

Underhyresavtal för lokaler

Hyresvärd

Namn: Åbo stad, lokalitetstjänster	FO-nummer: 0204819-8
Adress: PB 355, 20101 Åbo	Telefon: 050 558 9365
Kontaktperson: Leevi Luoto, tf. direktör för lokalitetstjänsterna	E-post: leevi.luoto@turku.fi
Betalkonto: FI87 5710 0420 2672 96	
Förmedlarkod: 003703575029	EDI-kod: 00370204819800100
Beställningsreferens: referensnumret i fakturan	

Hyresgäst

Namn: Egentliga Finlands välfärdsområde	FO-nummer: 3221065-1
Adress: Kinakvarnsgatan 4-8, 20521 Åbo	Telefon: 040 5804916
Kontaktperson: Juha Rantasalo	E-post: juha.rantasalo@tyks.fi

Hyresobjekt eller objekt och hyra sammanlagt

Förteckning över enskilda objekt och närmare uppgifter om objekten

Adress	Objektet eller objekten	Objektspecifik hyrestid uppsägningsvill-	Areal totalt (m ² lägen-	Hyra totalt (€/mån)
Kärsämäkivägen 11, 20360 Åbo	Kärsämäen AKK, förvaltningens lokaler (3:e vån, 2592 m2 och 5:e vån 105 m2)	1.1.2023 gäller tills vidare. Hyresvärdens uppsägningsvillkor 11 mån, Hyresgästens uppsägningsvillkor 13 mån.	2697	24 830,00 €
Långåkersgatan 6, 20900 Åbo	Tandkliniken i Moikois (2:a vån, LH 4 + tilläggslokaler totalt 40 m2)	1.1.2023 gäller tills vidare. Hyresvärdens uppsägningsvillkor 5 mån, Hyresgästens uppsägningsvillkor 7 mån.	386	5281,00 €

Ytterligare information

Hyresobjektens areal har inte kontrollmätts, men hyran har bestämts med hjälp av uppskattade eller i övrigt kända arealer. Alla priser har meddelats utan mervärdesskatt, men i samband med faktureringen tillkommer på priserna den mervärdesskatt som gäller vid tidpunkten. Hyresgästen förbinder sig att använda lokalerna i verksamhet som berättigar till återbetalning av mervärdesskatt.

Om användningen av objektet, dess skick, underhåll och/eller ändringsarbeten har avtalats i avtalsvillkoren.	Betalningsperioden är en (1) månad.
Dröjsmålsränta Förenlig med den gällande räntelagen.	Förfallodagen är den andra (2:a) vardagen varje månad

Underhyresavtal för lokaler

avtalsnummer

sida 2/3

Hyrestid
Kärsämäkivägen 11: Avtalet inleds 1.1.2023 och gäller tills vidare. Hyresvärdens uppsägningsvillkor 11 mån, Hyresgästens uppsägningsvillkor 13 mån.
Långåkersgatan 6: Avtalet inleds 1.1.2023 och gäller tills vidare. Hyresvärdens uppsägningsvillkor 5 mån, Hyresgästens uppsägningsvillkor 7 mån.

Justering av hyran (referens 7 § i hyresförordningen och punkt 4.3 i de allmänna villkoren)

Justeringstyp
Indexjustering
Hyran är bunden till levnadskostnadsindexet (1951:10=100). Hyran justeras i början av varje kalenderår så att den motsvarar ändringen av levnadskostnadsindexet. Den årliga ändringen beräknas enligt poängtal för levnadskostnadsindexet oktober året före hyresjusteringen och oktober året före det. Det första hyresjusteringsåret är 2024.

Hyresgaranti (referens punkt 1.3 i de allmänna villkoren)

Hyresgaranti krävs inte.

Övriga villkor

Parterna kommer överens om att underhyresgästen svarar för underhåll och serviceskyldigheter i de underhyrda lokalerna (bortsett från passerkontroll) som i det huvudsakliga hyresavtalet ankommer på huvudhyresgästen. Det huvudsakliga hyresavtalet har bifogats till detta avtal. Dessutom svarar underhyresgästen på egen bekostnad för service, underhåll och förnyelse av anordningar och system i lokalerna som betjänar underhyresgästens verksamhet.

-Hyresgästen svarar för kostnaderna för el och vatten på basis av sin konsumtion och förbinder sig att på egen hand ingå avtal med leverantörerna. Om det här på grund av mätarna inte är möjligt, används en uppskattning vid faktureringen av vatten och el genom att ställa konsumtionen i relation till fastighetens totalkonsumtion enligt verksamhetens naturliga viktning.

-Hyresgästen är medveten om att avtalet undertecknas som villkorligt för godkännande i Åbo stadsfullmäktige.

-På grund av det stora antalet objekt inom välfärdsområdet är det inte möjligt att i början av hyresperioden utföra granskningar av objektets skick, säkerhet eller lämplighet för användningssyftet, eller granskningar av huruvida lokalerna som specificeras i hyresavtalet motsvarar till sin omfattning lokalerna som används. Välfärdsområdet har rätt att inom 12 mån från den tidpunkt då avtalet undertecknades öppna hyresavtalet för förhandling av ny hyra, om det i fastigheten uppstår betydande brister i ovannämnda frågor kring skick eller säkerhet, eller om hyreslokalernas omfattning inte motsvarar lokalerna som används, eller avbryta hyresbetalningen i fall där användningen av byggnaden eller lokalen förhindras.

-Hyresavtalet för fastigheten inbegriper arrende och rätt att använda fastighetens parkeringsplatser i den omfattning som den nuvarande användningen ger upphov till, om inte något annat har överenskommit. Hyresvärden kan säga upp rätten att använda parkeringsplatserna i enlighet med uppsägningsstiden om 2 mån.

-Om ändringsarbeten som välfärdsområdet eventuellt behöver göra i fastigheten avtalas separat och beaktas som faktorer som höjer hyran.

Bilagor (valfria)

<ol style="list-style-type: none">Huvudsakliga hyresavtalet för Kärsämäkivägen 11Ansvarsfördelningstabell i det huvudsakliga hyresavtalet för Kärsämäkivägen 11Huvudsakliga hyresavtalet för Långåkersgatan 6Planritningar (lämnats in via Maakuntien tilakeskus kanal i Teams)
Om avtalstexten och de bifogade handlingar står i strid med varandra är avtalstexten avgörande. De bifogade handlingarna gäller i nummerordning så att bilagan med ett lägre ordningsnummer tillämpas i konflikter.

Underhyresavtal för lokaler

avtalsnummer

sida 3/3

Avtalets ikraftträdande

Detta avtal träder i kraft efter att Hyresgästen och Hyresvärden undertecknat avtalet. Hyresgästen och Hyresvärden har båda för sin del säkerställt att deras representanter som undertecknar avtalet har de rättigheter och befogenheter att underteckna avtalet som förutsätts i den egna organisationens förvaltningsstadga eller något annat reglemente som tillämpas i organisationen och/eller att ett lagstadgat beslut om undertecknande av avtalet har fattats i ett behörigt organ som undertecknarens rättigheter och befogenheter grundar sig på.

Avtalet är villkorligt för godkännande i Åbo fullmäktige.

Avtalets underteckningar

Två identiska exemplar har uppgjorts av detta avtal, ett till vardera part.

Plats och datum

Plats och datum	Hyresvärd
Tuomas Heikkinen	
Kanslichef	Timo Seppälä

1 Avtalsparter

Hyresvärd

Turun Aikuiskoulutussäätiö sr
PB 776
20361 Åbo

FO-nummer: 0142247-5

Hyresvärdens kontaktperson i ärenden som gäller Avtalet är verkställande direktör Tommi Forss, tommi.forss@turunakk.fi, tfn 040 714 0294

Senare "Hyresvärden"

Hyresgäst

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

Hyresgästens kontaktperson i ärenden som gäller Avtalet är lokalförvaltningschef Leevi Luoto, leevi.luoto@turku.fi, tfn 050 558 9365

Senare "Hyresgästen"

2. Avtalsgrund

Stadsfullmäktiges beslut 17.5.2021 § xx

3. Hyresobjekt

Hyresavtalet (senare "Avtalet") gäller lokaler i huvudbyggnaden och lokaler i andra våningen i matsalsbyggnaden i fastigheten som ägs av Hyresvärden på adressen Kårsämäkivägen 11, 20360 Åbo.

Lokalernas planritningar finns i bilaga 1. I planritningarna ingår lokalerna som hyrs ut till Hyresgästen som ligger i våningarna 1–3 och 5 i huvudbyggnaden och våning 2 i matsalsbyggnaden.

De uthyrda lokalernas omfattning är:

1:a våningen 1091 m²
2:a våningen 2600,6 m²
3:e våningen 2599,7 m²
5:e våningen 97 m² mat-
salen 2:a våningen 265,50
m²

Hyresobjektet omfattar också gårdsområdet och parkeringsplatserna som finns på fastigheten.

De uthyrda lokalernas areal har inte kontrollmätts. Hyran grundar sig inte på areal.

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

Avtalsparterna konstaterar att Hyresgästen utöver det ovannämnda hyresobjektet även kan hyra lokalen i 4:e våningen med ett separat hyresavtal, om lokalen är ledig och kan hyras ut. Parterna kommer separat överens om hyresbeloppet, men i övrigt motsvarar villkoren i hyresavtalet de villkor som bestäms i detta Avtal.

4 Användningssyfte

Lokalerna hyrs ut för att användas som kontors- och undervisningslokaler med tillhörande utrymmen. Hyresgästen har bekantat sig med lokalerna och godkänt dem som lämpliga för användningssyftet.

Då hyresförhållandet inleds ska de hyrda lokalerna uppfylla alla gällande myndighetsbestämmelser och kvalitetskrav som ställs på verksamheten enligt användningssyftet.

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

5 Hyrestid

Hyrestiden börjar 1.8.2021 för andra än lokalerna i huvudbyggnadens 1:a våning och 1.10.2021 för lokalerna i huvudbyggnadens 1:a våning.

Avtalet gäller tills vidare. Avtalets uppsägningstid är för båda parterna 12 månader. Hyresgästen har också rätt till delvis uppsägning av lokaler om lokalerna som uppsägs utgör en sådan helhet att vidareuthyrning enligt Hyresvärdens bedömning i god tro rimligtvis är möjlig utan behov av ändringsarbete.

Om Hyresvärden anser att det inte är möjligt att hyra ut de uppsagda lokalerna separat, har Hyresvärden rätt att meddela Hyresgästen om det senast sex (6) månader innan den i Hyresgästens uppsägningsmeddelande bestämda uppsägningstid upphör, vilket leder till att Avtalet anses upphöra i sin helhet vid den tidpunkt som bestäms i Hyresgästens uppsägningsmeddelande.

De uthyrda lokalerna överförs i Hyresgästens besittning då hyrestiden börjar. Lokalerna överläts i sådant skick att de genast kan tas i bruk. Hyresgästen har dock rätt att möblera andra lokaler än lokalerna i huvudbyggnadens 1:a våning redan innan hyrestiden börjar 1.6.2021, om de byggarbeten som ska genomföras i lokalerna inte hindrar det.

6 Hyresbeloppet

I början av avtalsperioden är hyresbeloppet för lokalerna sammanlagt 46.543,40 euro/mån, moms 0 %. Från och med den tidpunkt då hyrestiden för lokalerna i huvudbyggnadens 1:a våning börjar, är hyran för alla lokaler sammanlagt 55.271,40 euro/mån, moms 0 %.

Hyran är s.k. bruttohyra. Hyresgästen betalar inte några övriga kostnader till Hyresvärden för användningen av lokalen.

Hyresgästen betalar för el, vatten och avfallsvatten enligt förbrukning.

7 Mervärdesskatt

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

På hyrorna läggs till en mervärdesskatt enligt den skattesats som gäller.

Hyresgästen förbinder sig 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 Hyresvärden blir tvungen att betala eller återbära mervärdesskatt med stöd av mervärdesskattelagen eller annan lag eller bestämmelse, är Hyresgästen förpliktad att ersätta Hyresvärden för skatt och övriga kostnader i anknytning till skatten till en motsvarande summa med lagliga räntor.

Hyresgästen förbinder sig till att omedelbart meddela Hyresvärden om ändringar i användningssyftet för de lokaler som hyrs.

8 Betalning av hyran

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

Hyran betalas varje månad 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 motsvarar det som bestäms i 4 § 1 mom. i räntelagen.

Fakturerings- eller leveranstillägg eller andra motsvarande tillägg accepteras inte.

9 Justering av hyran

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

Basindexet är poängtalet för levnadskostnadsindexet för oktober 2021. 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. Om indexet minskar sänks inte hyresbeloppet.

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

10 Övriga hyrestillägg

Om en ny skatt eller annan avgift genom åtgärder som bestäms genom lag eller i den offentliga förvaltningen kommer att gälla hyresförhållandet, kan Hyresvärden lägga till de omedelbara kostnader som uppstår som en följd av detta till hyresbeloppet som uppbärs av Hyresgästen.

Om 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.

11 Hyresgaranti

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

12 Vidareuthyrning och underuthyrning

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

13 Överföring av avtal

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.

14 Driftskostnader, användning av lokalerna

De lösa möblerna i lokalerna och lek- och hobbyutrustningen på gården är Hyresgästens egendom. Hyresgästen ansvarar för granskning, underhåll och reparation av gårdsutrustningen.

Hyresgästen ansvarar för förvaring och bortföring av avfall (inkl. problemavfall och annat avfall än normalt avfall) enligt bestämmelserna i avfallslagen och bestämmelserna som myndigheter utfärdat med stöd av lagen.

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

Rökning i lokalerna är förbjudet.

15 Skötsel, underhåll och renovering av hyresobjektet

15.1 Fastighetsskötsel och underhåll samt reparationsarbeten

Med fastighetsskötsel, underhåll och reparationsarbeten som tas upp i detta avtal avses arbeten som bestäms i bilaga 2 (tabellen för ansvarsfördelning) samt övrig eventuell skötsel, upprätthållande, underhåll och grundläggande renovering som görs i anknytning till fastigheten och byggnaden.

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för kostnaderna för disponenttjänster samt för anskaffningen av fastighetsskötsel och underhålls- och reparations-tjänster i objektet enligt tabellen över ansvarsfördelningen i bilaga 2.

Till uppgifterna hör också skötsel av uteområden till vilket hör t.ex. renhållning av uteområden, snöarbeten, halkbekämpning och grönarbeten. Ovannämnda och övriga arbeten som Hyresgästens ansvarar för inbegriper även brådskande reparations- och underhållsarbeten, snöarbete och halkbekämpning.

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

Hyresvärden förbinder sig att utföra eller anskaffa hyresobjektets fastighets-skötsel 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, bi-laga 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 elaparater i anknytning 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.

Om 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 utföra de reparationer som beror på normalt slitage så att objektets skick hålls på samma nivå som det var i början av hyresperioden.

Skötselklassen för fastighetsskötseln i 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 skyldigheter

Hyresgästen ansvarar för de operativa driftskostnaderna i anknötning till objektet. För tydlighetens skull konstateras att Hyresgästen t.ex. ansvarar för städningen av lokalerna på egen bekostnad.

Hyresgästen ansvarar för upprätthållande och service av de maskiner, möbler och apparater som Hyresgästen skaffat samt för att de maskinerna och utrustningen som Hyresgästen placerat i lokalen inte skadar den.

Hyresgästen ansvarar för slitage, belastning och reparationsbehov som den egna verksamheten orsakar hyreslokalen och som överskrider gränsen för vad som anses vara normalt. Vad som är normalt slitage kan vid behov bedömas genom att jämföra lokalerna med kontorsenheter i motsvarande ålder.

Hyresgästen är skyldig att sköta objektet omsorgsfullt och se till att objektets användare följer ordningsreglerna 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 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 den andra parten om fel eller brister som de observerat på fastigheten och som kan orsaka olägenhet eller en risk för 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 ovannämnda felen eller bristerna om dessa ligger på Hyresvärdens ansvar.

Om Hyresvärden inte utan dröjsmål tar itu med reparationsarbeten, har Hyresgästen rätt att själv låta reparera eller reparera 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 åtgärdas av Hyresvärden 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 det fel eller den brist som reklamationen gäller utan dröjsmål. Om Hyresgästen inte godkänner de åtgärder som utförts ska Hyresvärden utan dröjsmål vidta fortsatta åtgärder för att reparera felet eller avvikelserna.

Om Hyresvärden inte har åtgärdat orsaken till reklamationen utan dröjsmål eller om 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 skriftligt meddela Hyresvärden om hotet att låta utföra detta samt ge Hyresvärden en skälig tid att korrigera felet. Om felet är betydande, har Hyresgästen även rätt till nedsättning av hyran för de delar som objektet inte har 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 myndighetstillstånd. Om inte något annat bestämts, blir de tilläggs- och ändringsarbeten som Hyresgästen gjort i 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 myndighetstillstånd som behövs. 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 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 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. Om reparationsarbeten som på väsentligt sätt stör användningen av lokalen bör meddelas minst sex (6) månader innan arbetet inleds. Undantag är arbeten som kräver brådskande reparation som man kan ta itu med omedelbart.

Om användningen av lokalen förhindras på grund av reparation, är Hyresgästen inte skyldig 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. Detta påverkar eller avlägsnar inte Hyresgästens skyldighet att betala hyra i situationer där 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 operativa reparationsarbeten som Hyresvärden utför i de uthyrda lokalerna på Hyresgästens begäran utförs på Hyresgästens bekostnad. Reparationsarbeten i lokalen berättigar inte Hyresgästen till nedsatt hyra och Hyresvärden har inte rätt att häva Avtalet på grund av dessa.

18 Skador

En avtalspart har rätt att få ersättning endast för direkt skada som den andra parten orsakat genom avtalsbrott. För tydlighetens skull konstateras att som sådan direkt skada som ersätts kan inte anses t.ex. sänkt omsättning eller en minskad resultatvinst, skador som orsakats genom krav av tredje parter eller andra motsvarande direkta skador. 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.

Parterna har dock före det som bestäms i punkt 18 bestämt att Hyresvärden inte ansvarar för någon typ av direkt eller indirekt skada som orsakas av Hyresgästen, kostnader eller motsvarande utgifter som orsakas av Hyresgästen då verksamheten avbryts som en följd av Hyresgästens förfarande och till följd av omständigheter som Hyresgästen ansvarar för. Hyresvärden ansvarar dock för sådana direkta kostnader (t.ex. flyttningskostnader) 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 omständighet som Hyresvärden ansvarar för.

Om avtalsbrottet är en följd av uppsåt eller grovt vållande på en parts sida, 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 Hyresgästens egendom i hyresobjektet är försäkrad.

Hyresvärden ansvarar för fastighetsförsäkring samt för teckning av andra försäkringar i anknytning till Hyresvärdens egen 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 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 hyresförhållandet med undantag av 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. Efter att hyrestiden upphört 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 till följd av rengöringen eller åtgärdandet av fel som överskrider gränsen för normalt slitage, om Hyresgästen försummat ifrågavarande arbetsprestationer.

22 Miljöansvar

Avtalsparterna förbinder sig att i sin verksamhet följa de gällande bestämmelserna om naturskydd och ta i beaktande principerna för hållbar utveckling och natur i fastighetshållningen och användningen av lokalen.

Om det framkommer att Hyresgästens verksamhet orsakat en förorening, genomförs rengöringen på Hyresgästens bekostnad i den omfattning som myndigheten 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

Om något annat inte har överenskommit i avtalet, dessa villkor eller bilagor, tillämpas på avtalet i första hand lagen om hyra av affärslokal (482/95), dess bestämmelser och ändringar som gjorts i lagen.

På detta Avtal tillämpas Finlands lag.

Meningsskiljaktigheter som uppstår på grund av Avtalet avgörs i första hand genom förhandlingar mellan avtalsparterna. Om en tvist som beror på avtalet inte kan lösas genom förhandlingar, behandlas tvisten i Egentliga Finlands tingsrätt som första rättsinstans.

25 Giltighetsordning för avtalshandlingarna

Till detta Avtal hör utöver det egentliga avtalet följande bilagor:

- 1 Planritningar
- 2 Tabell över ansvarsfördelningen

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

26 Datum och underskrifter

Två (2) identiska exemplar har uppgjorts av detta Avtal, ett till vardera part.

I Åbo xx.x.2021

ÅBO STAD, Lokalservicecentralen

TURUN AIKUISOULUTUSSÄÄTIÖ sr

Tuomas Koskiniemi
Lokalservedirektör

Jukka Surakka
Styrelsens ordförande

Tommi Forss
verkställande direktör