

Liite 1 Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
(Suurmetsä, korttelit 41001 - 41013)

- 1 Mikäli tontille rakennetaan likimäärin tontin rakennusoikeuden suuruinen uudisrakennus, tontin vuokra-aika on 31.12.2047 saakka.
- 2 Mikäli tontin rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään hyvässä kunnossa, tontin vuokra-aika on 31.12.2047 saakka.
- 3 Mikäli tontin rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa, tontin vuokra-aika on 20 vuotta, enintään kuitenkin 31.12.2047 saakka.
- 4 Mikäli tontin rakennusoikeudesta on käytetty 20 – 40 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa, tontin vuokra-aika on 10 vuotta, enintään kuitenkin 31.12.2047 saakka.
- 5 Mikäli tontin rakennusoikeudesta on käytetty alle 20 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa, tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.
- 6 Mikäli tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue ovat huonossa kunnossa, tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.
- 7 Kohtien 2 – 6 mukaista rakennuksen ja vuokra-alueen kuntoa arvioitaessa otetaan huomioon sekä vuokralaisen harjoittama toiminta että lähiympäristössä olevien rakennusten ja vuokra-alueiden yleisilme ja niillä harjoitettu toiminta.

Lisäksi kuntoa arvioitaessa otetaan huomioon kaupungin tavoitte asteittain parantaa alueen yleiskuvaa ja viihtyisyyttä tulevana vuosikymmeninä alueen vuokralaisten, yritysten ja asiakkaiden sekä alueen viereen rakennettavan uuden asuntoalueen ja sen tarvitsemien läpikulkuyhteyksien eduksi.
- 8 Mikäli tontti on rakentamaton, tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai voimassa toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.
- 9 Tontin vuokrasopimusta jatketaan tai se vuokrataan uudelleen, kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli

- vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai se vuokrataan uudelleen vain erityisin perustein.
- 10 Mikäli tontilla on rakennus tai sille rakennetaan rakennus, tontin vuokra määräytyy asemakaavan tonttitehokkuuslukua $e=0,5$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan.
- Lisäksi tontin vuokran määrittämisessä käytetään vuokraus-
hetkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa ($e/k\text{-m}^2$) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.
- Mikäli tontin vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin tai tontti uudelleen vuokrataan ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä, tontin edellä sanotusta uudesta markkinahintatasoisesta maanvuokrasta peritään alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.
- 11 Mikäli tontti on rakentamaton eikä sille rakenneta rakennusta, vuokra määräytyy kulloinkin voimassa olevien tilapäisvuok-
rauksia koskevien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.
- 12 Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei määrää tontilla oleville rakennuksille ja/tai pihalle parempaa kuntoa, vuokralaisen on vuokrasopimuksen aikana pidettävä tontilla olevat rakennukset ja piha vähintään tyydyttävässä kunnossa tai edellä 6 kohdan mukaisen vuokrauksen osalta riittävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen.
- Lisäksi rakennuksista, pihasta ja niillä harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.
- 13 Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei toisin määrää, vuokralaisen on vuokranantajan vaatiessa aidattava tontti vuokranantajan ilmoittamalla kiinteällä tai läpinäkyvällä aidalla vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti.
- Vuokralainen voi kuitenkin naapuritontin vuokralaisen kanssa sopia, ettei yhteistä rajaa aidata tai yhteiselle rajalle tulevaan aitaan jätetä tarpeellisia kulkuaukkoja.
- Mikäli edellä sanottua aitaamista ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisessa vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on vähintään 6 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausit-

tain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu koskee myös olemassa olevan huonokuntoisen tai riittämättömän aidan uusimista ja sen kunnostamista.

- 14 Aitaamattomalla katuun rajoittuvalla tontin osalla ja sen edustalla ei saa säilyttää eikä varastoida kontteja, käytöstä poistettuja autoja eikä muuta tavaraa.
- Vuokralainen ei saa harjoittaa tontin ulkopuolella toimintaa, pysäköintiä, avovarastointia eikä vastaavaa.
- Tontilla harjoitettava toiminta, pysäköinti, mahdollinen avovarastointi ja vastaava on suoritettava niin, että siitä ei aiheudu naapureille vaaraa eikä merkittävää haittaa ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.
- Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti tontti vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Lisäksi perustellusta syystä uudelleen vuokraamisen tai vuokrasopimuksen jatkamisen edellytykseksi voidaan asettaa tontin siivoaminen. Siivousvelvollisuus voi koskea myös tontin ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu tontilla harjoitetusta toiminnasta.
- Mikäli edellä sanotun vastaista säilytystä tai varastointia ei ole poistettu tai siivousta ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on poistamisen osalta vähintään 1 kuukausi ja siivouksen osalta vähintään 3 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.
- 15 Vuokralainen hankkii toiminnalleen tarvittavat ympäristöluvut sekä vastaa siitä, että luvat ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa olevia lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtuvasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.
- 16 Vuokratulla tontilla ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli tontilla rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

- Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.
- 17 Vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa tonttia eikä siitä erillistä aluetta kolmannelle (ali- ja jälleenvuokrauskielto). Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneenvuokrasopimuksella kolmannelle tontilla sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan tontin rakentamatonta osaa.
- Mikäli vuokralainen menettelee edellä sanotun kiellon vastaisesti, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.
- Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua ehdon rikkomisen perusteella.
- 18 Vuokrasopimuksen jatkamisen ja uudelleen vuokrauksen ehtona on, että vuokralainen kirjallisesti vakuuttaa, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvut ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä.
- 19 Vuokrasopimukseen tullaan liittämään maaperän puhtauteen ja kunnostukseen liittyvät kulloinkin päivitetyt ehdot.
- 20 Vuokralainen on tietoinen alueen pohjarakentamisolosuhteista ja on tontille rakentaessaan velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päivätystä lausunnosta ilmeneviä rakennustapaa koskevia periaatteita rakennusvalvontapalvelun tarkemmin määrittelemällä tavalla.
- Mikäli ohjeen tai määräysten vastaisesta vuokralaisen toiminnasta aiheutuu haitallisia muutoksia alueen pohjavesiolloissa, vuokralainen vastaa muutoksista aiheutuvasta vahingosta ja haitasta.
- 21 Vuokralainen on velvollinen osallistumaan alueelle rakennettavan yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin maksamalla väestönsuojamaksun, mikäli kaupunginvaltuusto päättää sanotun maksun perittäväksi, tai liittymällä alueelle mahdollisesti perustettavaan yhteisväestönsuojayhtiöön.
- 22 Edellä sanottujen uudelleen vuokrausten ja vuokrasopimuksen jatkamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut voimassa olevia maanvuokrasopimuksen ehtoja.
- 23 Vuokrasopimuksen purkamisen osalta muutoin noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.

- 24 Vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tonttikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.
- 25 Tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista.
- 26 Tämä päätös korvaa kiinteistölautakunnan päätöksen 5.4.2005, 217 § Tattarisuon teollisuusalueen vuokrausperusteista.