

# Tattarisuon pienteollisuusalueen uudet vuokrausperiaatteet



# Tattarisuon pienteollisuusalueen uudet vuokrausperiaatteet

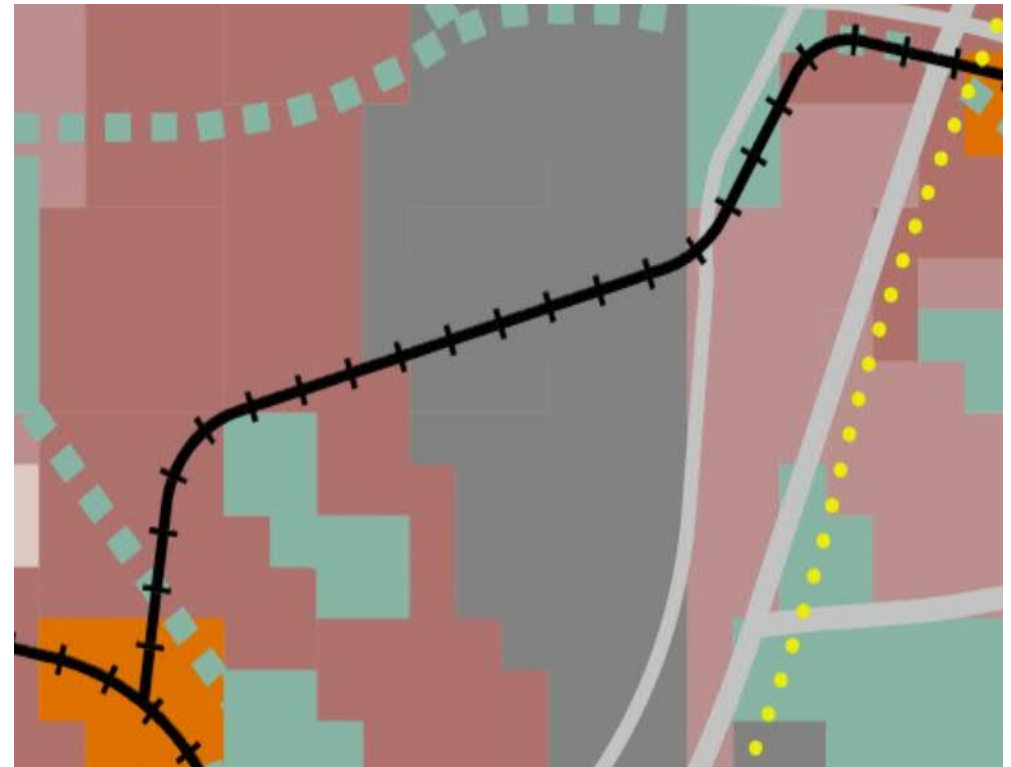
Esitelmä Malminseudun yritysyhdistys Ry:n järjestelmässä  
tilaisuudessa 13.2.2019

# Tattarisuon pienteollisuusalueen uudet vuokrausperiaatteet

- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 11.12.2018 Tattarisuon pienteollisuusalueelle uudet vuokrausperiaatteet
- Periaatteita valmisteltiin parisen vuotta tiiviissä yhteistyössä alueen yritysyhdistyksen kanssa

# Tattarisuo ja uusi yleiskaava

- Tattarisuon pienteollisuusalueen tulevaisuus turvattu seuraavaksi 30 vuodeksi
- Uudessa yleiskaavassa (2016) osoitettu edelleen nykyiseen käyttöön (toimitila-alue)



# Miksi uudet vuokrausperiaatteet?

- Uusi yleiskaava mahdollistaa vuokraukset teollisuus- ja varastointitoimintaan 2040-luvun lopulle
- Alue on syntynyt jo 1960-luvun alussa
- Alueella paljon rakentamattomia ja väljästi rakennettuja tontteja
- Helsingissä alkaa pian loppua teollisuustontit maan käydessä vähiin
- Alueella olevien rakennusten ja pihojen kunto vaihtelee paljon

# Miksi uudet vuokrausperiaatteet?

- Aluetta kehitettävä, jotta sillä on edellytykset säilyä pitkään nykyisessä käytössä 2040-luvun jälkeenkin (noin 15 v päästä arvioitava?)
- Rakennuskanta paranee ja pihat siistiytyvät, -> arvo säilyy tai nousee
- Vuokralaisten ja yritysten toimintaedellytykset paranevat
- Tattarisuolle uudis- ja täydennysrakentamista ja alueen imago parantuu pikkuhiljaa
- Kaikkien yhteinen visio/tavoite, että Tattarisuo on 2050-luvulla Helsingin yksi kiinnostavimpia pienteollisuusalueita

# Miksi uudet vuokrausperiaatteet?

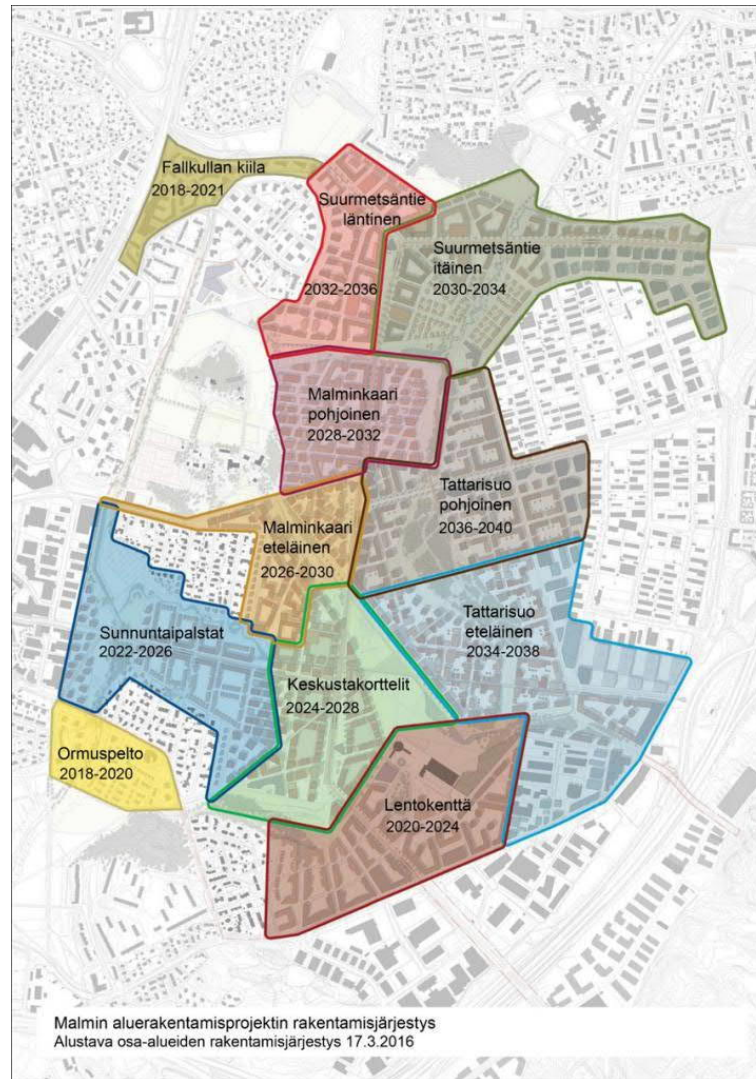
- Malmin ns. lentokenttäalueen asuntorakentaminen tulevina vuosikymmeninä edellyttää myös, että Tattarisuon teollisuusalue kehittyy ja ympäristö siistiytyy
- Malmin ns. lentokenttäalueelle tulee paljon asumista (noin 25 000 asukas)
- Asuntoalueelle kuljetaan myös Tattarisuon pienteollisuusalueen läpi
- Osa asunnoista rajautuu pienteollisuusalueeseen
- Pienteollisuusalue voi tarjota erikoispalveluja uusille asukkaille







# Asuntoalueen toteutusaikataulu?



# Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet

- Kohteena korttelit 41001 – 41013 siltä osin kuin kyse on teollisuus- ja varastotonteista.
- Ei koske alueella olevaa kahta liiketonttia (KL)

# Uudisrakennus

- Mikäli tontille rakennetaan likimäärin tontin rakennusoikeuden suuruinen uudisrakennus, tontin vuokra-aika on 31.12.2047 saakka.
- Kaavan mukainen rakennustehokkuus  $e = 0,5$
- Esim. 1000 m<sup>2</sup>:n vuokratontin rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>
- Uudistuotanto alueelle suotavaa alueen kehittymiseksi ja maankäytön tehostamiseksi (rakentamattomia tontteja 35 kpl, 16 %) ja paljon hyvin väljästi rakennettuja tontteja
- Lisäksi uudistuotanto parantaa omalta osaltaan alueen imagoa

# Yli 40 % rakennettu ja hyvä kunto

- 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.
- Vaadittu rakennusoikeus ei ole asetettu liian suureksi:
- Esimerkiksi 1000 m<sup>2</sup>:n tontilla rakennusoikeutta pitää olla käytetty yli 200 k-m<sup>2</sup> (tehokkuus  $e = 0,5$ )
- Lisäksi rakennuksen ja pihan oltava hyvässä kunnossa
- Kunnan arvioinnista jäljempänä



# Yli 40 % rakennettu ja tyydyttävä kunto

- 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.
- Rakennusoikeusvaatimus sama kuin edellisessä kohdassa
- Vuokra-aika 30 vuoden sijasta 20 vuotta, koska rakennuksen ja pihan kunto hyvän sijasta tyydyttävä

# 20 – 40 % rakennettu ja tyydyttävä kunto

- 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.
- Rakennusoikeusvaatimus selvästi alempi kuin edellisissä kohdissa eli hyvin vajaasti rakennettu
- Esim. 1000 m<sup>2</sup>:n tontilla vain 100 - 200 k-m<sup>2</sup>:n rakennus
- Rakennuksen ja pihan kunto tyydyttävä
- Vuokra-aika vain 10 vuotta tontin liian vajaasti rakentamisen takia

# Alle 20 % rakennettu ja tyydyttävä kunto

- 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.
- Tontti lähes rakentamaton (rakennusoikeudesta käytetty alle 10 %)
- Esim. 1000 m<sup>2</sup>:n tontilla alle 100 k-m<sup>2</sup>:n rakennus
- Rakennuksen ja pihan kunto tyydyttävä
- Vuokra-aika vain 5 vuotta tai toistainen liian vajaasti rakentamisen takia

# Huono kunto rakennusoikeuden määrästä riippumatta

- Mikäli tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue ovat huonossa kunnossa, tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.
- Rakennusoikeuden määrällä ei väliä, koska rakennus tai vuokra-alue huonossa kunnossa eikä sellainen voi jatkua pitkään naapureiden ja lähiympäristön takia
- Vaihtoehtona myös on, ettei enää tontin vuokrausta jatketa tai sitä ei uudelleen vuokrata (tontti vuokrataan kolmannelle uudisrakentamiseen)



# Rakennuksen ja pihan kunnon arviointi

- Edellä sanottujen (periaatteiden 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 tavoite asteittain parantaa alueen yleiskuvaa ja viihtyisyyttä tulevana vuosikymmeninä alueen vuokralaisten, yritysten ja asiakkaiden sekä alueen viereen rakennettavan uuden asuntoalueen ja sen tarvitsemien läpikulkuyhteyksien eduksi.

# Hyvä, tyydyttävä ja huono kunto?

- Lienee usein miten kohtuullisen helppoa tunnistaa erityisen hyväkuntoinen ja erityisen hyväkuntoinen rakennus ja sen piha?
- Sen sijaan tyydyttäväkuntoisen rakennuksen ja sen pihan tunnistaminen on vaikeampaa hyvä- ja huonokuntoisuuden välissä?

# Hyvä rakennus ja piha?

- Tontilla oleva rakennuskanta on yleisilmeeltään hyvässä kunnossa huomioon ottaen vuokralaisen harjoittama toiminta, sekä lähiympäristössä olevien rakennusten yleisilme ja niillä harjoitettu toiminta **esimerkiksi** jos:
- Rakennuskanta on uudehko (v. xxxx) ja se on säilynyt hyvin rakennustapa, käytetyt rakennusmateriaalit ja ylläpito huomioon ottaen **TAI**
- Ikääntynyt rakennuskanta (v. xxxx) on yleisilmeeltään hyvin säilynyt käytetyt rakennusmateriaalit ja ylläpito huomioon ottaen **TAI**
- Rakennuskanta on pääosin/kokonaan ulkopuolelta peruskorjattu
- Muuten tontti (piha) on yleisilmeeltään hyvässä kunnossa (aitojen kunto, siisteys ja varastointi luovat siistin yleisilmeen) huomioon ottaen vuokralaisen harjoittama toiminta, sekä lähiympäristössä olevien tonttien pihojen yleisilme

 niillä harjoitettu toiminta

# Tyydyttävä rakennus tai piha?

- Tontilla oleva rakennuskanta on yleisilmeeltään tyydyttävässä kunnossa huomioon ottaen vuokralaisen harjoittama toiminta, sekä lähiympäristössä olevien rakennusten yleisilme ja niillä harjoitettu toiminta **esimerkiksi** jos:
- Rakennuskannassa (vuodelta x ja y) alkaa selvästi näkymään ikääntyminen rakennustapa, käytetyt rakennusmateriaalit ja ylläpito huomioon ottaen.
- Muuten tontti (piha) on yleisilmeeltään tyydyttävässä kunnossa (aitojen kunto, siisteys ja varastointi luovat vielä kohtuullisen siistin yleisilmeen) huomioon ottaen vuokralaisen harjoittama toiminta, sekä lähiympäristössä olevien tonttien pihojen yleisilme ja niillä harjoitettu toiminta.



# Rakennuksen tai pihan huono kunto

- Tontilla oleva rakennuskanta on yleisilmeeltään huonossa kunnossa huomioon ottaen vuokralaisen harjoittama toiminta, sekä lähiympäristössä olevien rakennusten yleisilme ja niillä harjoitettu toiminta **esimerkiksi** jos:
- Rakennuskannassa (vuodelta x ja y) selvästi näkyy ikääntyminen ja käyttöiän päättymisen/peruskorjaustarve ja/tai ylläpidon laiminlyönti rakennustapa ja käytetyt rakennusmateriaalit huomioon ottaen. **TAI**
- Muuten tontti (piha) on yleisilmeeltään heikossa kunnossa (aitojen kunto, siisteys ja varastointi luovat selvästi epäsiistin yleisilmeen) huomioon ottaen vuokralaisen harjoittama toiminta, sekä lähiympäristössä olevien tonttien pihojen yleisilme ja niillä harjoitettu toiminta.

# Rakentamattoman tontin vuokra-aika

- Mikäli tontti on rakentamaton, tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai voimassa toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.
- Kaupungin tavoitteena on seuraavina vuosikymmeninä saada alueelle uudishankkeita ja siten kehittää ja tiivistää aluetta ja sen maankäyttöä
- Painetta tähän on tulevaisuudessa, koska Helsingissä teollisuustontit alkavat käydä vähiin maan loppuessa ja muualla teollisuustonttien muuttuessa joissakin tapauksissa muuhun käyttöön
- Tavaroiden varastoiminen taivasalla käy harvinaiseksi seuraavina vuosikymmeninä kaupungin kasvaessa ja tiivistyessä

# Ei voida liian aikaisin jatkaa tai uudelleen vuokrata

- 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.
- Vuokralaiset mielellään 10 -15 vuoden välein jatkaisivat vuokra-aikaa mahdollisimman pitkään, esim. vuokrakauden puolessa välissä
- Kaupungilla ei ole tähän resursseja suuri sopimuskanta huomioon ottaen
- Erityinen peruste? Sitoutuu peruskorjaukseen/täydennysrakentamiseen?

# Rakennetun tontin vuokra

- 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 vuokraushetkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa ( $e/k\text{-m}^2$ ) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.
- Esimerkki: tontti  $1000\text{ m}^2$  x tehokkuus  $0,5$  x yksikköhinta  $190\text{ e/k-m}^2$  x  $0,05$

# Rakennetun tontin vuokra (jatkuu)

- Vuosina 2005 – 2018 tehdyt vuokraukset ovat perustuneet noin hintaan 176 e/k-m<sup>2</sup>, kun rakennusoikeutta on käytetty yli 40 % ja hintaan 156 e/k-m<sup>2</sup>, kun rakennusoikeutta on käytetty vähemmän (ind. 1955).
- Uusissa vuokrausperiaatteissa porrastus (alennus) poistuu, koska vajaakäyttöä ei ole tarkoituksenmukaista enää suosia Tattarisuolla alempana vuokrana
- Vuokrat nousevat noin 8 % yli 40 %:sesti rakennettujen tonttien osalta
- Vuokrat nousevat noin 21 % vähemmän rakennettujen tonttien osalta (alennuksen poistuminen vaikuttaa korottavasti)
- Rakentamattomien tonttien vuokran määrästä jäljempänä

# Rakennetun tontin vuokra (jatkoa)

- 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.
- Esimerkiksi: tontti vuokrataan uudelleen neljä vuotta ennen vuokra-ajan päättymisestä, jolloin vuokralainen saa olla vanhalla vuokralla alkuperäisen vuokra-ajan loppuun saakka eli neljä vuotta, ja vuokra nousee vasta sen jälkeen.

# Rakentamattoman tontin vuokra

- Mikäli tontti on rakentamaton eikä sille rakenneta rakennusta, vuokra määräytyy kulloinkin voimassa olevien tilapäisvuokrauksia koskevien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.
- Kaupunkiympäristölautakunta vahvistanut 15.5.2018, 238 §, että tilapäisvuokrauksissa vuokra määräytyy Pohjois-Helsingissä, johon Tattarisuo kuuluu seuraavasti:
- 0,65 euroa/maa-m<sup>2</sup>/kk 2000 m<sup>2</sup>:iin asti ja sen ylittävältä osalta puolet edellä sanotusta eli 0,325 euroa/maa-m<sup>2</sup>/kk
- Uusissa ja uusittavissa tilapäisvuokrauksissa vuokra nousee 30 % (ennen 0,50 e/m<sup>2</sup>/kk, ja 2000 m<sup>2</sup>:n ylityksen osalta 0,25 e/m<sup>2</sup>/kk)



# Rakennuksen ja pihan kunto vuokra-aika

- 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 huonokuntoisen rakennuksen tai pihan vuokrauksen osalta riittävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen.

# Tontilla toimiminen vuokra-aikana

- 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.
- Eli toiminta tulee sovittaa kohtuulliseksi naapureiden ja lähiympäristön kannalta.

# Aitaaminen

- 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 jätetään tarpeellisia kulkuaukkoja.
- Eli kaupunki voi vaatia aitaamista, jos naapureiden tai lähiympäristön etu vaatii

# Aitaaminen (jatkuu)

- 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.
- Eli vaatimuksen tueksi tulee riittävä uhka jatkossa

# Säilytys, varastointi, pysäköinti jne.

- **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.
- Eli toiminta tulee olla kohtuullinen naapureiden ja lähiympäristön kannalta

# Säilytys, varastointi, pysäköinti jne. (jatkuu)

- 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.

# Säilytys, varastointi, pysäköinti jne. (jatkuu)

- 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.
- Eli vaatimuksen tueksi tulee riittävä uhka jatkossa



# Ympäristöluvut

- 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.
- Eli vaatimuksen tueksi riittävä uhka jatkossa

# Ehdoton asumis- ja majoituskielto

- 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.
- Eli vaatimuksen tueksi tulee riittävä uhka jatkossa

# Ali- ja jälleenvuokraus kielletty – huoneenvuokraus sallittu

- 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.

# Rakennusluvut kunnossa ja niitä noudatetaan

- 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.

# Maaperäehdot päivitetään

- Eli uudelleen vuokrattaessa ehto, että vastaa myös aikaisempien maanvuokrasopimusten aika tapahtuneesta pilaantumisesta siitä riippumatta on tämän aiheuttanut nykyisen vuokralaisen vuokra-aikana tai jonkun aikaisemman vuokrasiirtoketjun vuokralaisen vuokra-aikana.

= Jos ostaa vuokraoikeuden rakennuksineen, saa aikaisempien vuokralaisten mahdollisesti aiheuttamat pilaantumiset vastuulleen

Vuokralainen voi yrittää periä kustannuksia pilaantumisen aiheuttaneelta aikaisemmalta luovuttajalta (kauppakirjaehto tms.)

# Pohjarakentamisehdot säilyvät

- 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 pohjavesiololoissa, vuokralainen vastaa muutoksista aiheutuvasta vahingosta ja haitasta.
- Eli vanha ehto säilyy sopimuksissa, ja se huomioitava vuokratontin mahdollisessa uudis- ja täydennysrakentamisessa

# Yhteisväestönsuojaehto säilyy

- Vuokralainen on velvollinen osallistumaan alueelle rakennettavan yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin maksamalla väestönsuojamaksun, mikäli kaupunginvaltuusto päättää sanotun maksun perittäväksi, tai liittymällä alueelle mahdollisesti perustettavaan yhteisväestönsuojayhtiöön.
- Eli vanha ehto säilyy sopimuksissa
- Tällaista päätöstä ei ole tehty eikä tiedossa ole, että sellainen olisi tulossa



# Vuokralainen noudattanut ehtoja

- Edellä sanottujen uudelleen vuokrausten ja vuokrasopimuksen jatkamisten edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut voimassa olevia maanvuokrasopimuksen ehtoja.
- Eli vuokrat ja vakuudet pitää olla maksettuna ja mahdollisia muita ehtoja noudatetaan (oikeassa käyttötarkoituksessa jne.)

# Vuokrasopimuksen purkaminen

- Vuokrasopimuksen purkamisen osalta muutoin noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.
- Eli selvennykseksi todetaan, että edellä sanotuissa purkamistilanteissa ja muissakin maanvuokralain säätämässä purkamistilanteissa noudatetaan aina voimassa olevaa lakia.

# Muuten noudatettavat ehdot

- Vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tonttikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.
- Tattarisuolle tehdään oma maanvuokrasopimuslomake, joka tehdään näitä periaatteita noudattaen ja, jota käytetään yleisesti alueen tontteja vuokrattaessa ja uudelleen vuokrattaessa

# Vuokrausperiaatteista voidaan erityisestä perusteista poiketa

- Tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista.
- Eli vuokrauksesta päättävällä virkamiehellä on oikeus poiketa lautakunnan vahvistamista periaatteista erityisin perustein
- Esimerkiksi vuokralainen on käyttänyt rakennusoikeudesta vain 39,2 % ja rakennus ja piha hyvässä kunnossa, joka oikeuttaisi 10 vuoden vuokra-aikaan (20 vuoden vuokra-aika edellyttää hyvän kunnan lisäksi yli 40 % rakennusoikeuden käyttöä)

# Uudet vuokrausperiaatteet korvaavat vanhat

- Tämä päätös korvaa kiinteistölautakunnan päätöksen 5.4.2005, 217 § Tattarisuon teollisuusalueen vuokrausperusteista.

# Kiitos osallistumisesta

