

Liite 1

Pitäjänmäen Takka- ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
(Pitäjänmäki, korttelit 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017)

- 1 Korttelissa 46038 ja 46039 sijaitsevat tontit vuokrataan 31.12.2047 saakka.

Korttelissa 46037, 46023, 46022 ja 46017 sijaitsevat tontit vuokrataan 31.12.2037 saakka.

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 sopimus uudistetaan vain erityisin perustein.

Lisäksi tontin vuokrauksen edellytyksenä on, että rakennus ja piha ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen ja vuokralainen on muutoin täyttänyt maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet.

- 2 Tontin vuokra määräytyy tonttitehokkuuslukua $e=0,75$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Tontin 46038/8 vuokra määräytyy kuitenkin tonttitehokkuuslukua $e=0,3$ 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 ($e/k\cdot m^2$) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.

Mikäli tontin vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin tai tontti uudelleen vuokrataan ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä, tontin uudesta markkinahintatasoisesta maanvuokrasta peritään alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.

- 3 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 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.

- 4 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 jätetäen 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 kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

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

- 5 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 olennaista 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.

- 6 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 selväs-

tä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

- 7 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.

- 8 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.

- 9 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.

- 10 Vuokrasopimukseen tullaan liittämään maaperän puhtauteen ja kunnostukseen liittyvät kulloinkin päivitettyt ehdot.

- 11 Vuokrasopimuksen purkamisen osalta muutoin noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain yleisiä purkuperusteita.

- 12 Vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tontikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.

- 13 Tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrauseriaatteista.