



Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-25-099-2 Myllymäki / PW

VD/5734/10.00.02.00/2025

AK/AVP/JSa

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Haitor Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosasta teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten TK tonttijako tontti 25099/2. Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m². Vuokra-aika on 1.12.2025 - 30.4.2045. Vuosivuokra on 27 000 euroa. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 540 000 euron kauppahinnalla 1.12.2025 -31.12.2027 välisenä aikana.

Haitor Oy on vuonna 1982 perustettu teknisen alan yritys, joka tarjoaa täsmällisempiä, turvallisempia ja sitä kautta tehokkuutta lisääviä menetelmiä ja laitteita pultti- ja ruuviliitosten kokonaisratkaisuihin teollisuuden kokoonpanoon ja kunnossapitoon. Yrityksen viimeisin vahvistettu tilikauden liikevaihto oli 5,3 milj. euroa. Yrityksen palveluksessa työskentelee 13 henkilö. Nykyiset toimitilat ovat käyneet pieniksi, eikä esim. lisähenkilökunnan palkkaamiseksi ja kasvun mahdollistamiseksi tarvita lisää tilaa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa noin 4000 m²:n suuruisen teollisuus-, liike ja toimistorakennusten (TK) tonttijaon mukainen tontti korttelista 25099/2, jonka asemaavan mukainen rakennusoikeus on 2000 k-m². Tontti rajoittuu Härkähaankujaan, ja etäisyys Vehkalan asemalle on noin 400 metriä. Alueen asemakaava Vehkalan työpaikka-alueet 1 nro 250900 on hyväksytty 12.5.2014.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Haitor Oy:n kanssa ratkaisun, jonka mukaan kaupunki vuokraa yhtiölle Myllymäestä korttelin 25099 tontin 2. Samalla sovittiin että, vuokralaisilla on oikeus ostaa tontti 540 000 euron kauppahinnalla 1.12.2025 - 31.12.2027 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli hankkeen rakennusluvassa rakennusoikeus nousee yli 2000 k-m²:n, kaupunki perii ylityksestä lisäkauppahintaa 270 euroa/ k-m². Hinta vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppajen perusteella. Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.

Vuokrattavan/ myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin vuokrakausi on 1.12.2025-31.12.2045.
- Tontin vuosivuokra on 27 000 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 270 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppajen perusteella).
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisä kauppahinnan määrä on 2000 k-m² kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 270 €/k-m².
- Vastaavasti tontin vuosivuokra tarkistetaan, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.
- Vuokralaisella on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen sekä toimintavelvoitteen rikkomisen estämiseksi otetaan maanvuokrasopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sopimussakkolauseke.
- Haitor Oy vastaa maanvuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.



- Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 540 000 euron kauppahinnalla 1.12.2025 -31.12.2027 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty.
- Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.

Korttelin 25099 tontin 2 maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee tehdä 31.1.2026 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 23 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 3.9.2025 § 8

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) tehdä maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Myllymäki korttelin 25099, tontista nro 2 Haitor Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilarakennuksen rakentamista varten,
- b) että tontin vuokrauskausi on 1.12.2025- 31.12.2045 ja tontin vuosivuokra on 27 000 euroa,
- c) laatia maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus esittelyosassa esitetyin pääehdoin,
- d) että vuokralaisella on oikeus ostaa korttelin 25099 tontti nro 2, 540 000 euron kauppahinnalla 1.12.2025-31.12.2027 välisenä aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty,
- e) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös, ja
- f) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja esisopimuksen nojalla tehtävän lopullisen kauppakirjan ja tekemään niihin teknisluonteisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta vuokrattavasta tontista 92-25-099-2

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676



Vantaa

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)