:

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /

Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu

4.9.2025

Josée Courtemanche, rakennuttaja arkkitehti