

---

**AVTAL OM ÄNDRING AV HYRESAVTAL**

---

**1. PARTER****1.1 Hyresvärd**

Castellum Trio Oy (nedan ”**Hyresvärden**”)  
FO-nummer: 2917625-3  
c/o Castellum Oy  
Brädgårdsgatan 6  
00580 Helsingfors

**1.2 Hyresgäst**

Åbo stad, Lokaltjänsterna (nedan ”**Kunden**”)  
FO-nummer: 0204819-8  
PB 355  
20101 Åbo

**2. BAKGRUNDEN TILL OCH AVSIKTEN MED AVTALET**

2.1 Mellan parterna gäller ett hyresavtal som undertecknats 30.12.2014 (nedan ”**Hyresavtalet**”) gällande en cirka 4 527 m<sup>2</sup> stor kontorsbyggnad vid Trädgårdsgatan 1, Åbo (nedan ”**Hyresobjektet**”).

2.2 Genom detta avtal kommer parterna överens om en förlängning av hyrestiden i Hyresavtalet och om vissa ändringar i villkoren i Hyresavtalet.

**3. FÖRLÄNGNING AV HYRESAVTALET**

3.1 Parterna avtalar om en förlängning av hyrestiden efter att den ursprungliga tidsfristen i Hyresavtalet (1.1.2015–31.12.2022) upphört. Hyresavtalet fortsätter för viss tid fram till 31.12.2023 (nedan ”**Fortsättningsperioden**”).

3.2 För tydlighetens skull konstateras att Kunden efter Fortsättningsperioden inte har rätt till ett tidsbundet förlängt hyresavtal på tre (3) år. Hyresavtalet fortsätter inte heller att gälla till vidare efter att Fortsättningsperioden upphört.

**4. ÄNDRINGAR I HYRESAVTALET****4.1 Allmänt**

4.1.1 I detta avtal avtalas om nedan fastställda ändringar i villkoren i Hyresavtalet. Ändringarna träder i kraft i början av Fortsättningsperioden.

4.1.2 Till övriga delar förblir villkoren i Hyresavtalet desamma.

**4.2 Hyra**

Parterna kommer överens om att den totala hyran höjs med 3,0 €/m<sup>2</sup>/mån, dvs. sammanlagt 13 581 €/mån.

### **4.3 Skötsel och underhåll av Hyresobjektet**

4.3.1 Villkoren i kapitel 11 i Hyresavtalet, "Skötsel och underhåll av hyresobjektet" som inbegriper kapitlen 11.1.1–11.1.5 och 11.2–11.5 ändras i sin helhet enligt följande villkor:

4.3.1.1 Kunden ska på egen bekostnad noggrant sköta och städa Hyresobjektet fram till slutet av hyrestiden så att Hyresobjektet hålls i ett gott och städlat skick och i huvudsak i samma tillstånd som det var i början av hyrestiden, bortsett från normalt slitage. Hyresvärden har rätt att granska Hyresobjektets skick under hyrestiden.

4.3.1.2 Om Kunden i början av hyrestiden eller senare anser att Hyresobjektet är i bristfälligt skick ska Kunden omedelbart meddela om saken till Hyresvärden. Kunden har inte rätt att själv åtgärda bristerna utan Hyresvärdens skriftliga samtycke. Kunden har dock alltid rätt och skyldighet att vidta åtgärder för att förhindra eller begränsa en omedelbar skada gällande Hyresobjektet. Kunden är skyldig att omedelbart meddela om skador eller misstänkta skador i lokalerna.

4.3.1.3 Om ansvarsfördelningen mellan parterna överenskoms i tabellen över ansvarsfördelning gällande fastighetskötsel och underhåll samt reparationsbyggande ("**Ansvarsfördelningstabell**") i bilaga 2 till Hyresavtalet. Om inte något annat har överenskommits i Ansvarsfördelningstabellen eller på något annat sätt skriftligt, sköter Kunden på egen bekostnad underhåll och reparationer av Hyresobjektet, såsom ytmaterial och ytbehandling; vägg-, tak- och golvbeläggningar; inredning och dess planering; rengöring av dörrar och fönster; underhåll och reparationer; byte, reparation, återvinning och bortföring av belysning och lampor; samt andra arbeten som krävs för att upprätthålla Hyresobjektets skick. Kunden svarar på egen bekostnad också för skötsel, underhåll och reparation av maskiner, anordningar, möbler och annan utrustning i Hyresobjektet, oberoende av vem som äger dem.

4.3.1.4 Om inte något annat har överenskommits i Ansvarsfördelningstabellen svarar Hyresvärden för grundläggande renoveringar och motsvarande reparationer som beror på normalt slitage av Hyresobjektets konstruktioner eller för normalt långvarigt slitage av fastighetens grundläggande VVS-, el- eller automationssystem.

4.3.1.5 Om Kunden försummar sina ovannämnda skyldigheter eller sina övriga skyldigheter i enlighet med Hyresavtalet har Hyresvärden rätt att genomföra nödvändiga arbeten och åtgärder på Kundens bekostnad.

4.3.2 Bilagorna 4–6 avlägsnas som onödiga från Hyresavtalet.

### **4.4 Reparationer och ändringar som utförs av Kunden**

4.4.1 Villkoren i kapitel 14 i Hyresavtalet, "Ändringar som utförs av hyresgästen", ersätts i sin helhet med följande villkor:

4.4.1.1 Kunden har inte rätt att genomföra reparationer och ändringar i Hyresobjektet utan att Hyresvärden har gett sitt skriftliga samtycke i förväg. Kunden behöver dock inte Hyresvärdens skriftliga

förhandssamtycke till mindre och sedvanliga dagliga reparationsarbeten.

4.4.1.2 Ovannämnda villkor 4.4.1.1 tillämpas också på montering av skyltar, markiser, reklamljus och annan motsvarande utrustning, samt alla andra installationer som syns utanför Hyresobjektet.

4.4.1.3 Om Kunden genomför reparationer och ändringar efter att ha fått tillstånd till det är Kunden skyldig att gällande alla arbeten följa Hyresvärdens anvisningar och bestämmelser. Om Kunden har genomfört reparationer och ändringar i strid med Hyresvärdens anvisningar och bestämmelser är Kunden skyldig att, om Hyresvärden så kräver, återställa Hyresobjektet till samma skick som det var innan dessa arbeten utfördes eller till annat skick som Hyresvärden kräver.

#### **4.5 Reparationer och ändringar som utförs av Hyresvärden**

4.5.1 Villkoren i kapitel 15 i Hyresavtalet, "Ändringar som utförs av hyresvärden", ersätts i sin helhet med följande villkor:

4.5.1.1 Hyresvärden har rätt att under hyrestiden genomföra eller låta genomföra underhållsåtgärder och/eller reparationer och ändringar i fastigheten eller Hyresobjektet. Om underhållsåtgärderna eller reparationerna och ändringarna genomförs i Hyresobjektet ska Hyresvärden meddela Kunden om dessa arbeten minst tre (3) dagar innan arbetena inleds.

4.5.1.2 Om arbetena orsakar väsentlig skada eller olägenhet för användningen av Hyresobjektet, ska Hyresvärden meddela Kunden om dessa arbeten minst två (2) månader innan arbetena inleds.

4.5.1.3 Hyresvärden har rätt att omedelbart utan ovannämnda meddelandetider genomföra en sådan underhållsåtgärd eller reparation eller ändring som inte kan skjutas upp utan att det orsakar skador.

4.5.1.4 Kunden har inte rätt till sänkt hyra, gottgörelse eller uppsägning av Hyresavtalet på grund av en reparation eller ändring (i) som har varit känd då Hyresavtalet ingicks, (ii) som beror på sedvanligt tekniskt livscykelunderhåll av fastigheten eller (iii) som inte orsakar väsentlig skada eller olägenhet för användningen av Hyresobjektet. Kunden har inte heller rätt till gottgörelse om ändringen eller reparationen förorsakats av omständigheter som Kunden enligt Hyresavtalet eller lagen ansvarar för.

4.5.1.5 Kunden har inte rätt att häva eller säga upp Hyresavtalet då Hyresvärden använder sig av sina rättigheter i enlighet med detta kapitel 4.5.

#### **4.6 Ansvar**

4.6.1 Villkoren i kapitel 13 i Hyresavtalet, "Skadeståndsplikt", ersätts i sin helhet med följande villkor:

4.6.1.1 Kunden är skyldig att ersätta de skador som har uppstått på Hyresobjektet och/eller fastigheten eller på Hyresvärdens eller fastighetsbolagets lösa egendom eller annan egendom. Dessutom är

Kunden skyldig att ersätta alla skador, kostnader och utgifter som förorsakats för Hyresvärden eller fastighetsbolaget på grund av brott mot villkoren i Hyresavtalet.

- 4.6.1.2 Hyresvärden svarar för direkta skador enligt detta Hyresavtal.
- 4.6.1.3 Kunden har rätt att som ersättning bli befriad från betalningen av hyran eller få hyran sänkt till en skälig nivå för den tid som Hyresobjektet inte har kunnat användas eller Hyresobjektet inte är i avtalat skick, om felet eller bristen har uppstått till följd av Hyresvärdens oaktsamhet. Gällande reparationer och ändringar iakttas villkoren i kapitel 4.5.
- 4.6.1.4 Kunden befrias inte från sin skyldighet att betala hyran och är inte heller berättigad till nedsatt hyra eller ersättningar på grund av ett tillfälligt hinder eller störningar i användningen av Hyresobjektet som förorsakats av en orsak som Hyresvärden inte kan påverka, och Hyresvärden svarar inte heller för skador som på grund av dessa uppstår på Kundens eller en tredje parts egendom. Sådana orsaker anses bland annat vara så kallade *force majeure* -situationer; eldsvåda, brandlarm, ofog; åtgärder som vidtagits för att skydda människors liv och hälsa samt för att skydda egendom som är mer än ringa; avbrott, begränsningar och störningar i tillgången till el, värme, nedkylning, ventilation, vatten eller gas eller de informationstekniska systemens funktion; läckage, stopp i avlopp eller en annan sådan orsak; begränsningar som myndigheterna utfärdat i användningen av fastigheten eller i Kundens verksamhet; samt åtgärder som vidtas av tredje parter utanför Hyresobjektet (t.ex. byggande eller istandsättning av närliggande lägenheter, fastigheter eller gator) eller försummelser av dessa åtgärder.
- 4.6.1.5 Hyresvärden svarar för skador som uppstår på Kundens egendom i Hyresobjektet eller på tredje parter eller deras egendom i Hyresobjektet om de har uppstått till följd av Hyresvärdens oaktsamhet. Hyresvärden svarar emellertid inte för skador som uppstår på Kundens lösa egendom.
- 4.6.1.6 Om Kunden upptäcker att Hyresvärden bryter mot Hyresavtalet måste Kunden lämna ett skriftligt meddelande om avtalsbrottet till Hyresvärden inom rimlig tid, dock senast inom en (1) månad efter att Kunden har upptäckt eller borde ha upptäckt avtalsbrottet. I annat fall mister Kunden sin rätt att framföra krav på grund av avtalsbrottet.

## **5. IKRAFTTRÄDANDE OCH UNDERSKRIFTER**

- 5.1 Detta avtal träder i kraft när båda parterna har undertecknat det.
- 5.2 Avtalet har undertecknats i två (2) likalydande exemplar, ett (1) för vardera avtalsparten. Avtalet kan också undertecknas per e-post eller i den elektroniska underskriftstjänsten. En elektronisk underskrift är lika bindande och betydande som en underskrift på papper.

Ort och tid

CASTELLUM TRIO OY

\_\_\_\_\_  
Namn

\_\_\_\_\_  
Namn

Ort och tid

ÅBO STAD

\_\_\_\_\_  
Namn

\_\_\_\_\_  
Namn