



Esisopimus ja vuokrasopimus kirjastoautopalvelun käyttöön vuokrattavista tiloista / Vivamus Kiinteistöt Oy / AK

VD/8388/10.03.02.06/2025

AK/TH/SL/IR

Esitetään tilojen vuokraamista kaupungin kirjastoautopalvelun käyttöön osoitteessa Hosantie 2. Vuokrattavien tilojen lattiapinta-ala on yhteensä 580,2 m². Arvio kokonaisvuokrasta on noin 160 000 Eur (alv 0 %) vuodessa. Tiloihin tehdään muutostöitä noin 500 000 Eurolla, mistä muodostuu lisävuokra ja sopimus on irtisanottavissa aikaisintaan 10 vuoden kuluttua, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.

Tarkoituksena on toteuttaa Vantaan kaupungin kirjastoautopalvelun käyttöön tulevat tilat ja solmia osapuolten välillä tiloista vuokrasopimus. Tilat toteutetaan osoitteessa Hosantie 2, 01360 Vantaa, sijaitsevaan Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistamaan kiinteistöön. Tilat tarvitaan, koska kirjastoautopalvelu siirretään pois nykyisistä Tikkurilan Kirjaston tiloista peruskorjauksen takia ja kirjastoautopalvelu tarvitsevat pysyvät tilat. Peruskorjauksen jälkeen kirjastoautopalvelu ei palaa enää Tikkurilan Kirjastoon.

Tilat muodostuvat kahdesta 1. krs:n tuotantotilasta, joiden lattiapinta-alat ovat 290,1 m² + 290,1 m² yht. 580,2 m².

Tilat vaativat muutostöitä, joiden avulla tilat mukautetaan vastaamaan kirjastoautopalvelun toiminnan tarpeita. Vivamus Kiinteistöt Oy sitoutuu toteuttamaan tilat tarveselvityksen ja sen nojalla tehtävien suunnitelmien mukaisesti valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi tiloiksi.

Vuokraamisesta solmitaan ensin esisopimus ja myöhemmin kustannusten tarkennuttua varsinainen vuokrasopimus. Esisopimuksen valmistelun ajankohtana arvio muutostöiden kustannuksesta on 497 000 € (alv 0 %), mutta kustannusarvio tarkentuu ja vahvistuu hankesuunnitelman valmistuessa.

Vuokralaisen maksama vuokra jakautuu perusvuokraan ja lisävuokraan, joista lisävuokralla katetaan Vivamus Kiinteistöt Oy:n suorittamien muutostöiden ja niiden rahoituksen kustannukset 10 vuoden takaisinmaksuajalla. Perusvuokran määrä (alv 0 %) on vuoden 2025 tasossa 13,00 €/m²/kk ja lisävuokran määrä (alv 0 %) on 9,51 €/m²/kk perustuen em. 497 000 € suuruiseen arvioon muutostöiden kustannuksesta. Kuukausivuokra on noin 13 000 Eur/kk (alv 0%) vuoden 2025 indeksin mukaan. Lisävuokran määrä määritetään investoinnin annuiteettiperiaatteella, ja sen laskennassa käytetään 6 %:n tuottovaadetta. Lopullinen lisävuokra lasketaan toteutuvien kustannusten perusteella. Lisävuokraa veloitetaan 10 vuoden ajan vuokrasopimuksen alkamispäivästä, jonka jälkeen lisävuokran veloitus loppuu.

Mikäli vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.3.2026 mennessä, niin esisopimus raukeaa ja vuokralainen korvaa Vuokranantajalle syntyneet hankesuunnitelman mukaiset kulut. Vuokrasopimuksen on tarkoitus alkaa 1.1.2027. Vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevana siten, että ensimmäinen irtisanomishetki on 10 vuoden kuluttua sopimuksen alkamispäivästä. Molemminpuolinen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.

Perusvuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosten mukaisesti. Vuokraa ei lasketa, mikäli indeksi laskee.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Vivamus Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittava Hosantie 2 - kiinteistön tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan ja allekirjoittamaan esisopimuksen, sekä sopimaan esisopimuksen pohjalta tehtävän varsinaisen vuokrasopimuksen tarkentuvista yksityiskohdista,
- c) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen kohteen etenemistä edellyttävässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, ja
- d) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta, kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

vs. Toimitilapäällikkö Sari Lindqvist, p. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)