

1 Avtalsparter

Hyresvärd

Åbo stad, lokalitetstjänster (nedan "staden")
FO-nummer: 0204819-8
Besöksadress: Slottsgatan 90 E, 20100 Åbo

Hyresvärdens kontaktperson i ärenden som gäller hyresavtalet:
Lokalförvaltningschef Leevi Luoto
Tfn 050-5589 365
E-post: leevi.luoto@turku.fi

Hyresgäst

Viking Line Abp
FO-nummer: 0144983-8
Adress: PB 166, AX-22101 MARIEHAMN

Hyresvärdens kontaktperson i ärenden som gäller hyresavtalet:
xxxxx

2. Avtalsgrund

Avtalet grundar sig på Åbo stadsstyrelses beslut xx.xx.xxxx § xx.

3. Hyresobjekt

Hyresobjektet är en terminalbyggnad med byggnader i anslutning till den på adressen Första Linjen 8, 20100 ÅBO. Planritningarna för objektet är bifogade till detta avtal (Bilaga 1). Därtill har en karta över området bifogats, i vilken framgår var byggnaderna i hyresavtalet ligger (Bilaga 2)

Lokalerna som hyresobjektet gäller är till sin totala yta ca 11 722 m². Hyran grundar sig inte på yta.

Hyresobjektet ligger på ett område som hyresgästen enligt arrendeavtalet besitter.

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

De uthyrda lokalernas användningssyfte är att producera terminaltjänster för fartygstrafiken.

Parterna konstaterar att Hyresgästen känner till objektets tekniska egenskaper väl, eftersom den tidigare ägt objektet och utövat verksamhet i objektet i flera decennier.

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

5 Hyrestid

Hyrestiden börjar xx.xx.2021. Hyresavtalet gäller för viss tid och upphör utan separat uppsägning 31.12.2025. Ifall den nya terminalbyggnaden inte vid slutet av hyresavtalet kan tas i bruk, förbinder sig avtalsparterna till att förhandla om en förlängning av avtalet tills den nya terminalen blivit färdig.

Hyreslokalerna överläts i Hyresgästens besittning då hyresperioden börjar. Lokalerna överläts färdiga att tas i bruk.

6 Hyresbelopp

Objektets kapitalhyra bestäms enligt objektets inlösningspris och är årligen 5,1 % av inlösningspriset dvs. xx.xxx,xx € per månad, moms 0 %.

Kapitalhyran innehåller kapitalkostnaderna och fastighetsförsäkringen samt de kostnader som saneringarna ger upphov till.

7 Separata ersättningar

Hyresgästen gör ett separat elavtal i sitt eget namn och svarar för kostnaderna för bruksel och fastighetsel.

Hyresgästen gör också ett avtal om bruksvatten med avtalsproducenten och svarar för kostnaderna för bruksvatten.

Hyresgästen svarar för grundavgifterna för fjärrvärme och kostnaderna för förbrukning.

Hyresgästen gör avtalen med producenterna för fastighetsskötsel och avfallservice och svarar för kostnaderna för dessa avtal.

Hyresgästen svarar utöver de ovannämnda prestationerna därtill på egen bekostnad för övriga vårdkostnader som hen med sin verksamhet orsakat, exempelvis kostnader för städning och problemavfall.

8 Mervärdesskatt

På hyran läggs mervärdesskatt enligt den skattesats som gäller.

Hyresvärden har innan avtalet träder i kraft registrerat sig som mervärdesskattepliktiga för överlåtelse av fastighetens användningsrätt. Hyresgästen förbinder sig att använda hyresobjektet till sådan verksamhet som ger Hyresvärden möjlighet att uppbära hyran inklusive mervärdesskatt.

Ifall hyresvärden på grund av hyresgästens åtgärder eller försummelser blir tvungen att betala tillbaka momsavdrag eller inte kan göra momsavdrag till sitt fulla belopp för avgifter som anknyter till hyresobjektet och dess lokaler, är hyresgästen skyldig att till hyresvärden ersätta de skador den orsakat.

Nya skatter och avgifter som ställts av myndigheter efter ingåendet av detta avtal, kan genom meddelande av hyresvärden läggas till i hyran.

9. Betalning av hyran

Kapitalhyran betalas månatligen enligt hyresvärdens på förhand skickade faktura. Förfallodagen för betalningen av hyran är den andra vardagen varje månad.

För försenad betalning av hyran eller andra separata avgifter uppbärs en dröjsmålsränta som motsvarar det som bestäms i 4 a § 1 mom. i räntelagen.

Faktureringslägg eller motsvarande tillägg godkänns inte.

10. Justering av hyran

10.1 Indexjustering

Kapitalhyran binds till levnadskostnadsindexet 1951:10=100 som publicerades av Statistikcentralen. Som basindextal tillämpas det senast kända poängtalet.

kapitalhyra: xx.xxx,xx €/mån
justeringsindexets månad: 8
basindex: 2021:3

Indexändringen beaktas till 100 %. Justeringen görs årligen i januari. Den första justeringen görs i januari 2023.

Om indextalet blir mindre, sänks hyran dock inte.

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

10.2 Övriga hyrestillägg

Om en ny skatt eller annan avgift 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 upp bärs 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 upp bärs av hyresgästen, om detta kommer parterna dock överens fallvis.

10.3 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 hyra ut lokalerna vidare till en underhyresgäst efter att skriftligt ha meddelat hyresvärden. Ett eventuellt underuthyrningsförhållande får inte orsaka hyresvärden eller verksamhet som hyresvärden idkar någon skada eller olägenhet. I situationer där lokalen hyrs ut som underuthyrning till en tredje part är hyresgästen dock fortfarande ansvarig för de skyldigheter som bestäms i avtalet också för de underuthyrda lokalernas del.

12. Överföring av hyresavtalet

Hyresgästen har inte rätt att överföra detta avtal till en tredje part utan hyresvärdens tillstånd. Hyresvärden kan dock inte motsätta sig en överföring av avtalet utan en grundad orsak. En grundad orsak kan bl.a. vara att riskprofilen ändras. Om en eventuell överföring av avtalet ska på förhand meddelas skriftligen till hyresvärden.

Detsamma gäller vid överlåtelse av rörelse.

13. Driftskostnader, användning av lokalerna

Hyresgästen svarar på egen bekostnad för lösa möbler i lokalerna.

Hyresgästen svarar på egen bekostnad för försäkring av sin egendom och verksamhet och den eventuella anskaffningen av bevakningstjänster.

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

Det är förbjudet att röka i hyreslokalerna.

14. Skötsel, underhåll och renovering av hyresobjektet

14.1 Kontaktpersoner för skötsel och underhåll

Hyresvärden och hyresgästen utser kontaktpersoner i ärenden som gäller skötsel och underhåll. Kontaktpersonerna är de som i första hand hjälper avtalsparterna i frågor som gäller skötsel och underhåll av objektet.

14.2 Tabell för anskaffningsgränser och ansvarsfördelning

Fördelningen av ansvaret för kostnader och tjänster har presenterats i tabellen för anskaffningsgränser och ansvarsfördelning, som uppgjorts av hyresvärden och hyresgästen. Den finns i bilaga 2.

14.3 Hyresvärdens skyldigheter

Hyresvärden ansvarar på sin bekostnad för reparation av objektets klimatskal, konstruktioner, ytor samt VVS- och elapparater i anknötning till byggnaden. Hyresgästen är medveten om att byggnaden antagligen kommer att rivs efter att detta hyresavtal upphört gälla. Av denna orsak använder Hyresvärden strikt bedömning av behovet då det gäller saneringsmässiga reparationsarbeten och strävar efter att genomföra endast sådana reparationer och åtgärder som är nödvändiga med tanke på säkerhet och hälsa i användningen av objektet.

14.4 Hyresgästens skyldigheter

Till hyresgästens ansvar hör skötsel av uteområden till vilket hör t.ex. renhållning av uteområden, snöarbeten, halkbekämpning och grönarbeten. Hyresgästen ansvarar för skötsel och underhåll av eventuella konstruktioner som betjänar användningen av hyresobjektet i uteområdet.

Hyresgästen ansvarar för de operativa driftskostnaderna i anknötning till objektet såsom städtjänster i de inre lokaler som är endast i hyresgästens användning samt för eventuell bevakning av objektet.

Hyresgästen ansvarar för upprätthållandet av lokalernas brandsäkerhet enligt de krav som ställs av myndigheter, brandförsäkringsföretaget och i eventuella nya myndighetsbestämmelser.

Hyresgästen ansvarar för underhåll och service av maskiner, möbler och apparater och att de apparater och den utrustning som hyresgästen placerat i lokalen inte skadar lokalen.

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

Hyresgästen är skyldig att omedelbart meddela hyresvärden om eventuella fel och brister som hen observerat i objektet.

14.5 Åtgärder på grund av fel och brister som orsakar skaderisk eller livsfara

Avtalsparterna är skyldiga att omedelbart meddela den andra parten om fel eller brister som de observerat på fastigheten och som kan orsaka olägenhet eller skada för 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 ovan nämnda felen eller bristerna.

14.6 Grupp för uppföljning av underhållet av lokalerna

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

Hyresgästen och hyresvärden utnämner sina representanter till underhållets grupp för uppföljning, som samlas minst en gång per år och vid behov oftare. Uppföljningsgruppen organiserar sig vid ett intromöte i början av hyresperioden. Uppföljningsgruppen sammankallas av en representant för hyresvärden.

Till uppföljningsgruppens möten kan också kallas andra deltagare såsom experter.

Uppföljningsgruppen definierar hyresobjektets underhålls- och servicebehov i en plan på lång sikt och bestämmer de underhållsarbeten, saneringsarbeten och motsvarande som är nödvändiga att genomföra under det följande året. Gruppen samlas vid behov för att diskutera de brister som konstaterats i fastighetsskötseln, underhållet och reparationerna samt de åtgärder som ska vidtas för att reparera felen.

Uppföljningsgruppens medlemmar ges användningsrätt till serviceboken, från vilken man vid behov kan följa med hur underhållsåtgärderna genomförs.

Ett protokoll uppgörs för gruppens möten. Protokollet undertecknas av representanter för både hyresvärden och hyresgästen.

Avtalsparterna betalar inte några separata arvoden eller ersättning till varandra för de resekostnader som deltagande i gruppens möten orsakar.

15. Ändringsarbeten som utförs av hyresgästen

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

Hyresgästen står 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 i till den del de är fasta, 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.

Hyresvärdens anvisningar ska följas vid fästningen av apparater.

16. Reparations- och ändringsarbeten som utförs av hyresvärden samt nybyggande

Reparations- och ändringsarbeten

Hyresvärden har rätt att under hyresförhållandet 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 reparationsarbetena vid tidpunkter som orsakar minst olägenhet och störning för hyresgästens verksamhet. Reparationsarbeten ska utföras vid en tidpunkt som man tillsammans kommit överens om. 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 till den del som lokalen eller en del av den inte är i hyresgästens användning.

Sådana reparationsarbeten som hyresvärden gör i de uthyrda lokalerna på hyresgästens begäran, utförs på hyresgästens bekostnad.

17. Skador

En avtalspart har rätt att få ersättning för direkt skada som den andra parten orsakat genom avtalsbrott. Om avtalsparterna inte kan komma överens om huruvida 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.

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.

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.

18. Distributionsstörningar och -avbrott

Tillfälliga störningar i vatten-, avlopps-, värme-, -kabeltelevision, -telefon, -datatrafik och elanordningar eller motsvarande apparater eller avbrytningar som är nödvändiga för fastighetsskötseln i motsvarande distributionsanordningar berättigar inte hyresgästen att kräva nedsättning av hyran. Hyresvärden är inte skyldig att ersätta skador som uppstått av ovannämnda orsaker på hyresgästens eller andra evenemangsarrangörers eller personers egendom eller verksamhet. Hyresvärden är inte ansvarig för GSM-telefoners hörbarhet.

19. Försäkringar

Hyresgästen ansvarar för riskerna beträffande egendom och ansvar i anknytning till verksamheten samt för att hyresgästens 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. Hyresgästen ansvarar för ofog som gjorts i inomhus i de hyrda lokalerna

som hyresgästen besitter. Om 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 bortsett från naturligt slitage, om inte annat bestäms eller har bestämts för ändrings- eller tilläggsarbetens del.

Då hyrestiden upphör förrättas en gemensam syn av lokalerna. Om brister eller fel som inte beror på normalt slitage upptäcks i samband med synen, ska hyresgästen åtgärda dessa.

Hyresvärden är berättigad att på hyresgästens bekostnad utföra de nödvändiga rengörings- och reparationsarbeten som förorsakats av avlägsnandet av spår som överskridit gränsen för normalt slitage, om hyresgästen försummat ifrågakarande arbetsprestationer.

22. Miljöansvar

Avtalsparterna förbinder sig 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 sanering på hyresgästens bekostnad i den omfattning som myndigheterna kräver.

23. Ändring av avtalet

Avtalsparterna kan endast skriftligt göra ändringar i Avtalet, 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, tillämpas på avtalet i första hand lagen om hyra av affärslokal (482/95).

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.

25. Avtalets bilagor

Till detta avtal hör utöver den egentliga avtalsblanketten följande bilagor:

1. Planritning för terminalbyggnaden
2. Karta över övriga byggnader på området
3. Tabell för anskaffningsgränser och ansvarsfördelning

26. Datum och underskrifter

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

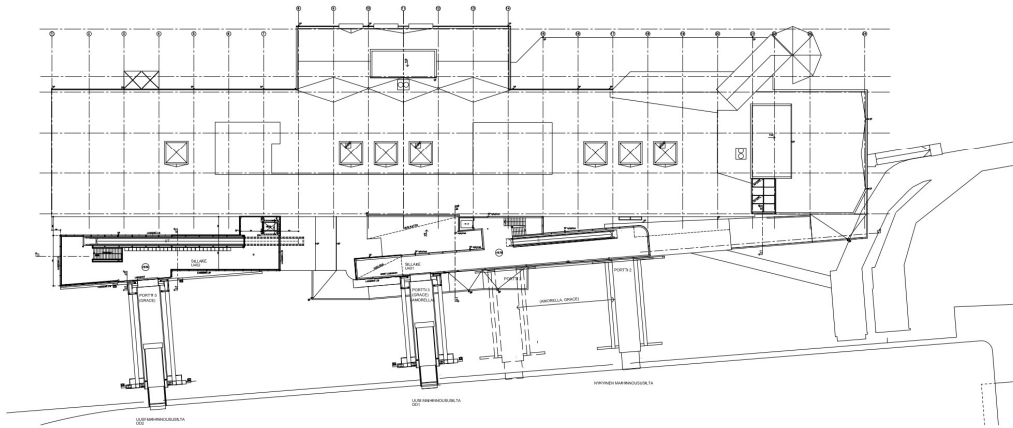
I Åbo

ÅBO STAD,
Lokalitetstjänster

Viking Line Abp

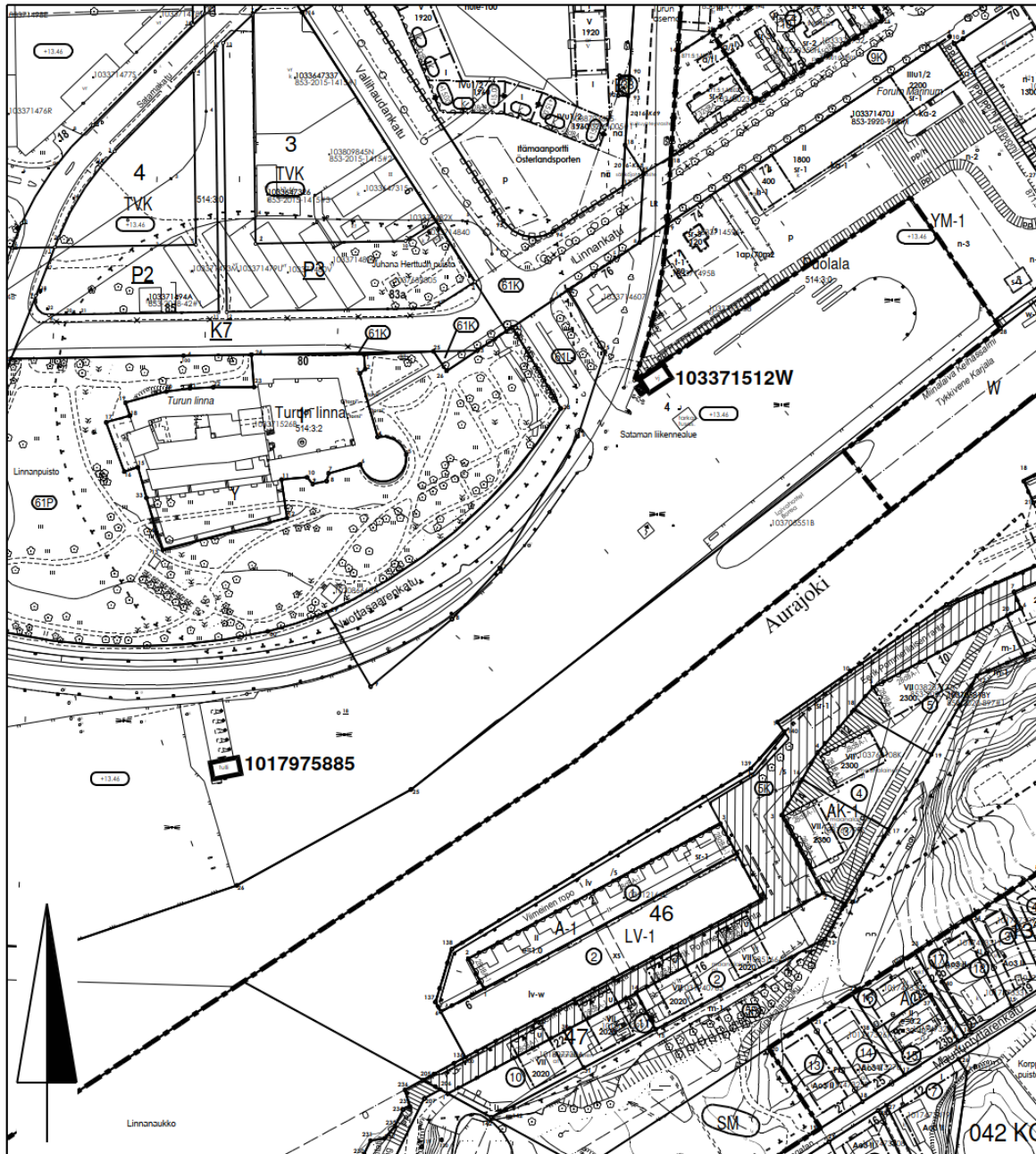
Xxx
xxx

Xxx
xxx



Project Name	...
Client	...
Architect	...
Scale	...
Date	...
Sheet No.	...
Project No.	...
Author	...
Checker	...
Approver	...

Bilaga 2 till hyresavtalet: Karta över övriga byggnader på området



0 140 m

turku		KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA	
KARTTA	M 176	VALMISTELIJA	Essi Korpela
PVM	10.5.2021	PIIRTÄJÄ	Janina Kajala

ÅBO STAD
Lokalitetstjänster

6.5.2021

**Viking Lines terminalbyggnad, Första
linjen 8
FÖRDELNING AV ANSVAR FÖR SERVICE, UNDERHÅLL OCH
SANERING**

H = Hyresgäst

L = Lokalitetstjänster

Objekt	service	underhåll	sanering
Uteområden och utrustning	H	H	L
Yttre manteln	H	H	L
fasader	H	H	L
yttertak	H	H	L
ytterdörrar och fönster	H	H	L
Köksapparater	H	H	L
Konstruktioner inomhus (vägg-, tak och golvytor)	H	H	L
VVSEA-apparater			
Värmeapparater	H	H	L
Vatten- och avloppsanläggningar	H	H	L
Ventilationen	H	H	L
El- och svagströmsapparater	H	H	L
Lås	H	H	L
Funktionella ändringsarbeten som görs på hyresgästernas initiativ	H	H	H

Service: Underhåll av ytor, städning, rengöring och uppföljning. (Hyresgästen betalar)

Underhållsreparationer: Hyresgästen ansvarar för underhåll, vilket i bred omfattning betyder olika fel och reparationsbehov i objektet. Om t.ex. lokalernas ytmaterial har gått sönder, det är problem med fönstren, dörrarna, ventilationen, m.m. (Hyresgästen betalar)

Saneringsreparationer: Saneringsbehovet konstateras av Lokalitetstjänsterna. Lokalitetstjänsterna genomför saneringsåtgärder i byggnaden. (Hyresvärden betalar)

HYRESAVTALETS BILAGA A

Funktionella ändringsarbeten: Om hyresgästen själv vill ändra användningssyftet för den lokal den hyrt eller ändra lokalerna så att de passar för hans användningssyfte t.ex. genom att dela upp lokalerna, måste hyresgästen först be Lokalitetstjänsterna om lov att utföra ändringsarbetet. Hyresgästen står för alla kostnader, planeringen samt kostnader och arbeten som beror på krav av en myndighet. (Hyresgästen betalar)