

TARVESELVITYKSEN PÄIVITYS, LIITE 2

JUMBON KIRJASTO

(POINT-KIRJASTOLLE UUDET TILAT JUMBOSTA)

VD/2804/10.03.02.01/2025

Tämä liite päivittää 4.9.2025 tehdyt tarveselvityksen päivitykset.
Tämän liitteen päivitykset ovat esitetty punaisella värillä.

Jumbon kirjaston alkuvuodesta 2025 laadittu tarveselvitys on ollut tarpeen päivittää muuttuneiden vuokrakustannusten takia.

10.4.2025 päivätty Jumbon kirjaston tarveselvitys hyväksyttiin Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnassa 5.5.2025 § 9 ja Kaupunkitilalautakunnassa 14.5.2025 § 11. Kaupunginhallitus 11.8.2025 § 20 palautti asia valmisteluun.

Kaupunginhallitus 11.8.2025 § 20

Päätös: Päätettiin palauttaa asia valmisteluun. Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa. Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman: "Kaupunginhallitus palauttaa asian valmisteluun vuokraneuvottelujen jatkamista varten."

Tämä tarveselvityksen päivityksen liite sisältää vuokraneuvottelujen jälkeen muuttuneet kohdat.

10.4.2025 päivätyn tarveselvityksen kohdat 1,2,10 ja 11 muuttuvat. Uudet, osana tarveselvitystä hyväksyttävät kappaleet ovat:

1 HANKETIETOKORTTI

Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus (alv 0%)		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²

				Investointivuokran osuus		
Vuokrattavat tilat (B212)		1408	1327,5	2,7 milj. € + alv.		1918 € + alv
Investointikustannus tulevaa kävijämäärää kohden 9,06 € + alv.						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:						
Tuleva vuokra-arvio:				n. 29,53 € / htm ² / kk + alv		
Vuokravaikutusarvio	41 583 €/kk + alv			498 994 €/v + alv		

2 YHTEENVETO

Tarveselvityksessä Jumbon kirjaston liiketilan vuokran on arvioitu olevan noin **29,53 € / htm² / kk** + voimassa oleva arvolisävero. Hinta sisältää liiketilan pääomavuokran, ylläpitovuokran, markkinointimaksun ja investointivuokra-arvion. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on arviolta yhteensä **2,7 milj. €** (+ alv).

Tarveselvityksessä esitetty vuokra-arvio perustuu alustavaan vuokratarjoukseen. Pääomavuokra on n. 11,25 € / htm² / kk (+ alv), ylläpitovuokra on n. 7,30 € / htm² / kk (+ alv.), markkinointimaksu on n. 0,41 € / htm² / kk (+ alv) ja investointivuokra-arvio on n. **10,57 € / htm² / kk** (+alv.), jolloin kokonaisvuokra-arvio on n. **29,53 €/htm²/kk** (+ alv), **41 583 €/kk** (+ alv.) ja **498 994 €/v** (+ alv). Lopullinen vuokra tarkentuu toteutuvien investointikustannusten mukaisesti allekirjoitettavaan varsinaiseen vuokrasopimukseen.

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, perusindeksinä on tammikuu/2025 ja ensimmäinen indeksitarkistus on 1.7.2027. Indeksikorotus on minimissään 2 % vuodessa. Tämän jälkeen pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1. siten, että pääomavuokraa korotetaan täysimääräisesti samassa suhteessa kuin sanotun indeksin pisteluku lähinnä edellisessä lokakuussa on perusindeksilukua suurempi. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokraa ei alenneta. Sähkö ei sisälly vuokraan, vaan vuokralainen vastaa sen kustannuksista erikseen.

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.7.2026 ja päättyen 30.6.2041. Pääomavuokran, ylläpitovuokran ja markkinointimaksun maksaminen alkaa 1.7.2026. **Ylläpitovuokran maksaminen alkaa viisi kuukautta vuokranmaksupäivän jälkeen 1.12.2026.** 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.

Muut ehdot:

- Jumbo takaa, että kauppakeskuksen kaikilta sisäänkäynneiltä on selkeä opastus kirjastoon ja lisäksi kirjaston edessä kerrosta alempana olevaan aulaan voidaan asentaa pysyvä opaste-elementti. Opastesuunnitelma laaditaan ja hyväksytään yhdessä.
- Kaupunki voi niin halutessaan nimetä kirjaston Jumbon kirjastoksi.

10 KUSTANNUKSET

10.1 Vuokrauskustannukset

Tarveselvityksessä Jumbon kirjaston liiketilan vuokran on arvioitu olevan noin **29,53 € / htm² / kk** + voimassa oleva arvolisävero. Hinta sisältää liiketilan pääomavuokran, ylläpitovuokran, markkinointimaksun ja investointivuokra-arvion. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on arviolta yhteensä **2,7 milj. € (+ alv)**.

Tarveselvityksessä esitetty vuokra-arvio perustuu alustavaan vuokratarjoukseen. Pääomavuokra on n. 11,25 € / htm² / kk (+ alv), ylläpitovuokra on n. 7,30 € / htm² / kk (+ alv.), markkinointimaksu on n. 0,41 € / htm² / kk (+ alv) ja investointivuokra-arvio on n. **10,57 € / htm² / kk (+alv.)**, jolloin kokonaisvuokra-arvio on n. **29,53 €/htm²/kk (+ alv)**, **41 583 €/kk (+ alv.)** ja **498 994 €/v (+ alv)**. Lopullinen vuokra tarkentuu toteutuvien investointikustannusten mukaisesti allekirjoitettavaan varsinaiseen vuokrasopimukseen.

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, perusindeksinä on tammikuu/2025 ja ensimmäinen indeksitarkistus on 1.7.2027. Indeksikorotus on minimissään 2 % vuodessa. Tämän jälkeen pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1. siten, että pääomavuokraa korotetaan täysimääräisesti samassa suhteessa kuin sanotun indeksin pisteluku lähinnä edellisessä lokakuussa on perusindeksilukua suurempi. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokraa ei alenneta. Sähkö ei sisälly vuokraan, vaan vuokralainen vastaa sen kustannuksista erikseen.

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

maksaminen alkaa viisi kuukautta vuokranmaksupäivän jälkeen 1.12.2026.

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 on hyväksytty kaupunkitilalautakunnassa 17.9.2025 ehdollisena sille, että kaupunginhallitus hyväksyy hankkeen tarveselvityksen.

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

20.10.2025

Josée Courtemanche, rakennuttaja arkkitehti