

UTKAST TILL HYRESAVTAL

xx.4.2020

1. Avtalsparter**Hyresvärd**

Turun Aikuiskoulutussäätiö
PB 776
20361 Åbo

FO-nummer: 0142247-5

Hyresvärdens kontaktperson i ärenden som gäller hyresavtalet:
verkställande direktör Tommi Forss

Senare **"Hyresvärden"**

Hyresgäst

Lokalservicecentralen
Besöksadress: Slottsgatan 90, 20100 Åbo
20100 Åbo
FO-nummer: 0204819-8

Hyresgästens kontaktperson i ärenden som gäller avtalet: uthyrningschef
Tiina Aaltonen

Senare **"Hyresgästen"**

2. Avtalsgrund

Stadsfullmäktiges beslut 20.4.2020 §.x

3. Hyresobjekt

Hyresavtalet (senare "Avtalet") gäller vuxenutbildningscentret Turun Aikuiskoulutuskeskus som ligger på adressen Kärämäkivägen 11, 20360 Åbo. Lokalernas sammanlagda lägenhetsyta uppgår till 2163 m².

Planritningarna över lokalerna finns i bilaga 1. I planritningarna ingår de för Hyresgästen uthyrda lokalerna som ligger på andra våningen i vuxenutbildningscentret.

Hyresobjektet innehåller också parkeringsplatserna på fastigheten.

Hyran grundar sig inte på yta.

Hyresvärden hyr ut lokalerna så att de är färdiga att tas i bruk för det användningssyfte som bestäms i punkt 4 i avtalet.

4. Användningssyfte

Lokalerna hyrs ut för användning som kontors- och utbildningsutrymmen med tillhörande utrymmen.

Då hyresförhållandet inleds ska de hyrda lokalerna användas i det användningssyfte som anges i detta avtal och uppfylla alla gällande myndighetsbestämmelser och kvalitetskrav som ställs på verksamheten enligt användningssyftet.

Hyresgästen får inte ändra de hyrda lokalernas användningssyfte utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. De kostnader som ändringen av användningssyftet eventuellt medför för Hyresvärdens ska betalas fullt ut av Hyresgästen.

5. Hyrestid

Hyresperioden börjar 1.x.2020 och gäller tills vidare med en uppsägningstid på 12 månader som gäller för båda parterna.

Hyreslokalerna överläts i Hyresgästens besittning då hyresperioden börjar. Lokalerna överläts i sådant skick att de genast kan tas i bruk.

6. Hyresbelopp

I början av avtalsperioden är hyresbeloppet för lokalerna sammanlagt 18.270 euro/mån, moms 0 %. På hyran tillkommer moms.

Den totala hyran är den s.k. bruttohyran. Hyresgästen betalar inte några övriga kostnader till Hyresvärdens för användningen av lokalen. I den totala hyran ingår också en städning av de lokaler som används av hyresgästen och en ersättning för bilplatserna.

7. Mervärdesskatt

Hyresvärdens har ansökt om att bli momsskyldig för överlåtelse av nyttjanderätten av fastigheten på det sätt som avses i mervärdesskattelagen.

På hyran tillkommer en mervärdesskatt enligt den skattesats som gäller.

Hyresgästen förbinder sig till att utöva sådan verksamhet i hyreslokalerna som berättigar till avdrag eller återbäring enligt mervärdesskattelagen. Om det sker förändringar i användningen av hyreslokalerna som beror på hyresgästen och på grund av vilka hyresvärdens blir tvungen att betala eller återbära mervärdesskatt med stöd av mervärdesskattelagen eller annan lag eller bestämmelse, är hyresgästen förpliktad att ersätta hyresvärdens för skatt och övriga kostnader i anknytning till skatten till en motsvarande summa med lagenliga räntor.

Hyresgästen förbinder sig till att omedelbart meddela hyresvärden ifall användningssyftet för de hyrda lokalerna ändras.

8. Betalning av hyran

Betalningsperioden är en (1) kalendermånad. Betalningsplikten börjar då lokalerna överlåts i Hyresgästens besittning.

Den totala hyran betalas månatligen i förskott. Förfallodagen för betalningen av hyran är den fjärde (4) vardagen varje månad.

Faktureringen sker som webbfaktura.

För försenad betalning av hyran uppbärs en dröjsmålsränta som till sin summa högst motsvarar det som bestäms i räntelagens 4 § 1 moment.

Fakturerings-, levererings- eller andra motsvarade tillägg accepteras inte.

9. Justering av hyran

Hyran binds till sitt fulla belopp vid levnadskostnadsindexet (1951:10=100). Indexjusteringen görs en gång per år, då justeras den totala hyran så att den motsvarar förändringen som skett mellan basindexet och justeringsindexet.

Basindexet är för juni månad 2020 års poängtal för levnadskostnadsindexet. Justeringsindexet är poängtalet i oktober. Den justerade hyran betalas från början av den på granskningstidpunkten följande januarimånad på basis av hyresvärdens skriftliga meddelande. Den första hyresjusteringen sker i januari 2022. Då indexet sjunker sänks inte hyresbeloppet.

Ifall levnadsindexet inte kan tillämpas eller beräkningen av det upphör, knyts hyran till konsumentprisindexet eller motsvarande index och då används som basindex det vid inledandet av hyresavtalet senaste poängtalet för levnadskostnadsindexet som man haft kännedom om och då följs i tillämpbara delar de ovannämnda principerna vid beräkningen av justeringen av hyran.

10.1 Övriga hyrestillägg

Om en ny skatt eller annan betalning genom åtgärder som bestäms i lagstiftningen eller i den offentliga förvaltningen, kommer att gälla hyresförhållandet, kan hyresvärden lägga till de omedelbara kostnader som uppstår som en följd av detta till den hyressumma som uppbärs av hyresgästen.

Ifall nya myndighetsbestämmelser eller kvalitetskrav ställs på verksamhet som motsvarar de hyrda lokalernas användningssyfte, har hyresvärden rätt att lägga till de kostnader som uppstår som en följd av att dessa krav ska mötas till hyran som uppbärs av hyresgästen. Om kostnadernas inverkan på hyran bestäms ändå separat på förhand.

10. Hyresgaranti

Parterna har kommit överens om att hyresgästen inte överlåter en separat garanti som gäller uppfyllandet av de skyldigheter som hyresavtalet ger upphov till.

11. Vidareuthyrning och underuthyrning

Hyresgästen har rätt att underuthyra eller vidareuthyra lokalerna i hyresobjektet efter att ha fått hyresvärdens tillstånd. Hyresgästen ska då se till att objektets användningssyfte motsvarar det som bestämts i avtalet.

12. Överföring av hyresavtal

Hyresgästen får inte utan ett separat skriftligt tillstånd av Hyresvärden, överföra sin hyresrätt eller en del av den till en tredje part.

Vid en affärsöverlåtelse har hyresgästen dock rätt att överföra hyresavtalet utan att höra hyresvärden om saken.

13. Driftskostnader, användning av lokalerna

De lösa möblerna i lokalerna är Hyresgästens egendom.

Hyresgästen ansvarar för förvaring och bortföring av problemavfall och övrigt avfall än vanligt avfall, som uppstått i hans verksamhet, på det sätt som bestäms i avfallslagen och de myndighetsbestämmelser som getts med stöd av lagen.

Kostnader som uppstått för förvaring och bortföring av övriga än ovan nämnda avfall ingår i hyran

Hyresgästen ansvarar för att verksamhet som idkas i lokalerna uppfyller de bestämmelser som bestäms i lagar, författningar och myndighetsbestämmelser och att Hyresgästen har de lov som krävs för verksamheten.

Rökning i lokalerna är förbjudet.

14. Skötsel, underhåll och renovering av hyresobjektet

15.1 Fastighetsskötsel och underhåll samt reparationsarbeten

I detta avtal menas med fastighetsskötsel, underhåll och reparationsarbeten sådan skötsel, upprätthållande, underhåll och grundläggande renovering som görs i anknytning till fastigheten och byggnaden.

Hyresvärden ansvarar för kostnaderna för disponenttjänster för objektet samt för anskaffningen av fastighetsskötsel och underhålls- och reparations-tjänster.

På hyresvärdens ansvar är t.ex. avfallshanteringen och städningen av eventuella lokaler som är i gemensamt bruk. Till uppgifterna hör också skötsel av uteområden till vilket hör t.ex. renhållning av uteområden, snöarbeten, halkbekämpning och grönarbeten. Ovannämnda och övriga arbeten på hyresgästens ansvar, innehåller även brådskande reparations- och underhållsarbeten, snöarbete och halkbekämpning.

Hyresvärden ansvarar för skötsel, underhåll och renovering av eventuella konstruktioner som betjänar användningen av hyresobjektet i uteområdet.

Hyresvärden förbinder sig att utföra eller anskaffa hyresobjektets fastighetsskötsel enligt villkoren i detta avtal och dess bilagor, allmänna avtalsvillkor för fastighetsskötselbranschen (KP YSE 2007, bilaga 5) och enligt de allmänna kvalitetskraven (KiinteistöRYL 2009, kapitel 2 Käyttäjäpalvelut exkluderat, bilaga 6). I fastighetsskötseln ska god sed följas.

Hyresvärden ansvarar på sin bekostnad för reparation, underhåll och grundläggande renoveringar av objektets klimatskal, strukturer samt VVSKA- och elapparater i anknötning till fastigheterna.

Funktion och upprätthållande av elsystemen hör till hyresvärdens ansvar och beträffande elsystemens funktion följer man ett system enligt nomenklaturen "S 2010 nomenklaturen för el, omfattande".

Hyresvärden ansvarar för upprätthållandet av lokalernas brandsäkerhet och reparationer enligt de krav som ställs av myndigheter och brandförsäkringsföretaget samt eventuella nya myndighetsbestämmelser och de kostnader som de orsakar.

På de meddelanden om fel och alarm som kommer från hyresobjektet ska omedelbart reageras.

Ifall myndigheten på hyresgästen ställer krav som gäller de fysiska förhållandena beträffande hyresobjektet och som rör de skyldigheter som är på hyresvärdens ansvar, ska hyresgästen omedelbart meddela om detta eller ett hot om detta till hyresvärden, som utan dröjsmål har skyldighet att vidta reparationsåtgärder eller andra åtgärder på det sätt som myndigheterna förutsätter.

15.2 Krav som ställs på kvaliteten av fastighetsskötseln och hyresobjektets skick

Hyresvärden förbinder sig till att upprätthålla hyresobjektets och de tillhörande lokalernas skick på samma nivå som de varit på då hyresperioden inleddes och under hela hyresperioden. På hyresvärdens ansvar är även att prestera de reparationer som behövs så att objektets skick hålls på samma nivå som den var i början av hyresperioden.

Skötselklassen för fastighetsskötseln på uteområden ska enligt Fastighetstjänsternas allmänna kvalitetskrav i enlighet med KiinteistöRYL 2009 vara A1 vid ingångar och gångar och A2 på andra områden.

Inneluften i objektet ska uppfylla de krav som bestäms i klassificeringen av inneluftskvalitet på nivån S3.

15.3 Hyresgästens plikter

Hyresgästen ansvarar för de operativa driftskostnaderna i anknytning till objektet.

Hyresgästen ansvarar för upprätthållandet och servicen av de maskiner, möbler och apparater hen skaffat samt för att de maskiner och den utrustning som hyresgästen placerat i lokalen inte skadar den.

Hyresgästen ansvarar för sådant slitage, belastning och reparationsbehov som orsakas av hens verksamhet och som överskrider gränsen för vad som anses vara normalt. Vad som är normalt slitage kan man vid behov bedöma genom att jämföra lokalerna med kontorsenheter i motsvarande ålder.

Hyresgästen är förpliktad att sköta objektet omsorgsfullt och se till att objektets användare följer objektets ordningsregler och andra bestämmelser i anknytning till objektets användning samt annat som stadgats eller bestämts beträffande bevarande av hälsa, renlighet och ordning.

Hyresgästen är skyldig att utan dröjsmål meddela hyresvärden om fel och brister.

15.4 Åtgärder på grund av brister som orsakar skaderisk eller livsfara

Avtalsparterna är skyldiga att omedelbart meddela till den andra parten om fel eller brister som hen observerat på fastigheten och som kan orsaka olägenhet eller skada byggnaden, de som använder den eller den egendom som finns i byggnaden. Den part som lagt märke till felet ska omedelbart vidta åtgärder för att skydda användarnas säkerhet i objektet. Hyresvärden är skyldig att ta itu med reparationsarbetena omedelbart för att reparera de ovannämnda felen eller bristerna.

Ifall hyresvärden inte utan dröjsmål tar itu med reparationsarbeten, har hyresgästen rätt att själv låta korrigeras eller korrigeras de observerade felen eller bristerna på hyresvärdens bekostnad efter att först ha meddelat om dem till hyresvärden skriftligen.

15.5 Behandling av avvikelser och reklamationer

De fel eller avvikelser som Hyresgästen eller kunder som använder fastigheten lagt märke till i kvaliteten av fastighetsskötseln, underhållet eller reparationsarbetena, ska Hyresvärden korrigeras utan dröjsmål och på eget initiativ.

Om reklamationer och avvikelser meddelas till Hyresvärden skriftligt eller per e-post och Hyresvärden bekräftar att reklamationen tagits emot och

reparerar utan dröjsmål det fel eller den brist som reklamationen rör. Ifall Hyresgästen inte godkänner de åtgärder som utförts ska Hyresvärden utan dröjsmål vidta fortsatta åtgärder för att reparera felet eller avvikelserna.

Ifall Hyresvärden inte har korrigerat orsaken till reklamationen utan dröjsmål eller Hyresgästen inte godkänner de åtgärder som gjorts, har Hyresgästen rätt att på Hyresvärdens bekostnad låta utföra de arbeten som krävs för att korrigera felet som anges i reklamationen. Hyresgästen ska skriftligen meddela Hyresvärden om hotet att låta utföra detta samt ge Hyresvärden en skälig tid att korrigera felet. Ifall felet är betydande, har Hyresgästen rätt att även få rabatt på hyran för de delar som objektet inte kunnat användas på grund av felet.

Hyresvärden förbinder sig till att utveckla den gemensamma verksamheten och förbättra kvalitetshandlingen tillsammans med hyresgästen och fastighetsanvändarna.

16. Ändringsarbeten som utförs av hyresgästen

Hyresgästen får inte göra ändrings- och reparationsarbeten på objektet utan hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Hyresgästen står fullt ut för de kostnader som operativa tilläggs- och ändringsarbeten medför samt för ansökan av och kostnader för eventuella nödvändiga myndighetslov. Om inte något annat bestämts, blir de tilläggs- och ändringsarbeten som Hyresgästen gjort till sina fasta möbler Hyresvärdens egendom efter att hyrestiden upphör och Hyresgästen har inte rätt att få ersättning för dem. Om Hyresgästen har installerat maskiner eller apparater i lokalen ska Hyresgästen efter att hyrestiden upphört på Hyresvärdens begäran avlägsna dem.

Hyresgästen har rätt att fästa reklamskyltar på byggnaden efter att ha beviljats de nödvändiga myndighetsloven. Efter att hyrestiden upphört är Hyresgästen skyldig att avlägsna de anordningar för reklam och reklambelysning utan dröjsmål och bekostnad.

Hyresvärdens anvisningar ska följas vid fästningen av apparater.

17. Reparations- och ändringsarbeten som utförs av hyresvärden samt renovering

Hyresvärden har rätt att under hyresavtalet låta göra vanliga reparations- och ändringsarbeten i hyreslokalerna utan att hyresgästen får ersättning för den tid som arbetena utförs. Hyresvärden får göra reparations- eller ändringsarbeten i de hyrda lokalerna om detta meddelats på förhand till Hyresgästen senast två veckor (2) innan arbetet inleds. Hyresvärden ska sträva efter att utföra vanligt underhåll vid tidpunkter som orsakar minst olägenhet och störning för Hyresgästens verksamhet. Underhållsarbeten ska utföras vid en tidpunkt som man tillsammans kommit överens om. Undantag är arbeten som kräver brådskande reparation som man kan ta itu med omedelbart. Om reparationsarbeten som på väsentligt sätt stör

användningen av lokalen bör meddelas minst sex (6) månader innan arbetet inleds.

Ifall användningen av lokalen förhindras på grund av reparation, är Hyresgästen inte förpliktad att betala hyra för den tid som avbrottet pågår och för de delar av lokalen eller en del av den inte är i Hyresgästens användning. Detta påverkar eller avlägsnar inte hyresgästens skyldighet att betala hyra i situationer i vilka användningen av lokalen på grund av reparation har uppstått som en följd av Hyresgästens felaktiga förfarande eller användning av lokalen som bryter mot reglerna i Avtalet.

Sådana reparationsarbeten som Hyresvärden gör i de uthyrda lokalerna på Hyresgästens begäran, utförs på hyresgästens bekostnad. Reparationsarbeten i lokalen berättigar inte Hyresgästen till nedsatt hyra och Hyresgästen har inte hävningsrätt på grund av detta.

18. Skador

Avtalsparten har rätt att få ersättning för direkt skada som den andra parten orsakat genom avtalsbrott. Om avtalsparterna inte kan komma överens om ifall den i avtalet bestämda skyldigheten har uppfyllts, ligger bevisbördan för att förpliktelsen har uppfyllts, hos motparten till den part som yrkar på att ett avtalsbrott har begåtts.

Parterna har dock före detta som bestäms i punkt 18 bestämt att Hyresvärden inte ansvarar för någon typ av direkt eller indirekt skada som orsakas Hyresgästen, kostnader eller motsvarande utgifter som orsakas Hyresgästen då verksamheten avbryts som en följd av Hyresgästens förfarande och som följd av de ärenden som Hyresgästen ansvarar för. Hyresvärden ansvarar dock för sådana direkta kostnader (t.ex. flyttningkostnader) som uppstått som en direkt följd av att verksamhetens avbrutits och som är en följd av att Hyresgästens verksamhet avbryts på grund av en orsak som beror på Hyresvärden eller som följd av en sak som Hyresvärden ansvarar för.

Om avtalsbrottet är en följd av uppsåt eller grovt vållande, ansvarar den part som begått avtalsbrottet även för de direkta och indirekta skador som orsakats den andra parten.

19. Försäkringar

Hyresgästen ansvarar för riskerna beträffande egendom och ansvar i anknytning till verksamheten samt för att hens egendom i hyresobjektet är försäkrad.

Hyresvärden ansvarar för fastighetsförsäkring samt för teckning av andra försäkringar i anknytning till hens verksamhet.

20. Ofog

Hyresvärden ansvarar för de kostnader som orsakats av ofog mot byggnaden till den del som de inte kan täckas med de försäkringar som parterna tecknat. Dessutom ansvarar Hyresgästen för ofog som gjorts i inomhus i de hyrda lokalerna som hyresgästen besitter. Ifall Hyresvärden reparerar spår av ofog som faller på Hyresgästens ansvar, ska Hyresvärden först på förhand be om Hyresgästens godkännande för reparationskostnaderna.

21. Lokalerna i slutet av hyresförhållandet

Då hyresavtalet upphör ska hyresgästen överlämna lokalerna till hyresvärden i det skick de var vid början av hyresavtalet utöver naturligt slitage, om inte annat bestäms eller har bestämts för ändrings- eller tilläggsarbetens del.

Då hyrestiden börjar och upphör förrättas en gemensam syn av lokalerna, då kan man utvärdera lokalernas slitage och komma överens om reparationen av de brister som hittats. Synen protokollförs. Vid slutet av hyrestiden ska eventuella brister och fel som inte beror på normalt slitage, ersättas av Hyresgästen.

Hyresvärden är berättigad till att på Hyresgästens bekostnad göra de nödvändiga rengörings- och reparationsarbeten som orsakats som en följd av rengöringen eller korrigeringen av fel som överskridit gränsen för normalt slitage, ifall hyresgästen försummat ifrågavarande arbetsprestationer.

22. Miljöansvar

Hyresgästen förbinder sig till att i sin verksamhet följa de gällande bestämmelserna i anknytning till naturskydd och ta i beaktande principer för hållbar utveckling och naturen då hen idkar verksamhet i lokalen.

Ifall det framkommer att Hyresgästens verksamhet orsakat en förorening, genomförs en rening på hyresgästens bekostnad i den omfattning som myndigheten kräver.

23. Ändring av avtalet

Avtalsparterna kan endast göra ändringar i Avtalet skriftligen, övriga ändringar är ogiltiga. Ändringarna träder i kraft då båda avtalsparterna har godkänt dem på vederbörligt sätt och de har undertecknats av behöriga representanter för båda avtalsparterna.

24. Lagrum som tillämpas och avgörande av meningsskiljaktigheter

Ifall man inte kommit överens om annat i avtalet, dess villkor eller bilagor, tillämpas på avtalet i första hand lagen om hyra av affärslokal (482/95), dess bestämmelser och ändringar som gjorts i lagen.

Språk som tillämpas på detta Avtal är finska.

På avtalet tillämpas Finlands lag med undantag av dess lagvalsbestämmelser.

Man strävar efter att i första hand lösa meningsskiljaktigheter som uppstår på grund av avtalet, genom förhandlingar mellan avtalsparterna. En tvist som uppstår som följd av avtalet och som inte kan lösas via förhandlingar, löses av tingsrätten i Egentliga Finland som första rättsinstans.

26. Avtalshandlingarnas tillämpningsordning

Till detta Avtal hör utöver det egentliga avtalet följande bilagor:

1. Planritningar

Utöver innehållet i det egentliga Avtalet, tillämpas i avtalsförhållandet även de principer som bestäms i bilagorna. Om det finns motstridigheter mellan innehållet i Avtalet och dess bilagor, följs det som bestäms i avtalshandlingarna i den ovannämnda ordningen.

27. Datum och underskrifter

Två (2) identiska exemplar har uppgjorts av detta hyresavtal, ett till vardera parten.

Åbo xx.x.2019

ÅBO STAD,
Lokalservicecentralen

Turun Aikuisopetussäätiö

Tuomas Koskiniemi
Lokalservicedirektör

Tommi Forss
Verkställande direktör