



## HYRESAVTAL OM ÅBO SLOTT

### 1. Parter

Finska staten / Museiverket  
0292559-2  
PB 913  
00101 HELSINGFORS  
[kirjaamo@museovirasto.fi](mailto:kirjaamo@museovirasto.fi)  
("Hyresvärd")

Åbo stad / Lokalservicecentralen  
0204819-8  
Trädgårdsgatan 1  
PB 355  
20101 ÅBO  
[turun.kaupunki@turku.fi](mailto:turun.kaupunki@turku.fi)  
("Hyresgäst")

Hyresvärden och Hyresgästen tillsammans "Parterna", vardera separat "Parten".

Förteckning över kontaktpersonerna i bilaga 1 Förteckningen uppdateras årligen.

### 2. BAKGRUNDEN TILL OCH AVSIKTEN MED AVTALET

Åbo stad har varit aktör med huvudsakligt ansvar i Åbo slott (längre fram "Objekt", definieras närmare i punkt 3) under hela 1900-talet och 2000-talet. Finska staten har ägt Objektet och Museiverket har förvaltat det fram till 2014 då förvaltningen av Objektet överfördes till Senatsfastigheter som ansvarar för skötseln av den kulturhistoriska nationalegendomen som ägs av finska staten. Senatsfastigheter hyr ut Objektet till Museiverket genom två olika avtal. Museiverket är sakkunnigmyndighet som svarar för skyddet av kulturarvet och kulturmiljön och Objektet som en helhet fungerar som utvecklingsfastighet för Museiverkets byggnadsrestaurerings- och konserveringsmetoder. Museiverket hyr ut Objektet till Åbo stad för verksamhet som beskrivs längre fram.

Avsikten med detta avtal är att hyra ut Objektet till Hyresgästen för tiden 1.1.2019 – 31.12.2029. Förhandlingar mellan parterna om förlängning av avtalet inleds minst två år innan avtalet i fråga går ut. Objektet fungerar som museums- och sevärdhetsobjekt, utställningslokal, museiområde, restaurang-, evenemangs- och festlokal samt som byrå.

Vid tiden för avtalets ingående består Objektet av en bostad som tas ur bostadsbruk innan avtalsperioden inleds 1.1.2019. En ändring av användningsändamålet förutsätter

myndighetsbeslut (bl.a. bygglov) och eventuellt ombyggnadsarbeten innan lokalen tas i bruk. Parterna förhandlar separat om eventuella ombyggnadsarbeten och myndighetstillstånd.

### 3. Lokaler som avtalet gäller (Objekt) och användning

Lokaler som hyrs ut och deras användningsändamål har fastställts i bilaga 2. Bilagan uppdateras vid behov, t.ex. då det finns behov att ändra användningsändamålet för en lokal. Lokaler som avtalet gäller och andra områden som omedelbart ansluter till dem är i finska statens ägo och på fastigheten som förvaltas av Senatsfastigheter (fastighetsbeteckning 853-514-3-2). Objektet är beläget i Åbo stad. Parterna konstaterar för klarhetens skull att avtalet i fråga inte gäller de s.k. Slottsmagasinen på adressen Slottsgatan 85. Parterna kommer separat överens om behandlingen av magasinen.

Objektet är kulturhistoriskt särskilt värdefullt.

Objektet är beläget i området som hör till den nationellt betydande bebyggda kulturmiljön Åbo slott (RKY 2009). Objektet är ett förvaltnings-, samhälls- och kulturhistoriskt nyckelobjekt och det äldsta av den svenska kronans slott i Finland. Objektet är ett viktigt landmärke vid Aura ås mynning som omges av hamnen med därtill hörande småindustri- och lagerområden. Åbo slott avspeglar Auraåmynningens och Åbos betydelse som Egentliga Finlands centrum.

Objektet har skyddats enligt förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985) (miljöministeriets beslut nr 2/562/94, delgivits 31.8.1994). Objektet hör till skyddsklass S1 vilket betyder att Objektet är skyddat i sin helhet.

Slottet med omgivningen har på grund av sina kulturvärden fastställts som statens strategiska fastighetsförmögenhet i samband med verkställandet av statens fastighetsstrategi (Museiverkets fastigheter och byggnader; arbetsgruppens förslag till omläggning av förvaltningen av fastighetsförmögenheten; Undervisnings- och kulturministeriets arbetsgruppspromemorior och utredningar (2013:3).

På Objektet finns också en fast fornlämning som fredats enligt lagen om fornminnen (295/1963 (Åbo slott; fornl.reg.nr 1000019681).

Objektet hyrs ut till Hyresgästen för att användas som musei- och sevärdhetsobjekt, utställningslokal, restaurang-, evenemangs- och festlokal. Objektet inrymmer också kontorslokaler som motsvarar museiverksamhetens behov. Hela området som uthyrs är ett museiomåde.

Vid användningen av Objektet ska man beakta de ramvillkor som de ovan nämnda skyddsbestämmelserna ställer på användningen av objektet och behandlingen av ändringsåtgärder mellan Parterna såsom fastställts längre fram i punkt 10 (kontakt).

#### 4. Hyresbelopp

Museiverket tar ut hyra för objektet från Åbo stad för hela objektets del. Hyran är lägre än objektets marknadsbaserade hyra. Enligt 5 § 3 mom. i lagen om museiverket (282/2004): "Med avvikelse från lagen om grunderna för avgifter till staten kan på företagsekonomiska grunder prissatta hyror för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och för lokaler i dem av kulturpolitiska skäl sänkas så att en hyra som motsvarar gällande gängse prisnivå tas ut för dem eller, om det bör anses överensstämma med statens fördel, så att hyran får vara lägre än den gängse eller att ingen hyra tas ut."

Hyran binds till levnadskostnadsindexet 1951:10=100

Helhetshyra: 77 000 €/månad.

Justeringsmånad: 10

Basindex 2018:10

Indexändringen beaktas till 100 %. Justeringen görs årligen. Hyran höjs första gången 1.1.2020. Den justerade hyran betalas från början av januari på basis av hyresvärdens skriftliga meddelande. Om poängtalet för indexet sjunker sänks hyran inte. Hyran beläggs med den gällande mervärdesskatten.

Hyresgästen ansvarar också för vissa omedelbara kostnader som användningen och verksamheten på fastigheten föranleder enligt ansvarsgränstabellen (Bilaga 3).

#### 5. Användning av Objektet för mervärdesskattepliktig verksamhet

Hyresvärden har i hyresavtalet mellan Senatsfastigheter och Hyresvärden förbundit sig att använda objektets lokaler för verksamhet som fortlöpande berättigar till avdrag enligt 4 kap. 30 § och 10 kap. i mervärdesskattelagen.

Hyresgästen förbinder sig att använda objektets lokaler för verksamhet som fortlöpande berättigar till avdrag enligt 4 kap. 30 § och 10 kap. i mervärdesskattelagen. Om lokalerna på Objektet används på ett sätt som inte berättigar till avdrag, är Hyresgästen skyldig att ersätta Hyresvärden och Senatsfastigheter den skada som föranleds av detta och vars storlek bestäms enligt skatten som ska återbetalas till staten och andra avgifter. Dessutom är Hyresgästen skyldig att ersätta alla andra kostnader som föranleds av avtalsbrottet.

Hyresvärden har fått skatteförvaltningens förhandsavgörande om användningen av objektet för mervärdesskattepliktig verksamhet och Hyresgästen förbinder sig att följa dess villkor och bestämmelser i sin egen verksamhet (Bilaga 4 Skatteförvaltningens förhandsavgörande 13.06.2014). Hyresgästen är mervärdesskattepliktig för sin affärsverksamhet.

## 6. Överlåtelse av objektet till en tredje part

Hyresvärden har inte rätt att utan Senatsfastigheters skriftliga tillstånd överlåta sin arrenderätt, arrendeobjekt eller en del av det till en annan part vilket föranleder att Hyresgästen inte heller har ovan nämnda rätt. I avtalet mellan Hyresvärden och Senatsfastigheter konstateras ändå att Hyresvärden har rätt att tillfälligt överlåta lokalens användningsrätt för olika evenemang.

Genom detta avtal överlåter Museiverket Hyresgästen rätten att kortvarigt överlåta lokaler som avtalet gäller till en tredje part för olika evenemang. Lokalbegreppet omfattar också byggnadernas närområden såsom fastställts i punkt 3. De utomstående aktörerna får ändå inte en sådan rätt som kan liknas vid hyresgästens rätt. Vid överlåtelse av användningsrätten ska man beakta villkoren för ansvarsgränstabellen, Hyresvärdens övriga anvisningar samt objektets skyddsvärden.

Avvikande från vad som nämnts ovan har Hyresgästen rätt att med Hyresvärdens tillstånd upprätta ett hyresavtal med en mervärdesskattepliktig utomstående aktör gällande Objektets café-/restaurangtjänster. Hyresgästen ansvarar för den utomstående aktörens verksamhet, risker, kostnader och skyldigheter såsom den gör för sin del.

## 7. Objektets skick

Hyresvärden överlåter Hyresgästen Objektet och inbyggnadsmöbler och apparater som hör till objektet i det skick de befinner sig vid överlåtelsen eller om man under avtalsperioden utför reparationer eller ändringar i lokaler, konstruktioner, möbler eller apparatur som är föremål för synen ska de överlåtas i det skick de befinner sig vid mottagningssynen som förrättas gemensamt efter reparations- eller ändringsarbeten. Avtalsparterna förrättar en syn på objektet efter att byggnadsarbetena har slutförts för att konstatera byggnadernas och lösörets skick.

På Objektet förrättas en slutsyn då avtalet i fråga går ut. Objektet ska med beaktande av normalt slitage vara i gott skick. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för reparation av sådana brister och fel som konstaterats vid slutsynen och som inte beror på normalt slitage. När avtalsperioden går ut förbinder sig Hyresgästen att återlämna alla nycklar till objektet. Om Hyresgästen försummar de skyldigheter som nämnts i denna punkt, har Hyresvärden rätt att fullgöra dem på Hyresgästens bekostnad.

## 8. Skötsel av objektet

För skötseln och underhållet av objektet svarar Hyresvärden enligt ansvarsgränstabellen i bilaga 3.

Uppvärmningen hör till bashyran och bruksel och bruksvatten enligt förbrukning. Fastighetselen ingår i hyresgivarens kostnadsansvar så att fastighetselens andel beräknas utgöra 30 % av förbrukningen.

Hyresvärden förpliktar sig till att enligt god sed sköta eller anskaffa fastighetsskötsel enligt kraven i detta avtal och avtalets bilagor.

Hyresgästen bör se till att avfall, kemikalier eller andra för miljön skadliga ämnen som uppstår som en följd av verksamheten, tillräckligt effektivt hindras från att upptas i jordmånen, byggnaderna eller konstruktionerna. Hyresgästen ansvarar inte för ett sådant ämne som finns i jordmånen eller för avlägsnandet av ämnet från jordmånen, då ämnet upptagits i jordmånen före detta avtal trätt i kraft. Ifall det på grund av verksamhet som idkats av hyresgästen eller en annan part som fått hyres- eller användningsrätt orsakas skador på objektets jordmån, byggnader eller konstruktioner eller andra skadliga miljöverkningar, är hyresgästen skyldig att sköta om att objektet rengörs med beaktande av objektets skyddsvärden. Om hyresgästen försummar den skyldighet som avses här, har hyresvärden rätt att granska och låta rengöra det förorenade objektet på hyresgästens bekostnad och hos hyresgästen ta ut de kostnader som åtgärderna förorsakar.

## **9. Reparations- och ändringsarbeten**

Hyresvärden ska på förhand meddela hyresgästen om alla reparationer som görs på objektet minst två veckor före arbetet inleds. Undantag är arbeten som kräver brådskande reparation som man kan ta itu med omedelbart. Om ändringar och korrigeringar som orsakar väsentlig skada för användningen av objektet bör meddelas två månader innan arbetet inleds.

Hyresvärdens representanter och Senatsfastigheters representanter är berättigade att hålla visningar och granska fastighetens skick för att kunna konstatera att hyresvillkoren uppfylls. Hyresgästen är förpliktad att tillåta dessa representanter tillgång till objektet och de byggnader som finns på objektet.

Hyresgästen får inte prestera ändrings- och korrigeringsarbeten i objektet utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Då hyresavtalet upphör ska hyresgästen ifall hyresvärden så kräver, för egen kostnad returnera objektet till dess tillstånd såsom det var innan ändringsarbetet utfördes. Hyresvärden har rätt att vid behov utföra denna restaurering på hyresgästens bekostnad. Ifall hyresvärden inte kräver att objektet återställs, får hyresvärden ändrings- och reparationsarbetena på fasta delar till sin förmån utan separat ersättning.

## **10. Kontakt**

Parterna och Senatsfastigheterna bildar tillsammans Åbo slotts förvaltningsnämnd som sammanträder minst två gånger per år. På förvaltningsnämndens möten behandlas allmänna ärenden som gäller objektets användning och skötsel, som har betydande effekter på värden och användningen av objektet.

Parterna och Senatsfastigheter ordnar på inbjudan av Åbo stad ett utvecklingsmöte minst en gång per år. Under utvecklingsmötet går man igenom objektets långsiktiga reparationsplan och eventuella investeringar som inverkar på hyran samt samarbets- och utvecklingsprojekt.

## **11. Myndighetslov- och bestämmelser**

Hyresgästen fungerar som arrangör för evenemanget. Hyresgästen är förpliktad att ansöka om de lov som krävs för genomförandet av verksamheten och se till att de hålls i kraft. Hyresgästen ansvarar för att verksamheten som idkas på objektet uppfyller villkoren som gäller ifrågavarande verksamhet i de gällande författningarna, bestämmelserna och tillstånden. Hyresgästen förbinder sig till att agera så att verksamheten och de material och ämnen som använts under verksamheten inte orsakar skada eller fara för objektet eller objektets användare eller tredje parter. Hyresgästen ansvarar för kostnader för ändringsarbeten som sker på grund av ändringar i bestämmelser, myndighetsbestämmelser eller lov som gäller verksamheten under den tid avtalet är i kraft.

## **12. Säkerhet**

Hyresgästen utarbetar för objektet en räddningsplan och håller den uppdaterad. Hyresgästen förbinder sig till att följa bestämmelserna i räddningsplanen samt informera och introducera sin egen personal samt avtalspartners till räddningsplanen samt övervaka att räddningsplanen följs i all aktivitet som utövas i objektet. Hyresgästen utarbetar vid behov tillsammans med samarbetsparterna de räddningsplaner som evenemangsproduktionen förutsätter. Hyresgästen bör expediera de räddningsplaner hen utarbetat till hyresvärden för kännedom.

Hyresgästen ansvarar för personsäkerheten i de lokaler som hen fått i sin användning och på förbindelsevägar som omedelbart an knyter till dessa lokaler och sköter på egen kostnad om att anställa tillräckligt och för sina uppgifter väl skolade guide- och bevakningspersonal. Hyresgästen svarar för att tillräckliga skyddsräck och hinder samt skyltar installeras för genomförande av hens verksamhet. Hyresgästen ansvarar för att i uppgifter i anknytning till objektets verksamhet följs säkerhetsbestämmelser och hälsosamma och trygga arbetsätt och arbetsredskap.

Om objektets säkerhet har närmare bestämts i tabellen om ansvars--- (Bilaga 3).

## **13. Skador**

Hyresgästen är förpliktad att ersätta hyresvärden för skada som hyresgästen avsiktligt eller genom försummelse eller övrig vårdslöshet orsakar på egendomen som avses i detta avtal. Hyresgästen ansvarar för alla skador som personer som haft tillgång till lokalerna och konstruktionerna genom inträdesbiljett eller tillträdesrätt,

orsakat objektet eller hyresvärden avsiktligt, genom försummelse eller vårdslöshet. Hyresgästen ansvarar för skadorna som om hen själv orsakat dem.

Tillfälliga störningar i vatten-, avlopps-, ventilations-, värme- och elapparaturen eller tillfälliga avbrott i dessa system eller för fastighetsskötselns del nödvändiga reparationer berättigar inte till skadestånd eller andra ersättningar eller rabatter på dessa. Ifall avbrottet eller begränsningen uppstått på grund av hyresvärden, ansvarar hyresvärden för skadan. Hyresvärden är inte skyldig att ersätta skador som uppstått av ovannämnda orsaker på hyresgästens eller andra evenemangsarrangörers eller personers egendom eller verksamhet.

#### **14. Försäkringar**

Hyresgästen är inte förpliktad att teckna en försäkring för objektet.

#### **15. Flyttande av avtal**

Hyresgästen har inte rätt att överföra detta avtal eller rättigheter som bestäms i detta avtal till en tredje part utan hyresvärdens skriftliga tillstånd.

#### **16. Avtalsperiod och ändring av avtalet**

Objektet hyrs ut för tidsperioden 1.1.2019–31.12.2029. Avtalsparterna inleder förhandlingarna om att förlänga avtalet minst två (2) år innan avtalet upphör.

Om ändringar i detta avtal kommer man överens om skriftligen.

#### **17. Avgörande av meningsskiljaktigheter och förhållande till lagstiftningen**

Avtalsparterna är förpliktade att genom förhandling sträva efter att lösa meningsskiljaktigheter som gäller detta avtal. En tvist som uppstår på grund av avtalet, som inte inom en skälig tidsperiod går att lösa genom förhandlingar, löses i första hand genom sådan domstolsmedling som avses i lagen om medling i tvistemål och stadfästelse av förlikning i allmänna domstolar, och i sista hand i Helsingfors tingsrätt.

I övrigt följs för avtalets del lagen om hyra av affärslokal (482/1995).

#### **18. Datum och underskrifter**

Detta avtal träder i kraft efter att vardera avtalsparten undertecknat avtalet.

Detta avtal har uppgjorts i två (2) identiska exemplar, ett för (1) vardera avtalspart.

Helsingfors \_\_\_\_/\_\_\_\_/2018

Åbo \_\_\_\_/\_\_\_\_/2018

**FINSKA STATEN  
MUSEIVERKET**

**ÅBO STAD**

Juhani Kostet  
generaldirektör

Minna Arve  
stadsdirektören

Erno Nolvi  
fastighetschef

Laura Klami  
ledande stadsjuristen

### **Bilagor**

- |          |  |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Förteckning över kontaktuppgifte (på finska)                 |
| Bilaga 2 | Lokaler som hyrs ut och deras användningsändamål (på finska) |
| Bilaga 3 | Ansvarsgränsbilaga till hyresavtalet (på finska)             |
| Bilaga 4 | Skatteförvaltningens förhandsavgörande 13.6.2014 (på finska) |